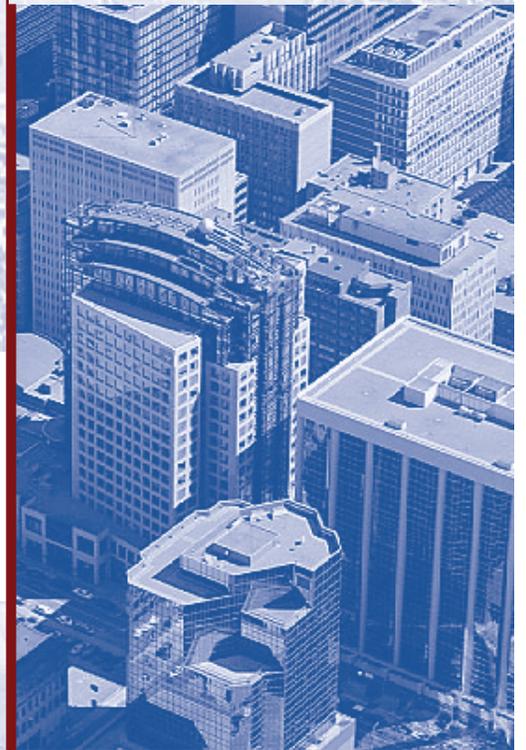


# Rapport annuel sur le développement 2010



2010078197

Septembre 2011



# **RAPPORT ANNUEL** **SUR LE** **DÉVELOPPEMENT** **2010**



**Ville d'Ottawa**  
Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance  
Unité de la recherche et des prévisions  
Septembre 2011



# RAPPORT ANNUEL SUR LE DÉVELOPPEMENT 2010

## TABLE DES MATIÈRES

<u>Section</u>	<u>Page</u>
<b>Points saillants.....</b>	<b>v</b>
<b>But .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Schéma de la croissance.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Population .....</b>	<b>2</b>
2.1 Croissance démographique .....	2
2.2 Migration .....	4
2.3 Répartition de la croissance démographique .....	7
2.4 Croissance démographique dans la grande région d'Ottawa-Gatineau .....	8
<b>3. Emploi et économie .....</b>	<b>12</b>
3.1 Emploi .....	12
3.2 Produit intérieur brut .....	14
3.3 Revenu des particuliers .....	14
3.4 Indice des prix à la consommation .....	15
3.5 Construction .....	15
<b>4. Logement .....</b>	<b>17</b>
4.1 Construction d'habitations .....	17
i. Projets mis en chantier et réalisés.....	17
ii. Mises en chantier selon le secteur .....	18
iii. Habitations construites, par type de secteur cerné pour la densification dans le Plan officiel...	19
iv. Densification résidentielle.....	20
v. Mises en chantier, selon le type d'habitation .....	20
vi. Mises en chantier à Gatineau .....	21
vii. Mises en chantier dans les MOAO .....	21
viii. Mises en chantier dans les MQAG .....	22
4.2 Logements locatifs.....	22
i. Taux d'inoccupation .....	22
ii. Coût des logements locatifs sur le marché privé ..	23
iii. Conversions .....	24
iv. Logements hors marché.....	24
v. Demande en matière de logements sociaux .....	25
4.3 Revente d'habitations.....	25
i. Prix de revente des maisons .....	25
ii. Tendances et vigueur du marché immobilier.....	26
iii. Offre et demande .....	26

4.4	Abordabilité des logements.....	28
i.	Définition de l'abordabilité.....	28
ii.	Objectif d'abordabilité pour les nouveaux logements de propriétaires-occupants.....	28
iii.	Objectif d'abordabilité pour les logements locatifs nouvellement construits.....	29
iv.	Marché de la revente .....	30
v.	Grandes villes .....	30
<b>5.</b>	<b>Aménagements non résidentiels.....</b>	<b>32</b>
5.1	Investissement .....	33
5.2	Marché des locaux pour bureaux.....	34
i.	Aperçu.....	34
ii.	Taux de location.....	35
iii.	Taux d'inoccupation .....	36
5.3	Marché des locaux industriels .....	38
5.4	Marché des locaux pour commerces de détail.....	39
i.	Aperçu.....	40
ii.	Locaux pour commerces de détail et taux d'inoccupation .....	40
5.5	Tourisme et hôtellerie.....	42
	<b>Annexe : Tableaux de données .....</b>	<b>44</b>

## TABLEAUX

<u>Tableau</u>	<u>Titre</u>	<u>Page</u>
1.	Population de recensement des six plus grandes régions métropolitaines du Canada, de 1996 à 2006.....	45
2.	Population et ménages, RMR de Gatineau, de 1991 à 2006.....	46
3.	Population et logements, grande région d'Ottawa-Gatineau.....	47
4.	Population et main-d'œuvre, grande région d'Ottawa-Gatineau, de 2001 à 2006....	48
5.	Population et ménages : estimations par sous-secteur, de 2007 à 2010.....	49
6.	Migration nette à Ottawa, de 2004 à 2009.....	50
7.	Flux migratoires entrant et sortant à Ottawa.....	51
8.	Migration entre Ottawa et les municipalités adjacentes, de 2004 à 2009.....	52
9.	Migration nette totale pour les six plus grandes régions métropolitaines de recensement du Canada .....	52
10.	Indicateurs de la population active, Ottawa, de 1996 à 2010 (moyennes annuelles).	53
11.	Indicateurs de la population active, Gatineau, de 1996 à 2010 (moyennes annuelles) .....	53
12.	Emplois par secteur, RMR d'Ottawa-Gatineau, de 2004 à 2010.....	54
13.	Emplois par secteur, RMR d'Ottawa, de 2004 à 2010 .....	55
14.	Indicateurs de la population active, principales RMR du Canada, de 2004 à 2010 ....	56
15.	Indices des prix à la consommation, RMR d'Ottawa, de 2004 à 2010 .....	56
16.	Valeur des permis de construire, grandes villes canadiennes (RMR) .....	57
17.	Produit intérieur brut des grandes villes canadiennes (RMR).....	58
18.	Revenu des particuliers, grandes villes canadiennes (RMR).....	58
19.	Mises en chantier dans les six principales RMR du Canada, de 2004 à 2010.....	59
20.	Habitations achevées par type et marché cible, ville d'Ottawa, de 2006 à 2010.....	60
21.	Mises en chantier par type d'habitation, Ville d'Ottawa, de 1994 à 2010 .....	60
22.	Mises en chantier par type d'habitation, RMR de Gatineau, de 1994 à 2010 .....	60
23.	Nouvelles habitations dans les municipalités de la grande région d'Ottawa-Gatineau, de 2004 à 2010.....	61
24.	Nouveaux logements par type de secteur ciblé pour la densification dans le Plan officiel, de 2006 à 2010 .....	62
25.	Part des nouveaux logements urbains attribuable à la densification, de 2001 à 2010 .....	62
26.	Loyer et taux d'inoccupation des logements locatifs dans les principales RMR du Canada .....	63
27.	Répartition des logements hors marché, par quartier .....	64
28.	Marché de la revente - ventes annuelles d'habitations et prix moyen de revente dans les six principales RMR du Canada, de 2004 à 2010.....	65
29.	Marché de la revente d'habitations - offre et demande, Ottawa, de 2004 à 2010....	65
30.	Prix des maisons unifamiliales neuves écoulées à Ottawa, de 2000 à 2010.....	66
31.	Ventes d'habitations inscrites au SIA pour la Ville d'Ottawa, de 2008 à 2010.....	66
32.	Logements de propriétaires-occupants aménagés à Ottawa en 2009 et 2010 par percentile de revenus et par type d'habitation.....	67
33.	Abordabilité des logements neufs et revendus.....	68
34.	Indice d'accessibilité à la propriété de la Banque Royale .....	69
35.	Marché des locaux pour bureaux à Ottawa, par sous-marché, 2010.....	70
36.	Vue d'ensemble du marché des locaux pour bureaux d'Ottawa, de 2003 à 2010 .....	70

<u>Tableau</u>	<u>Titre</u>	<u>Page</u>
37.	Inventaire total des locaux pour bureaux, Ottawa-Gatineau, 2010.....	71
38.	Marché de l'investissement immobilier à Ottawa, de 2006 à 2010 .....	71
39.	Vue d'ensemble du marché des locaux pour bureaux dans les six principales RMR du Canada, 2010 .....	72
40.	Loyer moyen des locaux pour bureaux, six principales RMR du Canada, 2009 et 2010 .....	72
41.	Taux d'inoccupation et coûts d'occupation des bureaux situés au centre-ville, 2009 et 2010 .....	72
42.	Vue d'ensemble du marché des locaux industriels dans les six principales RMR du Canada, 2010 .....	73
43.	Taux de location moyens des locaux industriels dans les six principales RMR du Canada, de 2007 à 2010 .....	73
44.	Vue d'ensemble du marché des locaux industriels à Ottawa, de 1998 à 2010 .....	73
45.	Marché des locaux industriels d'Ottawa, par sous-secteur, 2010 .....	74
46.	Loyer hypernet des locaux industriels en 2010, régions métropolitaines nord-américaines sélectionnées .....	74
47.	Ventes au détail, six principales RMR du Canada, de 2003 à 2010 .....	75
48.	Vue d'ensemble du marché du commerce de détail à Ottawa .....	75
49.	Indicateurs du marché hôtelier .....	76

## **CARTES**

<u>Carte</u>	<u>Titre</u>	<u>Page</u>
1.	La région métropolitaine de recensement d'Ottawa-Gatineau .....	10
2.	La grande région d'Ottawa-Gatineau .....	11

## POINTS SAILLANTS

### Population

- La population d'Ottawa, estimée à **917 570 habitants** à la fin de 2010, s'est accrue de 1,0 % par rapport à 2009. La population estimée à la mi-2010 comptait ainsi 611 personnes de moins que la projection qui figurait dans la modification n° 76 au Plan officiel adoptée par le Conseil en 2007.
- Un écart de 16 067 habitants subsistait en 2010 entre l'estimation démographique postcensitaire la plus récente de Statistique Canada pour la ville d'Ottawa et l'estimation du personnel municipal. Il s'agit là d'une légère diminution comparativement à l'écart de 16 755 habitants observé en 2009.
- La population de la grande région d'Ottawa (Ottawa-Gatineau et les municipalités adjacentes) était estimée à **1 377 974 habitants** à la fin de 2010.
- Pour une cinquième année d'affilée, la migration nette de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau s'est accrue en 2008-2009 pour atteindre **11 391 personnes**, une hausse de 2,2 % par rapport à l'année précédente.
- Le nombre de personnes provenant de municipalités adjacentes qui ont emménagé à Ottawa était supérieur au nombre de personnes qui ont quitté Ottawa.

### Emploi et économie

- Le produit intérieur brut (PIB) d'Ottawa-Gatineau a connu une hausse de **2,7 %** en 2010.
- En 2010, le revenu moyen des particuliers à Ottawa-Gatineau a augmenté de 2,4 % pour s'établir à **42 715 \$** ce qui, selon le Conference Board du Canada, représentait le troisième en importance parmi les grandes villes du Canada.
- La population active occupée résidant à Ottawa comptait **519 000 personnes** en 2010, une hausse de 3 %.
- Le taux de chômage a atteint **6,5 %** en 2010 dans la capitale, alors qu'il s'élevait à 5,6 % en 2009.
- Dans la région d'Ottawa-Gatineau, 16 000 emplois ont été créés en 2010, la plupart en santé et en éducation, ainsi que dans l'administration publique et le commerce de détail, ce qui compense la perte de 8 700 emplois enregistrée en 2009 (chiffre revu).
- De tous les emplois à Ottawa, **60,2 % émanaient du secteur privé**, contre 61,8 % en 2009.
- L'inflation (IPC) a été de **2,6 %** en 2010.

### Logement

- Un total de **6 046 habitations ont été mises en chantier** à Ottawa en 2010 et de **10 086** dans la grande région d'Ottawa-Gatineau, ce qui représente des hausses respectives de 9,5 % et de 5,5 % par rapport à 2009.
- De tous les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré par la Ville en 2010, **24,5 %** étaient situés dans les secteurs ciblés pour la densification résidentielle dans le Plan officiel.
- Dans le secteur urbain, **43,8 %** des logements construits en 2010 résultaient de projets de **densification**, la proportion moyenne pour les quatre dernières années étant de 37,7 %, ce qui est au-dessus de l'objectif de 36 % établi pour la période de 2007 à 2011 dans la modification n° 76 au Plan officiel.
- Le **taux d'inoccupation des logements locatifs** à Ottawa, qui s'établissait à 1,5 % en 2009, s'est accru légèrement pour atteindre 1,6 % en octobre 2010. **En moyenne, les loyers ont augmenté de 1,9 %** en 2010.
- Toujours en 2010, **39,2 %** des ménages ayant déposé une demande de logement social ont été logés.
- Le marché de la revente d'habitation d'Ottawa occupe le deuxième rang au chapitre de l'abordabilité parmi les six principales régions urbaines du Canada; il en coûte plus cher de se loger à Vancouver, à Calgary, à Toronto et à Edmonton qu'à Ottawa relativement au revenu moyen des particuliers.
- Le prix moyen de **revente des habitations** s'est accru de 8,6 % pour s'établir à **348 763 \$** en 2010.
- Les **maisons unifamiliales** représentaient **33,7 %** des habitations construites en 2010, une proportion inférieure aux 40,3 % de 2009 et bien en deçà de la moyenne de 47,1 % des 25 dernières années.
- La part des appartements a augmenté de **20,4 %** des mises en chantiers en 2009 à **29,5 %** en 2010.

- En 2010, **9,2 %** des nouveaux logements de propriétaires-occupants à Ottawa étaient **abordables** pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 40<sup>e</sup> percentile, une hausse par rapport à 4,1 % en 2009 et à 6,5 % en 2008.

#### Aménagements non résidentiels

- La valeur totale des constructions non résidentielles pour lesquelles un permis a été délivré à Ottawa s'élevait à **825 millions de dollars**, un repli de 0,6 % par rapport à 2009.
- Le marché des **locaux commerciaux pour bureaux** d'Ottawa présentait un taux d'inoccupation de **6,7 %** en 2010, soit exactement le même qu'en 2009.
- Le marché des **locaux pour bureaux au centre-ville** affichait un taux d'inoccupation de **5,6 %** en 2010, alors qu'il était de 3,9 % en 2009.
- Les coûts de location des locaux pour bureaux de catégorie « A » du centre-ville d'Ottawa ont fléchi pour s'établir à **520 \$/m<sup>2</sup>** (48,30 \$/pi<sup>2</sup>), par rapport à 533 \$/m<sup>2</sup> (49,50 \$/pi<sup>2</sup>) en 2009.
- Le taux d'inoccupation des **locaux industriels** d'Ottawa est passé à **5,8 %** en 2010, une hausse qui place la ville au troisième rang parmi les six grandes villes canadiennes.
- À **118 \$/m<sup>2</sup>** (11 \$/pi<sup>2</sup>), les locaux industriels pour la R-D technologique d'Ottawa demeurent **les plus chers** au Canada.
- Les **ventes au détail** ont augmenté de **5,3 %** à Ottawa-Gatineau en 2010 pour s'établir à 15,9 milliards de dollars.
- Affichant un taux de **67 %**, Ottawa se classait deuxième au chapitre du **taux d'occupation des chambres d'hôtel** parmi les principales villes du Canada en 2010.

# RAPPORT ANNUEL SUR LE DÉVELOPPEMENT - 2010

## But

Le Rapport annuel sur le développement offre un compte rendu et une analyse des statistiques démographiques et économiques et de l'activité liée à l'aménagement sur le territoire d'Ottawa puis, s'il y a lieu, compare ces éléments aux objectifs établis par la Ville dans ses politiques en matière d'urbanisme.

Le document permet de suivre l'évolution de la population et de l'emploi de même que le marché du logement et des locaux commerciaux, industriels et de commerce de détail, ainsi que d'évaluer le classement d'Ottawa par rapport à cinq autres grandes villes canadiennes au moyen d'indicateurs clés; il offre en outre, dans la mesure du possible, des renseignements sur la région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau et sur la grande région d'Ottawa, afin de dépeindre le portrait d'ensemble de la zone de marché régionale<sup>1</sup> (voir les cartes aux pages 8 et 9).

Chaque section du rapport comporte une brève analyse de la situation, les tableaux justificatifs étant pour leur part présentés en annexe. **Tout renvoi à des tableaux dans le corps du texte se rapporte aux tableaux de données figurant en annexe.**

## 1. Schéma de la croissance

Le Conseil municipal a adopté en 2007 de nouvelles projections de croissance, lesquelles ont été intégrées au Plan officiel de la Ville en 2009. Le tableau ci-contre résume les nouvelles projections de croissance au chapitre de la population, des ménages et des emplois (par lieu de travail).

Selon ces projections, en 2031, Ottawa comptera 1 136 000 habitants, 489 000 ménages et 703 000 emplois. Le Plan officiel révisé et la *Stratégie concernant les terrains résidentiels à Ottawa - 2006-2031* (publiée en février 2009) expliquent la stratégie actualisée de gestion de la croissance.

Année	Population	Ménages	Emplois
2006	871 000	346 000	530 000
2011	923 000	376 000	578 000
2021	1 031 000	436 000	640 000
2031	1 136 000	489 000	703 000

*NOTA : Les données sur la population incluent les personnes placées en établissement alors que celles concernant les ménages n'en tiennent pas compte, car ces personnes ne vivent pas dans des résidences privées.*

<sup>1</sup> La Ville d'Ottawa, la Ville de Gatineau, les municipalités de l'Ontario attenantes à Ottawa (MOAO) et les municipalités du Québec attenantes à Gatineau (MQAG), même si elles forment des territoires distincts, démontrent un niveau d'interaction sociale et économique élevée et constituent par le fait même une zone de marché régionale au sens de la *Déclaration de principes de l'Ontario, 2005*.

## 2. Population

### EN BREF

- Population d'Ottawa à la fin de 2010 (estimations de la Ville) : 917 570 habitants, soit une croissance de 1 % par rapport à 2009
- Population de la grande région d'Ottawa-Gatineau à la fin de 2010 : 1 377 974 habitants, soit 1,3 % de plus qu'en 2009

### 2.1 Croissance démographique

#### Recensement de 2006

Le dernier recensement, réalisé en mai 2006, établit la population d'Ottawa à **812 129 habitants**.

Malgré les efforts déployés en vue d'assurer l'exactitude des résultats de l'exercice, ce chiffre est inférieur à la population réelle de la ville. Pour diverses raisons, certaines personnes ne sont pas comptées et quelques-unes peuvent l'être deux fois. De plus, le recensement de 2006 n'a pas tenu compte des résidents non permanents dans les données démographiques présentées.

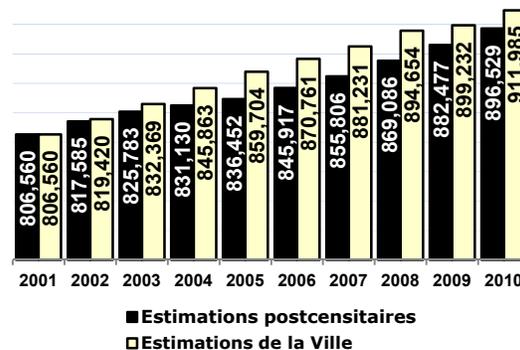
Pour remédier à ces faiblesses, Statistique Canada mène des études de couverture postcensitaires dont les résultats fournissent des renseignements plus exacts qui permettent de rectifier le dénombrement. Les résultats « postcensitaires » sont publiés au moins un an après les données initiales, puis rajustés à leur tour l'année suivante. Les estimations postcensitaires définitives pour 2006 sont parues en février 2009.

Outre le sous-dénombrement habituel et l'absence des résidents non permanents, les données du recensement de 2006 renferment plusieurs anomalies. Il existe en particulier, entre le nombre de logements occupés et le nombre total de logements existants, un écart atypique considérable qui, après analyse approfondie, est surtout le fait des secteurs centraux et plus anciens de la ville, des immeubles d'appartements et des logements loués. Ces observations n'ont toutefois pas entraîné de nouveau traitement des données du recensement de la part de Statistique Canada.

#### Estimations annuelles de la population

Il existe deux méthodes principales pour estimer la croissance de la population entre les recensements : la méthode des composantes et la méthode fondée sur l'occupation des habitations.

**Population d'Ottawa –  
Estimations  
postcensitaires et municipales,  
de 2001 à 2010**  
(données de mi-année)  
Source : Statistique Canada et Ville  
d'Ottawa



**Méthode des composantes :** Statistique Canada utilise la « méthode des composantes », laquelle consiste à prendre les estimations postcensitaires démographiques les plus récentes et à y ajouter les composantes estimées de l'évolution de la population (nombre de naissances et de décès, migration nette) sur une base annuelle.

Les estimations postcensitaires provisoires de Statistique Canada<sup>2</sup> pour le 1<sup>er</sup> juillet 2010 donnent une population de **896 529 personnes** à Ottawa, une révision à la hausse ayant également été apportée aux estimations pour 2009.

En raison de la volatilité des données<sup>3</sup> sur lesquelles repose la méthode des composantes, les sous-dénombrements postcensitaires sont courants<sup>4</sup>. Le personnel de la Ville a lieu de croire que les estimations postcensitaires et les données du recensement pour Ottawa sont inférieures au nombre réel de personnes résidant à Ottawa et bénéficiant des services municipaux. Il continuera donc à surveiller l'écart entre ces données et les estimations démographiques municipales.

### ***Méthode fondée sur l'occupation des habitations***

Le Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance de la Ville suit l'évolution de la population en calculant le nombre d'habitations pour lesquelles un permis de construire a été délivré, duquel il soustrait le nombre d'unités résidentielles démolies tout en tenant compte du taux d'inoccupation des logements locatifs, ajusté en fonction des résultats de la plus récente Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. Le résultat est multiplié par le nombre moyen de personnes par habitation selon le type d'habitation (extrapolation des données du recensement). Le nombre obtenu est combiné au total de la population occupant les habitations existantes, ajusté pour tenir compte des légères décroissances actuelles de la taille moyenne des ménages, ce qui permet d'obtenir un total de la population.

D'après les analyses réalisées selon cette méthode, Ottawa comptait **911 985 habitants** à la mi-2010 et **917 570** à la fin de l'année. L'écart entre l'estimation de la Ville et l'estimation postcensitaire provisoire de Statistique Canada pour 2010 est de 15 456 habitants pour la mi-2010, ce qui est légèrement inférieur à l'écart de 16 755 habitants relevé en 2009, mais bien en deçà de celui de 2008, qui était de 25 568 habitants.

---

<sup>2</sup> Pour compenser le sous-dénombrement, Statistique Canada réalise après chaque recensement des estimations postcensitaires, la première étant l'estimation postcensitaire « provisoire » qui sera sujette l'année suivante à une révision. Ainsi, la première année suivant le recensement sont disponibles les estimations provisoires, la deuxième année, les estimations « mises à jour », et la troisième année, les estimations postcensitaires « définitives ».

<sup>3</sup> Pour plus de renseignements sur les méthodes utilisées pour estimer la croissance démographique, consulter le Rapport annuel sur le développement de 2007.

<sup>4</sup> Statistique Canada précise sur son site Web que : « Les naissances, les décès, l'immigration et les résidents non permanents proviennent de fichiers administratifs dont l'univers est complet et font l'objet d'un contrôle légal. Par contre, les émigrants totaux et les migrations provinciales et intraprovinciales peuvent compter des erreurs plus importantes puisque les fichiers administratifs utilisés ne couvrent pas totalement l'univers visé. »

## Surveillance des prévisions

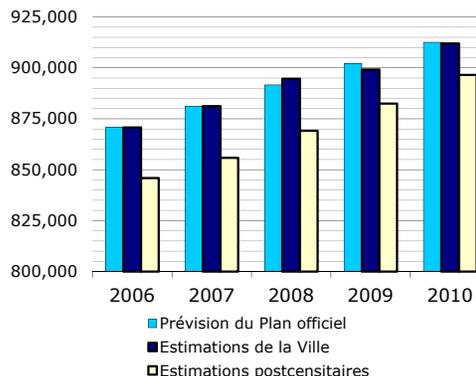
Selon les nouvelles projections démographiques, la population d'Ottawa devrait s'établir à 1 136 000 personnes à la mi-2031 et à **912 596** à la mi-2010. L'écart entre ces projections et l'estimation de la Ville pour la mi-2010 (911 985 habitants) est de 611 personnes, soit un écart très faible et tout à fait dans les limites des fluctuations annuelles auxquelles on peut s'attendre, tandis que celui entre les projections de la Ville et l'estimation postcensitaire de Statistique Canada s'élève à 16 067.

## Grandes villes

Statistique Canada a publié, pour les six plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada, des estimations postcensitaires visant les deux dernières années.

En 2010, la RMR d'Ottawa-Gatineau est demeurée au cinquième rang des RMR les plus peuplées du Canada, ayant cédé sa place à Calgary pour la première fois en 2009 (v. le tableau 1). Ottawa-Gatineau a connu en 2009-2010 un taux de croissance de 1,7 %, ce qui est relativement faible quand on le compare au plus élevé, celui de 2,3 % observé à Vancouver; Montréal arrive pour sa part au dernier rang, affichant un taux de 1,1 %.

**Surveillance des prévisions**  
(population à la mi-année)



## 2.2 Migration

### EN BREF

- La migration nette à Ottawa a **chuté** en 2008-2009, pour atteindre **8 789 personnes**, un repli de 0,6 % qui met fin à la tendance à la hausse observée durant quatre années consécutives
- La migration nette à Ottawa-Gatineau a connu une hausse de 2 % par rapport à l'année précédente s'expliquant par l'arrivée de **11 391 personnes**
- En 2008-2009, Ottawa-Gatineau a accueilli 2,5 % des immigrants qui se sont établis au Canada
- Le nombre de personnes quittant une municipalité adjacente pour s'établir à Ottawa était supérieur au nombre de personnes ayant effectué le mouvement inverse

Les données sur la migration en 2008-2009 (les plus récentes disponibles) révèlent une stabilisation de la tendance migratoire après quatre années d'augmentation. Par comparaison à l'année précédente, on dénombre 16 % plus de personnes ayant emménagé à Ottawa en provenance d'une autre ville canadienne; en revanche, le nombre de personnes provenant de l'extérieur du Canada venues s'établir à Ottawa a diminué de 21,7 %; par conséquent, la migration nette se chiffre à 8 789 personnes, dénotant une légère baisse de

### MIGRATION NETTE 2008-2009 (estimations provisoires)

RMR	Population
Toronto	65 658
Vancouver	40 913
Montréal	27 227
Edmonton	20 633
Calgary	20 571
<b>Ottawa-Gatineau</b>	<b>11 391</b>

Source : Statistique Canada

0,6 %. À Ottawa-Gatineau, elle est demeurée relativement stable à 11 391 personnes, une légère croissance de 2,2 % par rapport à l'année précédente.

Encore une fois, la solidité du marché de l'emploi à Ottawa a largement contribué à la stabilité du taux migratoire. En 2010, le nombre de résidents occupant un emploi a atteint un sommet, affichant une hausse de 15 400 par rapport à 2009, la plus importante croissance annuelle enregistrée en dix ans, selon les données de l'Enquête sur la population active réalisée par Statistique Canada. Cette hausse a été principalement observée à Ottawa, alors que le nombre de résidents gatinois occupant un emploi est demeuré stable par rapport à l'année précédente (v. le tableau 11).

Ottawa-Gatineau demeure au dernier rang des six grandes villes pour le nombre de nouveaux arrivants attirés en 2008-2009 (v. le tableau 9).

Selon Citoyenneté et Immigration Canada<sup>5</sup> (source de données distincte de celle des chiffres mentionnés précédemment), le Canada a accueilli 252 179 immigrants ayant obtenu le statut de résident permanent en 2009, dont 6 296 (2,5 %) se sont établis à Ottawa. En outre, 2 723 travailleurs étrangers temporaires, 2 341 étudiants étrangers et 899 étrangers dont le cas comporte des raisons humanitaires ou qui ont demandé le statut de réfugié ont emménagé à Ottawa en 2009, ce qui porte le total d'immigrants internationaux à 12 259, soit une hausse de 97 personnes par rapport à l'année précédente.

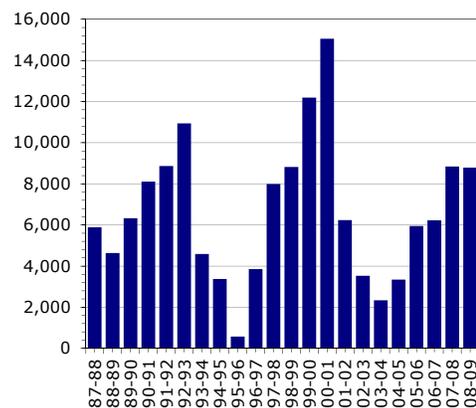
La migration interprovinciale nette a poursuivi sa croissance en 2008-2009, affichant par rapport à l'année précédente une croissance de 16 %, attribuable à un recul du flux d'Ottaviens s'établissant dans les MOAO<sup>6</sup>, les MQAG<sup>7</sup> et l'Alberta, de même qu'à un accroissement de l'arrivée à Ottawa de personnes provenant d'ailleurs en Ontario et des Prairies, notamment l'Alberta (v. le tableau 7).

À l'échelon régional, Ottawa a encore connu un gain considérable de résidents en provenance de comtés adjacents de l'Ontario, enregistrant un flux entrant net en provenance de certaines MOAO, principalement celles de Stormont, Dundas et Glengarry et de Renfrew (v. le tableau 8).

La migration internationale nette a connu une baisse de 22 % pour atteindre **3 582 personnes**, chiffre inférieur à la moyenne des cinq dernières années. À l'exception des données enregistrées en 2007-2008, la migration internationale nette diminue depuis 2002-2003, diminution qui semble attribuable à une augmentation des départs d'Ottawa (v. le tableau 6).

De plus, des Canadiens d'ailleurs ont continué à emménager à Ottawa. Les cinq principales sources de migration canadienne à Ottawa ont été le reste de l'Ontario (à l'exclusion des MOAO), le Nord de

**Migration nette à Ottawa, de 1987 à 2009**  
Source : Statistique Canada



<sup>5</sup> Canada. Citoyenneté et Immigration Canada. Direction générale de la recherche et de l'évaluation. *Faits et chiffres, Aperçu de l'immigration - Résidents permanents et temporaires, 2009*. (Ottawa : ministre, Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, 2010).

<sup>6</sup> MOAO : Municipalités de l'Ontario attenantes à Ottawa.

<sup>7</sup> MQAG : Municipalités du Québec attenantes à Gatineau, englobant la MRC des Collines-de-l'Outaouais, la MRC du Pontiac, la MRC de Papineau et la MRC de La-Vallée-de-la-Gatineau.

l'Ontario, la région métropolitaine de Montréal, les provinces de l'Atlantique et l'Est de l'Ontario. La Colombie-Britannique était la seule province au profit de laquelle Ottawa a enregistré un bilan migratoire négatif (v. le tableau 7).

Tout compte fait, en 2008-2009, Ottawa a accueilli 5 372 résidents en provenance du reste du Canada et en a perdu 165 qui sont allés s'établir ailleurs au pays, soit à Gatineau et en Colombie-Britannique (v. le tableau 7).

Les déplacements de population d'Ottawa vers Gatineau et les municipalités avoisinantes ont toutefois considérablement ralenti. Ainsi, la migration vers les MOAO et les MQAG est passée de -2 409 personnes en 2001-2002 à un bilan positif de 440 en 2008-2009, tandis que celle vers Gatineau, bien qu'encore négative, est passée de -1 189 personnes en 2003-2004 à seulement -90 en 2008-2009.

De 1999 à 2009, la majorité de la migration d'ailleurs au Canada provient de Montréal (8 690 personnes), puis des provinces de l'Atlantique (8 165 personnes), du Nord de l'Ontario (7 210 personnes) et du reste de l'Ontario (exception faite des MOAO, de l'Est de l'Ontario et de la Région du Grand Toronto) (6 078 personnes). Les plus importants mouvements de population négatifs se sont faits au profit des MOAO et des MQAG (10 824 personnes), suivies de Gatineau (2 955 personnes), de l'Alberta (2 246 personnes), de la Colombie-Britannique (1 496 personnes) et de la Région du Grand Toronto (778 personnes).

### Grandes villes

Après avoir chuté de 5,9 % dans l'ensemble du pays en 2007, l'immigration a effectué une remontée en 2008 (4,4 %) et en 2009 (1,9 %)⁸.

Des villes canadiennes comptant plus d'un million d'habitants, Ottawa-Gatineau a connu une croissance modérée au chapitre de la migration nette (2,2 %). Vancouver (9,8 %) et Calgary (0,3 %) ont également enregistré une hausse, mais ce sont Edmonton (30,6 %) et Montréal (24,6 %) qui ont réalisé les gains les plus substantiels; Toronto (-9,7 %) a pour sa part vu sa migration nette diminuer (v. le tableau 9).

#### MIGRATION NETTE PAR 1 000 HABITANTS, 2008-2009 (estimations provisoires)

<i>RMR</i>	
Edmonton	17,8
Vancouver	17,5
Calgary	16,9
Toronto	11,7
<b>Ottawa-Gatineau</b>	<b>9,3</b>
Montréal	7,1

Source : Statistique Canada

Si l'on examine la migration nette par millier d'habitants (v. le tableau ci-dessus), les villes de l'Ouest mènent le peloton, Edmonton en tête, tandis qu'Ottawa-Gatineau se classe entre Toronto et Montréal.

⁸ Canada. Citoyenneté et Immigration Canada, 2010, *ibid.*

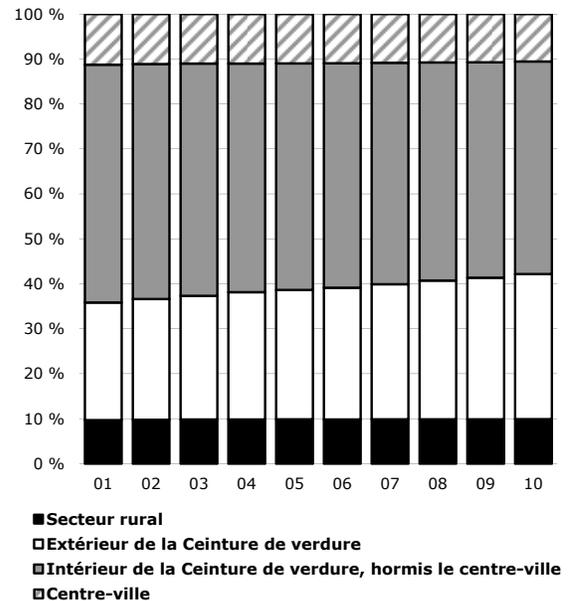
### 2.3 Répartition de la croissance démographique

En 2010, la croissance démographique la plus forte à Ottawa a encore été observée dans les centres urbains situés en dehors de la Ceinture de verdure ainsi que dans les secteurs ruraux, suivant la tendance des dernières années.

La part de la population qui vit à l'intérieur de la Ceinture de verdure a poursuivi sa chute pour s'établir à 57,8 % à la fin de l'année. La part du centre-ville<sup>9</sup> a également enregistré une faible baisse, celui-ci n'abritant plus que 10,6 % de la population, diminution imputable à la hausse du taux d'inoccupation. Les résidents des centres urbains à l'extérieur de la Ceinture de verdure représentaient quant à eux une part accrue (32,3 %) de la population totale, tandis que ceux des secteurs ruraux ont conservé leur proportion de 9,9 % (v. le tableau 5).

#### Répartition de la population (en %), de 2001 à 2010

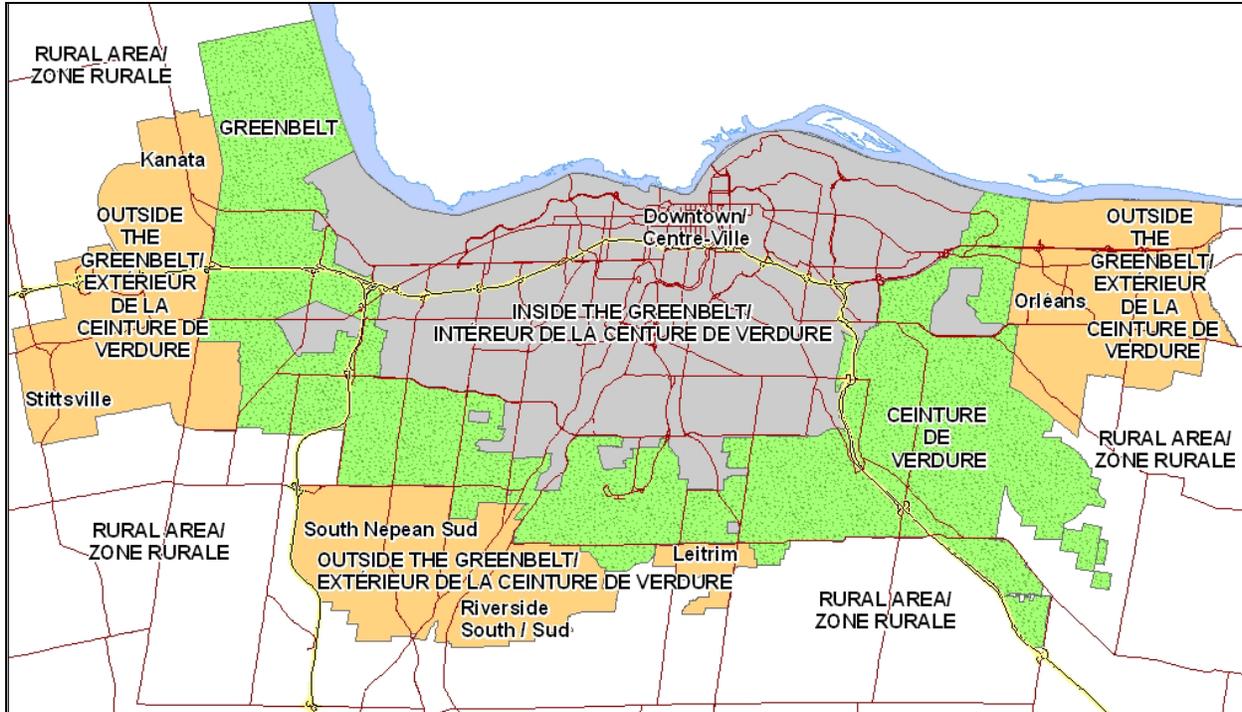
Source : Ville d'Ottawa



Dans les centres urbains en dehors de la Ceinture de verdure, la population s'est accrue de 9 920 personnes, passant, selon les estimations, à 296 270 résidents. La population du centre-ville était évaluée à 96 810 personnes, en baisse de 0,6 % par rapport aux chiffres de 2009. Les secteurs à l'intérieur de la Ceinture de verdure, centre-ville exclu, avaient une population estimée de 433 650 résidents, ce qui correspond à une diminution de 0,3 % par rapport à l'année précédente et reflète la baisse constante de la taille moyenne des ménages malgré la densification résidentielle. Dans les secteurs ruraux, la population a atteint 90 840 résidents, soit 1,5 % de plus qu'en 2009.

En 2010, les gains démographiques les plus importants ont été enregistrés, dans l'ordre décroissant, à Nepean-Sud, à Kanata-Stittsville et à Orléans. Leirim et Riverside-Sud sont pour leur part les sous-secteurs d'Ottawa où le taux de croissance a connu la plus forte progression (v. le tableau 5).

<sup>9</sup> Le « centre-ville » correspond à l'aire centrale et à la zone intérieure.



## 2.4 Croissance démographique dans la grande région d'Ottawa-Gatineau

### EN BREF

- Population de la grande région d'Ottawa-Gatineau : **1 380 477 habitants**, une croissance de 1,4 % par rapport à 2009
- Population de Gatineau : **270 812 habitants**, une croissance de 3,1 % par rapport à 2009
- Population des MOAO : **138 741 habitants**, une croissance de 1,3 %

### Gatineau

Les données du dernier recensement chiffrent à 242 124 habitants la population de Gatineau pour 2006 (v. le tableau 2). En se basant sur la méthode fondée sur l'occupation des habitations, le personnel de la Ville d'Ottawa estime que la population de Gatineau s'élevait à **270 812 habitants** à la fin de 2010, une augmentation de 3,1 % par rapport à 2009.

L'étude des mouvements de population entre Gatineau et Ottawa révèle que Gatineau bénéficie habituellement d'une migration nette positive. La tendance a toutefois été inversée en 1996 et pour les cinq années suivantes, période qui coïncide avec l'effervescence qu'a connue le secteur de la haute technologie et au cours de laquelle Ottawa a vu s'établir sur son territoire de nombreux

#### POPULATION ESTIMÉE DE LA GRANDE RÉGION D'OTTAWA-GATINEAU À LA FIN DE 2010

Ville d'Ottawa	917 570
Ville de Gatineau	270 812
MOAO	138 741
MQAG	53 355
<b>TOTAL</b>	<b>1 360 582</b>

Source : Estimations de la Ville d'Ottawa

résidents en provenance de Gatineau. En 2001-2002, l'ancien modèle est réapparu, Gatineau redevenant la terre d'accueil de résidents d'Ottawa. Toutefois, cette tendance s'est atténuée depuis 2004-2005 et, en 2008-2009, Gatineau n'a accueilli que 90 résidents en provenance d'Ottawa, ce qui est encore moins que les 104 de l'année précédente. Au cours des cinq années qui se sont écoulées de 2004 à 2009, 1 425 personnes ont quitté Ottawa pour déménager à Gatineau (v. le tableau 8).

Selon les estimations les plus récentes du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, mises à jour annuellement pour toutes les municipalités du Québec, Gatineau avait, à la fin de 2010, une population de **260 920 habitants**. D'après les estimations postcensitaires de Statistique Canada, Gatineau comptait **260 809 habitants** en juillet 2010.

### ***MOAO (Municipalités de l'Ontario attenantes à Ottawa)***

Selon les estimations faites par la Ville d'Ottawa à l'aide de la méthode fondée sur l'occupation des habitations, à la fin de 2010, les MOAO comptaient **138 741 habitants**, soit 1,3 % de plus qu'en 2009. Les cinq plus peuplées étaient Clarence-Rockland (22 097 habitants), Grenville-Nord (15 180 habitants), Russell (14 841 habitants), Mississippi Mills (12 284 habitants) et la municipalité de La Nation (11 806 habitants) (v. le tableau 3).

Les données sur le lieu de travail tirées du recensement révèlent que dans plusieurs MOAO ne faisant pas partie, à proprement parler, de la région métropolitaine de recensement d'Ottawa<sup>10</sup>, une importante proportion de la main-d'œuvre employée travaille à Ottawa (v. le tableau 4). Cependant, tout comme pour les données démographiques, le personnel de la Ville a des réserves en ce qui concerne la qualité de cette information en raison de l'important sous-dénombrement touchant les MOAO et du fait que les données sur la population active selon le lieu de travail sont fondées sur un échantillon réduit (20 %).

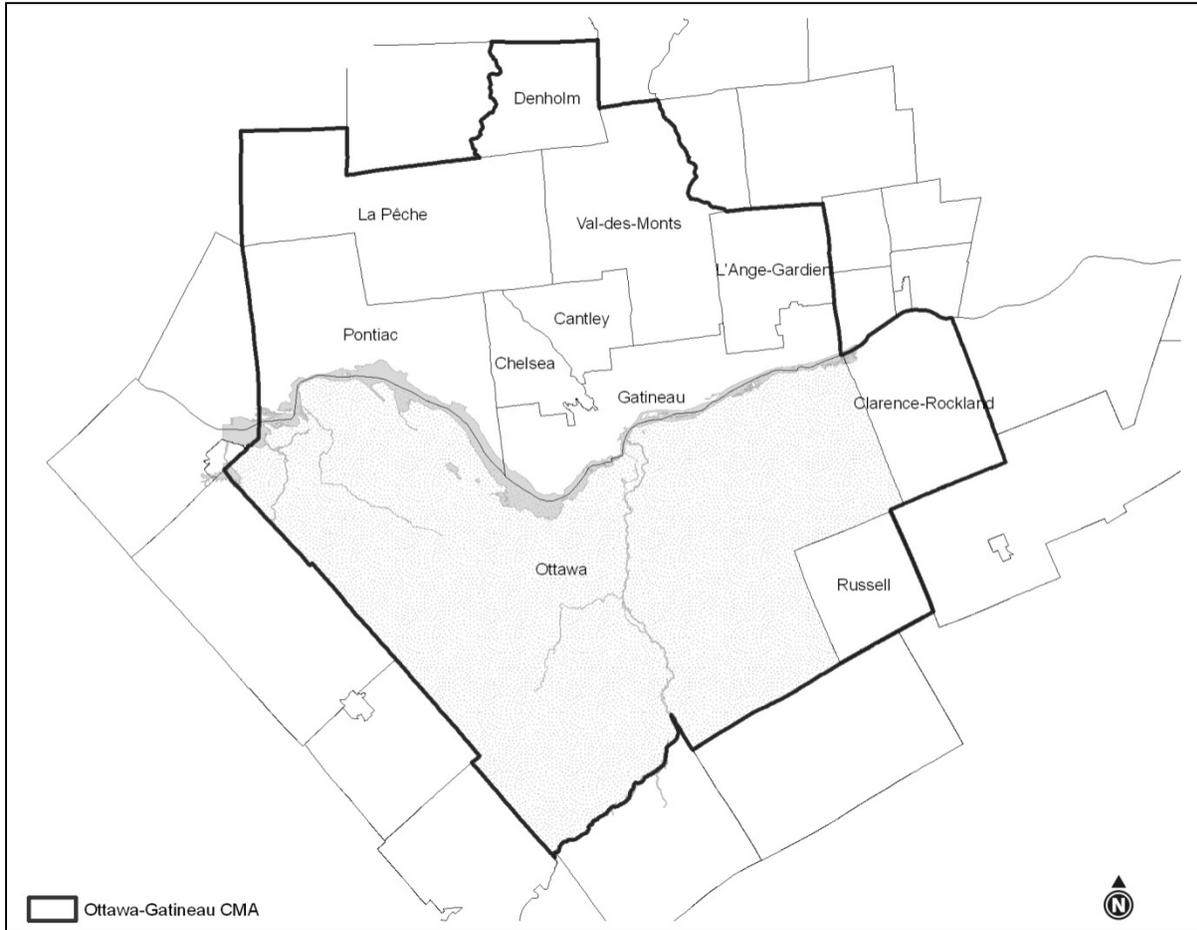
Les MOAO qui affichent le plus fort lien de dépendance avec le marché de l'emploi d'Ottawa-Gatineau sont situées dans les comtés suivants (données du recensement de 2006) : Prescott-Russell (où 49 % de la population active occupée travaille à Ottawa-Gatineau), Lanark (40 %), Leeds et Grenville (39 %), Stormont, Dundas et Glengarry (36 %) et Renfrew (25 %) (v. le tableau 4).

### ***MQAG (Municipalités du Québec attenantes à Gatineau)***

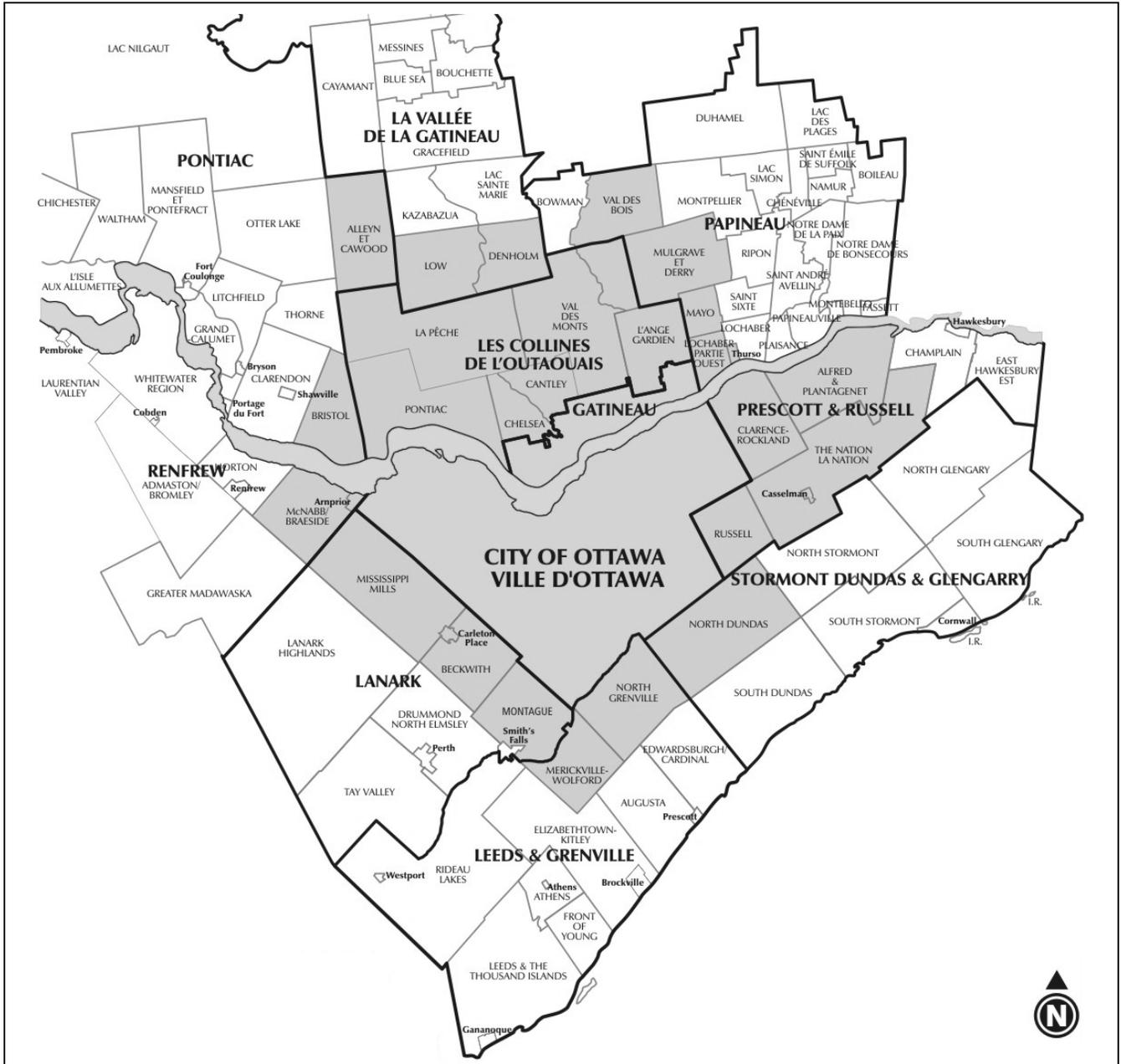
Selon les estimations de la Ville d'Ottawa, la population des MQAG s'élevait à **53 355 habitants** à la fin de 2010, une croissance de 1,2 % par rapport à 2009, et 85 % de ces personnes, soit 45 446, vivaient alors dans la municipalité régionale des Collines-de-l'Outaouais. Quant à la municipalité la plus peuplée de la région, il s'agit de Val-des-Monts, avec 10 217 habitants (v. le tableau 3).

Les principales MQAG ayant connu la plus forte croissance démographique de 2009 à 2010 sont Cantley (3,4 %) et L'Ange-Gardien (2,4 %).

<sup>10</sup> Statistique Canada définit la région métropolitaine de recensement (RMR) comme étant formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée **noyau urbain**). Un noyau urbain doit compter au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail.



Carte 1 : La région métropolitaine de recensement d'Ottawa-Gatineau



**Carte 2 : La grande région d'Ottawa-Gatineau**

*Les secteurs ombrés en périphérie d'Ottawa et de Gatineau représentent les municipalités de l'Ontario attenantes à Ottawa (MOAO) et celles du Québec attenantes à Gatineau (MQAG). Les autres secteurs ombrés qui n'ont pas de frontière commune avec Ottawa ou Gatineau (comme Carleton Place dans le comté de Lanark et Bristol dans la MRC du Pontiac) représentent des municipalités dont 25 % de la population active travaille à Ottawa ou à Gatineau.*

### 3. Emploi et économie

#### EN BREF

- En 2010, Ottawa a vu augmenter son nombre de résidents occupant un emploi; celui de Gatineau est demeuré stable
- Les secteurs de la santé et de l'éducation ont enregistré la plus forte croissance absolue en 2010, engendrant 6 300 emplois à Ottawa-Gatineau

#### 3.1 Emploi

L'Enquête sur la population active (EPA) de Statistique Canada, fondée sur un échantillon, constitue la meilleure source continue de renseignements sur le marché du travail dans les grandes villes. Selon elle, le nombre de résidents d'Ottawa occupant un emploi était de **519 000** en 2010, une hausse de 3,1 % ou 15 400 emplois par rapport à 2009<sup>11</sup>, la plus forte remontée depuis 2006. Le taux de chômage s'est accru de 0,9 % pour atteindre 6,5 % en 2010, ce qui demeure néanmoins inférieur au taux provincial (8,7 %) ou au taux national (8 %) pour l'année (v. le tableau 10).

En 2010, **16 000 emplois** ont été créés dans la RMR d'Ottawa-Gatineau, compensant la perte de **8 700 emplois** subie en 2008-2009<sup>12</sup> et son taux de chômage de 6,5 % était plus bas que celui des autres régions métropolitaines et bien en deçà de ceux de Montréal et de Toronto, qui dépassaient les 8,6 % (v. le tableau 14).

À l'exception des grandes villes situées en Alberta, il y a eu création d'emplois dans la plupart des six grandes villes du Canada en 2010, Ottawa-Gatineau se classant troisième à ce chapitre (v. le tableau 14).

Dans la région combinée d'Ottawa-Gatineau, on comptait plus de **687 000 résidents occupant un emploi** en 2010, le secteur public en constituant environ 65 %. Dans l'ensemble de la RMR, de 10 à

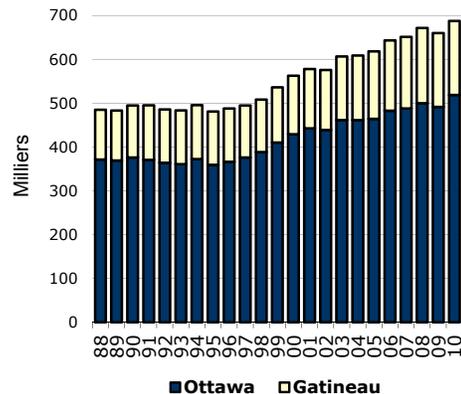
#### ÉVOLUTION DE L'EMPLOI, de 2009 à 2010

RMR	Emplois créés ou supprimés
Montréal	48 800
Toronto	28 900
<b>Ottawa-Gatineau</b>	<b>16 000</b>
Vancouver	15 700
Edmonton	-4 500
Calgary	-8 800

Source : Statistique Canada

#### Population occupant un emploi, Ottawa et Gatineau, de 1988 à 2010

Source : EPA de Statistique Canada



<sup>11</sup> L'Enquête sur l'emploi de la Ville d'Ottawa, dont la plus récente édition quinquennale a été réalisée en 2006, produit des statistiques sur le nombre d'emplois selon l'emplacement du lieu de travail, tandis que l'Enquête sur la population active de Statistique Canada rend compte de la situation des personnes par rapport à l'emploi selon leur lieu de résidence. La première donne toujours un nombre d'emplois plus élevé que l'EPA, car elle y inclut les emplois situés à Ottawa et occupés par des résidents de municipalités voisines qui font la navette pour aller travailler. Par exemple, elle rapporte 522 000 emplois en 2006, alors que selon l'EPA, 483 000 résidents occupaient un emploi dans la RMR d'Ottawa cette année-là.

<sup>12</sup> Statistique Canada a révisé en 2010 les résultats de l'Enquête sur la population active à la lumière des données démographiques postcensitaires définitives de 2006. Parmi les corrections apportées, le nombre d'emplois abolis déclaré en 2009 pour Ottawa-Gatineau a été établi à 8 700 au lieu de 11 700 (donnée tirée du Rapport annuel sur le développement de 2009).

16 secteurs d'activité ont généré des emplois, avec en tête la santé et l'éducation (6 300 emplois) et l'administration publique (4 900 emplois). Certains secteurs ont subi un recul, la fabrication affichant le plus important avec un déficit de 8 300 emplois (v. le tableau 12).

L'évolution de l'emploi selon les secteurs à Ottawa a suivi une courbe semblable à celle de la RMR, exception faite de la croissance dans le secteur de la construction qui a dépassé celle dans l'administration publique.

En 2010, le secteur privé intervenait pour 58,7 % des emplois à Ottawa-Gatineau, soit moins que l'année précédente, où ce pourcentage s'établissait à 59,9 %. À Ottawa aussi, ce secteur a connu une diminution de 2009 à 2010, passant de 61,8 % à 60,2 % (v. les tableaux 12 et 13).

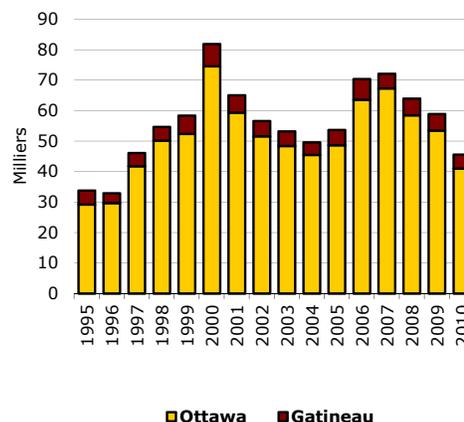
### Haute technologie

Après trois années consécutives de croissance entre 2005 et 2007, l'emploi dans le secteur de la haute technologie a enregistré une baisse marquée ces trois dernières années dans toute la RMR, passant de 58 900 travailleurs en 2009 à 45 600 en 2010. Les pertes notées dans ce secteur se sont surtout concentrées à Ottawa, comme en témoigne la disparition de 12 500 emplois sur la rive ontarienne par rapport à 2009; Gatineau, qui employait peu de personnes dans ce secteur, a aussi connu une diminution au cours de la même période : 4 600 emplois ont été créés en 2010, alors qu'il y en avait eu 5 400 l'année précédente.

Dans le secteur de la haute technologie d'Ottawa, les domaines les plus touchés ont été ceux des sciences de la santé (4 300 pertes d'emplois) et de la fabrication de matériel de télécommunications (3 700 pertes d'emplois). Le domaine des services professionnels a donné du travail à 4 400 personnes de plus.

Le Centre de recherche et d'innovation d'Ottawa (OCRI), qui tient également des statistiques sur l'emploi en haute technologie mais utilise une définition plus vaste, rapporte que le secteur a vu disparaître un peu plus de 3 400 emplois en 2010, clôturant l'année avec 74 611 emplois alors qu'il en comptait 78 067 un an auparavant. Les pertes d'emplois ont davantage sévi dans les entreprises comptant 500 employés et plus; le nombre d'entreprises s'est toutefois accru de 4,7 %, passant de 1 857 à 1 944 et témoignant de la création d'entreprises de petite taille. Les médias numériques, qui désignent à la fois les applications pour mobile, les jeux vidéo et l'animation, ont affiché une croissance de plus de 50 % quant au nombre d'entreprises et d'employés par rapport à 2009.

**Emplois dans le secteur de la haute technologie, Ottawa et Gatineau, de 1995 à 2010**  
Source : EPA de Statistique Canada



## 3.2 Produit intérieur brut

### EN BREF

- Le PIB d'Ottawa-Gatineau s'est avéré l'un des plus stables depuis les deux dernières années, décrivant une hausse de **2,7 %** en 2010 après un repli de 1,2 % en 2009
- Le revenu moyen des particuliers d'Ottawa s'élève à 42 715 \$, ce qui place la capitale au troisième rang des six plus grandes villes du Canada

Le Conference Board du Canada fournit annuellement des estimations et des projections du produit intérieur brut (PIB) pour chacune des régions métropolitaines du Canada.

Dans son numéro du printemps 2011 du *Metropolitan Outlook*, le Conference Board estime le PIB réel d'Ottawa-Gatineau pour 2010 (calculé selon des prix de base exprimés en dollars de 2002) à **47 milliards de dollars**, ce qui représente une augmentation de 2,7 % de l'économie locale par rapport à 2009. Les six plus grandes villes canadiennes ont affiché une hausse de leur PIB par rapport à 2009, mais celui d'Ottawa-Gatineau présentait la plus modeste; par contre, cette situation est en partie attribuable au fait qu'il était demeuré relativement stable en 2009, alors que ceux de Vancouver, Edmonton, Calgary et Toronto avaient subi des baisses plus importantes (v. le tableau 17).

#### FLUCTUATIONS DU PRODUIT INTÉRIEUR BRUT (PIB), 2009 et 2010

	2009	2010
Montréal	-0,4 %	2,8 %
<b>Ottawa-Gat.</b>	<b>-1,2 %</b>	<b>2,7 %</b>
Vancouver	-1,3 %	3,8 %
<b>Canada</b>	<b>-2,5 %</b>	<b>2,8 %</b>
Toronto	-2,6 %	4,0 %
Calgary	-4,2 %	3,2 %
Edmonton	-4,3 %	3,8 %

Source : Conference Board du Canada, Metro Outlook, printemps 2011

Le Conference Board prévoit une croissance plus modeste en 2011 pour les six plus grandes villes du Canada. À Ottawa-Gatineau, on estime que les compressions budgétaires du gouvernement fédéral gêneront la croissance dans le secteur de l'administration publique et que le nombre de mises en chantier connaîtra également une baisse en raison de la hausse des taux d'intérêt et des modifications apportées aux règles en matière de prêt hypothécaire. La construction non résidentielle devrait demeurer stable en raison des nombreuses constructions d'envergure en cours et projetées.

## 3.3 Revenu des particuliers

### EN BREF

- Ottawa-Gatineau se classe **troisième** parmi les grandes villes du Canada pour le revenu moyen des particuliers

Le revenu moyen des particuliers<sup>13</sup> à Ottawa-Gatineau s'élevait à **42 715 \$** en 2010. Il place la ville, après Edmonton et Calgary, au troisième rang parmi les six grandes villes du Canada et se situe à 14 % au-dessus de la moyenne nationale de 37 328 \$.

<sup>13</sup> Les données concernant les revenus sont en dollars non indexés.

Ce chiffre marque une augmentation de 2,4 % de 2009 à 2010, ce qui hisse encore ici Ottawa-Gatineau au troisième rang parmi les six grandes villes canadiennes, après Montréal et Calgary. Le Conference Board prévoit pour Ottawa-Gatineau une augmentation de 1,3 % en 2011, ce qui est inférieur à celle de toutes les autres grandes villes (v. le tableau 11).

### 3.4 Indice des prix à la consommation

L'indice d'ensemble des prix à la consommation d'Ottawa, point de référence de l'inflation générale, était de **116,6** pour 2010 (réindexé à 2002 = 100). Le taux d'inflation annuel, mesuré par l'indice des prix à la consommation (IPC), s'établissait à **2,6 %**.

**Taux d'inflation à Ottawa  
pour 2010 (IPC) :  
2,6 %**

De 2004 à 2010, l'indice d'ensemble des prix à la consommation a crû de 11,6 %. Au cours de ces sept années, l'IPC a grimpé de 16,8 % pour le logement, de 4,8 % pour le logement en location et de 19,6 % pour le logement en propriété<sup>14</sup> (v. le tableau 15).

En 2010, les IPC pour le logement et pour le logement en propriété ont augmenté plus rapidement que le taux d'inflation général, tandis que l'IPC pour le logement en location s'est accru de 1,7 %, la hausse la plus marquée depuis le début de la décennie. La faible progression de cet IPC au début de la décennie reflète un ralentissement des augmentations de loyer en raison des taux d'occupation élevés au cours de cette période; ces taux ont toutefois diminué ces dernières années, ce qui s'est accompagné d'une hausse des loyers. L'accroissement de l'IPC pour le logement en propriété s'explique quant à lui par l'augmentation notable du prix des maisons ces dernières années.

### 3.5 Construction

---

#### EN BREF

- La valeur totale des constructions pour lesquelles un permis a été délivré à Ottawa-Gatineau en 2010 s'établit à **2,74 milliards de dollars**, une augmentation de 16 % par rapport à 2009
  - La valeur totale des constructions pour lesquelles un permis a été délivré à Ottawa a augmenté de 4 % en 2010 pour s'établir à **2 milliards de dollars**, un total excédé une seule fois par le passé
  - La construction a augmenté dans tous les grands centres, à l'exception de Calgary; Ottawa-Gatineau s'est taillé la troisième place parmi les six grandes villes
  - À Ottawa, l'activité commerciale s'est accrue de 14,1 % en 2010, ce qui constitue la plus forte croissance par secteur
- 

<sup>14</sup> L'IPC pour le logement inclut le chauffage et les services publics, mais non les IPC pour les logements en location et en propriété.

La valeur des constructions pour lesquelles un permis a été délivré dans la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau a grimpé à **1,96 milliard de dollars** en 2010, en hausse de 4 % par rapport à celle de 1,88 milliard recensée en 2009 et la plus importante jamais enregistrée mis à part le sommet de 2007 (v. le tableau 16).

La croissance du secteur de la construction résidentielle et commerciale explique ce regain d'activité. La valeur des bâtiments industriels construits a réintégré les proportions enregistrées habituellement, après le sommet atteint en 2009, et celle des bâtiments institutionnels a subi un léger déclin de 3,3 %. L'activité résidentielle a par ailleurs remonté de 7,6 % de 2009 à 2010, après avoir accusé un recul de 6 % de 2008 à 2009.

En 2010, ce sont les constructions résidentielles du centre-ville qui ont été les mises en chantier les plus notables (en fonction de la valeur du permis délivré). Lors de la première phase du *Central* (453, rue Bank), un immeuble locatif en copropriété, 237 logements seront bâtis sur 10 étages. La première phase de *Galleria 2* (238, rue Besserer), un édifice de 14 étages, abritera 197 unités en copropriété en plus d'offrir une aire de 460 m<sup>2</sup> (5 000 pi<sup>2</sup>) destinée à des locaux commerciaux et de vente au détail.

Au total, les travaux de construction réalisés dans la RMR d'Ottawa-Gatineau auront nécessité des investissements de **2,74 milliards de dollars**, en hausse de 16 % par rapport à 2009. La valeur des constructions résidentielles a augmenté de 10,5 % dans l'ensemble de la RMR et celle des constructions non résidentielles, de 24,2 %.

### Grandes villes

À l'échelle nationale, Ottawa-Gatineau se classe au sixième rang parmi les grandes villes pour la valeur monétaire des constructions pour lesquelles un permis a été délivré, mais au troisième rang au chapitre de la croissance (16 %). La forte croissance qu'a enregistrée Vancouver en 2010 est attribuable en grande partie à sa remontée effectuée après une baisse exceptionnelle de la valeur des constructions résidentielles pour lesquelles un permis avait été délivré en 2009. Calgary fut la seule des grandes villes à subir une baisse de la valeur totale des permis délivrés en 2010.

#### VALEUR DES CONSTRUCTIONS POUR LESQUELLES UN PERMIS A ÉTÉ DÉLIVRÉ DANS LES PRINCIPALES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES EN 2010

RMR	Valeur (en milliards de \$)	Variation (en %) par rapport à 2009
Vancouver	5,74 \$	47,5 %
Toronto	12,97 \$	26,9 %
<b>Ottawa-Gatineau</b>	<b>2,74 \$</b>	<b>16,0 %</b>
Montréal	6,57 \$	13,2 %
Edmonton	4,08 \$	5,1 %
<b>Ottawa</b>	<b>1,96 \$</b>	<b>4,0 %</b>
Calgary	3,54 \$	-17,4 %

Source : Statistique Canada

## 4. Logement

### 4.1 Construction d'habitations

#### EN BREF

- Ottawa-Gatineau est la seule grande ville ayant observé une augmentation des mises en chantier au cours de la période 2005-2010
- En 2010, les mises en chantier ont connu une hausse de **28,5 %** dans la grande région d'Ottawa
- À Ottawa, les mises en chantier ont connu une hausse de **9,5 %**
- À Gatineau, elles ont marqué une baisse de **18,2 %**
- Toujours en 2010, **25,1 %** des mises en chantier à Ottawa ont eu lieu à l'intérieur de la Ceinture de verdure
- Les maisons unifamiliales représentaient **34 %** des mises en chantier à Ottawa, une diminution par rapport aux 40,3 % enregistrés en 2009
- Les appartements, en majeure partie des logements en copropriété, comptaient pour **30 %** des mises en chantier à Ottawa, alors qu'ils représentaient 20,4 % en 2009

#### i. Projets mis en chantier et réalisés

Dans l'ensemble de la grande région d'Ottawa, on dénombre **10 086 mises en chantier** en 2010 (v. le tableau 23).

À Ottawa, **6 046 logements** ont été mis en chantier, soit 9,5 % de plus que les 5 522 recensés en 2009. La RMR d'Ottawa<sup>15</sup> a eu 6 446 mises en chantier et la RMR de Gatineau, 2 687. Pour la RMR combinée d'Ottawa-Gatineau, il y a donc eu 9 133 mises en chantier en 2010, une augmentation de 2,3 % par rapport aux 8 930 logements dont la construction avait été entreprise en 2009.

Le nombre de constructions résidentielles achevées à Ottawa est passé à 6 420 en 2010, en hausse de 14 % par rapport à 2009. La tendance s'est renversée au cours de ces deux années, le nombre de logements de propriétaires-occupants ayant augmenté et celui des logements locatifs, diminué. Quant aux maisons unifamiliales, leur nombre est pratiquement demeuré le même, tandis que les maisons jumelées, les maisons en rangée et les logements en copropriété ont décrit des hausses de 64 %, 17 % et 48 % respectivement (v. le tableau 20).

#### MISES EN CHANTIER DANS LA GRANDE RÉGION D'OTTAWA EN 2010

	2010	Variation (en %) par rapport à 2009
Ottawa	6 046	9,5 %
Gatineau	2 287	-18,2 %
MOAO	1 313	49,9 %
MQAG	440	19,2 %
<b>TOTAL</b>	<b>10 086</b>	<b>5,5 %</b>

Sources : SCHL, Ville d'Ottawa et archives municipales

Le territoire de la grande région d'Ottawa est plus grand que celui de la RMR défini par Statistique Canada.

#### MISES EN CHANTIER EN 2010, SELON LA RMR

Toronto	29 195
Montréal	22 001
Vancouver	15 217
Edmonton	9 959
Calgary	9 262
<b>Ottawa-Gatineau</b>	<b>9 133</b>

Source : SCHL

<sup>15</sup> Comprend la ville d'Ottawa, la municipalité de Clarence-Rockland et le canton de Russell (v. la carte de la page 10).

## **Grandes villes**

En 2010, Ottawa-Gatineau se classait dernière parmi les six grandes villes canadiennes pour le nombre de mises en chantier. Reflet de la reprise économique générale, la construction de logements a augmenté dans les six centres, la RMR d'Ottawa-Gatineau étant la seule à accuser un recul des mises en chantier de maisons unifamiliales (-8,9 %) et Montréal, la seule à marquer un gain de moins de 10 % pour le même type d'habitations (+6,3 %); toutes les autres grandes villes ont affiché d'importantes hausses de mise en chantier de maisons unifamiliales. De même, certaines villes ont connu une forte augmentation de construction d'immeubles d'habitation, en particulier Calgary (+125,5 %), Vancouver (+97,5 %) et Edmonton (+61,0 %) (v. le tableau 19).

### **ii. Mises en chantier selon le secteur<sup>16</sup>**

En 2010, il y a eu 1 518 mises en chantier dans la zone urbaine à l'intérieur de la Ceinture de verdure, soit 27,3 % de plus qu'en 2009. De ce nombre, 63 % concernaient des appartements en copropriété, une hausse par rapport aux 46 % notés en 2009. À l'extérieur de la Ceinture de verdure, 4 528 mises en chantier ont pu être observées, ce qui équivaut à une augmentation de 4,6 % par rapport à l'année précédente.

Pour une septième année consécutive, l'ancienne municipalité de Nepean est le secteur où le plus grand nombre d'habitations ont été construites : 1 525 mises en chantier, principalement à Nepean-Sud. L'ancienne ville d'Ottawa vient ensuite avec 1 280 mises en chantier, dont 992 se rapportent à des appartements.

Contrairement aux observations de 2009, on constate en 2010 une hausse généralisée du nombre de mises en chantier, Osgoode décrivant la plus forte hausse avec 45,1 %, suivie de Kanata avec 34 %. Seuls West Carleton et Cumberland ont essuyé des reculs respectifs de 22,3 % et 13,1 % à ce chapitre.

La SCHL\* compare en outre les mises en chantier effectuées à l'intérieur et à l'extérieur de la Ceinture de verdure. En 2010, 74,9 % des mises en chantier à Ottawa ont été faites à l'extérieur de la Ceinture de verdure, y compris dans les zones rurales, ce qui représente une baisse de 3,5 % par rapport à 2009. Les données tirées des registres municipaux des permis de construire, après déduction des démolitions, dénotent également une diminution du nombre de mises en chantier à l'extérieur de la Ceinture de verdure, passant de 77,9 % en 2009 à 70 % en 2010.

<sup>16</sup> Le Relevé des mises en chantier et des achèvements de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) continue de recenser les mises en chantier d'après le territoire des municipalités avant la fusion.

\* Les « mises en chantier » ne comprennent pas toutes les formes d'habitations nouvelles. Les appartements aménagés dans des maisons, les conversions de bâtiment et les nouveaux logements ajoutés à des immeubles d'habitation ne sont pas inclus dans les données de la SCHL. Leur nombre est donc inférieur au nombre réel de logements créés par la densification.

La figure 2.2 du Plan officiel (modification 76 au Plan officiel, adoptée en 2009 par le Conseil municipal) prévoit que 30 % des habitations construites entre 2006 et 2011 seront situées à l'intérieur de la Ceinture de verdure. Puisque les données de la SCHL\* sur les mises en chantier n'englobent pas toutes les nouvelles habitations de la ville, la mesure la plus exacte de l'activité résidentielle est obtenue en examinant les permis de construire délivrés. Si l'on tient compte de tous les projets pour lesquels un permis a été consenti, **28 %** des logements (total net, obtenu après déduction des démolitions) créés au cours des quatre dernières années sont situés à l'intérieur de la Ceinture de verdure, ce qui s'avère de 2 % inférieur à la proportion projetée.

### iii. Habitations construites, par type de secteur cerné pour la densification dans le Plan officiel

Le Plan officiel précise que la densification résidentielle doit se faire dans les secteurs de la ville bien desservis par le réseau de transport en commun ou dans ceux où les habitations peuvent être aménagées à proximité de sources d'emplois. Ces secteurs sont situés dans un rayon de 600 m d'une station de transport en commun rapide ou sont désignés secteur central, rue principale, noyau d'utilisations mixtes, centre d'activité ou secteur d'entreprises dans le Plan officiel.



La population du centre-ville d'Ottawa continue de croître, grâce à des projets d'habitations en copropriété comme le Claridge Plaza (phases 3 et 4 ci-dessus).

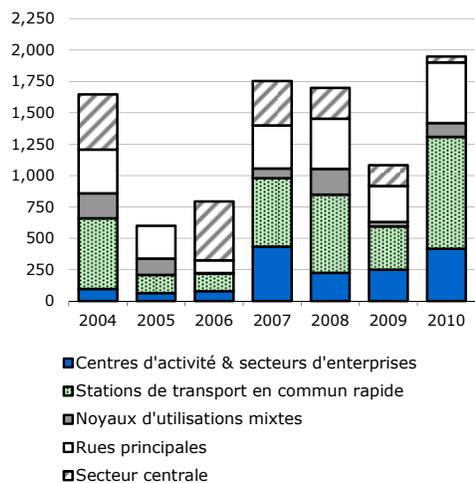
En 2010, **1 597 demandes** d'aménagement résidentiel pour lesquelles un permis de construire a été délivré visaient les six types de secteurs cernés pour la densification, principalement les secteurs à proximité d'une station de transport en commun rapide (891 logements) et les rues principales (483 logements), ce qui correspond à **24,5 %** du nombre net de nouveaux logements dont la construction a été autorisée à Ottawa.

Les six types de secteurs cernés pour la densification ont accueilli 49 % de tous les appartements, 14 % des maisons en rangée et 2 % des maisons unifamiliales et jumelées construits à Ottawa en 2010 (v. le tableau 24). Il est à noter que ces secteurs ne représentent qu'une partie de l'activité de densification qui se fait chaque année, soit 60 % en 2010, une hausse par rapport à 39 % en 2009.

Pendant les cinq années comprises entre 2006 et 2010, les secteurs cernés sont intervenus en moyenne pour 17,7 % de la construction résidentielle à Ottawa, soit 46 % de tous les appartements bâtis dans la ville, 9 % des maisons en

### Logements construits dans les secteurs cernés pour la densification dans le PO, de 2004-2010

Source: Permis de construire



rangée et 2 % des maisons unifamiliales et jumelées.

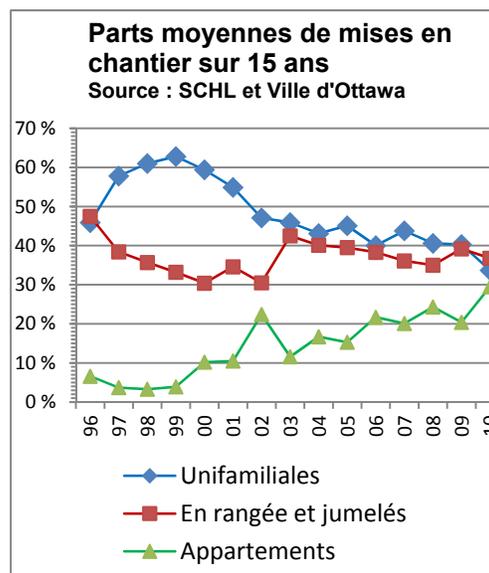
#### iv. *Densification résidentielle*

La densification résidentielle consiste à gérer la croissance dans une optique de durabilité. Le Plan officiel de la Ville prévoit des objectifs à cet égard pour l'horizon 2007-2031. Ainsi, entre 2007 et 2011, l'objectif était établi à 36 % et la densification résidentielle enregistrée durant cette période a été supérieure, atteignant en moyenne 37,7 %; en 2010, elle a atteint 43,8 %, une hausse de 13,6 % par rapport à 2009 (v. le tableau 25).

#### v. *Mises en chantier, selon le type d'habitation*

En 2010, les immeubles d'habitation ont surpassé les maisons unifamiliales quant au nombre de mises en chantier, et ce, pour une neuvième année consécutive. En tout, 2 035 maisons unifamiliales ont été mises en chantier, soit presque 200 de moins qu'en 2009. Ce type de logement représentait 33,7 % de toutes les nouvelles habitations, ce qui est inférieur à la proportion de 40,3 % notée en 2009 et bien en deçà de la moyenne de 47,1 % des 25 dernières années. Il compte en moyenne pour 39,7 % des projets mis en chantier depuis 2006, ce qui est inférieur aux 42,6 % que prévoyait la Stratégie concernant les terrains résidentiels à Ottawa<sup>17</sup> pour la période de 2006 à 2011 (v. le tableau 21).

Ce sont les maisons en rangée qui, après les immeubles d'habitation, constituent le type d'habitation le plus populaire, 1 881 ayant été érigées en 2010. Ce chiffre représente pourtant une part des mises en chantier inférieure aux 37 % enregistrés en 2003, principalement en raison de l'importance croissante que prennent les appartements. En outre, 346 maisons jumelées ont été bâties, ce qui représente 5,7 % de toute la construction résidentielle, proportion légèrement supérieure à celle de 2009.



La construction d'appartements a aussi fait une remontée : passant de 1 127 mises en chantier en 2009 à 1 784, elle représente 29,5 % de toutes les habitations construites en 2010, une proportion record en 17 ans et une hausse notable par rapport aux 20,4 % atteints en 2009. De ce nombre, 90 % étaient des logements en copropriété. Les appartements comptent pour au moins 20 % de toutes les mises en chantier depuis maintenant cinq années consécutives. Depuis 2006, on a entrepris la construction de 7 005 appartements à Ottawa.

En mars 2011 (données disponibles les plus près de décembre 2010), 40 projets de logements en copropriété étaient sur le marché, représentant un total de 4 096 unités résidentielles. De ce nombre, 729 logements répartis dans neuf immeubles étaient achevés, 1 701 logements répartis en dix-sept immeubles étaient en construction et 1 666 logements associés à quatorze projets en étaient au stade de la prévente. Selon les mêmes données, 70 % des unités du parc de nouveaux logements étaient vendues.

<sup>17</sup> Voir l'annexe 3 de la *Stratégie concernant les terrains résidentiels à Ottawa - 2006-2031*, février 2009.

Trente-huit autres projets de logements en copropriété réunissant quelque 6 290 unités d'habitation allaient être mis en vente en 2011 ou ultérieurement, dont à peu près 2 772 logements répartis dans seize immeubles du secteur élargi du centre-ville, 1 801 autres dans neuf immeubles du secteur ouest à l'intérieur de la Ceinture de verdure et près de 200 autres répartis dans quatre immeubles situés dans le couloir Wellington-Ouest–Westboro.

#### vi. Mises en chantier à Gatineau

En 2010, **2 687 logements** ont été mis en chantier dans la RMR de Gatineau, ce qui représente une baisse de 14 % par rapport à 2009 (v. le tableau 22).

Dans la ville de Gatineau proprement dite, il y a eu **2 287 mises en chantier**, soit 18,2 % de moins qu'en 2009.

La construction de maisons unifamiliales est bien en deçà de la moyenne de 46 % des 25 dernières années et celle des appartements est passée de 35 % à 30 %, alors que les maisons jumelées et en rangée ont légèrement gagné en proportion.

La plupart des appartements construits à Gatineau en 2010 étaient destinés au marché de la propriété, malgré un léger recul : 52 % étaient des logements en copropriété, alors que l'on en comptait 66 % en 2009. Par ailleurs, le nombre de logements en copropriété mis en chantier en 2010 (422) était inférieur de 34 % par rapport à celui de 2009 (640).

L'ancienne ville d'Aylmer a de nouveau remporté la palme au chapitre des mises en chantier en 2010. Au nombre de 1 064, celles-ci représentaient 40 % du total enregistré dans la RMR de Gatineau, mais constituaient une baisse par rapport aux 46 % de 2009. Dans l'ancienne ville de Gatineau, les mises en chantier ont elles aussi diminué, passant de 31 % en 2009 à 24 % en 2010, tandis que dans Buckingham, Masson-Angers et Hull, elles ont crû respectivement de 7 %, ce qui représente pour Buckingham plus du double des mises en chantier de 2009. Quant aux secteurs ruraux de la RMR, ils comptaient pour 15 % du marché, en hausse comparativement à 10 % l'année précédente (v. le tableau 23).

#### vii. Mises en chantier dans les MOAO

Dans les MOAO, il y a eu **1 313 mises en chantier** en 2010, soit 50 % de plus qu'en 2009. La Nation a connu la hausse la plus marquée (139,4 %), suivie de Grenville Nord (74,3 %), de Clarence-Rockland (67,4 %), puis d'Arnrior (65,1 %) (v. le tableau 23).

Plus de la moitié de la construction résidentielle dans les MOAO s'est concentrée à Prescott-Russell (724 mises en chantier en 2010), Lanark suivant loin derrière (252 mises en chantier).

On n'a observé une diminution du nombre de mises en chantier qu'à Casselman (-38,1 %), Merrickville-Wolford (-25 %) et Russell (-22,2 %).

### MARCHÉ DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ EN MARS 2011\*

Secteur	Nbre de projets	Nbre de logements
Centre-Ville-Ouest	10	1 363
Centre-Ville-Est	6	833
Secteur ouest à l'intérieur de la Ceinture de verdure	6	407
Secteur est à l'extérieur de la Ceinture de verdure	5	301
Vanier-New Edinburgh	2	239
Secteur est à l'intérieur de la Ceinture de verdure	1	124
Wellington-Ouest–Westboro	8	649
Secteur sud à l'intérieur de la Ceinture de verdure	2	180
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>4 096</b>

Source : Ville d'Ottawa

\* Comprend tous les projets en cours, mis en vente, en construction ou achevés.

### **viii. Mises en chantier dans les MQAG**

Rompant une tendance à la baisse des mises en chantier qui durait depuis trois années consécutives, les municipalités situées en périphérie de Gatineau ont lancé 440 chantiers, en hausse de 19,2 % par rapport aux 369 entrepris en 2009. Cette hausse est en grande partie attribuable à la hausse de 23,5 % des mises en chantier de la MRC des-Collines, compensant les diminutions en valeurs absolues enregistrées dans les MRC La-Vallée-de-la-Gatineau et Papineau (v. le tableau 23).

## **4.2 Logements locatifs**

---



---

### **EN BREF**

- Le taux d'inoccupation des logements locatifs a légèrement augmenté pour s'établir à **1,6 %**
  - Le loyer mensuel moyen d'un appartement comptant deux chambres a augmenté de **1,9 %** en 2010 pour atteindre **1 048 \$**
  - À Ottawa, le loyer d'un tel appartement a crû de **11,5 %** depuis 2004, la plus faible hausse après celle de Toronto, parmi les six grandes villes
  - L'écart entre Ottawa et Gatineau sur le plan de la location est de nouveau passé de **49 % à 47 %**
- 
- 

#### **i. Taux d'inoccupation**

À Ottawa, le taux d'inoccupation des logements locatifs, qui s'établissait à 1,5 % en 2009, s'est légèrement accru pour atteindre **1,6 %** en 2010, ce qui place la ville au second rang au chapitre des plus bas taux d'inoccupation de la province et représente l'un des plus bas taux des grandes villes du pays.

Parmi les facteurs qui maintiennent le taux d'inoccupation des logements locatifs à ce bas niveau, notons les coûts de la propriété du logement qui sont relativement plus élevés que les coûts d'un loyer mensuel et l'augmentation du nombre d'immigrants à Ottawa qui, habituellement, emménagent dans un logement. Sur le marché de la location, on assiste à un certain changement : les logements locatifs traditionnels cèdent le pas aux appartements en copropriété offerts en location. Si les appartements en copropriété trouvent surtout preneurs auprès des baby-boomers et des accédants à la propriété, les investisseurs prennent maintenant possession d'environ 1/5 de ces logements pour les offrir ensuite en location. Ces unités résidentielles sont en général de nouvelles constructions offrant plusieurs commodités qui séduisent les locataires, d'où leur taux d'inoccupation inférieur à celui d'unités locatives semblables.

Sur le plan géographique, le centre-ville, ainsi que les quartiers de Glebe et de Gloucester ont répondu à une forte demande de logements avec des taux d'inoccupation respectifs de 1 %, 0,8 % et 0,8 %, soit bien en deçà de la moyenne de 1,6 % recensée dans l'ensemble de la ville. La Côte-de-Sable a connu la plus forte hausse, passant à 2,4 % alors qu'elle se situait à 1,4 % en 2009, et Vanier a poursuivi sa descente amorcée en 2007 pour s'établir à 2,6 % en 2009 puis à 1,5 % en 2010. Nepean-Kanata a également reculé pour se chiffrer à 2,2 %, par rapport au taux de 2,7 % enregistré l'an dernier.

En 2010, on dénote quelques différences du taux d'inoccupation selon les types d'appartements. Les studios affichent encore le plus bas taux, soit 0,9 %, malgré une baisse de

0,4 % par rapport à 2009. Viennent ensuite les appartements d'une chambre et de deux chambres avec un taux d'inoccupation de 1,6 %, puis les logements de trois chambres ou plus, avec 2,2 % (voir le Rapport sur le marché locatif d'Ottawa produit par la SCHL).

La SCHL fournit également le taux de disponibilité des logements locatifs, lequel est utilisé pour surveiller le nombre de logements libres et le nombre de logements dont le locataire a donné ou reçu son avis de départ et pour lesquels aucun autre locataire n'a encore signé de bail. En 2010, le taux de disponibilité locative a légèrement diminué à 3,4 % alors qu'il était de 3,5 % en 2009, ce qui dénote un fléchissement potentiel de la tendance des locataires à accéder à la propriété.

### Gatineau

À Gatineau, le taux d'inoccupation des logements locatifs a augmenté, passant de 2,2 % en 2009 à 2,5 % en 2010.

Le taux d'inoccupation le plus bas dans la ville de Gatineau se trouvait encore une fois dans le secteur Hull (1,6 %), le plus près des ponts menant à Ottawa.

Après avoir décrit une importante baisse de 60 % en 2001 à 39 % en 2005, l'écart entre les deux rives sur le plan du loyer<sup>18</sup> a connu un faible recul, passant de 49 % en 2009 à 47 % en 2010 (v. le tableau 26).

### Grandes villes

Parmi les grandes villes canadiennes, le taux d'inoccupation d'Ottawa en 2010 (1,6 %) était au troisième rang derrière ceux de Winnipeg (0,8 %) et de Québec (1,1 %), mais était le plus bas parmi les six principales RMR du pays, marquant un net écart par rapport à ceux d'Edmonton (4,2 %), de Calgary (3,6 %), de Montréal (2,7 %), de Toronto (2,1 %) et de Vancouver (1,9 %) (v. le tableau 26).

### ii. Coût des logements locatifs sur le marché privé

Le loyer mensuel moyen d'un appartement comptant deux chambres a enregistré une hausse de 1,9 %, passant de 1 028 \$ en 2009 à 1 048 \$ en 2010, ce qui est inférieur au taux légal d'augmentation des loyers en Ontario, qui était de 2,1 % en 2010 et sera de 0,7 % en 2011, le plus bas jamais établi pour Ottawa.

La SCHL fait état du nombre de logements locatifs dans la RMR d'Ottawa-Gatineau, de leur taux d'inoccupation et de leur loyer moyen en fonction des secteurs environnants<sup>19</sup>. Elle indique que dans la RMR d'Ottawa, le loyer moyen a augmenté dans tous les quartiers, sauf à New Edinburgh-Manor Park-Overbrook, où il est passé de 987 \$ en 2009 à 922 \$ en 2010 (une diminution de 6,6 %). C'est dans le quartier du Glebe que le loyer moyen a décrit la

#### TAUX D'INOCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS EN 2010, PAR SECTEUR

Westboro-Sud-	
Hampton Park-Britannia .....	1,1 %
Gloucester-Cumberland-	
Osgoode .....	0,8 %
Glebe-ancien secteur	
d'Ottawa-Sud .....	0,8 %
Westboro-Nord .....	1,1 %
Centre-Ville .....	1,0 %
Côte-de-Sable-Basse-Ville.....	2,4 %
Quartier chinois-Hintonburg-	
Carlington-Iris .....	1,8 %
<b>Moyenne municipale.....</b>	<b>1,6 %</b>
New Edinburgh-Manor Park-	
Overbrook.....	1,8 %
Alta Vista-Hunt Club .....	2,1 %
Vanier.....	1,5 %
Nepean-Kanata-Goulbourn .....	2,2 %

Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif d'Ottawa, 2010, Tableau 1.1.1

<sup>18</sup> Proportion dans laquelle les loyers d'Ottawa excèdent ceux de Gatineau.

<sup>19</sup> SCHL, rapports sur le marché locatif Ottawa 2010 et Gatineau 2010.

plus forte hausse (7,6 %), s'élevant à 1 052 \$ en 2010 alors qu'il était de 978 \$ l'année précédente.

### Grandes villes

Parmi les grandes villes canadiennes, en 2010, Ottawa est demeurée au quatrième rang pour le loyer moyen de ses logements comptant deux chambres, mais a partagé le huitième rang pour le taux de croissance de ce dernier (1,9 %); Vancouver a quant à elle enregistré le loyer moyen le plus élevé (1 195 \$) et Montréal, la plus forte hausse moyenne (4,6 %) (v. le tableau 28).

Entre 2004 et 2010, les hausses les plus marquées du loyer moyen d'un appartement comptant deux chambres parmi les grandes villes canadiennes ont été observées à Edmonton (39 %) et à Calgary (32,6 %). Winnipeg (26,1 %) et Vancouver (21,4 %) arrivent ensuite, tandis que Gatineau (7,2 %) et Toronto (6,7 %) affichent les hausses les plus modestes.

### iii. Conversions

La politique du Plan officiel restreint les conversions lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 % et autorise la conversion d'immeubles comptant cinq logements locatifs ou plus en logements en copropriété ou en propriété franche seulement lorsque le taux d'inoccupation est égal ou supérieur à 3 % pour deux périodes de référence annuelles consécutives et que le loyer des logements de l'immeuble est plus élevé que la moyenne du secteur (pour les logements de même type). Étant donné le faible taux d'inoccupation des dernières années, aucune conversion n'a été permise en 2010.

### iv. Logements hors marché

Ottawa compte 22 478 logements sociaux gérés par des fournisseurs de logement des secteurs public et sans but lucratif. De plus, 1 001 logements hors marché sont offerts par l'entremise de programmes d'investissement établis depuis 1999, notamment le programme municipal *Action Ottawa*.

La Société de logement communautaire d'Ottawa (SLCO), avec ses 14 617 logements, constitue le plus important fournisseur de logements sociaux de la ville (65 % de tous les logements sociaux lui appartiennent). Les autres logements sociaux sont offerts par des organismes privés sans but lucratif et des coopératives d'habitation provinciales et fédérales.

Des 22 478 logements sociaux à Ottawa, 55,2 % (12 399 logements) sont situés dans les quartiers du centre-ville, c.-à-d. Somerset, Rideau-Vanier, Rideau-Rockcliffe, Kitchissippi et Capitale; 6 641 (29,5 %) dans les quartiers urbains du centre, c.-à-d. Baie, Baseline, Knoxdale-Merivale, Beacon Hill-Cyrville, Rivière et Alta Vista; 3 205 (14,3 %) dans les quartiers périphériques, c.-à-d. Orléans, Innes, Barrhaven, Kanata-Nord, Kanata-Sud, Stittsville-Kanata-Ouest, Gloucester-Southgate et Gloucester-Nepean-Sud; et 233 (1 %) dans les quartiers ruraux (v. le tableau 27).

#### LOYER MENSUEL MOYEN D'UN APPARTEMENT COMPTANT DEUX CHAMBRES EN 2010

Vancouver	1 195 \$
Toronto	1 123 \$
Calgary	1 069 \$
<b>Ottawa</b>	<b>1 048 \$</b>
Edmonton	1 015 \$
<b>Gatineau</b>	<b>711 \$</b>
Montréal	700 \$

Source : SCHL

#### VARIATION DU LOYER MENSUEL MOYEN D'UN APPARTEMENT COMPTANT DEUX CHAMBRES DE 2004 À 2010

Edmonton	39,0 %
Calgary	32,6 %
Vancouver	21,4 %
Montréal	17,8 %
<b>Ottawa</b>	<b>11,5 %</b>
<b>Gatineau</b>	<b>7,2 %</b>
Toronto	6,7 %

Source : SCHL

Depuis la construction de ces 1 001 logements en 1999, le secteur central d'Ottawa a vu sa part augmenter de 45,4 % en 2009 à 56,2 % en 2010, réduisant d'autant les parts des quartiers urbains du centre (-2,1 %), périphériques (-7,9 %) et ruraux (-0,8 %) pour ces deux années (v. le tableau 27).

#### v. Demande en matière de logements sociaux

Le Centre d'enregistrement pour les logements sociaux s'occupe des demandes et gère la liste d'attente de 47 fournisseurs de logements sociaux, y compris la SLCO, des organismes privés sans but lucratif et des coopératives d'habitation subventionnées par le gouvernement provincial.

En décembre 2010, la liste comptait 10 502 demandeurs en attente, une hausse de 2,5 % par rapport à l'année précédente. De ces demandes, 38 % ont été présentées par des familles et 18 %, par des ménages soutenus par un aîné.

Le nombre de demandes reçues a diminué et le nombre de demandes satisfaites a légèrement augmenté : 1 752 ménages ayant présenté une demande ont été logés en 2010, environ 0,6 % de plus qu'en 2009. L'attente dure en moyenne de quatre à huit ans, selon les secteurs de préférence indiqués et la taille de logement requise. Environ 76 % des demandes reçues ont été formulées par des ménages ayant un revenu annuel inférieur à 20 000 \$.

ANNÉE	DEMANDES REÇUES	DEMANDES SATISFAITES	% DE DEMANDES SATISFAITES
2004	5 221	2 005	38,4 %
2005	4 720	2 112	44,7 %
2006	5 160	2 165	42,0 %
2007	4 738	2 116	44,3 %
2008	4 514	1 895	42,0 %
2009	4 768	1 842	38,6 %
2010	4 464	1 752	39,2 %

Source : Ville d'Ottawa

### 4.3 Revente d'habitations

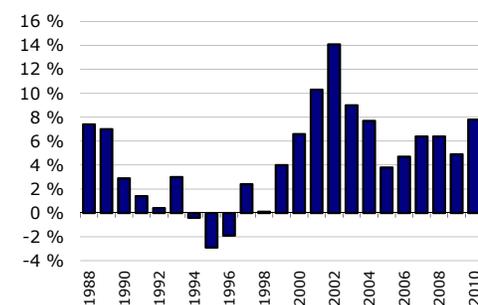
#### EN BREF

- En 2010, le prix moyen de revente dans la région d'Ottawa a augmenté de **7,8 %**
- Selon les données du SIA, le prix moyen de revente des résidences à Ottawa a été de **328 439 \$**, le plus bas de toutes les grandes villes canadiennes
- À Ottawa, le marché de la revente tend vers l'équilibre

#### i. Prix de revente des maisons

Selon les données du SIA<sup>20</sup>, le prix moyen de revente des résidences sur le territoire d'activité de la Chambre immobilière d'Ottawa (CIO) a été de **328 439 \$**, une hausse de 7,8 % par rapport aux 304 801 \$ de 2009, qui à leur tour représentaient une augmentation de 4,9 % par rapport à l'année précédente (v. le tableau 28). La ville d'Ottawa, qui constitue un territoire moins étendu que celui de la CIO, a observé en 2010 une augmentation de 8,6 % du prix moyen de revente de ses habitations

**Variation (en %) du prix moyen des ventes inscrites au SIA à Ottawa**  
Source : CIO



<sup>20</sup> SIA : Service inter-agences, une marque déposée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

résidentielles, le SIA le chiffrant à 348 763 \$, alors qu'il était de 321 282 \$ en 2009 (v. le tableau 33).

### ii. Tendances et vigueur du marché immobilier

Dans la région d'Ottawa, les ventes d'habitations enregistrées par le SIA ont chuté à 14 586 en 2010 après avoir atteint 14 923 ventes en 2009, ce qui représente une baisse de 2,3 % (v. le tableau 28), alors qu'au sein de la ville d'Ottawa, ces ventes sont passées de 11 960 en 2009 à 11 336 en 2010, une diminution de 5,5 % (v. le tableau 33).

#### Grandes villes

Les données du SIA portant sur Gatineau et d'autres villes du territoire québécois ne sont plus disponibles. Des quatre autres grandes villes, Ottawa se classe troisième au chapitre de la hausse du prix moyen de revente de 2009 à 2010 (7,8 %) et de la variation du prix moyen des ventes (-2,3 %), dépassant Calgary et Edmonton (v. le tableau 28).

Pour la période de 2004 à 2010, Ottawa affiche une croissance supérieure à celle de Toronto pour ce qui est du prix de revente et des ventes annuelles. Même si Edmonton et Calgary ont connu de plus fortes hausses du prix de revente pour cette même période, leurs ventes annuelles ont davantage fluctué. À l'inverse, Ottawa, Toronto et Vancouver ont décrit une hausse plus stable de ce prix d'année en année. Par exemple, Edmonton affichait en 2004 un prix de revente inférieur de 58 542 \$ à celui d'Ottawa; en 2007, Edmonton a atteint son meilleur prix moyen, de 65 578 \$ supérieur à celui d'Ottawa; en 2010, les deux villes n'affichaient qu'un écart de 364 \$ entre leurs prix respectifs de revente (v. le tableau 28).

### iii. Offre et demande

Le marché de la revente est habituellement considéré comme « équilibré » lorsque le ratio ventes-nouvelles inscriptions au SIA se situe entre 0,35 et 0,55. Un ratio inférieur à 0,35 ou supérieur à 0,55 représente respectivement un marché acheteur ou vendeur. Un ratio de 0,55 signifie qu'en moyenne, par mois, 55 % de toutes les maisons nouvellement inscrites au SIA ont été vendues.

#### NOMBRE D'HABITATIONS REVENUES EN 2010 SELON LES DONNÉES DU SIA®\*

Toronto	88 214
Vancouver	30 587
Calgary	20 996
Edmonton	16 143
<b>Ottawa**</b>	<b>14 586</b>

\* Données correspondant au territoire des RMR  
 \*\*Portion ontarienne du territoire de la RMR  
 Sources : SCHL, Actualités habitation - Ottawa;  
 Statistique Canada, tableau 326-0021; calculs de la Ville d'Ottawa

#### PRIX MOYEN DE REVENTE EN 2010 SELON LES DONNÉES DU SIA®\*

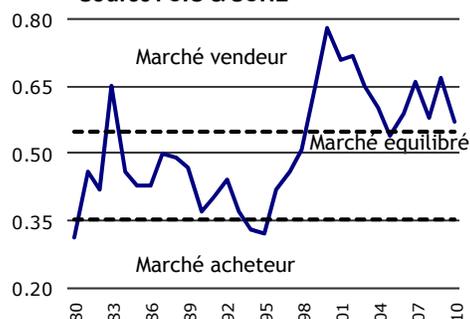
Vancouver	675 853 \$
Toronto	432 264 \$
Calgary	398 764 \$
Edmonton	328 803 \$
<b>Ottawa</b>	<b>328 439 \$</b>

\*Données correspondant aux territoires des chambres d'immeuble  
 Source : Association canadienne de l'immeuble

Nota : Les données pour les villes du Québec ne sont plus disponibles

#### Offre de demande du marché de la revente - Ratio ventes-nouvelles inscriptions au SIA, de 1980 à 2010

Source : CIO & SCHL



#### VARIATION DU PRIX MOYEN DES VENTES INSCRITES AU SIA® EN 2009-2010\*

Vancouver	14,0 %
Toronto	9,1 %
<b>Ottawa</b>	<b>7,8 %</b>
Edmonton	-14,3 %
Calgary	-15,6 %

\*Données correspondant aux territoires des chambres d'immeuble  
 Source : Association canadienne de l'immeuble

En 2010, le ratio ventes-nouvelles inscriptions au SIA oscillait autour de 0,58. Selon les prévisions de la SCHL, les ventes tendraient vers une légère diminution et les inscriptions, vers une faible hausse en raison de l'augmentation du prix des maisons, ce qui exercera une pression à la baisse sur le ratio pour le ramener vers l'équilibre en 2011.

À part une brève pointe en 2007 (0,66) et une autre en 2009 (0,67), le ratio ventes-nouvelles inscriptions de 2010 se rapproche de celui observé en 2008 (0,57) et épouse de nouveau la tendance du début de la décennie qui glissait lentement vers un marché équilibré (v. le *tableau 29*).

Le rendement du marché de la revente au cours d'une année donnée permet normalement de prévoir le volume de résidences qui seront construites l'année suivante. Si l'on se fonde sur le nombre de reventes enregistrées en 2010, le nombre de mises en chantier dans la plupart des segments de l'habitation devrait subir un léger recul en 2011, faisant suite aux nombreuses mises en chantier recensées en 2010.

Les données pour le marché de la revente de Gatineau ne sont plus disponibles auprès de l'Association canadienne de l'immeuble.

## 4.4 Abordabilité des logements

### EN BREF

- Quelque **9,2 %** des logements de propriétaires-occupants construits en 2010 étaient abordables pour les ménages dont le revenu correspond au 40<sup>e</sup> percentile, une hausse par rapport aux 4,1 % de 2009
- La proportion de logements abordables sur le marché de la revente en 2010 est descendue à **16,1 %** des ventes inscrites au SIA, alors qu'elle était de 17 % l'année précédente

#### i. Définition de l'abordabilité

Le Plan officiel de la Ville définit la notion de logement abordable en ces termes :

*« logement, appartenant à ses occupants ou loué par eux, auquel un ménage dont le revenu est faible ou moyen ne consacre pas plus de 30 p. 100 de son revenu annuel brut. »*

À la sous-section 2.5.2, le Plan officiel établit les objectifs suivants en matière de logement abordable :

*« La Ville encouragera la création de logements abordables dans les lotissements résidentiels nouveaux ou réaménagés de manière à obtenir que, chaque année :*

*a) 25 p. 100 de tous les nouveaux logements locatifs soient abordables pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 30<sup>e</sup> percentile,*

*b) 25 p. 100 de tous les nouveaux logements de propriétaires-occupants soient abordables pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 40<sup>e</sup> percentile. »*

#### INDICATEURS DE L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS, 2010

Percentile de revenus	Revenu annuel	Loyer abordable	Maison abordable
30 <sup>e</sup>	48 581 \$	1 214 \$	171 494 \$
40 <sup>e</sup>	62 576 \$	1 564 \$	220 897 \$
50 <sup>e</sup>	77 447 \$	1 936 \$	273 395 \$
60 <sup>e</sup>	93 129 \$	2 328 \$	328 753 \$

Source : Statistique Canada et Ville d'Ottawa

En 2010, les ménages ayant un revenu égal au 30<sup>e</sup> percentile pouvaient s'offrir un loyer mensuel allant jusqu'à **1 214 \$** et les ménages dont le revenu s'établissait au 40<sup>e</sup> percentile, une maison dont le prix allait jusqu'à **220 897 \$**<sup>21</sup>.

#### ii. Objectif d'abordabilité pour les nouveaux logements de propriétaires-occupants

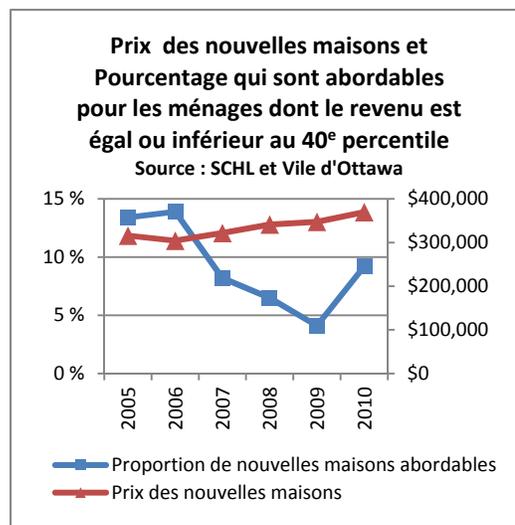
La politique de la Ville d'Ottawa en matière de logement stipule que 25 % des logements construits doivent satisfaire à certaines exigences d'abordabilité. En ce qui concerne les logements de propriétaires-occupants, 25 % des nouveaux logements doivent être accessibles aux ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 40<sup>e</sup> percentile.

En 2010, 6 239 logements de propriétaires-occupants ont été construits à Ottawa, dont **9,2 %** étaient abordables pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 40<sup>e</sup> percentile et

<sup>21</sup> Le **PERCENTILE DE REVENUS** désigne le pourcentage d'une population donnée dont fait partie un ménage en fonction de son revenu annuel brut. Par exemple, un ménage dont le revenu se situe au 40<sup>e</sup> percentile a un revenu égal ou supérieur à celui de 40 % de la population.

0,3 % pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 30<sup>e</sup> percentile. Par ailleurs, tous ces logements abordables pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 30<sup>e</sup> percentile étaient des appartements et constituaient 1,1 % du nombre total d'appartements construits durant l'année, alors que 37,8 % des appartements en copropriété et 2,3 % des maisons en rangée satisfaisaient à l'exigence d'abordabilité pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 40<sup>e</sup> percentile (v. le tableau 32). En 2010, il s'est bâti davantage de logements abordables pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 30<sup>e</sup> et au 40<sup>e</sup> percentiles qu'en 2009. Cette augmentation, la première depuis 2006, s'explique principalement par la construction d'appartements en copropriété.

La Ville d'Ottawa s'est engagée à aider les promoteurs à satisfaire, voire à excéder l'exigence d'abordabilité du Plan officiel pour les logements de propriétaires-occupants. Pour ce faire, elle a conclu des ententes visant la construction de logements qui se vendront à un prix permettant de dépasser cette exigence, notamment de logements abordables aux ménages ayant un revenu correspondant au 25<sup>e</sup> percentile.



### *iii. Objectif d'abordabilité pour les logements locatifs nouvellement construits*

La politique de la Ville en matière de logement stipule que 25 % des logements construits doivent satisfaire à certaines exigences d'abordabilité. En ce qui concerne les logements locatifs, 25 % des nouvelles constructions doivent être abordables pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 30<sup>e</sup> percentile. En 2010, le loyer mensuel maximal réputé abordable pour les ménages dont le revenu était égal ou inférieur au 30<sup>e</sup> percentile était de 1 214 \$.

En 2010, la Ville d'Ottawa a réalisé les 231 projets de logements abordables suivants :

- la phase 1 du projet Beaver Barracks : la Centretown Citizens Ottawa Corporation (CCOC) a construit 160 logements au 424, rue Metcalfe;
- Coburn Heights : la Cumberland Non-Profit Housing Corporation a bâti 16 maisons en rangée au 260, avenue Tompkins;
- la résidence The Oaks : les Bergers de l'espoir ont converti un hôtel-résidence en 55 logements avec services de soutien.

En outre, les projets d'acquisition et de réhabilitation suivants étaient en chantier, occupés ou partiellement occupés :

- l'Initiative multiconfessionnelle sur l'habitation (27 logements) au 380, rue Blake;
- la Centretown Citizens Ottawa Corporation (29 logements) au 54, avenue Primrose;
- la Holland Properties Association (36 logements) au 199 de l'avenue Holland;
- l'Organisme communautaire des services aux immigrants d'Ottawa (64 logements) au 33, chemin Presland.

#### iv. *Marché de la revente*

Le marché de la revente constitue une source importante de logements abordables. Les logements revendus représentent 65 % du nombre de logements de propriétaires-occupants vendus en 2010.

Le prix de revente moyen en 2010 (**348 763 \$**) était 57,9 % plus élevé que le prix d'une maison abordable pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 40<sup>e</sup> percentile (v. le tableau 33).

Les données de la Chambre immobilière d'Ottawa montrent qu'en 2010, **17,5 %** des habitations revendues à Ottawa étaient abordables pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 40<sup>e</sup> percentile, ce qui traduit une hausse par rapport aux 17 % de l'année précédente. Ce pourcentage inclut tous les types d'habitations (maisons unifamiliales, jumelées et en rangée ainsi qu'appartements en copropriété) vendus à un prix maximum de 220 897 \$, seuil de l'abordabilité pour les ménages dont le revenu correspond au 40<sup>e</sup> percentile (v. le tableau 31).



Phase 1 de Beaver Barracks. On voit ici le complexe rue Metcalfe dont la construction a été achevée en 2010, avec ses 160 logements et un service paramédical qui donne directement sur la rue.

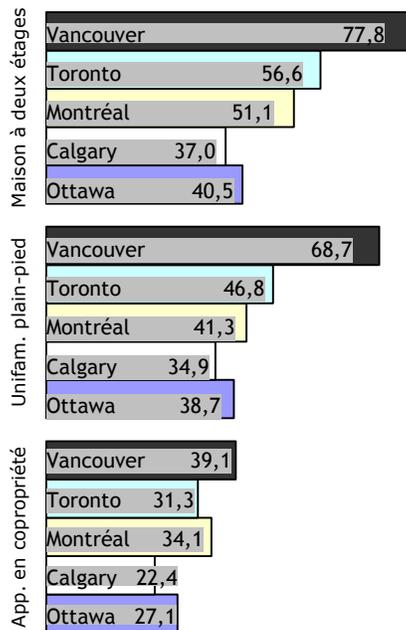
En 2010, si l'on considère à la fois le marché des nouvelles habitations et celui de la revente, 2 555 logements de propriétaires-occupants étaient abordables pour les ménages ayant un revenu égal ou inférieur au 40<sup>e</sup> percentile, ce qui équivaut à **14,5 %** de tous les logements vendus cette année-là et représente une diminution de moins de la moitié du taux de 27,5 % enregistré en 2005 et une augmentation par rapport à celui de 2009, qui s'élevait à 13 % (v. le tableau 33).

#### v. *Grandes villes*

La Banque Royale du Canada produit tous les trimestres l'indice de l'accessibilité à la propriété pour les principales régions métropolitaines du Canada. Cet indice mesure la proportion du revenu médian des ménages avant imposition qui doit être consacrée au paiement de l'hypothèque, impôts fonciers et services publics inclus, en fonction d'une mise de fonds de 25 % et d'un prêt hypothécaire à taux fixe de cinq ans amorti sur 25 ans, et ce, pour chacun des types d'habitations que l'on retrouve habituellement sur le marché de la revente.

Au dernier trimestre de 2010, Ottawa se classait au deuxième rang des marchés les plus abordables parmi les cinq plus grandes villes au chapitre de la plupart des types de logements de propriétaires-occupants. Ainsi, une maison unifamiliale normale de deux étages accapare 40,5 % du revenu d'un ménage à Ottawa, en comparaison des données suivantes : 37 % à Calgary, 51,1 % à Montréal, 56,6 % à Toronto et 77,8 % à Vancouver. Un appartement en copropriété mobilise 27,1 % du revenu moyen d'un ménage à Ottawa, 22,4 % à Calgary, 34,1 % à Montréal, 31,3 % à Toronto et 39,1 % à Vancouver. (v. le tableau 34). L'indice de l'accessibilité montre Ottawa comme étant la grande ville canadienne la plus abordable après Calgary, et ce, même si les prix de l'immobilier y sont relativement élevés (Ottawa se classe en moyenne au cinquième rang des villes canadiennes où l'immobilier est le plus cher) et que les revenus, quoique supérieurs à ceux de la plupart des villes, y sont considérablement plus faibles qu'à Calgary (v. le tableau 18). Il convient de souligner que puisque l'indice utilise le revenu moyen, il ne tient pas compte du fait que, comme c'est le cas dans toutes les villes

**Indice de l'accessibilité à la propriété, 4<sup>e</sup> trimestre 2010**  
 Source : Banque Royale du Canada



examinées, de nombreux ménages dont le revenu est inférieur à la moyenne ont du mal à trouver un logement abordable. Selon une étude récente menée par la SCHL<sup>22</sup>, Ottawa présente, à 51,2 %, le rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian le plus élevé chez les locataires à faible revenu parmi les douze plus grandes villes du Canada. Saskatoon vient ensuite, avec un RFLR médian de 44 %, suivie de Toronto, à 42 %.

*L'indice de l'accessibilité à la propriété de la Banque Royale mesure la proportion du revenu médian d'un ménage avant imposition requise pour payer l'hypothèque, impôts fonciers et services publics inclus, en fonction d'une mise de fonds de 25 % et d'un prêt hypothécaire à taux fixe de cinq ans amorti sur 25 ans, et ce, pour chacun des types d'habitations que l'on retrouve habituellement sur le marché de la revente. Au 3<sup>e</sup> trimestre de 2010, la RBC a cessé de suivre l'évolution de l'indice de l'accessibilité aux maisons en rangée.*

<sup>22</sup> SCHL. « Ménages urbains à faible revenu n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement », *Le point en recherche*, 09-001, mars 2009.

## 5. Aménagements non résidentiels

### EN BREF

- En 2010, Ottawa-Gatineau a connu un sommet inégalé au chapitre de la construction non résidentielle, la valeur totale des permis de construire délivrés ayant atteint **1,18 milliard de dollars**
- L'activité d'investissement dans le secteur immobilier d'Ottawa a augmenté de 16 % pour se chiffrer à **1,05 milliard de dollars**

La valeur totale des constructions non résidentielles pour lesquelles un permis a été délivré à Ottawa-Gatineau en 2010 a augmenté de 24 % par rapport à 2009 et s'élevait à **1,178 milliard de dollars**, ce qui en fait la troisième en importance jamais recensée<sup>23</sup>.

À Ottawa même, la valeur des permis délivrés en 2010 pour de telles constructions était, à **825 millions de dollars**, de 0,6 % inférieure à celle de l'année précédente (v. le tableau 16).

La construction de locaux industriels affiche la baisse la plus marquée, chutant de 62 % par rapport aux chiffres de 2009. S'élevant à 39,2 millions de dollars, la valeur des permis délivrés en 2010 pour des bâtiments industriels correspondait aux moyennes habituelles. Celle des permis de construire rattachés à des projets institutionnels s'est plutôt maintenue, mais celle des projets commerciaux a augmenté de 14 % par rapport à 2009, atteignant 549,6 million, un sommet en sept ans (v. le tableau 16).

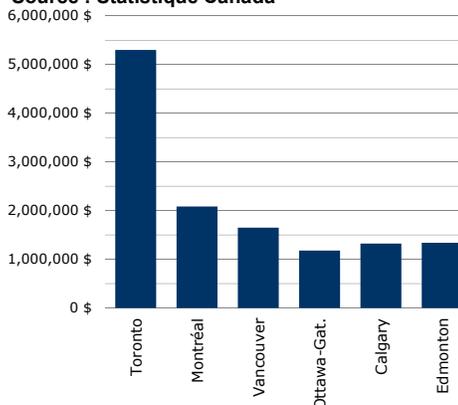
### Grandes villes

Ottawa-Gatineau se retrouve au deuxième rang en raison de son activité dans le secteur non résidentiel, avec une hausse de **24,2 %** par rapport à 2009. Toronto (30,4 %) a réalisé le bond le plus prodigieux, Vancouver (12,6 %) suivant loin derrière. À Montréal (0,7 %), la hausse était presque nulle alors que d'importants reculs ont été constatés à Edmonton (-24,9 %) et à Calgary (-45,2 %).

Le nombre de permis délivrés pour des bâtiments industriels n'a augmenté qu'à Toronto (73,8 %) et Calgary (111,8 %) depuis 2009, et pour les bâtiments commerciaux, il a augmenté à Ottawa-Gatineau (52,5 %), Toronto (11,2 %) et Vancouver (8,9 %) (v. le tableau 16).

### Valeur des constructions non résidentielles permises en 2010 (000 \$)

Source : Statistique Canada



### VARIATION DE LA VALEUR DES CONSTRUCTIONS NON RÉSIDENTIELLES PERMISES DE 2009 À 2010

Toronto	30,4 %
<b>Ottawa-Gatineau</b>	<b>24,2 %</b>
Vancouver	12,6 %
Montréal	0,7 %
<b>Ottawa (ville)</b>	<b>-0,6 %</b>
Edmonton	-24,9 %
Calgary	-45,2 %

Source : Statistique Canada

<sup>23</sup> La valeur des permis de construire n'est pas rajustée d'une année à l'autre en fonction de l'inflation.

Ottawa-Gatineau compte pour 9,2 % (comparativement à 7,4 % en 2009) de toute la construction non résidentielle qui a eu lieu dans les six plus grandes villes du Canada, ce sommet n'ayant été dépassé qu'une seule fois depuis 2004.

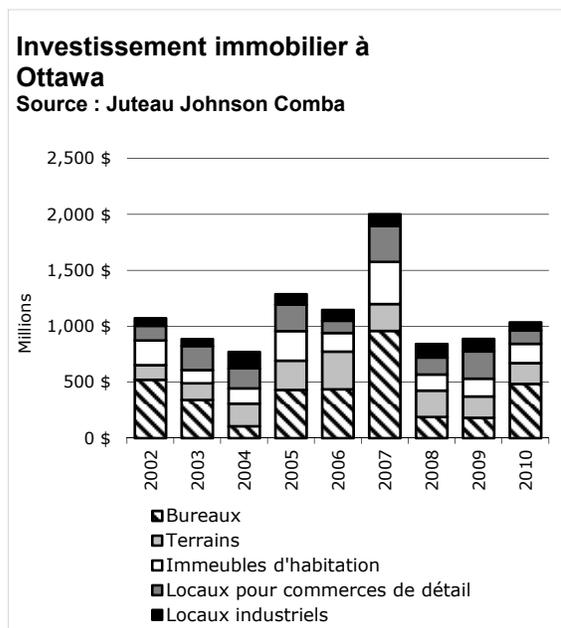
## 5.1 Investissement

Après la baisse soudaine de 2008, l'investissement a effectué une remontée en 2009, puis de nouveau en 2010, atteignant 1,051 milliard de dollars (v. le tableau 38). Tout comme en 2009, la situation financière dans le monde a limité le champ des investissements et le bassin d'acheteurs, sans toutefois empêcher la reprise des investissements.

Un grand nombre des transactions effectuées en 2010 concernaient des immeubles de bureaux, lesquels représentaient 46 % de tous les achats effectués, soit une hausse de 267 % par rapport à 2009. La plus importante transaction a été l'acquisition par le gouvernement fédéral du campus Nortel au 3500, avenue Carling pour la somme de 208 millions de dollars, suivie de la vente de la moitié du complexe de bureaux de Télésat Canada (situé au 1601, rue Télésat) à Pensionfund Realty pour 18,8 millions de dollars, et de la reprise par la SCHL de la propriété du 81, rue Metcalfe au coût de 14,5 millions de dollars.

L'investissement dans les terrains a subi une légère baisse de 2 % pour s'établir à 186 millions de dollars, conservant une proportion de 18 % de l'activité totale. La vente la plus importante s'élève à 14,2 millions de dollars et a été conclue entre Nepean Carleton Developments et Walton Land Corporation, pour un terrain de 121 ha (299 acres) situé à l'intersection sud-ouest des chemins Hope Side et Richmond, désigné Ressource agricole dans le Plan officiel. On note aussi la vente, à 12,7 millions de dollars, de la propriété appartenant aux Soeurs de la Visitation (114, chemin Richmond) à Ashcroft Homes, qui compte y ériger des logements résidentiels concentrés.

Quant à l'investissement dans les commerces de vente au détail, il s'est chiffré à 119 millions de dollars, a conservant une part de 11 % de l'activité totale malgré une baisse de 49 % par rapport à l'an dernier. La plus importante vente a été celle du 2735 et du 2745 de la rue Iris, un complexe de magasins à surface moyenne abritant une succursale de Chapters et d'Aldo ainsi qu'un immeuble de bureaux de catégorie « A » à 6 étages; la transaction a été conclue entre Briq Nominee et 1823175 Ontario pour la somme de 30 millions de dollars. ORIP Management a réalisé des ventes totalisant 16,5 millions de dollars : un magasin d'alimentation de plain-pied, indépendant, situé au 2261, chemin Warkley, vendu 6,7 millions de dollars à Metro Ontario Real Estate; deux édifices patrimoniaux de deux et trois étages à usage mixte, sis aux 43-47 de la rue York, vendus 4,8 millions de dollars à York Byward Properties; un centre commercial linéaire situé au 2000, chemin de Montréal, vendu 2,6 millions de dollars à Montreal Ogilvie Properties; enfin, pour la somme de 2,4 millions de



dollars, un autre centre commercial linéaire portant les numéros 7 à 13 sur le chemin Kakulu, dont WITT Investments s'est porté acquéreur.

La plus importante transaction industrielle de 2010 a été la vente de trois immeubles à locataire unique récemment construits, situés aux 1071, 1091 et 1111 de la promenade Ages, conclue entre AD property et Colonnade Development pour la somme de 14 millions de dollars.

L'investissement dans les immeubles d'habitation s'est accru de 7 % pour s'élever à 172 millions de dollars, notamment grâce à la transaction de 32 millions de dollars intervenue entre Les Terrasses Gabrielle et 2253945 Ontario, qui a fait l'acquisition de l'immeuble locatif de huit étages construit en 2008, situé au 411, chemin North River. Enfin, Meadowbrook Place Apartments a acheté l'immeuble locatif de neuf étages et de 270 logements appartenant à Captor Funding, situé au 1845, chemin Baseline, pour la somme de 24,4 millions de dollars.

Alors que les transactions ont chuté respectivement de 80 %, 75 % et 58 % à Calgary, à Montréal et à Toronto, l'activité d'investissement à Ottawa s'est démarquée en enregistrant un gain, ce qui témoigne de la stabilité du marché immobilier de la capitale.

## 5.2 Marché des locaux pour bureaux

---

### EN BREF

- L'importance de son parc de locaux pour bureaux place Ottawa-Gatineau au **quatrième rang** des grandes villes canadiennes, après Toronto, Montréal et Calgary
  - À **7,5 %**, Ottawa-Gatineau arrivait au deuxième rang des grands centres du Canada pour ce qui est du faible taux d'inoccupation des locaux pour bureaux
  - En 2010, le taux d'inoccupation des locaux pour bureaux à Ottawa a été de **6,7 %**
  - Parmi les grandes villes canadiennes, Ottawa est celle qui affiche le taux de location global net le plus abordable
- 

#### *i. Aperçu*

La région métropolitaine d'Ottawa-Gatineau réunit un parc de locaux pour bureaux totalisant 6,4 millions de mètres carrés (68,6 millions de pieds carrés), la quatrième concentration de locaux pour bureaux en importance au Canada, juste après Calgary qui possède 75 500 mètres carrés de plus. La ville d'Ottawa en compte pour sa part 5,6 millions de mètres carrés, soit 88 % du parc de la RMR.

En ce qui concerne l'inventaire de locaux commerciaux (locaux loués sur le marché), les 3,3 millions de mètres carrés (35,5 millions de pieds carrés) de surface qu'on y trouve placent Ottawa au cinquième rang parmi les grandes villes du Canada (v. *le tableau 39*).

De toute la superficie de bureau d'Ottawa-Gatineau, 2,6 millions de mètres carrés, soit 40 %, représentent des locaux occupés par leur propriétaire, dont 61 % par le gouvernement fédéral, et 39 % par des entreprises privées, ce qui procure beaucoup de stabilité au marché.

En outre, le gouvernement fédéral loue 1,6 million de mètres carrés de bureaux sur le marché des locaux commerciaux et l'on estime qu'il occupe plus de 50 % de la surface de bureaux à Ottawa-Gatineau (v. le tableau 37), car il est propriétaire ou locataire d'environ 340 immeubles dans la région de la capitale nationale.



## ii. Taux de location

Les taux de location des locaux pour bureaux du centre-ville d'Ottawa ont baissé de 2,4 % en 2010. Le loyer moyen des locaux de catégorie « A » se chiffre à **520 \$/m<sup>2</sup>** (48,30 \$/pi<sup>2</sup>) à Ottawa, ce qui positionne la capitale au troisième rang des marchés des grandes villes les plus chers au Canada. Toronto demeure au premier rang, avec une hausse de 9 % de ses taux de location, suivie de Vancouver qui a enregistré une montée de 13 %. Ainsi, le loyer moyen des locaux de catégorie « A » situés au centre-ville de Toronto est, à 599 \$/m<sup>2</sup>, 15 % plus cher qu'à Ottawa. Calgary, qui en 2007 représentait le marché canadien le plus cher, glisse en quatrième place, ses taux ayant diminué de 6 % pour s'établir à 425 \$/m<sup>2</sup>. Montréal est la seule autre grande ville où les taux ont augmenté (de 14 %) en 2010 (v. le tableau 40).

À l'échelle de la ville, les locaux pour bureaux d'Ottawa ont affiché un taux de location net de 185 \$/m<sup>2</sup> (17,15 \$/pi<sup>2</sup>), une hausse de 1 % par rapport à 2009 (v. le tableau 40).

### MARCHÉ DES LOCAUX POUR BUREAUX, 2010

(Locaux de propriétaires-occupants privés exclus)

RMR	OFFRE TOTALE D'INOCCUPATION (en millions de m <sup>2</sup> )	TAUX D'INOCCUPATION (en %)
Toronto	17,4	6,0
Montréal	6,9	7,8
<b>Ottawa-Gatineau</b>	<b>5,6</b>	<b>7,5</b>
Vancouver	5,2	7,6
Calgary	5,7	11,6
<b>Ottawa</b>	<b>4,5</b>	<b>6,7</b>
Edmonton	1,9	11,4

Sources : Ville d'Ottawa et Colliers International

Au Canada, au chapitre des coûts d'occupation, seules Montréal et Edmonton offrent un marché de locaux pour bureaux plus abordable que celui d'Ottawa (483 \$/m<sup>2</sup>). Il coûte plus cher d'exploiter un bureau à Calgary, à Vancouver et à Toronto que dans la capitale nationale. Si l'on compare les coûts d'occupation des locaux pour bureaux de toutes les grandes villes nord-américaines, le centre-ville de Toronto (654 \$/m<sup>2</sup>) n'est devancé que par Manhattan (où la moyenne de 717 \$/m<sup>2</sup> est pourtant en baisse de 6 % par rapport à 2009), tandis que Vancouver arrive au troisième rang des marchés les plus chers. Enfin, toutes les villes américaines figurant au tableau 41 affichaient encore en 2010 un taux d'inoccupation de 10 % et plus pour ce type de locaux si bien que les coûts d'occupation ont enregistré une baisse de 10 % ou plus (v. le tableau 41).

### iii. Taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation des locaux commerciaux à Ottawa a quelque peu fléchi pour se fixer à 6,5 % en 2010 en raison d'une légère hausse du taux de location au centre-ville. Fidèle à son habitude, Ottawa affiche encore une fois en 2010 l'un des taux d'inoccupation des locaux pour bureaux les plus faibles au pays, c'est-à-dire le plus faible après celui de Toronto (6 %). Les taux d'inoccupation ont grimpé à Edmonton, à Vancouver et à Montréal; celui de Calgary, après un bond exceptionnel de 2008 à 2009, est demeuré stable en 2010.

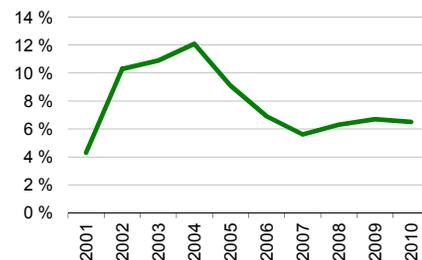
Les marchés canadiens des locaux pour bureaux se portent encore relativement bien si on les compare à d'autres marchés sur la scène internationale. La plupart des grandes villes américaines ont maintenant des taux d'inoccupation supérieurs à 10 %, à l'instar de la plupart des grands centres financiers dans le monde.

#### Centre-ville

Le marché des locaux pour bureaux du centre-ville d'Ottawa s'est quelque peu resserré en 2010, l'écoulement ayant été plus important qu'en 2009. Même si celui-ci a par la suite ralenti en 2010, on prévoit que le taux d'inoccupation croîtra en 2011, puisque bon nombre de locaux importants inoccupés seront mis en vente et que de nouvelles constructions créeront davantage d'espace.

Exportation et développement Canada (EDC) libérera 30 500 m<sup>2</sup> de locaux au 234, avenue Laurier pour emménager dans le nouvel immeuble du 150, rue Slater, dont la construction sera terminée à l'automne 2011; il y restera 7 000 m<sup>2</sup> d'espace à louer. Le Centre financier Sunlife a mis en vente une superficie de 19 500 m<sup>2</sup> qui pourra accueillir ses premiers occupants au début de 2011, au 99 de la rue Bank et au 50 de la rue O'Connor, une fois le Centre déménagé à la tour Sakto rue Preston. Bell Canada prévoit aussi sous-louer 11 000 m<sup>2</sup> au 160, rue Elgin.

**Taux d'inoccupation des locaux commerciaux à Ottawa**  
Source: Colliers International



Les plans de cinq tours de bureaux sont à l'étude pour le centre-ville : les phases III et IV de la Place de Ville, gérées par Brookfield, réunissant 47 000 m<sup>2</sup> de locaux pour bureaux; la tour de 26 500 m<sup>2</sup> que la Standard Life a l'intention d'ériger à l'angle des rues Bank et Slater; la Tour II de la Place BMO, un projet de la Great-West qui ajouterait 34 000 m<sup>2</sup> au 265 de l'avenue Laurier Ouest; et le 199 de la rue Slater, une tour de 20 900 m<sup>2</sup> que Broccolini aimerait voir se dresser à côté de l'édifice Telus.



*Le nouveau siège d'EDC au centre-ville d'Ottawa sera situé à deux pas d'une éventuelle station du réseau de TLR.*

En raison de la disponibilité des locaux à louer et de cette offre accrue, les taux d'inoccupation pourraient grimper ou les taux de location nets pourraient diminuer en raison d'incitations à prise à bail, en particulier si la demande n'est pas à la hauteur de l'offre. Par contre, Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC) pourraient occuper provisoirement ces locaux libres lors des rénovations d'envergure projetées sur plusieurs immeubles de bureaux dans un horizon rapproché.

## Banlieues

Le marché des locaux pour bureaux des banlieues d'Ottawa est cinquième au Canada pour la superficie totale de locaux, ses 1,9 million de mètres carrés le classant derrière ceux de Toronto, de Vancouver, de Montréal et de Calgary. En proportion, il occupe une position importante dans l'ensemble du marché des locaux pour bureaux. D'ailleurs, aucune autre ville ne compte dans ses banlieues un pourcentage aussi élevé de tels locaux.

Le taux d'inoccupation des locaux pour bureaux situés en banlieue a baissé à 7,6 % en 2010, principalement en raison de l'écoulement récemment enregistré à Kanata. Même s'il est plus bas que celui de 2009, où il était de 16,9 %, et qu'il devrait poursuivre son déclin en 2011, le taux d'inoccupation des locaux pour bureaux de Kanata (9,4 %) demeure le plus élevé parmi les sous-marchés d'Ottawa. Ces taux se sont également resserrés dans la ceinture du centre de la ville (v. le tableau 35).

Le gouvernement fédéral a fait l'acquisition de l'ancien complexe Nortel et de ses 17 000 m<sup>2</sup> de locaux pour bureaux et a loué cinq autres immeubles dans la région. Cet important achat pourrait laisser croire que les besoins du gouvernement fédéral en matière de locaux pour bureaux sont comblés à court terme.

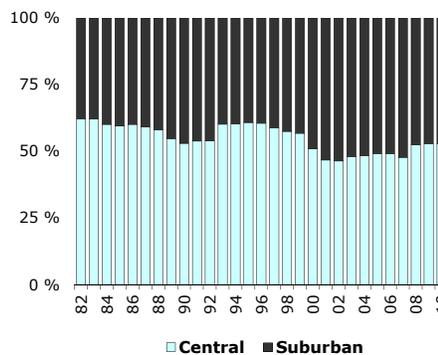
En revanche, TPSGC a constamment besoin de nouveaux locaux, notamment pour y transférer des employés le temps de remettre en état ou de remplacer certains de ses immeubles plus anciens. On estime que les deux tiers des locaux pour bureaux de catégorie « A » utilisés par le gouvernement comptent plus d'une vingtaine d'années de service et doivent être rénovés.

Le gouvernement fédéral cherche également à rééquilibrer la répartition 75 %-25 % de la fonction publique fédérale entre les territoires ontarien et québécois de la région de la capitale nationale. Ayant déterminé que le territoire québécois de la région avait besoin d'environ 120 000 mètres carrés (compris dans sa portion de 25 %), TPSGC a entrepris la construction de trois immeubles à des fins de location : une tour de 12 étages au 455, boulevard de la Carrière, comptant une surface de location de 36 700 m<sup>2</sup> à proximité de l'autoroute 5; un immeuble de 15 étages de 42 000 m<sup>2</sup> (locaux à louer) au 22, rue Eddy au centre-ville de Hull; un édifice de 16 étages au 30, rue Victoria, comptant 42 000 m<sup>2</sup> de locaux à louer, également dans le centre-ville.

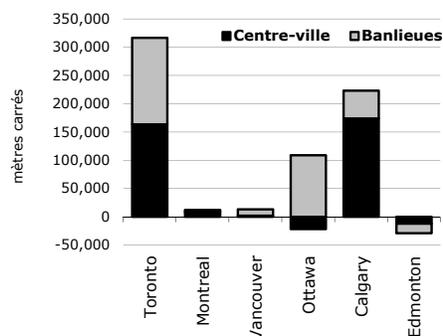
Le gouvernement fédéral a en outre mis en branle son projet de réaménagement de l'immeuble Lorne et du parc de stationnement adjacent pour en faire une tour de 17 étages abritant des locaux pour bureaux de 55 700 m<sup>2</sup> au moyen d'une entente de bail-achat conclue avec GWL Realty. On prévoit que ces travaux seront achevés à la fin de 2014. Quant à son

## Répartition des locaux pour bureaux à Ottawa

Source : Cushman Wakefield;  
Colliers



## Écoulement des locaux pour bureaux 2010 (Source : Colliers)



autre acquisition, soit un terrain de 11,7 hectares en bordure de l'autoroute 417, à l'angle du boulevard Saint-Laurent, qui pourrait accueillir une surface de bureaux allant jusqu'à 200 000 m<sup>2</sup>, les plans n'ont toujours pas été rendus publics.

### 5.3 Marché des locaux industriels

#### EN BREF

- Le taux d'inoccupation des locaux industriels d'Ottawa demeure inférieur à celui des deux grandes villes les plus proches
- Ottawa affiche le loyer hypernet le plus élevé pour la R-D technologique de toutes les grandes villes canadiennes



Le secteur industriel du Canada avait commencé à montrer des signes d'essoufflement en 2007 en raison de la valeur accrue du dollar canadien et des coûts énergétiques élevés. En 2008, il a été touché par la récession mondiale, qui a entraîné une diminution des besoins en locaux destinés à la fabrication, à l'entreposage et à la distribution. L'économie canadienne est sortie de la récession au deuxième trimestre de 2009.

Comme Ottawa n'est pas un grand centre manufacturier, son marché des locaux industriels n'a pas été aussi gravement atteint que ceux de Montréal et de Toronto. Les secteurs de l'entreposage et de la distribution d'Ottawa n'ont pas eu à annoncer de fermetures d'envergure ou d'importantes mises à pied.

Le taux d'inoccupation global des locaux industriels à Ottawa est passé de 5,1 % à 6,6 % selon Cushman & Wakefield, mais après quatre trimestres consécutifs d'augmentations, il a diminué au dernier trimestre de 2010. Dans les sous-marchés de l'est, on a enregistré quatorze transactions de location par rapport à neuf dans ceux de l'ouest. Le quatrième trimestre de 2010 a également affiché une progression de l'écoulement, qui est devenu positif pour la première fois de l'année. L'est a connu un écoulement négatif en raison de l'inoccupation des locaux de NAV Canada et celui de l'ouest a été positif en raison de la disponibilité des locaux qui a fluctué au début de 2011. À la fin de l'année, 133 000 m<sup>2</sup> de locaux industriels étaient inoccupés (v. le tableau 45).

Un seul bâtiment industriel était en construction en 2010 : un immeuble d'une superficie de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, dont l'achèvement était prévu à la mi-2011. Il est situé au 116 de la promenade Willowlea dans la zone rurale d'emploi du couloir routier de Carp.

Ottawa a été la seule grande ville à connaître une hausse de ses taux d'inoccupation de 2009 à 2010, ce qui renverse la tendance de l'an dernier où elle était la seule grande ville à afficher un taux décroissant. Son taux d'écoulement est par comparaison très modeste : il représente moins du dixième de celui d'Edmonton, qui occupe l'avant-dernier rang (v. le tableau 42).

#### APERÇU DU MARCHÉ DES LOCAUX INDUSTRIELS, 2010

RMR	OFFRE TOTALE (en millions de m <sup>2</sup> )	TAUX D'INOCUPATION (en %)
Montréal	32,3	6,2
Vancouver	16,6	4,1
Toronto	70,6	6,0
Edmonton	7,1	4,1
Calgary	11,3	5,4
<b>Ottawa</b>	<b>2,6</b>	<b>5,8</b>

Source : Colliers International – Ottawa Office  
Market Reports

## Grandes villes

Les taux de location des locaux industriels à Ottawa n'ont pratiquement pas fluctué depuis 2009. Néanmoins, à **83 \$/m<sup>2</sup>** (7,68 \$/pi<sup>2</sup>), ils dépassent toujours d'environ 60 % ceux de Montréal et de Toronto.

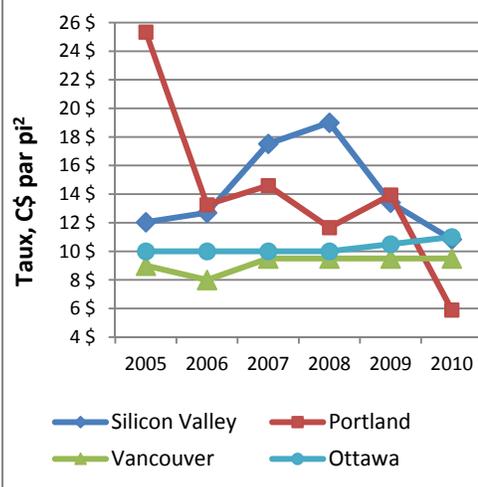
Les taux ont baissé de 3,9 % à Toronto (pour se fixer à 51 \$/m<sup>2</sup>) et de 5,5 % à Montréal (où ils atteignent 53 \$/m<sup>2</sup>). À Calgary, les taux sont passés à 83 \$/m<sup>2</sup>, une remontée de 2,8 % après la chute de 21 % enregistrée en 2009. En 2010, c'est encore à Edmonton que le taux de location des locaux industriels est le plus élevé, soit 92 \$/m<sup>2</sup> (v. le tableau 43).

## Amérique du Nord

Colliers International surveille les « loyers hypernets<sup>24</sup> des locaux industriels » dans les grands centres métropolitains de l'Amérique du Nord pour les locaux constituant une surface de 50 000 à 100 000 pi<sup>2</sup> (de 4 650 à 9 300 m<sup>2</sup>). Des six villes canadiennes comptant plus d'un million d'habitants, Ottawa demeure celle qui offre les locaux pour la R-D technologique les plus chers, leur loyer hypernet moyen étant de 11 \$/pi<sup>2</sup>, suivie des grandes villes de l'Ouest.

Chez la concurrence américaine, la plupart des centres d'activité de la haute technologie présentaient en 2009 des taux de location supérieurs pour les locaux destinés à la recherche et au développement. En 2010, ces taux ont chuté dans toutes les villes américaines, San José-Silicon Valley, Boston et Orlando se classant derrière Ottawa. San Francisco demeure celle qui loue ses locaux le plus cher (21,08 \$/pi<sup>2</sup>), suivie d'Orange County (13,64 \$/pi<sup>2</sup>). La région San José-Silicon Valley a connu deux baisses consécutives importantes, passant de 19 \$/pi<sup>2</sup> en 2008 à 13,41 \$/pi<sup>2</sup> en 2009, puis à 10,84 \$/pi<sup>2</sup> en 2010 (tous les montants sont exprimés en dollars canadiens) (v. le tableau 46).

**Loyer hypernet des locaux pour la R-D technologique, Ottawa et villes américaines sélectionnées**  
Source : Colliers



## 5.4 Marché des locaux pour commerces de détail

### EN BREF

- En 2010 à Ottawa-Gatineau, les ventes au détail ont augmenté de **5,3 %** pour se fixer à **15,9 milliards de dollars**
- Ottawa figure au troisième rang des grandes villes canadiennes pour ce qui est de la moyenne la plus élevée des ventes au détail par habitant
- À l'heure actuelle, les mégacentres de commerces à grande surface représentent **25,6 %** de l'espace total de vente au détail à Ottawa, tandis que les magasins donnant sur les rues principales, qui viennent au troisième rang, en constituent **14,4 %**

<sup>24</sup> « Loyer hypernet » désigne un loyer dû au locateur qui est net des dépenses afférentes à la location comme les taxes, l'assurance, l'entretien, les services de conciergerie et les services publics.

### i. Aperçu

Les ventes au détail ont augmenté de 5,3 % à Ottawa-Gatineau en 2010 pour s'établir à environ **15,9 milliards de dollars**. Cette augmentation place la région au quatrième rang des grandes villes canadiennes, mais ne représente que 0,6 % de moins que le total enregistré par Edmonton (5,9 %) qui occupe le premier rang et que 0,3 % de moins que ceux de Toronto et Calgary (à égalité à 5,6 %) (v. le tableau 47).

Ottawa demeure au troisième rang des grandes villes du Canada pour l'importance des ventes au détail par habitant, devancée par Calgary et Edmonton. Les ventes au détail représentent l'un des points les plus forts de l'économie de la capitale, 4 700 emplois ayant été créés dans la RMR d'Ottawa-Gatineau en 2010 (v. le tableau 12).

### ii. Locaux pour commerces de détail et taux d'inoccupation

La plus récente enquête sur le commerce de détail commandée par Ottawa (en 2007) a révélé que 4,9 % des 2,89 millions de mètres carrés (31,1 millions de pieds carrés) de locaux destinés aux commerces de détail étaient inoccupés. En 2010, 2,7 % du parc de 3,09 millions de mètres carrés (33,3 millions de pieds carrés) étaient inoccupés (les taux d'inoccupation de 2010 n'étaient pas disponibles pour toutes les catégories) (v. le tableau 48).

Les mégacentres de commerces à grande surface et les magasins entrepôts indépendants continuent d'occuper une proportion croissante de la surface totale de locaux de vente au détail à Ottawa, les premiers ayant connu la plus importante augmentation à ce chapitre, passant de 21,1 % en 2006 à 25,6 % en 2010. Dans les banlieues, les mégacentres semblent causer un exode vers de plus grands locaux, les détaillants abandonnant à leur profit les centres commerciaux communautaires. Ceux-ci ont par conséquent vu diminuer leur proportion de la surface totale. Certains centres commerciaux communautaires perdent leur vocation, tandis que d'autres affichent des taux d'inoccupation élevés.

Les commerces donnant sur les rues principales constituent le troisième type d'établissement en importance pour ce qui est de la superficie totale des locaux destinés à la vente au détail, bien que leur part ait fléchi de 16 % en 2004 à 14,4 % en 2010.

Cushman and Wakefield rapporte, pour la fin de l'année 2010, un taux d'inoccupation de 2,7 % de l'inventaire analysé, lequel correspond à une superficie de 1,81 million de mètres carrés (19,6 millions de pieds carrés), exception faite des locaux pour commerces de détail donnant sur les rues principales et des petits immeubles de vente au détail tels que les centres commerciaux linéaires. Ces chiffres sont légèrement inférieurs à ceux sur lesquels s'est clôturée l'année 2009 (3,1 %), ce qui s'explique

#### SURFACE DE VENTE AU DÉTAIL ET TAUX D'INOCUPATION EN 2010, PAR TYPE D'ÉTABLISSEMENT

Type	Taux d'inoccupation (%)	Surface totale (m <sup>2</sup> )
Mégacentres de commerces à grande surface	0,8	792 491
Autres (points de vente indépendants)	s.o.	473 207
Commerces donnant sur les rues principales	s.o.	445 423
CC de quartier	5,4	397 116
CC régionaux	0,8	349 780
CC communautaires	2,7	377 949
Petits CC	4,4	216 671
Galeries marchandes	s.o.	44 036
<b>Total</b>	<b>2,7</b>	<b>3 096 674</b>

Source : Ville d'Ottawa; données sur l'inoccupation tirées de l'Ottawa Retail Report de Cushman & Wakefield pour le 4<sup>e</sup> trim. de 2010

#### VENTES AU DÉTAIL MOYENNES PAR HABITANT, 2010

Calgary	17 374 \$
Edmonton	16 817 \$
<b>Ottawa-Gatineau</b>	<b>12 813 \$</b>
Montréal	11 389 \$
Vancouver	11 176 \$
Toronto	10 877 \$

Source : Conference Board du Canada, Metropolitan Outlook, printemps 2010

par la diminution des taux de location des centres commerciaux de quartier et par l'écoulement positif de plus de 48 000 m<sup>2</sup> (523 000 pi<sup>2</sup>).

### ***Commerces à grande surface***

D'une superficie de 37 000 m<sup>2</sup> (400 000 pi<sup>2</sup>), la nouvelle succursale d'Ikea qui aura pignon sur rue au centre commercial Pinecrest (photo ci-contre) sera la plus grande au Canada. L'aménagement du centre Train Yards se poursuit et sa superficie suffira bientôt à le faire entrer dans la catégorie des mégacommerces. La phase 2 du centre Trinity, érigé à l'angle du chemin Innes et du boulevard Belcourt à Orléans, ajoutera une aire totale d'environ 43 000 m<sup>2</sup> (465 000 pi<sup>2</sup>) au centre-ville.



La construction du magasin Lowe's à l'intersection de la rue Grant et du chemin Hazeldean à Stittsville accroîtra la surface de commerces de détail de 20 000 m<sup>2</sup> (220 000 pi<sup>2</sup>). Une autre succursale de Lowe's pourrait être la principale locataire des 33 000 m<sup>2</sup> (360 000 pi<sup>2</sup>) que compte le Trinity, à l'angle des chemins Hunt Club et Merivale. Dans le sud de la ville, les principaux locataires du projet de Taggart, qui comptera 14 000 m<sup>2</sup> (150 000 pi<sup>2</sup>), seront Canadian Tire, Shoppers Drug Mart et Price Chopper ou FreshCo.

### ***Commerces de détail en bordure des rues principales***

L'enquête de Cushman et Wakefield ne tient pas compte des commerces de détail en bordure des rues principales, mais selon l'enquête sur le commerce de détail réalisée par la Ville en 2007, le taux d'inoccupation des locaux pour ces commerces a doublé en passant à 8,3 %, alors qu'il était de 4,1 % en 2005. Parallèlement, le parc de locaux ayant cette vocation s'est agrandi pour plusieurs de ces rues, souvent dans le cadre de l'aménagement de bâtiments à utilisations mixtes dont les étages supérieurs abritent des logements en copropriété. De récentes observations révèlent toutefois que le taux d'inoccupation a quelque peu fléchi depuis.

### ***Centres commerciaux***

Selon une enquête de Cushman et Wakefield, le taux d'inoccupation des centres commerciaux régionaux était de 0,8 % à la fin de 2010, ce qui est légèrement supérieur à celui de 0,7 % à la fin de 2009 et à celui de 0,6 % enregistré à la fin de 2008.

À Ottawa, trois des cinq centres commerciaux régionaux existants ont annoncé qu'ils planifiaient un agrandissement. Le Centre Bayshore a présenté une demande d'ajout d'environ 20 000 m<sup>2</sup> de locaux pour commerces de détail d'ici les quatre prochaines années et de 15 000 m<sup>2</sup> dans cinq ans. Le Centre Rideau a confirmé que les travaux débuteraient dès que la construction du Centre des congrès serait achevée. Le centre Saint-Laurent prévoit un agrandissement de plus de 120 000 m<sup>2</sup> (1,3 million pi<sup>2</sup>), ce qui en fera le dixième centre commercial à construction fermée en importance au pays. Hormis l'ajout de quelques nouveaux magasins tout au long de l'année, aucun centre commercial régional n'a entrepris d'importants travaux de rénovation ou d'agrandissement en 2010.

Les centres commerciaux régionaux demeurent la formule privilégiée par les nouveaux détaillants qui arrivent sur le marché d'Ottawa. Forever 21 compte ouvrir sa première succursale à Ottawa dans le Centre Rideau si un local assez grand se libère. Target a également des ambitions : s'approprier les magasins Zellers des centres commerciaux Hazeldean, Bayshore et Saint-Laurent.

Au centre Carlingwood, le plus petit des cinq centres commerciaux régionaux, les locataires continuent de changer quelque peu en raison de l'évolution démographique du quartier Westboro. Longtemps reconnu pour desservir une clientèle plutôt âgée, le centre doit se repositionner compte tenu de l'arrivée récente de jeunes ménages dans le secteur.

## 5.5 Tourisme et hôtellerie

---

### EN BREF

- L'International Festival and Events Association a nommé Ottawa ville la plus festive de l'Amérique du Nord dans la catégorie des villes comptant entre 500 000 et 1 000 000 d'habitants
  - Le taux d'occupation des chambres d'hôtel à Ottawa est demeuré plutôt stable en 2010, affichant 67 % alors qu'il s'établissait à 66 % en 2009
  - Il s'agit du taux le plus élevé après celui de Vancouver (68 %) qui a accueilli les Jeux olympiques d'hiver de 2010
- 

Le tourisme est l'une des principales industries d'Ottawa. En 2007, dernière année pour laquelle des données ont été recueillies à ce sujet, la ville avait accueilli 7,8 millions de visiteurs, dont les dépenses avaient atteint 2,22 milliards de dollars<sup>25</sup>.

En dépit du ralentissement économique qui a éprouvé les États-Unis, les dépenses des touristes en visite au Canada sont en hausse depuis la seconde moitié de 2009. À l'échelle du pays, les emplois liés au tourisme ont toutefois subi un léger recul de 1,1 % en 2010.

Par rapport à 2009, les taux d'occupation des chambres d'hôtel ont augmenté à Toronto (+4 %), à Montréal (+4 %), à Vancouver (+3 %) et à Ottawa (+1 %) alors qu'ils ont baissé à Edmonton (-3 %) et à Calgary (-1 %). Le taux enregistré au pays était de 60 %, soit 2 % de plus qu'en 2009.

Pour ce qui est du revenu par chambre disponible (RCD), Ottawa n'est devancée que par deux des autres grandes villes canadiennes. Enfin, si l'on se fie à l'indice Colliers, la valeur des établissements hôteliers d'Ottawa a connu l'une des plus faibles hausses (3,5 %) par rapport à 2009 auprès des autres grands centres du pays (v. le tableau 49).

L'International Festival and Events Association a déclaré Ottawa ville la plus festive d'Amérique du Nord, dans la catégorie des villes comptant entre 500 000 et 1 000 000 d'habitants; voici ce qui a motivé son choix :

« Ottawa accueille chaque année quelque 200 festivals, activités spéciales et foires. En plus des manifestations de renommée internationale, des événements d'envergure régionale et des célébrations nationales s'y déroulent d'innombrables activités communautaires qui favorisent l'épanouissement de la collectivité et rehaussent la qualité de vie. La longue liste des festivals qui se tiennent à Ottawa reflète la diversité de ses citoyens. Tout se prête à la célébration : la musique, les produits alimentaires, le sport, l'agriculture, la création,




---

<sup>25</sup> Tourisme Ottawa, Rapport annuel de 2007

*l'entraide. En somme, nous célébrons toutes les cultures qui font notre unicité et notre fierté nationale. »*



En 2010, l'Aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa a transporté un nombre record de personnes, soit près de 4,5 millions de passagers. Ce volume est le résultat de hausses observées dans le trafic intérieur (5,1 %), transfrontalier (6,3 %) et international (9 %) par rapport à 2009, année où il y avait eu un certain creux en raison de la conjoncture économique délicate, ainsi que des difficultés financières d'Air Canada et des enjeux concernant sa main-d'œuvre.

US Airways a commencé à desservir Charlotte (Caroline du Nord), l'un des trois grands pôles de la compagnie aérienne. WestJet a entamé son service saisonnier à Las Vegas (Nevada) et Air Canada offre maintenant des vols à destination d'Iqaluit ainsi qu'un service saisonnier à Regina. Ainsi, on a observé que le nombre total de vols sans escale est passé à 50 et que le nombre de mouvements aériens a grimpé de 81 120 en 2009 à 86 009 en 2010.

De plus, le Conseil international des aéroports a décerné à l'aéroport Macdonald-Cartier d'Ottawa le titre de meilleur aéroport au monde quant à la satisfaction de la clientèle, parmi tous les aéroports desservant entre 2 et 5 millions de clients par année, et l'a placé au deuxième rang parmi les aéroports d'Amérique du Nord, toutes tailles confondues.

Le nouveau Centre des congrès d'Ottawa, dont l'inauguration était prévue pour avril 2011, comprend trois étages et une surface de 18 500 m<sup>2</sup> ainsi qu'un grand atrium sous verre avec vue sur le canal Rideau. Situé à moins de 15 minutes de marche de 8 000 chambres d'hôtel, le nouveau centre peut accueillir des congrès rassemblant jusqu'à 6 000 délégués. Ottawa était la première destination de voyage citée par les personnes sondées dans la Région du Grand Toronto, et la troisième à Montréal.

**Annexe : tableaux de données**

**TABLEAU 1**  
**POPULATION DE RECENSEMENT DES SIX PLUS GRANDES**  
**RÉGIONS MÉTROPOLITAINES, de 1996 à 2006**

RMR *	POPULATION DE RECENSEMENT					
	1996	2001	2006	Var. (%) 2001-2006	Croissance 1996-2006	Var. (%) 1996-2006
Toronto	4,263,759	4,682,897	5,113,149	9.2 %	849,390	19.9 %
Montréal	3,326,510	3,426,350	3,635,571	6.1 %	309,061	9.3 %
Vancouver	1,831,665	1,986,965	2,116,581	6.5 %	284,916	15.6 %
<b>Ottawa-Gatineau</b>	<b>998,718</b>	<b>1,063,664</b>	<b>1,130,761</b>	<b>6.3 %</b>	<b>132,043</b>	<b>13.2 %</b>
Calgary	821,628	951,395	1,079,310	13.4 %	257,682	31.4 %
Edmonton	862,597	937,845	1,034,945	10.4 %	172,348	20.0 %

Source : Statistique Canada, Recensement du Canada

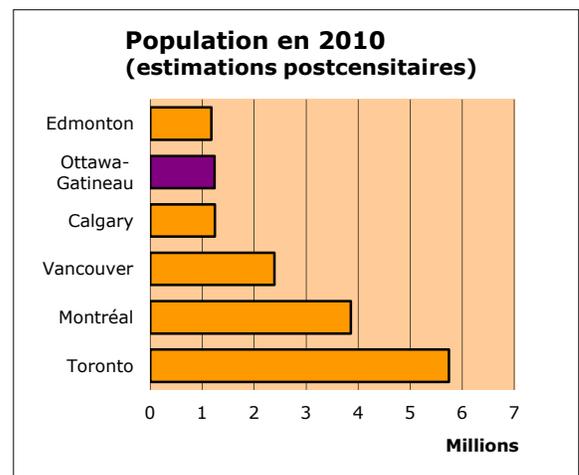
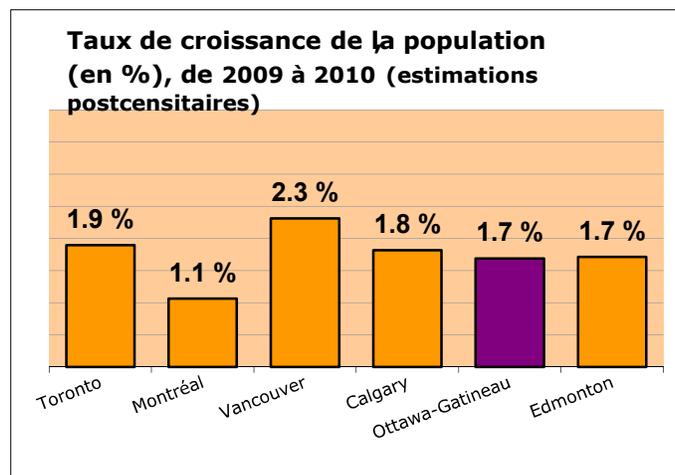
\* RMR = Région métropolitaine de recensement, telle que définie par Statistique Canada. Le territoire d'une RMR peut varier légèrement d'un recensement à l'autre.

La population donnée pour une RMR s'applique au territoire de celle-ci pour l'année de recensement dont il est question.

RMR *	ESTIMATIONS POSTCENSITAIRES					Var. (%)
	2006 (D)	2007 (D)	2008 (MJ)	2009 (MJ)	2010 (P)	2009-2010
Toronto	5,336,700	5,435,500	5,535,700	5,634,500	5,741,400	1.9 %
Montréal	3,685,000	3,723,000	3,765,400	3,818,700	3,859,300	1.1 %
Vancouver	2,190,100	2,231,500	2,279,500	2,337,200	2,391,300	2.3 %
Calgary	1,123,900	1,154,900	1,187,300	1,220,400	1,242,600	1.8 %
<b>Ottawa-Gatineau</b>	<b>1,169,000</b>	<b>1,183,400</b>	<b>1,200,400</b>	<b>1,218,500</b>	<b>1,239,100</b>	<b>1.7 %</b>
Edmonton	1,073,800	1,102,900	1,127,600	1,156,500	1,176,300	1.7 %
City of Ottawa	845,917	855,272	867,804	880,951	896,529	1.8 %

Source : Statistique Canada, tableaux 051-00461 à 051-00465; estimations en date du 1<sup>er</sup> juillet chaque année.

Nota : (D) - Estimations définitives; (MJ) - Estimations mises à jour; (P) - Estimations préliminaires

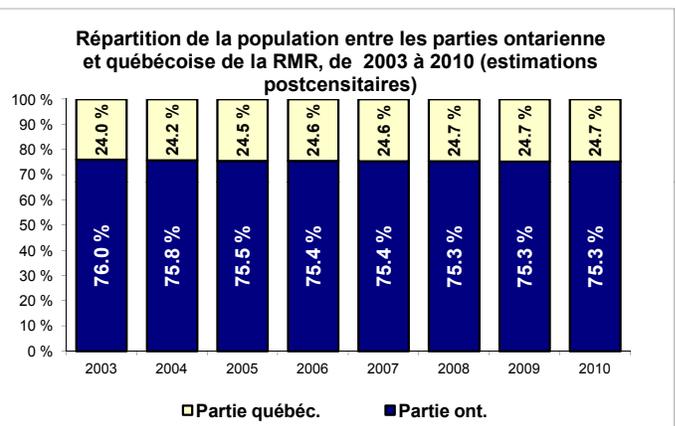
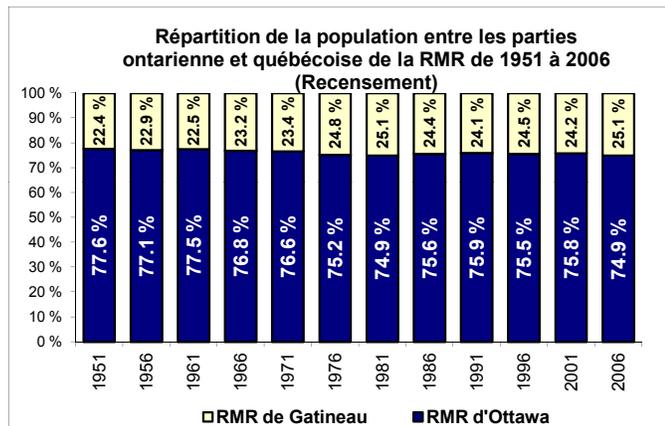


**TABLEAU 2**  
**POPULATION ET MÉNAGES, RMR DE GATINEAU, de 1991 à 2006**

MUNICIPALITÉ	POPULATION DE RECENSEMENT							Ménages (Recense- ment de 2006)
	Recense- ment de 1991	Recense- ment de 1996	Variation (%) de 1991 à 1996	Recense- ment de 2001	Variation (%) de 1996 à 2001	Recense- ment de 2006	Variation (%) de 2001 à 2006	
Ville de Gatineau	201,536	217,591	8.0 %	226,696	4.2 %	242,124	6.8 %	100,265
Cantley	4,424	5,443	23.0 %	5,898	8.4 %	7,926	34.4 %	2,750
Chelsea	5,091	5,925	16.4 %	6,036	1.9 %	6,703	11.1 %	2,780
La Pêche	5,854	6,160	5.2 %	6,453	4.8 %	7,477	15.9 %	3,060
Pontiac	4,501	4,722	4.9 %	4,643	-1.7 %	5,238	12.8 %	2,005
Val-des-Monts	5,551	7,231	30.3 %	7,842	8.4 %	9,539	21.6 %	3,670
L'Ange-Gardien	2,815	2,880	2.3 %	2,870	-0.3 %	4,348	51.5 %	1,495
Denholm	409	493	20.5 %	526	6.7 %	604	14.8 %	255
<b>RMR de Gatineau</b>	<b>226,957</b>	<b>247,072</b>	<b>8.9 %</b>	<b>257,568</b>	<b>4.2 %</b>	<b>283,959</b>	<b>10.2 %</b>	<b>116,280</b>

Source : Données de recensement de Statistique Canada, de 1991 à 2006

NOTA : Avant 2006, L'Ange-Gardien et Denholm ne faisaient pas partie de la RMR de Gatineau; les totaux reflètent cette différence. À l'intérieur des limites de la RMR d'avant 2006, le taux de croissance de la population observé entre 2001 et 2006 était de 8,3 %.



NOTA : Dans le graphique de 1951 à 2006, la RMR renvoie au territoire qui lui est associé selon l'année de recensement.

## ESTIMATIONS POSTCENSITAIRES DE LA POPULATION, RMR D'OTTAWA-GATINEAU

Territoire	2003 (D)	2004 (D)	2005 (D)	2006 (D)	2007 (D)	2008 (MJ)	2009 (MJ)	2010 (P)
Partie ontarienne de la RMR	860,237	865,776	873,807	881,902	892,042	904,398	917,423	<b>933,006</b>
(%)	76.0 %	75.8 %	75.5 %	75.4 %	75.4 %	75.3 %	75.3 %	75.3 %
Partie québécoise de la RMR	271,792	276,600	284,038	287,053	291,396	296,025	301,124	<b>306,134</b>
(%)	24.0 %	24.2 %	24.5 %	24.6 %	24.6 %	24.7 %	24.7 %	24.7 %
<b>Population totale de la RMR</b>	<b>1,132,029</b>	<b>1,142,376</b>	<b>1,157,845</b>	<b>1,168,955</b>	<b>1,183,438</b>	<b>1,200,423</b>	<b>1,218,547</b>	<b>1,239,140</b>

Nota : (D) - Estimations définitives; (MJ) - Estimations mises à jour; (P) - Estimations préliminaires

Source : Dérivé du tableau CANSIM 051-0046, Statistique Canada.

**TABLEAU 3**  
**POPULATION ET LOGEMENTS, GRANDE RÉGION D'OTTAWA-GATINEAU**

Municipalité	Recensement de 2001		Recensement de 2006			Estimations de 2010 de la Ville	
	Population	Logements occupés	Population	Logements occupés	Logements (total)	Population	Logements occupés
<b>Ottawa, C</b>	<b>774,072</b>	<b>301,770</b>	<b>812,129</b>	<b>320,888</b>	<b>340,732</b>	<b>917,570</b>	<b>377,097</b>
<b>Gatineau, V</b>	<b>226,696</b>	<b>91,930</b>	<b>242,124</b>	<b>100,203</b>	<b>104,607</b>	<b>270,812</b>	<b>114,953</b>
<b>Prescott &amp; Russell (partie)</b>	<b>54,126</b>	<b>18,660</b>	<b>57,264</b>	<b>20,570</b>	<b>21,259</b>	<b>61,529</b>	<b>22,839</b>
Alfred et Plantagenet, TP	8,593	3,190	8,654	3,373	3,581	9,033	3,655
Casselman, Vlg.	2,910	1,095	3,294	1,243	1,280	3,752	1,423
Clarence-Rockland, C	19,612	6,690	20,790	7,491	7,667	22,097	8,312
Russell, TP	12,412	4,040	13,883	4,730	4,838	14,841	5,244
Municipalité de La Nation	10,599	3,645	10,643	3,733	3,893	11,806	4,205
<b>Leeds &amp; Grenville (partie)</b>	<b>16,393</b>	<b>5,965</b>	<b>17,065</b>	<b>6,357</b>	<b>6,708</b>	<b>18,082</b>	<b>6,857</b>
Merrickville-Wolford, Vlg.	2,812	1,060	2,867	1,115	1,195	2,902	1,157
Grenville-Nord, TP	13,581	4,905	14,198	5,242	5,513	15,180	5,700
<b>Stormont, Dundas &amp; Glengarry (partie)</b>	<b>11,014</b>	<b>4,025</b>	<b>11,095</b>	<b>4,175</b>	<b>4,323</b>	<b>11,516</b>	<b>4,436</b>
Dundas-Nord, TP	11,014	4,025	11,095	4,175	4,323	11,516	4,436
<b>Lanark (partie)</b>	<b>30,447</b>	<b>10,975</b>	<b>31,169</b>	<b>11,571</b>	<b>12,338</b>	<b>32,748</b>	<b>12,428</b>
Beckwith, TP	6,046	2,145	6,387	2,296	2,649	6,770	2,453
Carleton Place, Tn.	9,083	3,435	9,453	3,702	3,832	10,010	4,027
Mississippi Mills, Tn.	11,647	4,235	11,734	4,375	4,581	12,284	4,673
Montague, TP	3,671	1,160	3,595	1,198	1,276	3,684	1,275
<b>Renfrew (partie)</b>	<b>14,035</b>	<b>5,500</b>	<b>14,380</b>	<b>5,847</b>	<b>6,269</b>	<b>14,865</b>	<b>6,248</b>
Arnprior, Tn.	7,192	3,030	7,158	3,158	3,335	7,592	3,469
McNab/Braeside, TP	6,843	2,470	7,222	2,689	2,934	7,274	2,778
<b>Les-Collines-de-l'Outaouais</b>	<b>34,462</b>	<b>13,020</b>	<b>42,005</b>	<b>15,800</b>	<b>19,909</b>	<b>45,446</b>	<b>17,272</b>
Cantley, M	5,898	2,040	7,926	2,748	2,912	9,469	3,283
Chelsea, M	6,036	2,225	6,703	2,482	2,824	7,000	2,598
La Pêche, M	6,453	2,550	7,477	3,067	4,492	7,661	3,224
L'Ange-Gardien, M	2,870	1,230	4,348	1,492	1,676	4,907	1,700
Notre-Dame-de-la-Salette, M	720	280	774	335	465	749	353
Pontiac, M	4,643	1,730	5,238	2,003	2,003	5,443	2,129
Val-des-Monts, M	7,842	2,965	9,539	3,673	5,537	10,217	3,986
<b>La-Vallée-de-la-Gatineau (partie)</b>	<b>1,378</b>	<b>580</b>	<b>1,560</b>	<b>673</b>	<b>1,389</b>	<b>1,586</b>	<b>702</b>
Denholm, M	526	220	604	254	489	613	261
Low, CT	852	360	956	419	900	973	441
<b>Papineau (partie)</b>	<b>4,306</b>	<b>1,830</b>	<b>4,624</b>	<b>2,013</b>	<b>2,746</b>	<b>4,840</b>	<b>2,150</b>
Lochaber-Partie-Ouest, CT	460	160	514	193	203	601	233
Mayo, M	443	180	549	232	325	561	251
Mulgrave-et-Derry, M	235	105	389	175	448	406	184
Thurso, V	2,436	1,020	2,299	974	1,015	2,373	1,026
Val-des-Bois, M	732	365	873	439	755	898	457
<b>Pontiac (partie)</b>	<b>1,172</b>	<b>490</b>	<b>1,458</b>	<b>617</b>	<b>1,277</b>	<b>1,483</b>	<b>630</b>
Alleyn-et-Cawood, M	179	75	248	111	241	245	114
Bristol, M	993	415	1,210	506	1,036	1,238	516
<b>TOTAL OTTAWA-GATINEAU</b>	<b>1,168,101</b>	<b>454,745</b>	<b>1,234,873</b>	<b>488,714</b>	<b>521,557</b>	<b>1,380,477</b>	<b>565,613</b>
<b>Partie ontarienne</b>	<b>900,087</b>	<b>346,895</b>	<b>943,102</b>	<b>369,408</b>	<b>391,629</b>	<b>1,056,311</b>	<b>429,906</b>
Ottawa	774,072	301,770	812,129	320,888	340,732	917,570	377,097
MOAO	126,015	45,125	130,973	48,520	50,897	138,741	52,809
<b>Partie québécoise</b>	<b>268,014</b>	<b>107,850</b>	<b>291,771</b>	<b>119,306</b>	<b>129,928</b>	<b>324,167</b>	<b>135,707</b>
Gatineau	226,696	91,930	242,124	100,203	104,607	270,812	114,953
MQAG	41,318	15,920	49,647	19,103	25,321	53,355	20,754

Les estimations de la Ville de 2010 ont été calculées à la fin de l'année.

Sources : Statistique Canada, Recensement (2001 et 2006); Rapport annuel sur le développement 2010, tableau 23 Ville d'Ottawa (estimations de la population en 2010 fondées sur les permis de construire et en tenant compte des démolitions, des taux d'inoccupation et du déclin actuel de la taille moyenne des ménages); Les estimations de la population que comptent en 2010 les MOAO et les MQAG non visées par les enquêtes de la SCHL sont fondées sur les données pour les mises en chantier tenues par ces

Nota 1 : Puisqu'elles sont dérivées de sources différentes, les estimations de population pour 2010 ne devraient pas être comparées aux populations de recensement de 2001 et 2006.

Nota 2 : Les totaux partiels donnés pour les comtés n'englobent que les municipalités faisant partie des MOAO ou des MQAG, et non l'ensemble des municipalités de ces comtés.

MOAO : Municipalités de l'Ontario attenantes à Ottawa; MQAG : Municipalités du Québec attenantes à Gatineau

**TABLEAU 4**  
**POPULATION ET MAIN-D'ŒUVRE, GRANDE RÉGION D'OTTAWA-GATINEAU,**  
**de 2001 à 2006**

Municipalité	Population, 2001* (Estim. postcens. de Statistique Canada)	Population, 2006* (Estim. postcens. de Statistique Canada)	Croissance (%) de 2001 à 2006	Population active occupée travaillant à Ottawa-Gatineau (2001) (%)	Population active occupée (2006)	Population active occupée travaillant à Ottawa-Gatineau (2006)	Population active occupée travaillant à Ottawa-Gatineau (2006) (%)
<b>Ottawa, C</b>	<b>806,560</b>	<b>845,917</b>	<b>4.9 %</b>	<b>85 %</b>	<b>429,575</b>	<b>356,615</b>	<b>83 %</b>
<b>Gatineau, V</b>	<b>231,344</b>	<b>244,707</b>	<b>5.8 %</b>	<b>86 %</b>	<b>130,495</b>	<b>110,220</b>	<b>84 %</b>
<b>Prescott &amp; Russell (partie)</b>	<b>54,126</b>	<b>62,323</b>	<b>15.1 %</b>	<b>49 %</b>	<b>31,235</b>	<b>15,165</b>	<b>49 %</b>
Alfred et Plantagenet, TP	8,593	9,393	9.3 %	31 %	4,350	1,235	28 %
Casselman, Vlg.	2,910	3,539	21.6 %	41 %	1,805	650	36 %
Clarence-Rockland, C	19,612	22,692	15.7 %	58 %	11,340	6,555	58 %
Russell, TP	12,412	15,037	21.1 %	59 %	7,650	4,355	57 %
Municipalité de La Nation	10,599	11,662	10.0 %	37 %	6,090	2,370	39 %
<b>Leeds &amp; Grenville (partie)</b>	<b>16,393</b>	<b>18,090</b>	<b>10.4 %</b>	<b>39 %</b>	<b>9,035</b>	<b>3,545</b>	<b>39 %</b>
Merrickville-Wolford, Vlg.	2,812	3,006	6.9 %	19 %	1,445	270	19 %
Grenville-Nord, TP	13,581	15,084	11.1 %	43 %	7,590	3,275	43 %
<b>S.D. &amp; G. (partie)</b>	<b>11,014</b>	<b>11,817</b>	<b>7.3 %</b>	<b>31 %</b>	<b>5,930</b>	<b>2,145</b>	<b>36 %</b>
Dundas-Nord, TP	11,014	11,817	7.3 %	31 %	5,930	2,145	36 %
<b>Lanark (partie)</b>	<b>30,447</b>	<b>33,816</b>	<b>11.1 %</b>	<b>42 %</b>	<b>16,085</b>	<b>6,510</b>	<b>40 %</b>
Beckwith, TP	6,046	6,799	12.5 %	49 %	3,545	1,695	48 %
Carleton Place, Tn.	9,083	10,089	11.1 %	46 %	4,645	1,975	43 %
Mississippi Mills, Tn.	11,647	12,822	10.1 %	41 %	6,275	2,455	39 %
Montague, TP	3,671	4,106	11.8 %	20 %	1,620	385	24 %
<b>Renfrew (partie)</b>	<b>14,035</b>	<b>15,593</b>	<b>11.1 %</b>	<b>23 %</b>	<b>7,285</b>	<b>1,855</b>	<b>25 %</b>
Arnprior, Tn.	7,192	8,137	13.1 %	26 %	3,385	895	26 %
McNab/Braeside, TP	6,843	7,456	9.0 %	21 %	3,900	960	25 %
<b>Les-Collines-de-l'Outaouais (partie)</b>	<b>34,462</b>	<b>41,017</b>	<b>19.0 %</b>	<b>67 %</b>	<b>22,665</b>	<b>15,175</b>	<b>67 %</b>
Cantley, M	5,898	7,719	30.9 %	76 %	4,435	3,280	74 %
Chelsea, M	6,036	7,201	19.3 %	70 %	3,730	2,765	74 %
La Pêche, M	6,453	6,907	7.0 %	50 %	4,005	2,030	51 %
L'Ange-Gardien, M	2,870	4,242	47.8 %	75 %	2,330	1,630	70 %
Notre-Dame-de-la-Salette, M	720	746	3.6 %	30 %	370	185	50 %
Pontiac, M	4,643	5,041	8.6 %	65 %	2,695	1,625	60 %
Val-des-Monts, M	7,842	9,161	16.8 %	70 %	5,100	3,660	72 %
<b>La-Vallée-de-la-Gatineau (partie)</b>	<b>1,378</b>	<b>1,475</b>	<b>7.0 %</b>	<b>49 %</b>	<b>640</b>	<b>240</b>	<b>38 %</b>
Denholm, M	526	565	7.4 %	67 %	175	70	40 %
Low, CT	852	910	6.8 %	36 %	465	170	37 %
<b>Papineau (partie)</b>	<b>4,306</b>	<b>4,665</b>	<b>8.3 %</b>	<b>42 %</b>	<b>1,985</b>	<b>940</b>	<b>47 %</b>
Lochaber-Partie-Ouest, CT	460	448	-2.6 %	41 %	270	130	48 %
Mayo, M	443	481	8.6 %	64 %	335	260	78 %
Mulgrave-et-Derry, M	235	271	15.3 %	36 %	165	75	45 %
Thurso, V	2,436	2,654	8.9 %	39 %	905	320	35 %
Val-des-Bois, M	732	811	10.8 %	36 %	310	155	50 %
<b>Pontiac (partie)</b>	<b>1,172</b>	<b>1,380</b>	<b>17.7 %</b>	<b>34 %</b>	<b>675</b>	<b>265</b>	<b>39 %</b>
Alleyn-et-Cawood, M	179	175	-2.2 %	71 %	100	30	30 %
Bristol, M	993	1,205	21.3 %	28 %	575	235	41 %
<b>TOTAL</b>	<b>1,205,237</b>	<b>1,280,800</b>	<b>6.3 %</b>	<b>80 %</b>	<b>655,605</b>	<b>512,675</b>	<b>78 %</b>
Partie ontarienne	932,575	987,556	5.9 %	79 %	499,145	385,835	77 %
Partie québécoise	272,662	293,244	7.5 %	82 %	156,460	126,840	81 %

\* La population de 2001 et de 2006 correspond aux estimations postcensitaires définitives de Statistique Canada pour Ottawa et Gatineau, et à la population de recensement dans le cas des autres municipalités.

Sources : Statistique Canada (recensements de 2001 et 2006) et Tableau 97F0015XCB01003 (données de 2001 sur la main-d'œuvre); Ville d'Ottawa (estimations de la population de 2006 pour les municipalités de la rive ontarienne - d'après les mises en chantier multipliées par le nombre moyen de personnes par logement selon le Recensement de 2006); Institut de la Statistique du Québec (estimations de la population de 2006 pour les municipalités québécoises).

Nota : Les totaux partiels donnés pour les comtés n'englobent que les municipalités faisant partie des MOAO ou des MQAG, et non l'ensemble des municipalités de ces comtés.

**TABLEAU 5**  
**POPULATION ET MÉNAGES : ESTIMATIONS PAR SOUS-SECTEUR, de 2007 à 2010**

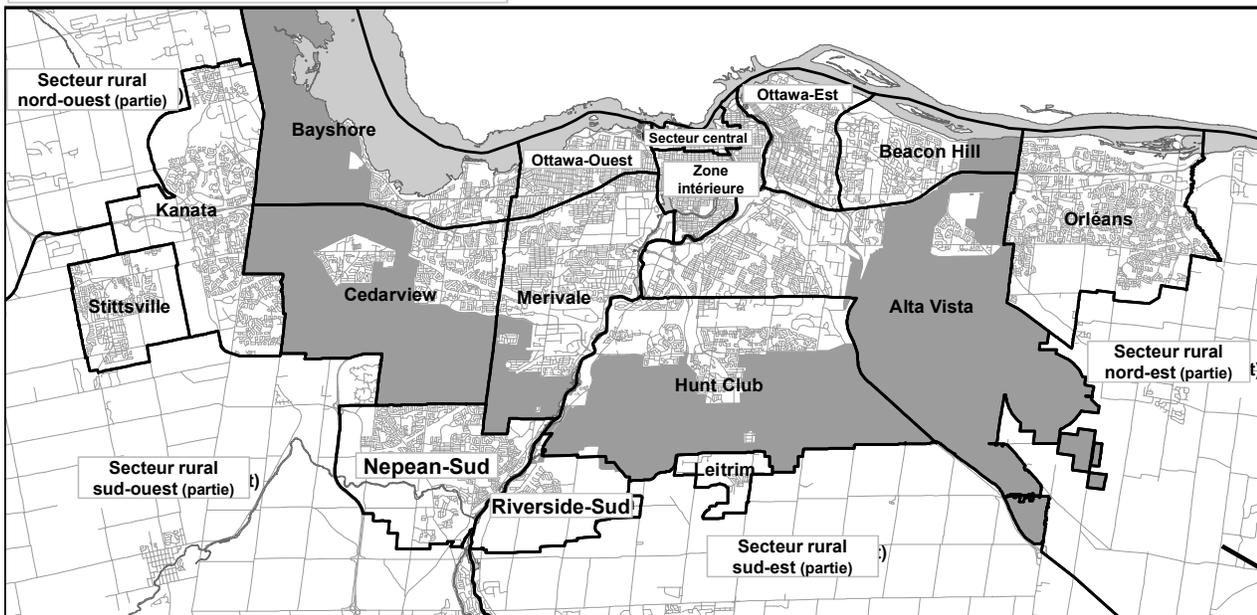
SOUS-SECTEUR	POPULATION						MÉNAGES						
	2007	2008	2009	2010	Croissance 2009-10	% 09-10	2007	2008	2009	2010	Croissance 2009-10	% 09-10	
<b>Centre-ville*</b>													
Secteur central	9,380	10,040	10,380	10,270	-110	-1.1 %	5,534	5,966	6,202	6,153	-49	-0.8 %	
Zone intérieure	86,820	86,650	87,050	86,540	-510	-0.6 %	44,571	44,758	45,221	45,161	-60	-0.1 %	
<b>Autres secteurs à l'intérieur de la Ceinture de verdure</b>													
Ottawa-Est	52,400	52,200	52,120	52,120	0	0.0 %	24,989	25,013	25,110	25,268	158	0.6 %	
Beacon Hill	32,280	31,850	31,520	31,200	-320	-1.0 %	13,961	13,913	13,900	13,886	-14	-0.1 %	
Alta Vista	77,730	77,110	76,770	76,180	-590	-0.8 %	32,208	32,178	32,266	32,216	-50	-0.2 %	
Hunt Club	66,830	66,730	66,550	66,550	0	0.0 %	25,724	25,911	26,011	26,273	262	1.0 %	
Merivale	78,260	77,980	77,960	77,900	-60	-0.1 %	32,531	32,596	32,835	32,994	159	0.5 %	
Ottawa-Ouest	41,790	41,860	42,290	42,400	110	0.3 %	19,466	19,504	19,801	19,847	46	0.2 %	
Bayshore	40,060	39,770	39,590	39,350	-240	-0.6 %	17,813	17,789	17,792	17,775	-17	-0.1 %	
Cedarview	48,400	48,210	48,270	47,950	-320	-0.7 %	18,189	18,258	18,556	18,557	1	0.0 %	
<b>Centres urbains à l'extérieur de la Ceinture de verdure</b>													
Kanata	70,630	73,360	75,290	77,770	2,480	3.3 %	25,487	26,612	27,608	28,704	1,096	4.0 %	
Stittsville	23,020	24,830	25,470	26,400	930	3.7 %	7,710	8,307	8,532	8,856	324	3.8 %	
Nepean-Sud	60,480	62,910	66,760	69,760	3,000	4.5 %	21,699	22,619	23,998	25,147	1,149	4.8 %	
Riverside-Sud	8,470	9,430	10,020	10,750	730	7.3 %	3,261	3,571	3,750	3,951	201	5.4 %	
Leitrim	2,550	2,890	3,630	4,560	930	25.6 %	843	925	1,174	1,468	294	25.0 %	
Orléans	102,150	103,730	105,180	107,030	1,850	1.8 %	36,056	36,959	37,969	39,105	1,136	3.0 %	
<b>Secteurs ruraux</b>													
Nord-est	11,690	11,690	11,710	11,730	20	0.2 %	4,112	4,131	4,155	4,178	23	0.6 %	
Sud-est	25,350	25,830	26,220	26,840	620	2.4 %	8,824	8,982	9,116	9,337	221	2.4 %	
Sud-ouest	26,730	26,950	27,220	27,480	260	1.0 %	9,262	9,343	9,445	9,541	96	1.0 %	
Nord-ouest	23,880	24,130	24,380	24,790	410	1.7 %	8,340	8,435	8,532	8,680	148	1.7 %	
<b>Ville d'Ottawa</b>	<b>888,900</b>	<b>898,150</b>	<b>908,380</b>	<b>917,570</b>	<b>9,190</b>	<b>1.0 %</b>	<b>360,580</b>	<b>365,770</b>	<b>371,973</b>	<b>377,097</b>	<b>5,124</b>	<b>1.4 %</b>	
Centre-ville*	96,200	96,690	97,430	96,810	-620	-0.6 %	50,105	50,724	51,423	51,314	-109	-0.2 %	
Autres sect. intér. CV	437,750	435,710	435,070	433,650	-1,420	-0.3 %	184,881	185,162	186,271	186,816	545	0.3 %	
Ensemble intér. CV	533,950	532,400	532,500	530,460	-2,040	-0.4 %	234,986	235,886	237,694	238,130	436	0.2 %	
Centres urbains ext. CV	267,300	277,150	286,350	296,270	9,920	3.5 %	95,056	98,993	103,031	107,231	4,200	4.1 %	
Secteurs ruraux	87,650	88,600	89,530	90,840	1,310	1.5 %	30,538	30,891	31,248	31,736	488	1.6 %	
Centre-ville*	10.8 %	10.8 %	10.7 %	10.6 %			13.9 %	13.9 %	13.8 %	13.6 %			
Autres sect. intér. CV	49.2 %	48.5 %	47.9 %	47.3 %			51.3 %	50.6 %	50.1 %	49.5 %			
Ensemble intér. CV	60.1 %	59.3 %	58.6 %	57.8 %			65.2 %	64.5 %	63.9 %	63.1 %			
Centres urbains ext. CV	30.1 %	30.9 %	31.5 %	32.3 %			26.4 %	27.1 %	27.7 %	28.4 %			
Secteurs ruraux	9.9 %	9.9 %	9.9 %	9.9 %			8.5 %	8.4 %	8.4 %	8.4 %			

NOTA : Fondé sur les estimations postcensitaires de 2001 relatives à la population et aux logements occupés et sur les chiffres concernant les logements nouvellement construits établis en fonction des permis de construction délivrés. Les données reflètent les statistiques à la fin de l'année.

\* Le « centre-ville » englobe à la fois le secteur central et la zone intérieure.

Source : Ville d'Ottawa, Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance

**Sous-secteurs de la ville d'Ottawa**



## TABLEAU 6 MIGRATION NETTE À OTTAWA, de 2004 à 2009

### PAR GROUPE D'ÂGE

ANNÉE	GROUPE D'ÂGE					TOTAL
	0 - 17	18 - 24	25 - 44	45 - 64	65+	
2004-2005	841	1,800	1,358	-854	197	3,342
2005-2006 (C)	1,227	2,302	2,360	-181	239	5,947
2006-2007 (C)	1,145	2,141	3,307	-478	111	6,226
2007-2008 (C)	1,923	2,600	4,441	-316	196	8,844
<b>2008-2009 (P)</b>	<b>1,832</b>	<b>2,495</b>	<b>4,565</b>	<b>-184</b>	<b>81</b>	<b>8,789</b>
<b>Total sur 5 ans</b>	<b>6,968</b>	<b>11,338</b>	<b>16,031</b>	<b>-2,013</b>	<b>824</b>	<b>33,148</b>
<b>% sur 5 ans</b>	<b>21.0 %</b>	<b>34.2 %</b>	<b>48.4 %</b>	<b>-6.1 %</b>	<b>2.5 %</b>	<b>100.0 %</b>

Source : Statistique Canada, estimations de la migration pour la division de recensement 3506

(C) = corrigé

\*Les périodes s'échelonnent environ de mai à mai.

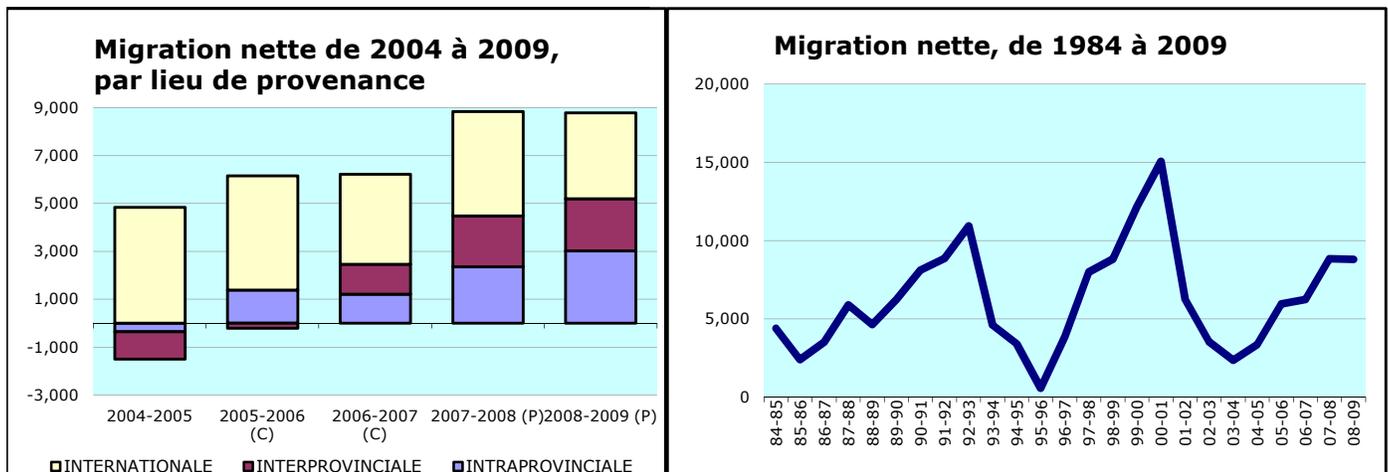
(P) = préliminaire

### PAR LIEU DE PROVENANCE

	INTRAPROVINCIALE	INTERPROVINCIALE	INTERNATIONALE	TOTAL
<b>Entrants</b>				
2004-2005	14,636	10,372	6,827	31,835
2005-2006 (C)	14,841	10,477	6,848	32,166
2006-2007 (C)	15,244	11,587	5,949	32,780
2007-2008 (C)	15,936	12,286	6,457	34,679
<b>2008-2009 (P)</b>	<b>15,683</b>	<b>11,464</b>	<b>6,304</b>	<b>33,451</b>
<b>Sortants</b>				
2004-2005	14,988	11,522	1,983	28,493
2005-2006 (C)	13,451	10,688	2,080	26,219
2006-2007 (C)	14,032	10,329	2,193	26,554
2007-2008 (C)	13,583	10,157	2,095	25,835
<b>2008-2009 (P)</b>	<b>12,661</b>	<b>9,279</b>	<b>2,722</b>	<b>24,662</b>
<b>Migration nette</b>				
2004-2005	-352	-1,150	4,844	3,342
2005-2006 (C)	1,390	-211	4,768	5,947
2006-2007 (C)	1,212	1,258	3,756	6,226
2007-2008 (C)	2,353	2,129	4,362	8,844
<b>2008-2009 (P)</b>	<b>3,022</b>	<b>2,185</b>	<b>3,582</b>	<b>8,789</b>

Source : Statistique Canada, estimations de la migration pour la division de recensement 3506

(C) = corrigé; (P) = préliminaire



**TABLEAU 7**  
**FLUX MIGRATOIRES ENTRANT ET SORTANT À OTTAWA**

1999-2009			
FLUX ENTRANT*		FLUX SORTANT*	
Région métropolitaine de Montréal	8,690	Région du Grand Toronto	-778
Provinces de l'Atlantique	8,165	Colombie-Britannique	-1,496
Nord de l'Ontario	7,210	Alberta	-2,246
Reste de l'Ontario***	6,078	Gatineau	-2,955
Est de l'Ontario	4,264	MOAO et MQAG	-10,824
Manitoba et Saskatchewan	4,105		
Reste du Québec**	2,538		
Nord du Canada	614		
<b>TOTAL ENTRANT</b>	<b>41,664</b>	<b>TOTAL SORTANT</b>	<b>-18,299</b>
		Flux migratoire net - Canada, de 1999 à 2009	23,523
		<b>Solde migratoire net - étranger</b>	<b>48,977</b>
		<b>Migration nette de 1999 à 2009</b>	<b>72,500</b>

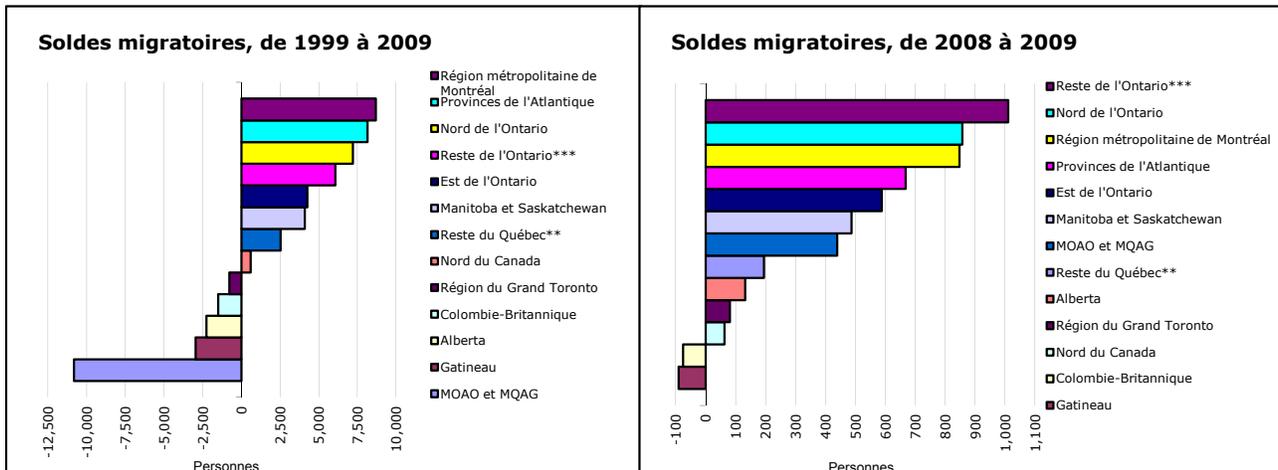
2008-2009			
FLUX ENTRANT*		FLUX SORTANT*	
Reste de l'Ontario***	1,011	Colombie-Britannique	-75
Nord de l'Ontario	858	Gatineau	-90
Région métropolitaine de Montréal	848		
Provinces de l'Atlantique	668		
Est de l'Ontario	588		
Manitoba et Saskatchewan	488		
MOAO et MQAG	440		
Reste du Québec**	195		
Alberta	132		
Région du Grand Toronto	81		
Nord du Canada	63		
<b>TOTAL ENTRANT</b>	<b>5,372</b>	<b>TOTAL SORTANT</b>	<b>-165</b>
		Flux migratoire net - Canada, de 2008 à 2009	5,207
		<b>Solde migratoire net - étranger (Tableau 6)</b>	<b>3,582</b>
		<b>Migration nette de 2008 à 2009</b>	<b>8,789</b>

Source : Statistique Canada, estimations de la migration pour la division de recensement 3506

\* Principales régions, par ordre d'importance.

\*\* Reste du Québec = Tout le Québec, sauf Gatineau, les MQAG et la région métropolitaine de Montréal.

\*\*\* Reste l'Ontario = Tout l'Ontario, sauf les MOAO, l'Est de l'Ontario, le Nord de l'Ontario et la région du Grand Toronto.



**TABLEAU 8**  
**MIGRATION ENTRE OTTAWA ET LES MUNICIPALITÉS ATTENANTES, de 2004 à 2009**

MUNICIPALITÉ DE PALIER SUPÉRIEUR	2004-2005	2005-2006 (C)	2006-2007 (C)	2007-2008 (P)	2008-2009 (P)	TOTAL 2004-2009
DE GATINEAU À OTTAWA	2,118	2,023	2,218	2,196	2,056	10,611
D'OTTAWA À GATINEAU	2,974	2,257	2,359	2,300	2,146	12,036
<b>GATINEAU - MIGRATION NETTE</b>	<b>-856</b>	<b>-234</b>	<b>-141</b>	<b>-104</b>	<b>-90</b>	<b>-1,425</b>
DE LANARK À OTTAWA	983	904	997	1,088	1,011	4,983
D'OTTAWA À LANARK	1,445	1,197	1,221	1,203	1,139	6,205
<b>LANARK - MIGRATION NETTE</b>	<b>-462</b>	<b>-293</b>	<b>-224</b>	<b>-115</b>	<b>-128</b>	<b>-1,222</b>
DE LEEDS-GRENVILLE À OTTAWA	779	843	875	817	898	4,212
D'OTTAWA À LEEDS-GRENVILLE	1,114	1,012	1,071	1,088	942	5,227
<b>LEEDS-GRENVILLE - MIGRATION NETTE</b>	<b>-335</b>	<b>-169</b>	<b>-196</b>	<b>-271</b>	<b>-44</b>	<b>-1,015</b>
DE PRESCOTT-RUSSELL À OTTAWA	1,755	1,701	1,741	1,801	1,761	8,759
D'OTTAWA À PRESCOTT-RUSSELL	1,907	1,836	1,784	1,791	1,668	8,986
<b>PRESCOTT-RUSSELL - MIGRATION NETTE</b>	<b>-152</b>	<b>-135</b>	<b>-43</b>	<b>10</b>	<b>93</b>	<b>-227</b>
DES COLLINES-DE-L'OUTAOUAIS À OTTAWA	232	238	294	267	263	1,294
D'OTTAWA AUX COLLINES-DE-L'OUTAOUAIS	484	397	301	351	299	1,832
<b>LES-COLLINES - MIGRATION NETTE</b>	<b>-252</b>	<b>-159</b>	<b>-7</b>	<b>-84</b>	<b>-36</b>	<b>-538</b>
DE RENFREW À OTTAWA	1,017	964	908	1,021	1,127	5,037
D'OTTAWA À RENFREW	1,025	1,045	1,076	960	820	4,926
<b>RENFREW - MIGRATION NETTE</b>	<b>-8</b>	<b>-81</b>	<b>-168</b>	<b>61</b>	<b>307</b>	<b>111</b>
DE PAPINEAU À OTTAWA	11	20	18	16	15	80
D'OTTAWA À PAPINEAU	29	34	17	25	35	140
<b>PAPINEAU - MIGRATION NETTE</b>	<b>-18</b>	<b>-14</b>	<b>1</b>	<b>-9</b>	<b>-20</b>	<b>-60</b>
DE LA-VALLÉE-DE-LA-GATINEAU À OTTAWA	38	21	65	35	35	194
D'OTTAWA À LA-VALLÉE-DE-LA-GATINEAU	51	57	42	49	31	230
<b>LA-VALLÉE - MIGRATION NETTE</b>	<b>-13</b>	<b>-36</b>	<b>23</b>	<b>-14</b>	<b>4</b>	<b>-36</b>
DE PONTIAC À OTTAWA	59	55	71	64	56	305
D'OTTAWA À PONTIAC	59	48	50	61	48	266
<b>PONTIAC - MIGRATION NETTE</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>39</b>
DES S.D.G.** À OTTAWA	1,018	990	923	1,035	910	4,876
D'OTTAWA AUX S.D.G.**	982	713	773	723	654	3,845
<b>S.D.G. - MIGRATION NETTE</b>	<b>36</b>	<b>277</b>	<b>150</b>	<b>312</b>	<b>256</b>	<b>1,031</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-2,060</b>	<b>-837</b>	<b>-584</b>	<b>-211</b>	<b>350</b>	<b>-3,342</b>
<b>Gatineau</b>	<b>-856</b>	<b>-234</b>	<b>-141</b>	<b>-104</b>	<b>-90</b>	<b>-1,425</b>
<b>MOAO*</b>	<b>-921</b>	<b>-401</b>	<b>-481</b>	<b>-3</b>	<b>484</b>	<b>-1,322</b>
<b>MQAG*</b>	<b>-283</b>	<b>-202</b>	<b>38</b>	<b>-104</b>	<b>-44</b>	<b>-595</b>

\* MOAO : Municipalités de l'Ontario attenantes à Ottawa; MQAG : Municipalités du Québec attenantes à Gatineau

\*\* S.D.G. = Comtés unis de Stormont, Dundas et Glengarry

Les périodes s'échelonnent environ de mai à mai.

Source : Statistique Canada, estimations de la migration pour la division de recensement 3506, Ville d'Ottawa

(C) = corrigé; (P) = préliminaire

**TABLEAU 9**  
**MIGRATION NETTE TOTALE POUR LES SIX PLUS GRANDES RÉGIONS**  
**MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT DU CANADA**

RMR	2004-2005	2005-2006 (C)	2006-2007 (C)	2007-2008 (C)	2008-2009 (P)	Var. (%) 07-08/08-09	2004-2009 TOTAL
Toronto	84,615	91,909	74,195	72,728	65,658	-9.7 %	389,105
Montréal	23,748	20,390	21,960	21,858	27,227	24.6 %	115,183
Vancouver	33,485	36,321	30,102	37,260	40,913	9.8 %	178,081
<b>Ottawa-Gatineau</b>	<b>6,009</b>	<b>8,214</b>	<b>8,579</b>	<b>11,148</b>	<b>11,391</b>	<b>2.2 %</b>	<b>45,341</b>
Calgary	21,888	22,961	17,905	20,501	20,571	0.3 %	103,826
Edmonton	14,417	21,480	17,439	15,797	20,633	30.6 %	89,766
<b>TOTAL POUR LES SIX RMR</b>	<b>184,162</b>	<b>201,275</b>	<b>170,180</b>	<b>179,292</b>	<b>186,393</b>	<b>4.0 %</b>	<b>921,302</b>
% de la migration nette pour les six RMR que représente Ottawa-Gatineau	3.3 %	4.1 %	5.0 %	6.2 %	6.1 %		4.9 %

Source : Statistique Canada, Tableau 111-0027

(C) = corrigé; (P) = préliminaire

**TABLEAU 10**  
**INDICATEURS DE LA POPULATION ACTIVE, OTTAWA\*, de 1996 à 2010**

ANNÉE	POPULATION		RÉSIDENTS				TAUX DE CHÔMAGE		
	ÂGÉE DE 15 ANS ET + (000)	POPULATION ACTIVE (000)	OCCUPANT UN EMPLOI (000)	NOMBRE DE CHÔMEURS (000)	POPULATION INACTIVE (000)	TAUX D'ACTIVITÉ (%)	PARTIE ONTARIENNE DE LA RMR (%)	ONTARIO (%)	CANADA (%)
1996	605.4	399.9	367.5	32.4	205.5	66.1 %	8.1 %	9.1 %	9.7 %
1997	611.6	413.0	376.8	36.2	198.6	67.5 %	8.8 %	8.4 %	9.2 %
1998	620.5	414.7	388.8	25.9	205.8	66.8 %	6.2 %	7.2 %	8.4 %
1999	631.6	437.6	409.5	28.1	194.0	69.3 %	6.4 %	6.4 %	7.6 %
2000	647.1	453.4	428.4	25.0	193.7	70.1 %	5.5 %	5.8 %	6.8 %
2001	665.3	470.3	441.5	28.8	195.0	70.7 %	6.1 %	6.3 %	7.2 %
2002	677.6	474.7	438.9	35.8	202.9	70.1 %	7.5 %	7.1 %	7.7 %
2003	686.7	495.6	461.7	33.9	191.1	72.2 %	6.8 %	6.9 %	7.6 %
2004	693.8	493.2	460.4	32.8	200.6	71.1 %	6.7 %	6.8 %	7.2 %
2005	701.5	495.5	462.8	32.7	206.0	70.6 %	6.6 %	6.6 %	6.8 %
2006	711.7	509.3	483.2	26.1	202.4	71.6 %	5.1 %	6.3 %	6.3 %
2007	723.1	521.0	494.5	26.5	202.1	72.1 %	5.1 %	6.4 %	6.0 %
2008	736.1	536.4	510.4	26.0	199.7	72.9 %	4.8 %	6.5 %	6.1 %
2009	749.4	533.3	503.6	29.8	216.1	71.2 %	5.6 %	9.0 %	8.3 %
<b>2010</b>	<b>762.9</b>	<b>555.3</b>	<b>519.0</b>	<b>36.3</b>	<b>207.6</b>	<b>72.8 %</b>	<b>6.5 %</b>	<b>8.7 %</b>	<b>8.0 %</b>
Variation (%)									
2009-2010	1.8	4.1	3.1	-3.9	2.2		0.9 %	-0.3 %	-0.3 %
2005-2010	8.8	12.1	12.1	0.8	3.1		-0.1 %	2.1 %	1.2 %

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active, tableau 282-0110 (moyennes annuelles) (reflète les données corrigées fondées sur les estimations démographiques postcensitaires de 2006).

\* En principe, la partie ontarienne de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau, que Statistique Canada définit comme la ville d'Ottawa, la ville de Clarence-Rockland et le canton de Russell.

NOTA : Les données de l'Enquête sur la population active sont regroupées par lieu de résidence.

**TABLEAU 11**  
**INDICATEURS DE LA POPULATION ACTIVE, GATINEAU\*\*, de 1996 à 2010**

ANNÉE	POPULATION		RÉSIDENTS				TAUX DE CHÔMAGE		
	ÂGÉE DE 15 ANS ET + (000)	POPULATION ACTIVE (000)	OCCUPANT UN EMPLOI (000)	NOMBRE DE CHÔMEURS (000)	POPULATION INACTIVE (000)	TAUX D'ACTIVITÉ (%)	PARTIE QUÉBÉCOISE DE LA RMR (%)	QUÉBEC (%)	CANADA (%)
1996	198.1	137.3	123.9	13.4	60.8	69.3 %	9.8 %	9.1 %	9.7 %
1997	200.3	133.9	120.8	13.1	66.4	66.8 %	9.8 %	11.6 %	9.2 %
1998	202.6	134.9	121.9	13.0	67.7	66.6 %	9.6 %	10.5 %	8.4 %
1999	204.9	137.9	128.2	9.7	67.0	67.3 %	7.0 %	9.4 %	7.6 %
2000	208.1	143.9	135.2	8.7	64.2	69.1 %	6.0 %	8.5 %	6.8 %
2001	212.2	147.3	136.7	10.6	64.9	69.4 %	7.2 %	8.8 %	7.2 %
2002	216.3	148.6	138.2	10.4	67.7	68.7 %	7.0 %	8.6 %	7.7 %
2003	220.5	156.5	146.3	10.2	64.0	71.0 %	6.5 %	9.2 %	7.6 %
2004	224.7	158.5	148.1	10.4	66.2	70.5 %	6.6 %	8.5 %	7.2 %
2005	228.9	164.0	153.2	10.8	64.9	71.6 %	6.6 %	8.3 %	6.8 %
2006	232.6	167.4	158.1	9.4	65.2	72.0 %	5.6 %	8.0 %	6.3 %
2007	237.1	170.7	161.3	9.4	66.4	72.0 %	5.5 %	7.2 %	6.0 %
2008	241.9	178.7	170.2	8.5	63.2	73.9 %	4.8 %	7.2 %	6.1 %
2009	247.3	178.8	168.3	10.5	68.5	72.3 %	5.9 %	8.5 %	8.3 %
<b>2010</b>	<b>253.0</b>	<b>180.8</b>	<b>168.8</b>	<b>12.0</b>	<b>72.2</b>	<b>71.5 %</b>	<b>6.6 %</b>	<b>8.0 %</b>	<b>8.0 %</b>
Var. (%) :									
2009-2010	2.3	1.1	0.3	5.4	-1.1		0.8 %	-0.5 %	-0.3 %
2005-2010	10.5	10.2	10.2	11.2	-0.1		0.1 %	-0.3 %	1.2 %

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active, tableau 282-0110 (moyennes annuelles) (reflète les données corrigées fondées sur les estimations démographiques postcensitaires de 2006).

\*\* En principe, la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau, que Statistique Canada définit comme la ville de Gatineau et les municipalités suivantes : Cantley, Chelsea, La Pêche, Pontiac et Val-des-Monts.

NOTA : Les données de l'Enquête sur la population active sont regroupées par lieu de résidence.

**TABEAU 12**  
**EMPLOIS PAR SECTEUR (en milliers), RMR D'OTTAWA-GATINEAU, de 2004 à 2010**

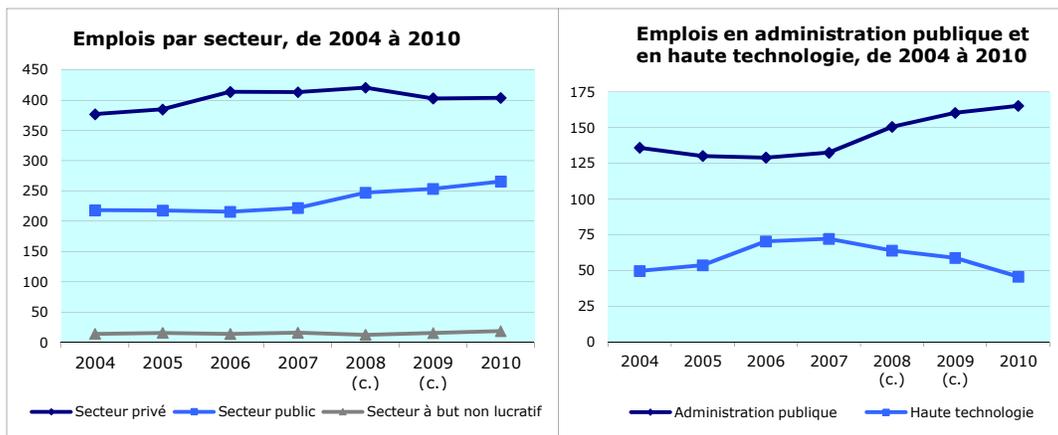
Principaux secteurs d'emploi	2004	2005	2006	2007	2008 (c.)	2009 (c.)	2010
Industrie primaire	3.8	3.1	3.4	2.9	3.2	2.4	3.5
Services publics	2.9	2.1	1.9	3.0	2.5	3.2	1.9
Construction	30.0	30.9	31.1	36.1	33.5	35.5	38.7
Fabrication	37.2	37.3	41.7	43.4	39.5	36.6	28.3
Commerce de gros	13.6	12.0	13.3	12.5	13.4	12.7	11.3
Commerce de détail	67.7	66.6	69.7	69.7	76.5	64.7	69.4
Transport et entreposage	20.5	17.3	19.4	22.2	19.4	18.3	20.0
Industries de l'information et de la culture	15.5	17.6	21.3	21.0	17.2	15.8	17.7
Finances, assurances et immobilier	29.9	31.0	33.1	31.6	31.7	34.7	34.1
Services professionnels, scientifiques et techniques	49.5	58.3	63.8	59.8	65.1	67.3	65.4
Soutien administratif	26.8	28.7	25.6	25.9	26.6	22.7	22.4
Santé et éducation	100.4	109.0	107.9	111.4	122.6	121.7	128.0
Arts, divertissement et loisirs	17.0	12.3	15.0	14.9	16.0	13.7	15.6
Services d'hébergement et de restauration	34.1	33.1	38.8	35.2	35.1	32.1	34.7
Autres services	24.0	28.2	27.6	28.9	27.4	29.4	30.9
Administration publique	136.0	130.2	129.1	132.5	150.6	160.4	165.3
<b>Total des résidents occupant un emploi</b>	<b>609.1</b>	<b>618.5</b>	<b>643.3</b>	<b>651.5</b>	<b>680.6</b>	<b>671.9</b>	<b>687.9</b>
<b>Grands secteurs d'activité</b>							
Secteur primaire	3.8	3.1	3.4	2.9	3.2	2.4	3.5
Secteur secondaire	70.1	70.3	74.7	82.5	75.5	75.3	68.9
Secteur tertiaire	535.2	545.1	565.2	566.1	601.9	594.2	615.5
<b>Total</b>	<b>609.1</b>	<b>618.5</b>	<b>643.3</b>	<b>651.5</b>	<b>680.6</b>	<b>671.9</b>	<b>687.9</b>
<b>Types de secteur d'emploi</b>							
Secteur privé	376.7	384.6	413.5	413.1	420.6	402.8	403.6
Secteur public	218.1	218.0	215.6	222.1	247.3	253.7	265.7
Secteur à but non lucratif	14.3	15.9	14.2	16.3	12.7	15.4	18.6
<b>Total</b>	<b>609.1</b>	<b>618.5</b>	<b>643.3</b>	<b>651.5</b>	<b>680.6</b>	<b>671.9</b>	<b>687.9</b>
Proportion représentée par le secteur privé							
	61.8 %	62.2 %	64.3 %	63.4 %	61.8 %	59.9 %	58.7 %
<b>Groupes d'industries</b>							
Matériel de télécommunications	8.6	7.6	12.9	12.2	10.5	8.5	4.9
Microélectronique	11.1	13.5	17.1	19.3	15.3	10.4	9.2
Logiciel et communications	28.2	32.6	38.5	38.9	34.9	35.2	31.5
Sciences de la santé	1.7	0.0	1.9	1.7	3.3	4.8	0.0
Tourisme	51.1	45.4	53.8	50.1	51.1	45.8	50.3
Services professionnels reconnus	47.3	53.4	53.4	51.0	56.3	56.9	58.6
<b>Total, groupes d'industries</b>	<b>148.0</b>	<b>152.5</b>	<b>177.6</b>	<b>173.2</b>	<b>171.4</b>	<b>161.6</b>	<b>154.5</b>
<b>Haute technologie</b>	<b>49.6</b>	<b>53.7</b>	<b>70.4</b>	<b>72.1</b>	<b>64.0</b>	<b>58.9</b>	<b>45.6</b>

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active, A010909

Nota : « 0,0 » indique que l'estimation est inférieure à 1 500 emplois.

Les données de 2008 et 2009 ont été corrigées par Statistique Canada.

Les totaux indiqués peuvent ne pas correspondre à la somme de tous les éléments parce que Statistique Canada les a arrondis et a supprimé des données.



**TABLEAU 13**  
**EMPLOIS PAR SECTEUR (en milliers), RMR d'Ottawa, de 2004 à 2010**

Principaux secteurs d'emploi	2004	2005	2006	2007	2008 (c.)	2009 (c.)	2010
Industrie primaire	3.2	2.4	2.6	2.2	2.5	1.7	2.6
Services publics	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	1.6	0.0
Construction	19.8	20.7	19.4	24.4	22.2	24.0	27.4
Fabrication	30.0	30.3	34.0	35.9	31.2	30.0	23.3
Commerce de gros	11.0	9.6	10.2	9.8	9.8	9.8	8.1
Commerce de détail	49.9	50.1	50.8	52.0	58.5	49.0	51.3
Transport et entreposage	16.5	12.5	15.0	16.8	13.9	13.4	14.2
Industries de l'information et de la culture	12.1	13.7	17.6	16.9	14.3	13.1	14.2
Finances, assurances et immobilier	23.9	23.4	25.8	24.8	24.4	28.0	27.6
Services professionnels, scientifiques et techniques	43.9	51.0	56.1	52.4	55.6	58.8	57.5
Soutien administratif	20.0	21.1	18.5	18.3	19.0	14.2	16.4
Santé et éducation	74.0	79.9	77.9	83.1	93.5	91.0	96.6
Arts, divertissement et loisirs	12.3	8.2	11.3	9.9	10.0	9.8	11.2
Services d'hébergement et de restauration	25.0	24.3	30.0	26.5	26.9	22.6	24.8
Autres services	19.4	22.1	21.1	22.3	21.7	22.1	25.4
Administration publique	98.8	93.3	91.3	91.1	105.6	113.9	116.7
<b>Total des résidents occupant un emploi</b>	<b>461.5</b>	<b>464.3</b>	<b>483.1</b>	<b>488.2</b>	<b>510.4</b>	<b>503.6</b>	<b>519.0</b>
<b>Grands secteurs d'activité</b>							
Secteur primaire	3.2	2.4	2.6	2.2	2.5	1.7	2.6
Secteur secondaire	51.3	51.0	53.4	60.3	53.4	55.6	50.7
Secteur tertiaire	407.0	410.9	427.1	425.7	454.5	446.3	465.7
<b>Total</b>	<b>461.5</b>	<b>464.3</b>	<b>483.1</b>	<b>488.2</b>	<b>510.4</b>	<b>503.6</b>	<b>519.0</b>
<b>Types de secteurs d'emploi</b>							
Secteur privé	292.9	296.8	319.3	318.3	324.2	311.2	312.6
Secteur public	156.0	153.5	151.5	155.6	174.8	179.7	189.8
Secteur à but non lucratif	12.6	14.0	12.3	14.3	11.4	12.7	16.6
<b>Total</b>	<b>461.5</b>	<b>464.3</b>	<b>483.1</b>	<b>488.2</b>	<b>510.4</b>	<b>503.6</b>	<b>519.0</b>
<b>Proportion représentée par le secteur privé</b>	<b>63.5 %</b>	<b>63.9 %</b>	<b>66.1 %</b>	<b>65.2 %</b>	<b>63.5 %</b>	<b>61.8 %</b>	<b>60.2 %</b>
<b>Groupes d'industries</b>							
Matériel de télécommunications	8.0	7.1	12.5	11.8	10.1	8.2	4.5
Microélectronique	10.3	12.7	16.5	18.7	14.6	9.9	8.6
Logiciel et communications	25.6	28.9	32.8	35.2	30.7	31.1	27.9
Sciences de la santé	1.6	0.0	1.8	1.6	3.1	4.3	0.0
Tourisme	37.3	32.5	41.3	36.4	36.9	32.4	36.0
Services professionnels reconnus	37.9	42.7	43.1	39.9	43.6	44.8	49.2
<b>Total, groupes d'industries</b>	<b>120.7</b>	<b>123.9</b>	<b>148.0</b>	<b>143.6</b>	<b>139.0</b>	<b>130.7</b>	<b>126.2</b>
<b>Haute technologie</b>	<b>45.5</b>	<b>48.7</b>	<b>63.6</b>	<b>67.3</b>	<b>58.5</b>	<b>53.5</b>	<b>41.0</b>

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active, A010909

Nota : « 0,0 » indique que l'estimation est inférieure à 1 500 emplois.

(c.) : Les données de 2008 et 2009 ont été corrigées par Statistique Canada.

Les totaux indiqués peuvent ne pas correspondre à la somme de tous les éléments parce que Statistique Canada les a arrondis et a supprimé des données. (Voir définition de la RMR d'Ottawa dans les notes du tableau 10.)

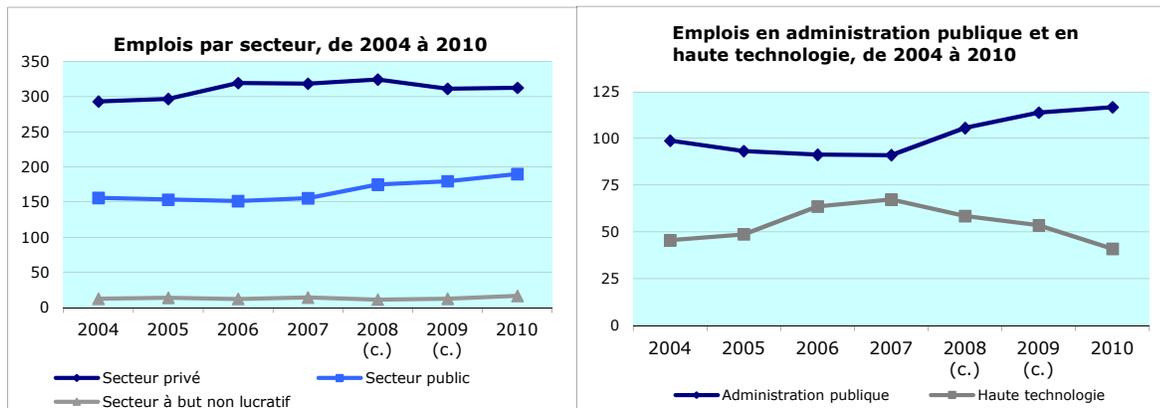


TABLEAU 14

## INDICATEURS DE LA POPULATION ACTIVE, PRINCIPALES RMR DU CANADA, de 2004 à 2010

Année	Toronto		Montréal		Vancouver		Ottawa-Gatineau		Calgary		Edmonton	
	EMPLOIS (000)	TAUX DE CHÔMAGE (%)	EMPLOIS (000)	TAUX DE CHÔMAGE (%)	EMPLOIS (000)	TAUX DE CHÔMAGE (%)	EMPLOIS (000)	TAUX DE CHÔMAGE (%)	EMPLOIS (000)	TAUX DE CHÔMAGE (%)	EMPLOIS (000)	TAUX DE CHÔMAGE (%)
2004	2,687.9	7.5	1,814.3	8.6	1,104.6	6.7	608.5	6.6	606.3	5.0	563.6	4.8
2005	2,730.1	7.0	1,826.8	8.7	1,126.6	5.7	615.9	6.6	621.2	4.0	562.5	4.5
2006	2,762.7	6.6	1,854.6	8.4	1,149.7	4.4	641.2	5.2	671.5	3.2	580.9	3.9
2007	2,836.7	6.8	1,908.5	7.0	1,189.5	4.0	655.7	5.2	690.6	3.2	616.3	3.9
2008	2,893.5	6.9	1,917.2	7.4	1,207.1	4.3	680.6	4.8	718.6	3.5	642.9	3.7
2009	2,890.5	9.4	1,905.4	9.2	1,203.9	7.1	671.9	5.7	713.6	6.7	637.9	6.7
2010	2,919.4	9.1	1,954.2	8.6	1,219.6	7.5	687.9	6.5	704.8	6.8	633.4	6.7
<b>Croissance nette de l'emploi, 2009-2010</b>	<b>28.9</b>		<b>48.8</b>		<b>15.7</b>		<b>16.0</b>		<b>-8.8</b>		<b>-4.5</b>	
<b>Variation (%)</b>												
2004-2010	8.6 %		7.7 %		10.4 %		13.0 %		16.2 %		12.4 %	
2009-2010	1.0 %		2.6 %		1.3 %		2.4 %		-1.2 %		-0.7 %	

Source : Statistique Canada, tableau 282-0110

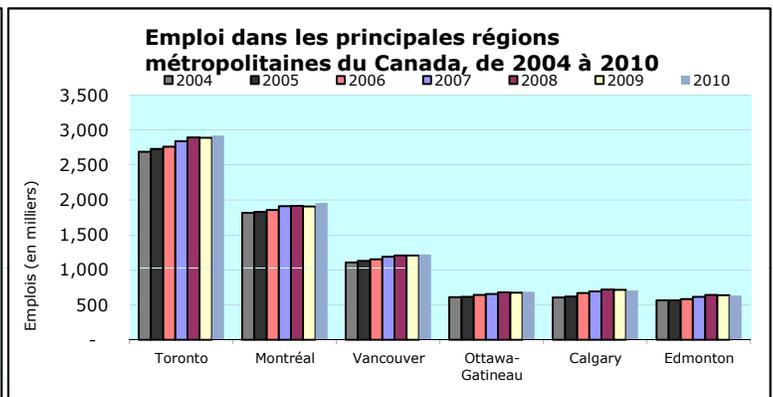
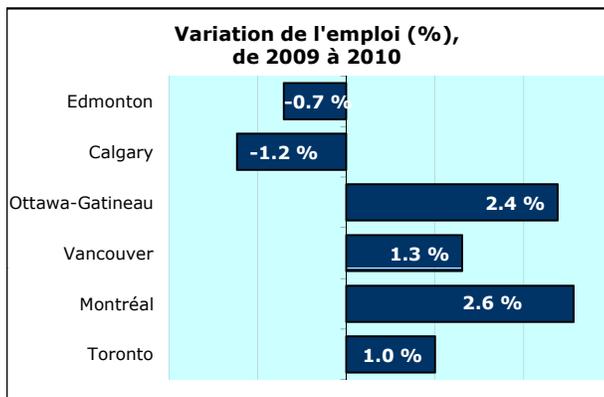
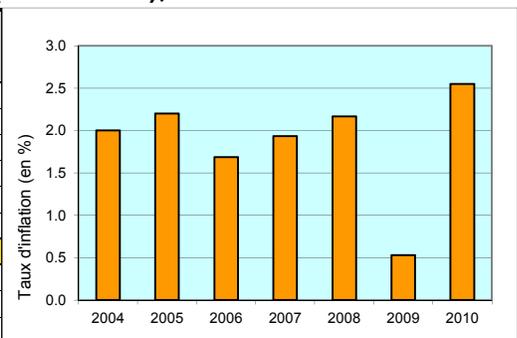


TABLEAU 15

## INDICES DES PRIX À LA CONSOMMATION, RMR D'OTTAWA (2002 = 100), de 2004 à 2010

ANNÉE	TAUX D'INFLATION (%)		LOGEMENT EN LOCATION	LOGEMENT EN PROPRIÉTÉ
	ENSEMBLE	LOGEMENT		
2004	104.5	2.0	106.2	107.4
2005	106.8	2.2	110.0	111.9
2006	108.6	1.7	113.4	115.1
2007	110.7	1.9	115.6	118.7
2008	113.1	2.2	119.7	122.6
2009	113.7	0.5	120.9	125.5
2010	116.6	2.6	124.0	128.4
<b>Variation (%)</b>				
2009-2010	2.6 %		2.6 %	2.3 %
2005-2010	9.2 %		12.7 %	14.7 %



Source : Statistique Canada, tableau 326-0021

Nota : « Logement » est un indice synthétique pour le logement, le combustible, l'électricité, etc.

Les indices pour le « logement en location » et le « logement en propriété » ne tiennent compte ni du chauffage ni des services publics.

**TABEAU 16**  
**VALEUR DES PERMIS DE CONSTRUIRE, GRANDES VILLES CANADIENNES (RMR)**  
 (Total annuel, en milliers de dollars)

RMR	Constructions	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var. (%) 2009- 2010
Toronto	Résidentielles	7,650,693 \$	7,494,559 \$	7,120,759 \$	8,082,844 \$	7,117,428 \$	6,155,672 \$	7,670,912 \$	24.6 %
	Non résidentielles	4,498,157 \$	3,882,624 \$	3,901,571 \$	5,134,212 \$	5,125,045 \$	4,063,222 \$	5,298,518 \$	30.4 %
	Industrielles	911,916 \$	677,406 \$	725,652 \$	913,267 \$	738,415 \$	593,656 \$	1,031,560 \$	73.8 %
	Commerciales	2,198,456 \$	2,153,946 \$	2,386,161 \$	3,069,945 \$	3,212,240 \$	2,596,835 \$	2,888,839 \$	11.2 %
	Institutionnelles	1,387,785 \$	1,051,272 \$	789,758 \$	1,151,000 \$	1,174,390 \$	872,731 \$	1,378,119 \$	57.9 %
	<b>TOTAL</b>	<b>12,148,850 \$</b>	<b>11,377,183 \$</b>	<b>11,022,330 \$</b>	<b>13,217,056 \$</b>	<b>12,242,473 \$</b>	<b>10,218,894 \$</b>	<b>12,969,430 \$</b>	<b>26.9 %</b>
Montréal	Résidentielles	4,356,744 \$	4,095,174 \$	3,955,142 \$	4,045,213 \$	4,246,555 \$	3,732,465 \$	4,481,964 \$	20.1 %
	Non résidentielles	1,875,955 \$	1,738,539 \$	2,078,878 \$	2,466,154 \$	2,164,354 \$	2,070,005 \$	2,085,191 \$	0.7 %
	Industrielles	318,770 \$	446,895 \$	367,647 \$	443,294 \$	332,810 \$	271,485 \$	261,850 \$	-3.5 %
	Commerciales	991,339 \$	948,769 \$	1,208,969 \$	1,341,197 \$	1,368,179 \$	1,177,661 \$	1,160,405 \$	-1.5 %
	Institutionnelles	565,846 \$	342,875 \$	502,262 \$	681,663 \$	463,365 \$	620,859 \$	662,936 \$	6.8 %
	<b>TOTAL</b>	<b>6,232,699 \$</b>	<b>5,833,713 \$</b>	<b>6,034,020 \$</b>	<b>6,511,367 \$</b>	<b>6,410,909 \$</b>	<b>5,802,470 \$</b>	<b>6,567,155 \$</b>	<b>13.2 %</b>
Vancouver	Résidentielles	3,613,001 \$	3,969,178 \$	4,242,551 \$	4,770,629 \$	3,385,938 \$	2,425,950 \$	4,088,749 \$	68.5 %
	Non résidentielles	1,229,764 \$	1,681,804 \$	2,374,831 \$	2,250,989 \$	2,193,002 \$	1,464,566 \$	1,648,390 \$	12.6 %
	Industrielles	140,419 \$	148,198 \$	172,413 \$	124,205 \$	123,727 \$	94,321 \$	90,534 \$	-4.0 %
	Commerciales	812,400 \$	1,099,029 \$	1,666,544 \$	1,732,366 \$	1,710,326 \$	971,751 \$	1,057,762 \$	8.9 %
	Institutionnelles	276,945 \$	434,577 \$	535,874 \$	394,418 \$	358,949 \$	398,494 \$	500,094 \$	25.5 %
	<b>TOTAL</b>	<b>4,842,765 \$</b>	<b>5,650,982 \$</b>	<b>6,617,382 \$</b>	<b>7,021,618 \$</b>	<b>5,578,940 \$</b>	<b>3,890,516 \$</b>	<b>5,737,139 \$</b>	<b>47.5 %</b>
Ottawa-Gatineau	Résidentielles	1,552,199 \$	1,189,704 \$	1,283,990 \$	1,572,408 \$	1,527,599 \$	1,415,538 \$	1,563,526 \$	10.5 %
	Non résidentielles	713,538 \$	1,054,666 \$	884,156 \$	1,025,147 \$	906,119 \$	948,330 \$	1,178,032 \$	24.2 %
	Industrielles	27,431 \$	44,177 \$	41,760 \$	63,338 \$	30,258 \$	127,391 \$	61,684 \$	-51.6 %
	Commerciales	530,086 \$	425,782 \$	522,687 \$	583,893 \$	565,799 \$	552,174 \$	842,327 \$	52.5 %
	Institutionnelles	156,021 \$	584,707 \$	319,709 \$	377,916 \$	310,062 \$	268,765 \$	274,021 \$	2.0 %
	<b>TOTAL</b>	<b>2,265,737 \$</b>	<b>2,244,370 \$</b>	<b>2,168,146 \$</b>	<b>2,597,555 \$</b>	<b>2,433,718 \$</b>	<b>2,363,868 \$</b>	<b>2,741,558 \$</b>	<b>16.0 %</b>
Ottawa (partie ontarienne de la RMR)	Résidentielles	1,142,893 \$	876,430 \$	860,420 \$	1,118,003 \$	1,117,679 \$	1,050,979 \$	1,130,482 \$	7.6 %
	Non résidentielles	553,436 \$	954,152 \$	780,442 \$	867,989 \$	683,731 \$	829,766 \$	824,985 \$	-0.6 %
	Industrielles	15,908 \$	33,403 \$	32,706 \$	50,928 \$	25,717 \$	103,803 \$	39,239 \$	-62.2 %
	Commerciales	416,071 \$	353,948 \$	462,777 \$	492,422 \$	434,785 \$	481,640 \$	549,585 \$	14.1 %
	Institutionnelles	121,457 \$	566,801 \$	284,959 \$	324,639 \$	223,229 \$	244,323 \$	236,161 \$	-3.3 %
	<b>TOTAL</b>	<b>1,696,329 \$</b>	<b>1,830,582 \$</b>	<b>1,640,862 \$</b>	<b>1,985,992 \$</b>	<b>1,801,410 \$</b>	<b>1,880,745 \$</b>	<b>1,955,467 \$</b>	<b>4.0 %</b>
Calgary	Résidentielles	1,962,465 \$	2,328,632 \$	2,987,924 \$	3,153,888 \$	1,980,361 \$	1,875,001 \$	2,218,756 \$	18.3 %
	Non résidentielles	894,458 \$	1,592,714 \$	2,492,273 \$	3,328,015 \$	2,742,683 \$	2,410,724 \$	1,321,752 \$	-45.2 %
	Industrielles	70,007 \$	171,117 \$	148,514 \$	115,888 \$	202,088 \$	82,713 \$	175,183 \$	111.8 %
	Commerciales	633,254 \$	1,036,077 \$	1,785,539 \$	2,911,653 \$	1,764,891 \$	1,260,843 \$	805,517 \$	-36.1 %
	Institutionnelles	191,197 \$	385,520 \$	558,220 \$	300,474 \$	775,704 \$	1,067,168 \$	341,052 \$	-68.0 %
	<b>TOTAL</b>	<b>2,856,923 \$</b>	<b>3,921,346 \$</b>	<b>5,480,197 \$</b>	<b>6,481,903 \$</b>	<b>4,723,044 \$</b>	<b>4,285,725 \$</b>	<b>3,540,508 \$</b>	<b>-17.4 %</b>
Edmonton	Résidentielles	1,374,754 \$	1,914,838 \$	2,435,446 \$	2,743,726 \$	1,714,992 \$	2,100,847 \$	2,741,285 \$	30.5 %
	Non résidentielles	653,053 \$	997,451 \$	1,105,630 \$	1,178,719 \$	1,944,938 \$	1,782,640 \$	1,338,453 \$	-24.9 %
	Industrielles	115,429 \$	153,223 \$	171,507 \$	190,688 \$	312,214 \$	402,642 \$	182,348 \$	-54.7 %
	Commerciales	428,435 \$	512,144 \$	745,472 \$	872,515 \$	1,153,438 \$	1,007,136 \$	981,304 \$	-2.6 %
	Institutionnelles	109,189 \$	332,084 \$	188,651 \$	115,516 \$	479,286 \$	372,862 \$	174,801 \$	-53.1 %
	<b>TOTAL</b>	<b>2,027,807 \$</b>	<b>2,912,289 \$</b>	<b>3,541,076 \$</b>	<b>3,922,445 \$</b>	<b>3,659,930 \$</b>	<b>3,883,487 \$</b>	<b>4,079,738 \$</b>	<b>5.1 %</b>
Total, tous les permis	Total - six RMR	30,374,781 \$	31,939,883 \$	34,863,151 \$	39,751,944 \$	35,049,014 \$	30,444,960 \$	35,635,528 \$	17.0 %
	Total - Canada	55,600,000 \$	60,750,700 \$	66,265,800 \$	74,379,700 \$	70,437,400 \$	61,049,400 \$	72,445,467 \$	18.7 %
<b>Proportion que représente Ottawa-Gatineau par rapport :</b>									
	aux six grandes RMR	7.5 %	7.0 %	6.2 %	6.5 %	6.9 %	7.8 %	7.7 %	
	au Canada	4.1 %	3.7 %	3.3 %	3.5 %	3.5 %	3.9 %	3.8 %	
<b>Proportion que représente Ottawa par rapport :</b>									
	aux six grandes RMR	5.6 %	5.7 %	4.7 %	5.0 %	5.1 %	6.2 %	5.5 %	
	au Canada	3.1 %	3.0 %	2.5 %	2.7 %	2.6 %	3.1 %	2.7 %	

Source : Statistique Canada, tableau 026-0003, données non corrigées

**TABEAU 17**  
**PRODUIT INTÉRIEUR BRUT DES GRANDES VILLES CANADIENNES (RMR)**

RMR		2008	2009	2010	2011 (p)	2012 (p)	2013 (p)	2014 (p)	2015 (p)
Toronto	En M\$ de 2002	219.148 \$	213.375 \$	221.982 \$	228.100 \$	235.681 \$	244.932 \$	253.803 \$	261.579 \$
	Variation (%)	-0.2 %	-2.6 %	4.0 %	2.8 %	3.3 %	3.9 %	3.6 %	3.1 %
Montréal	En M\$ de 2002	123.748 \$	123.268 \$	126.757 \$	129.392 \$	132.714 \$	136.328 \$	139.904 \$	143.047 \$
	Variation (%)	1.4 %	-0.4 %	2.8 %	2.1 %	2.6 %	2.7 %	2.6 %	2.2 %
Vancouver	En M\$ de 2002	80.851 \$	79.771 \$	82.784 \$	84.750 \$	87.565 \$	90.605 \$	93.580 \$	96.546 \$
	Variation (%)	0.2 %	-1.3 %	3.8 %	2.4 %	3.3 %	3.5 %	3.3 %	3.2 %
Ottawa-Gatineau	En M\$ de 2002	46.304 \$	45.769 \$	46.985 \$	48.002 \$	49.109 \$	50.484 \$	51.899 \$	53.356 \$
	Variation (%)	1.2 %	-1.2 %	2.7 %	2.2 %	2.3 %	2.8 %	2.8 %	2.8 %
Calgary	En M\$ de 2002	63.763 \$	61.088 \$	63.045 \$	65.204 \$	67.863 \$	70.768 \$	73.708 \$	76.685 \$
	Variation (%)	1.5 %	-4.2 %	3.2 %	3.4 %	4.1 %	4.3 %	4.2 %	4.0 %
Edmonton	En M\$ de 2002	51.904 \$	49.658 \$	51.548 \$	53.134 \$	55.150 \$	57.222 \$	59.262 \$	61.219 \$
	Variation (%)	2.6 %	-4.3 %	3.8 %	3.1 %	3.8 %	3.8 %	3.6 %	3.3 %
Total pour les six villes	En M\$ de 2002	585.718 \$	572.929 \$	593.101 \$	608.582 \$	628.082 \$	650.339 \$	672.156 \$	692.432 \$
	Variation (%)	3.0 %	-2.2 %	3.5 %	2.6 %	3.2 %	3.5 %	3.4 %	3.0 %
Canada	En M\$ de 2002	1,318.055 \$	1,285.604 \$	1,322.192 \$	1,348.209 \$	1,384.936 \$	1,429.904 \$	1,470.653 \$	1,508.503 \$
	Variation (%)	0.5 %	-2.5 %	2.8 %	2.0 %	2.7 %	3.2 %	2.8 %	2.6 %
<b>Proportion du PIB du Canada</b>		<b>44.4 %</b>	<b>44.6 %</b>	<b>44.9 %</b>	<b>45.1 %</b>	<b>45.4 %</b>	<b>45.5 %</b>	<b>45.7 %</b>	<b>45.9 %</b>

Source : Le Conference Board du Canada, *Metropolitan Outlook*, printemps 2011

(p) = projection

**TABEAU 18**  
**REVENU DES PARTICULIERS, GRANDES VILLES CANADIENNES (RMR)**

RMR		2008	2009	2010	2011 (p)	2012 (p)	2013 (p)	2014 (p)	2015 (p)
Toronto		39,019 \$	38,069 \$	38,932 \$	39,920 \$	41,158 \$	42,770 \$	44,148 \$	45,275 \$
	Variation (%)	0.8 %	-2.4 %	2.3 %	2.5 %	3.1 %	3.9 %	3.2 %	2.6 %
Montréal		34,936 \$	34,759 \$	35,740 \$	36,478 \$	37,889 \$	39,085 \$	40,279 \$	41,382 \$
	Variation (%)	2.7 %	-0.5 %	2.8 %	2.1 %	3.9 %	3.2 %	3.1 %	2.7 %
Vancouver		37,694 \$	36,617 \$	37,352 \$	38,556 \$	39,849 \$	41,196 \$	42,535 \$	43,832 \$
	Variation (%)	2.6 %	-2.9 %	2.0 %	3.2 %	3.4 %	3.4 %	3.3 %	3.0 %
Ottawa-Gatineau		41,738 \$	41,709 \$	42,715 \$	43,267 \$	44,564 \$	46,077 \$	47,587 \$	49,137 \$
	Variation (%)	2.8 %	-0.1 %	2.4 %	1.3 %	3.0 %	3.4 %	3.3 %	3.3 %
Calgary		46,654 \$	45,386 \$	46,617 \$	48,057 \$	49,858 \$	51,459 \$	52,990 \$	54,604 \$
	Variation (%)	6.8 %	-2.7 %	2.7 %	3.1 %	3.7 %	3.2 %	3.1 %	3.0 %
Edmonton		46,657 \$	45,891 \$	45,852 \$	47,167 \$	48,568 \$	50,234 \$	51,985 \$	53,659 \$
	Variation (%)	7.2 %	-1.6 %	-0.1 %	2.9 %	3.0 %	3.4 %	3.5 %	3.2 %
Canada		36,817 \$	36,485 \$	37,328 \$	38,397 \$	39,769 \$	41,145 \$	42,413 \$	43,671 \$
	Variation (%)	3.4 %	-0.9 %	2.3 %	2.9 %	3.6 %	3.5 %	3.1 %	3.0 %

Source : Le Conference Board du Canada, *Metropolitan Outlook*, printemps 2011

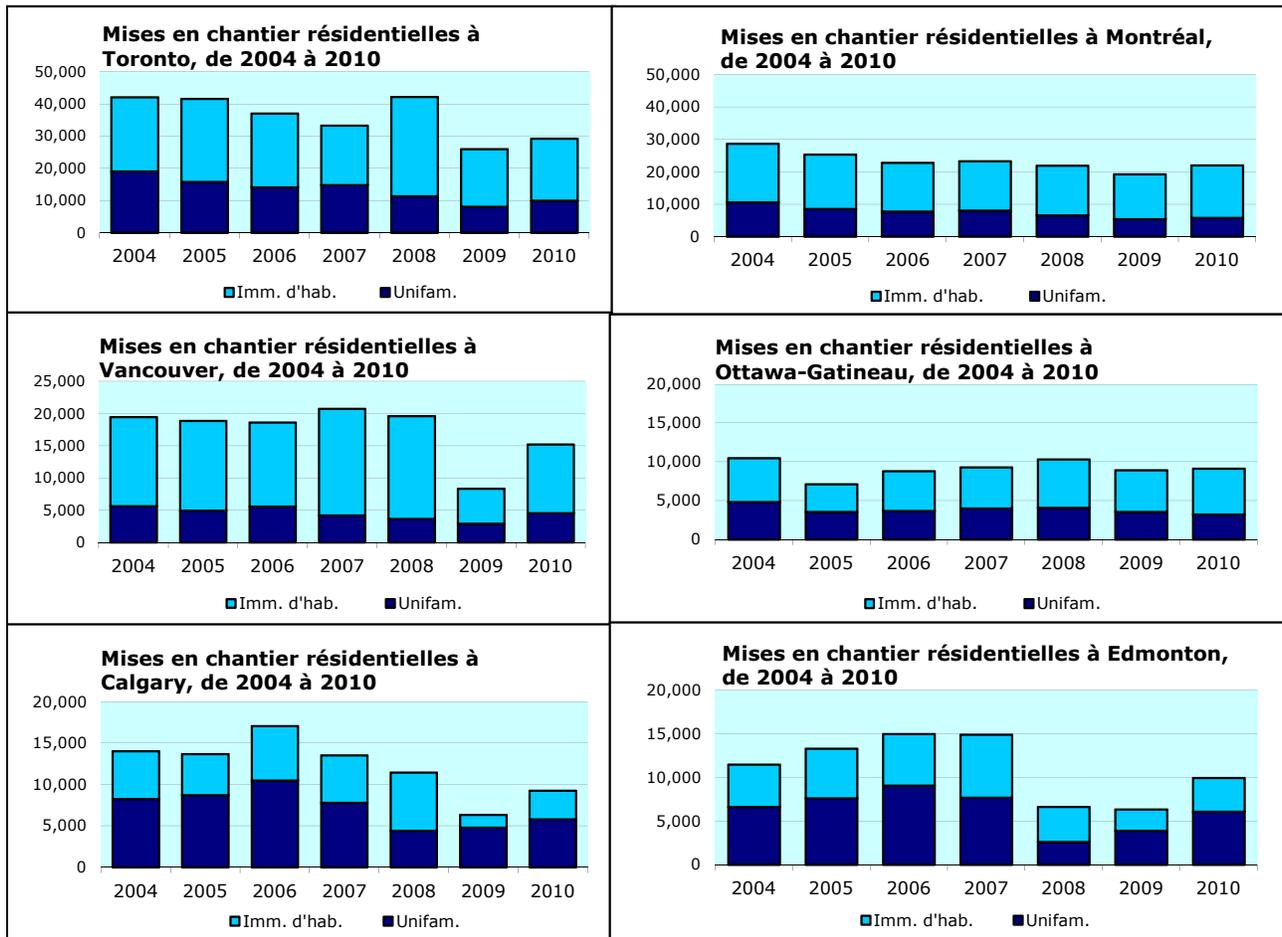
(p) = projection

Nota : Contrairement à celles portant sur le PIB, les données relatives au revenu des particuliers ne sont pas corrigées pour tenir compte de l'inflation.

**TABLEAU 19**  
**MISES EN CHANTIER DANS LES SIX PRINCIPALES RMR DU CANADA, de**  
**2004 à 2010**

RMR	Type d'hab.	MISES EN CHANTIER							Variation (%)	
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2009-2010	2005-2010
Toronto	Unifam.	19,076	15,797	14,120	14,769	11,308	8,130	9,936	22.2 %	-37.1 %
	Imm. d'hab.	23,039	25,799	22,960	18,524	30,904	17,819	19,259	8.1 %	-25.3 %
	<b>Total</b>	<b>42,115</b>	<b>41,596</b>	<b>37,080</b>	<b>33,293</b>	<b>42,212</b>	<b>25,949</b>	<b>29,195</b>	<b>12.5 %</b>	<b>-29.8 %</b>
Montréal	Unifam.	10,578	8,544	7,793	8,013	6,602	5,446	5,789	6.3 %	-32.2 %
	Imm. d'hab.	18,095	16,773	15,020	15,220	15,325	13,805	16,212	17.4 %	-3.3 %
	<b>Total</b>	<b>28,673</b>	<b>25,317</b>	<b>22,813</b>	<b>23,233</b>	<b>21,927</b>	<b>19,251</b>	<b>22,001</b>	<b>14.3 %</b>	<b>-13.1 %</b>
Vancouver	Unifam.	5,614	4,935	5,600	4,211	3,634	2,929	4,533	54.8 %	-8.1 %
	Imm. d'hab.	13,816	13,905	12,997	16,525	15,957	5,410	10,684	97.5 %	-23.2 %
	<b>Total</b>	<b>19,430</b>	<b>18,840</b>	<b>18,597</b>	<b>20,736</b>	<b>19,591</b>	<b>8,339</b>	<b>15,217</b>	<b>82.5 %</b>	<b>-19.2 %</b>
Ottawa-Gatineau	Unifam.	4,806	3,542	3,651	4,010	4,076	3,527	3,212	-8.9 %	-9.3 %
	Imm. d'hab.	5,664	3,563	5,157	5,284	6,226	5,403	5,921	9.6 %	66.2 %
	<b>Total</b>	<b>10,470</b>	<b>7,105</b>	<b>8,808</b>	<b>9,294</b>	<b>10,302</b>	<b>8,930</b>	<b>9,133</b>	<b>2.3 %</b>	<b>28.5 %</b>
Calgary	Unifam.	8,233	8,719	10,482	7,777	4,387	4,775	5,782	21.1 %	-33.7 %
	Imm. d'hab.	5,775	4,948	6,564	5,728	7,051	1,543	3,480	125.5 %	-29.7 %
	<b>Total</b>	<b>14,008</b>	<b>13,667</b>	<b>17,046</b>	<b>13,505</b>	<b>11,438</b>	<b>6,318</b>	<b>9,262</b>	<b>46.6 %</b>	<b>-32.2 %</b>
Edmonton	Unifam.	6,614	7,623	9,064	7,682	2,613	3,897	6,062	55.6 %	-20.5 %
	Imm. d'hab.	4,874	5,671	5,906	7,206	4,002	2,420	3,897	61.0 %	-31.3 %
	<b>Total</b>	<b>11,488</b>	<b>13,294</b>	<b>14,970</b>	<b>14,888</b>	<b>6,615</b>	<b>6,317</b>	<b>9,959</b>	<b>57.7 %</b>	<b>-25.1 %</b>

Source : SCHL



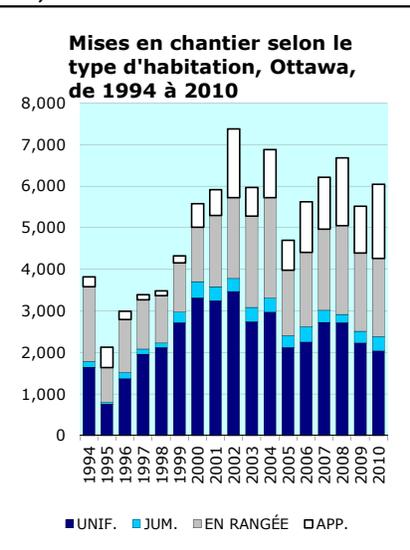
**TABLEAU 20****HABITATIONS ACHEVÉES, PAR TYPE ET MARCHÉ CIBLE, VILLE D'OTTAWA, de 2006 à 2010**

ANNÉE	EN PROPRIÉTÉ FRANCHE				EN COPROPRIÉTÉ			LOCATION PRIVÉE			LOCATION SUBVENTIONNÉE			TOTAL ANNUEL
	UNIF.	JUM.	EN RANGÉE	TOTAL	RANGÉE	APP.	TOTAL	RANGÉE	APP.	TOTAL	RANGÉE	APP.	TOTAL	
2006	2,103	362	1,349	<b>3,814</b>	225	743	<b>968</b>	71	64	<b>135</b>	83	0	<b>83</b>	<b>5,000</b>
2007	2,269	297	1,484	<b>4,050</b>	51	1,201	<b>1,252</b>	75	59	<b>134</b>	0	0	<b>0</b>	<b>5,436</b>
2008	2,685	240	1,909	<b>4,834</b>	79	1,013	<b>1,092</b>	14	195	<b>209</b>	0	0	<b>0</b>	<b>6,135</b>
2009	2,484	226	1,719	<b>4,437</b>	9	945	<b>955</b>	12	214	<b>228</b>	0	0	<b>0</b>	<b>5,620</b>
<b>2010</b>	<b>2,490</b>	<b>370</b>	<b>2,016</b>	<b>4,808</b>	<b>32</b>	<b>1,397</b>	<b>1,431</b>	<b>25</b>	<b>144</b>	<b>181</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6,420</b>

Source : SCHL, Actualités habitation; on ne retrouve pas tous les types d'habitation sous chaque mode d'occupation, ce qui pourrait fausser quelque peu le total de chacun.

**TABLEAU 21****MISES EN CHANTIER PAR TYPE D'HABITATION, VILLE D'OTTAWA, de 1994 à 2010**

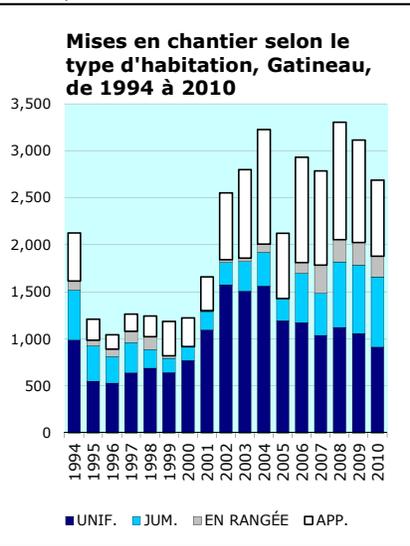
ANNÉE	UNIF.	JUM.	EN RANGÉE	APP.	TOTAL	UNIF.	JUM.	EN RANGÉE	APP.
1994	1,644	141	1,794	240	<b>3,819</b>	43.0 %	3.7 %	47.0 %	6.3 %
1995	759	39	840	490	<b>2,128</b>	35.7 %	1.8 %	39.5 %	23.0 %
1996	1,374	143	1,278	198	<b>2,993</b>	45.9 %	4.8 %	42.7 %	6.6 %
1997	1,962	118	1,185	127	<b>3,392</b>	57.8 %	3.5 %	34.9 %	3.7 %
1998	2,123	108	1,135	115	<b>3,481</b>	61.0 %	3.1 %	32.6 %	3.3 %
1999	2,716	253	1,187	169	<b>4,325</b>	62.8 %	5.8 %	27.4 %	3.9 %
2000	3,316	392	1,306	567	<b>5,581</b>	59.4 %	7.0 %	23.4 %	10.2 %
2001	3,248	334	1,714	620	<b>5,916</b>	54.9 %	5.6 %	29.0 %	10.5 %
2002	3,471	312	1,939	1,653	<b>7,375</b>	47.1 %	4.2 %	26.3 %	22.4 %
2003	2,742	345	2,194	692	<b>5,973</b>	45.9 %	5.8 %	36.7 %	11.6 %
2004	2,967	340	2,421	1,151	<b>6,879</b>	43.1 %	4.9 %	35.2 %	16.7 %
2005	2,121	286	1,572	721	<b>4,700</b>	45.1 %	6.1 %	33.4 %	15.3 %
2006	2,252	367	1,789	1,219	<b>5,627</b>	40.0 %	6.5 %	31.8 %	21.7 %
2007	2,722	292	1,954	1,250	<b>6,218</b>	43.8 %	4.7 %	31.4 %	20.1 %
2008	2,715	203	2,136	1,625	<b>6,679</b>	40.6 %	3.0 %	32.0 %	24.3 %
2009	2,228	280	1,887	1,127	<b>5,522</b>	40.3 %	5.1 %	34.2 %	20.4 %
<b>2010</b>	<b>2,035</b>	<b>346</b>	<b>1,881</b>	<b>1,784</b>	<b>6,046</b>	<b>33.7 %</b>	<b>5.7 %</b>	<b>31.1 %</b>	<b>29.5 %</b>



Source : SCHL, Actualités habitation

**TABLEAU 22****MISES EN CHANTIER PAR TYPE D'HABITATION, RMR DE GATINEAU, de 1994 à 2010**

ANNÉE	UNIF.	JUM.	EN RANGÉE	APP.	TOTAL	UNIF.	JUM.	EN RANGÉE	APP.
1994	987	531	99	511	<b>2,128</b>	46.4 %	25.0 %	4.7 %	24.0 %
1995	548	378	61	221	<b>1,208</b>	45.4 %	31.3 %	5.0 %	18.3 %
1996	528	282	82	152	<b>1,044</b>	50.6 %	27.0 %	7.9 %	14.6 %
1997	638	322	120	182	<b>1,262</b>	50.6 %	25.5 %	9.5 %	14.4 %
1998	687	196	139	222	<b>1,244</b>	55.2 %	15.8 %	11.2 %	17.8 %
1999	640	154	26	365	<b>1,185</b>	54.0 %	13.0 %	2.2 %	30.8 %
2000	768	142	7	307	<b>1,224</b>	62.7 %	11.6 %	0.6 %	25.1 %
2001	1,093	196	13	357	<b>1,659</b>	65.9 %	11.8 %	0.8 %	21.5 %
2002	1,574	238	29	712	<b>2,553</b>	61.7 %	9.3 %	1.1 %	27.9 %
2003	1,507	316	37	941	<b>2,801</b>	53.8 %	11.3 %	1.3 %	33.6 %
2004	1,561	358	88	1,220	<b>3,227</b>	48.4 %	11.1 %	2.7 %	37.8 %
2005	1,192	236	0	695	<b>2,123</b>	56.1 %	11.1 %	0.0 %	32.7 %
2006	1,171	524	116	1,122	<b>2,933</b>	39.9 %	17.9 %	4.0 %	38.3 %
2007	1,037	446	303	1,002	<b>2,788</b>	37.2 %	16.0 %	10.9 %	35.9 %
2008	1,120	698	236	1,250	<b>3,304</b>	33.9 %	21.1 %	7.1 %	37.8 %
2009	1,056	728	241	1,091	<b>3,116</b>	33.9 %	23.4 %	7.7 %	35.0 %
<b>2010</b>	<b>910</b>	<b>750</b>	<b>219</b>	<b>808</b>	<b>2,687</b>	<b>33.9 %</b>	<b>27.9 %</b>	<b>8.2 %</b>	<b>30.1 %</b>



Source : SCHL, Actualités habitation

**TABLEAU 23**  
**NOUVELLES HABITATIONS DANS LES MUNICIPALITÉS DE LA GRANDE RÉGION D'OTTAWA-GATINEAU, de 2004 à 2010**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var. (%) 2009-2010
<b>OTTAWA*</b>	<b>6,879</b>	<b>4,700</b>	<b>5,627</b>	<b>6,218</b>	<b>6,679</b>	<b>5,522</b>	<b>6,046</b>	<b>9.5 %</b>
Ottawa, Vanier, Rockcliffe (anc. villes et village)	1,388	900	1,213	1,016	1,100	1,086	1,280	17.9 %
Nepean (ancienne ville)	1,427	1,071	1,240	1,306	1,615	1,369	1,525	11.4 %
Gloucester (ancienne ville)	1,205	614	857	1,014	774	698	685	-1.9 %
Kanata (ancienne ville)	915	660	679	682	1,073	727	974	34.0 %
Cumberland (ancienne ville)	1,143	802	842	980	939	901	783	-13.1 %
Goulbourn (ancien canton)	416	294	510	892	675	365	409	12.1 %
Osgoode (ancien canton)	193	148	157	179	153	122	177	45.1 %
Rideau (ancien canton)	49	58	35	47	38	34	42	23.5 %
West Carleton (ancien canton)	143	153	94	102	312	220	171	-22.3 %
À l'intérieur de la Ceinture de verdure	1,811	1,131	1,339	1,623	1,682	1,192	1,518	27.3 %
À l'extérieur de la Ceinture de verdure	5,068	3,569	4,288	4,595	4,997	4,330	4,528	4.6 %
<b>Prescott &amp; Russell (partie)</b>	<b>507</b>	<b>413</b>	<b>417</b>	<b>495</b>	<b>568</b>	<b>492</b>	<b>724</b>	<b>47.2 %</b>
Alfred et Plantagenet, canton**	52	42	46	67	80	64	73	14.1 %
Casselman, village**	28	34	63	25	39	42	26	-38.1 %
Clarence-Rockland, ville*	209	167	150	132	204	193	323	67.4 %
Russell, canton*	155	115	98	156	133	99	77	-22.2 %
Municipalité de La Nation**	63	55	60	115	112	94	225	139.4 %
<b>Leeds &amp; Grenville (partie)</b>	<b>114</b>	<b>104</b>	<b>98</b>	<b>115</b>	<b>113</b>	<b>109</b>	<b>182</b>	<b>67.0 %</b>
Merrickville-Wolford, village**	16	13	6	12	16	8	6	-25.0 %
Grenville-Nord, canton**	98	91	92	103	97	101	176	74.3 %
<b>Stormont, Dundas &amp; Glengarry (partie)</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>51</b>	<b>115</b>	<b>39</b>	<b>36</b>	<b>56</b>	<b>55.6 %</b>
Dundas-Nord, canton**	50	55	51	115	39	36	56	55.6 %
<b>Lanark (partie)</b>	<b>241</b>	<b>218</b>	<b>168</b>	<b>174</b>	<b>269</b>	<b>177</b>	<b>252</b>	<b>42.4 %</b>
Beckwith, canton**	65	38	33	34	38	48	59	22.9 %
Carleton Place, ville**	85	54	50	54	142	54	73	35.2 %
Mississippi Mills, ville**	66	90	68	62	70	61	98	60.7 %
Montague, canton**	25	36	17	24	19	14	22	57.1 %
<b>Renfrew (partie)</b>	<b>124</b>	<b>120</b>	<b>121</b>	<b>88</b>	<b>104</b>	<b>62</b>	<b>99</b>	<b>59.7 %</b>
Arnprior, ville**	70	86	110	61	78	43	71	65.1 %
McNab-Braeside, canton**	54	34	11	27	26	19	28	47.4 %
<b>GATINEAU*</b>	<b>2,717</b>	<b>1,714</b>	<b>2,523</b>	<b>2,358</b>	<b>2,889</b>	<b>2,797</b>	<b>2,287</b>	<b>-18.2 %</b>
Hull	564	153	530	275	150	146	186	27.4 %
Aylmer	766	579	759	1,105	1,686	1,441	1,064	-26.2 %
Gatineau (ancienne ville)	1,189	883	1,176	929	892	962	648	-32.6 %
Buckingham	46	28	23	17	81	78	193	147.4 %
Masson-Angers	152	71	35	32	80	170	196	15.3 %
<b>MRC des-Collines</b>	<b>580</b>	<b>479</b>	<b>471</b>	<b>437</b>	<b>420</b>	<b>324</b>	<b>400</b>	<b>23.5 %</b>
Cantley*	179	122	130	150	123	98	132	34.7 %
Chelsea*	63	35	38	29	34	23	20	-13.0 %
La Pêche*	100	105	59	45	78	36	56	55.6 %
L'Ange-Gardien*	61	62	55	44	58	54	45	-16.7 %
N.-D.-de-la-Salette*	9	8	6	7	7	5	1	-80.0 %
Pontiac*	48	33	50	29	36	21	41	95.2 %
Val-des-Monts*	120	114	133	133	84	87	105	20.7 %
<b>MRC La-Vallée-de-la-Gatineau (partie)</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>20</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>-75.0 %</b>
Denholm*	6	3	7	1	4	0	1	100.0 %
Low**	16	13	8	13	16	8	1	-87.5 %
<b>MRC Papineau (partie)</b>	<b>43</b>	<b>32</b>	<b>52</b>	<b>47</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>29</b>	<b>-9.4 %</b>
Lochaber-Ouest**	10	7	13	18	8	8	3	-62.5 %
Mayo**	6	7	7	1	8	4	9	125.0 %
Mulgrave-et-Derry**	14	2	5	2	3	10	11	10.0 %
Thurso**	1	5	22	22	3	0	1	100.0 %
Val-des-Bois**	12	11	5	4	10	10	5	-50.0 %
<b>MRC Pontiac (partie)</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>80.0 %</b>
Alleyn-et-Cawood**	s.o.	s.o.	s.o.	4	6	0	0	0.0 %
Bristol**	8	2	7	6	2	5	9	80.0 %
<b>GRANDE RÉGION D'OTTAWA-GATINEAU</b>	<b>11,285</b>	<b>7,853</b>	<b>9,550</b>	<b>10,071</b>	<b>11,141</b>	<b>9,564</b>	<b>10,086</b>	<b>5.5 %</b>
<b>Ottawa</b>	<b>6,879</b>	<b>4,700</b>	<b>5,627</b>	<b>6,218</b>	<b>6,679</b>	<b>5,522</b>	<b>6,046</b>	<b>9.5 %</b>
<b>Gatineau</b>	<b>2,717</b>	<b>1,714</b>	<b>2,523</b>	<b>2,358</b>	<b>2,889</b>	<b>2,797</b>	<b>2,287</b>	<b>-18.2 %</b>
<b>MOAO</b>	<b>1,036</b>	<b>910</b>	<b>855</b>	<b>987</b>	<b>1,093</b>	<b>876</b>	<b>1,313</b>	<b>49.9 %</b>
<b>MQAG</b>	<b>653</b>	<b>529</b>	<b>545</b>	<b>508</b>	<b>480</b>	<b>369</b>	<b>440</b>	<b>19.2 %</b>

Sources : \* Enquête sur les mises en chantier de la SCHL; \*\* Registres municipaux des permis de construire

Nota : Les totaux partiels donnés pour les comtés n'englobent que les municipalités faisant partie des MOAO ou des MQAG, et non l'ensemble des municipalités de ces comtés.

**TABLEAU 24 : NOUVEAUX LOGEMENTS PAR TYPE DE SECTEUR CIBLÉ POUR LA DENSIFICATION DANS LE PLAN OFFICIEL, de 2006 à 2010**

Type de secteur ciblé dans le Plan officiel	2006				2007				2008				2009				2010			
	Unif. et jum.	En rangée	App.	Total	Unif. et jum.	En rangée	App.	Total	Unif. et jum.	En rangée	App.	Total	Unif. et jum.	En rangée	App.	Total	Unif. et jum.	En rangée	App.	Total
<b>Secteur central</b>	0	0	469	<b>469</b>	0	0	353	<b>353</b>	0	0	246	<b>246</b>	0	0	166	<b>166</b>	0	0	47	<b>47</b>
<b>Rues principales</b>																				
À l'intérieur de la CV	0	5	96	101	0	0	344	344	0	0	202	202	0	0	286	286	0	8	380	388
À l'extérieur de la CV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	197	197	0	0	0	0	0	0	95	95
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>96</b>	<b>101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>344</b>	<b>344</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>399</b>	<b>399</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>286</b>	<b>286</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>475</b>	<b>483</b>
<b>Noyaux d'utilisations mixtes</b>																				
À l'intérieur de la CV	0	0	3	3	0	12	66	78	0	14	191	205	0	3	32	35	4	0	106	110
À l'extérieur de la CV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>66</b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>191</b>	<b>205</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>32</b>	<b>35</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>106</b>	<b>110</b>
<b>Secteurs à proximité d'une station de transport en commun rapide</b>																				
À l'intérieur de la CV	28	26	87	141	43	22	480	545	8	20	595	623	31	3	311	345	7	26	763	796
À l'extérieur de la CV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95	95
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>26</b>	<b>87</b>	<b>141</b>	<b>43</b>	<b>22</b>	<b>480</b>	<b>545</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	<b>595</b>	<b>623</b>	<b>31</b>	<b>3</b>	<b>311</b>	<b>345</b>	<b>7</b>	<b>26</b>	<b>858</b>	<b>891</b>
<b>Centres-villes des banlieues</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>52</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>158</b>	<b>158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>146</b>	<b>146</b>
<b>Secteurs d'entreprises</b>																				
À l'intérieur de la CV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
À l'extérieur de la CV	0	19	0	19	59	180	36	275	4	56	165	225	20	230	0	250	14	244	12	270
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>59</b>	<b>180</b>	<b>36</b>	<b>275</b>	<b>4</b>	<b>56</b>	<b>165</b>	<b>225</b>	<b>20</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>250</b>	<b>15</b>	<b>244</b>	<b>12</b>	<b>271</b>
<b>Total - secteurs ciblés dans le Plan officiel**</b>	<b>28</b>	<b>42</b>	<b>643</b>	<b>713</b>	<b>102</b>	<b>202</b>	<b>1,230</b>	<b>1,534</b>	<b>23</b>	<b>90</b>	<b>931</b>	<b>1,044</b>	<b>51</b>	<b>233</b>	<b>502</b>	<b>786</b>	<b>48</b>	<b>252</b>	<b>1,297</b>	<b>1,597</b>
<b>Total - ensemble du territoire de la ville</b>	<b>2,552</b>	<b>1,470</b>	<b>1,451</b>	<b>5,473</b>	<b>3,184</b>	<b>1,972</b>	<b>2,561</b>	<b>7,717</b>	<b>2,939</b>	<b>2,067</b>	<b>2,186</b>	<b>7,192</b>	<b>2,447</b>	<b>2,064</b>	<b>1,367</b>	<b>5,878</b>	<b>2,330</b>	<b>1,750</b>	<b>2,763</b>	<b>6,843</b>
<b>Démolitions</b>	<b>121</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>128</b>	<b>145</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>161</b>	<b>197</b>	<b>3</b>	<b>54</b>	<b>254</b>	<b>166</b>	<b>5</b>	<b>62</b>	<b>233</b>	<b>226</b>	<b>0</b>	<b>105</b>	<b>331</b>
<b>Total net de nouveaux logements</b>	<b>2,431</b>	<b>1,467</b>	<b>1,447</b>	<b>5,345</b>	<b>3,039</b>	<b>1,966</b>	<b>2,551</b>	<b>7,556</b>	<b>2,742</b>	<b>2,064</b>	<b>2,132</b>	<b>6,938</b>	<b>2,281</b>	<b>2,059</b>	<b>1,305</b>	<b>5,645</b>	<b>2,104</b>	<b>1,750</b>	<b>2,658</b>	<b>6,512</b>
<b>% de ces logements dans les secteurs ciblés dans le Plan officiel</b>	<b>1.2 %</b>	<b>2.9 %</b>	<b>44.4 %</b>	<b>13.3 %</b>	<b>3.4 %</b>	<b>10.3 %</b>	<b>48.2 %</b>	<b>20.3 %</b>	<b>0.8 %</b>	<b>4.4 %</b>	<b>43.7 %</b>	<b>15.0 %</b>	<b>2.2 %</b>	<b>11.3 %</b>	<b>38.5 %</b>	<b>13.9 %</b>	<b>2.3 %</b>	<b>14.4 %</b>	<b>48.8 %</b>	<b>24.5 %</b>

\*\* Les logements appartenant à plus d'une catégorie ne sont comptés qu'une seule fois.

« Plan officiel » renvoie au Plan officiel modifié et adopté par le Conseil municipal.

**RÉSUMÉS DES CINQ ET DES DIX DERNIÈRES ANNÉES**

Secteurs ciblés dans le Plan officiel : 5 dernières années	Unif. et jum.	En rangée	App.	Total
Secteur central	0	0	1,281	1,281
Rues principales	0	13	1,600	1,613
Noyaux d'utilisations mixtes	4	29	398	431
Secteurs à proximité d'une station de transport en commun rapide	117	97	2,331	2,545
Centres-villes des banlieues	0	8	356	364
Secteurs d'entreprises	98	729	213	1,040
<b>TOTAL - secteurs ciblés dans le Plan**</b>	<b>252</b>	<b>819</b>	<b>4,603</b>	<b>5,674</b>
<b>TOTAL - ensemble de la ville</b>	<b>12,597</b>	<b>9,306</b>	<b>10,093</b>	<b>31,996</b>
<b>% de ces logements dans les secteurs ciblés dans le Plan officiel</b>	<b>2.0 %</b>	<b>8.8 %</b>	<b>45.6 %</b>	<b>17.7 %</b>

\*\* Les logements situés dans plus d'un type de secteur ciblé dans le Plan officiel ne sont comptés qu'une seule fois.

Secteurs ciblés dans le Plan officiel : 10 dernières années	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
Secteur central	157	468	532	440	0	469	353	246	166	47	2,878
Rues principales	27	299	394	349	262	101	344	399	286	483	2,944
Noyaux d'utilisations mixtes	191	175	159	199	130	3	78	205	35	110	1,285
Secteurs à proximité d'une station de transport en commun rapide	383	616	596	563	144	141	545	623	345	891	4,847
Centres-villes des banlieues	250	260	176	88	29	60	158	0	0	146	1,167
Secteurs d'entreprises	0	10	31	8	35	19	275	225	250	271	1,124
<b>TOTAL</b>	<b>1,008</b>	<b>1,828</b>	<b>1,888</b>	<b>1,647</b>	<b>600</b>	<b>793</b>	<b>1,753</b>	<b>1,698</b>	<b>1,082</b>	<b>1,948</b>	<b>14,245</b>

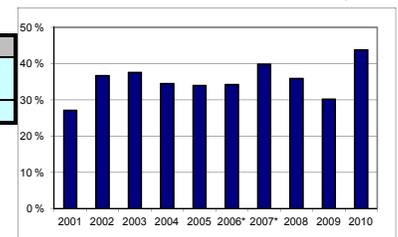
Les chiffres du tableau portant sur les 10 dernières années n'ont pas été corrigés pour ne compter qu'une seule fois les logements situés dans plus d'un type de secteur ciblé dans le Plan officiel.

**TABLEAU 25 : PART DES NOUVEAUX LOGEMENTS URBAINS ATTRIBUABLE À LA DENSIFICATION, de 2001 à 2010**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006*	2007*	2008	2009	2010	Moy., 2007-2010
Nouveaux logements - densif	1,506	2,599	2,237	2,323	1,545	1,734	2,877	2,339	1,609	2,676	2,375
Nouveaux logements - total	5,551	7,091	5,953	6,740	4,551	5,066	7,227	6,521	5,333	6,116	6,299
<b>% par densification</b>	<b>27.1 %</b>	<b>36.7 %</b>	<b>37.6 %</b>	<b>34.5 %</b>	<b>33.9 %</b>	<b>34.2 %</b>	<b>39.8 %</b>	<b>35.9 %</b>	<b>30.2 %</b>	<b>43.8 %</b>	<b>37.7 %</b>

Source, tableaux 24 et 25 : permis de construire moins les démolitions

Nota : Dans les tableaux 24 et 25, des corrections mineures ont été apportées aux données des années 2006, 2007 et 2009 précédemment publiées.



**TABLEAU 26**  
**LOYER ET TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS**  
**DANS LES PRINCIPALES RMR DU CANADA**

RMR	Loyer moyen pondéré, appartements comptant deux chambres							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var. (%) 2009-2010
Vancouver	984 \$	1,004 \$	1,045 \$	1,084 \$	1,124 \$	1,169 \$	1,195 \$	2.2 %
Toronto	1,052 \$	1,052 \$	1,067 \$	1,061 \$	1,095 \$	1,096 \$	1,123 \$	2.5 %
Calgary	806 \$	808 \$	960 \$	1,089 \$	1,148 \$	1,099 \$	1,069 \$	-2.7 %
<b>Ottawa *</b>	<b>940 \$</b>	<b>920 \$</b>	<b>941 \$</b>	<b>962 \$</b>	<b>995 \$</b>	<b>1,028 \$</b>	<b>1,048 \$</b>	<b>1.9 %</b>
Edmonton	730 \$	732 \$	808 \$	958 \$	1,034 \$	1,015 \$	1,015 \$	0.0 %
Halifax	747 \$	762 \$	799 \$	815 \$	833 \$	877 \$	891 \$	1.6 %
Kitchener	765 \$	811 \$	824 \$	829 \$	845 \$	856 \$	872 \$	1.9 %
Hamilton	789 \$	791 \$	796 \$	824 \$	836 \$	831 \$	862 \$	3.7 %
Winnipeg	664 \$	683 \$	709 \$	740 \$	769 \$	809 \$	837 \$	3.5 %
<b>Gatineau **</b>	<b>663 \$</b>	<b>660 \$</b>	<b>667 \$</b>	<b>662 \$</b>	<b>677 \$</b>	<b>690 \$</b>	<b>711 \$</b>	<b>3.0 %</b>
Montréal	594 \$	616 \$	636 \$	647 \$	659 \$	669 \$	700 \$	4.6 %
Québec	596 \$	621 \$	637 \$	641 \$	653 \$	676 \$	692 \$	2.4 %
<b>Écart (%) Ottawa-Gatineau</b>	<b>42</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>45</b>	<b>47</b>	<b>49</b>	<b>47</b>	

Nota : On entend par « écart » la différence en pourcentage entre les loyers moyens d'Ottawa et ceux de Gatineau (au sein de la RMR d'Ottawa-Gatineau); les 47 % rapportés pour 2010 signifient que les loyers d'Ottawa étaient supérieurs à ceux de Gatineau par une marge de 47 %.

RMR	Taux d'inoccupation							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Québec	0.5 %	1.1 %	1.4 %	1.5 %	1.2 %	0.6 %	0.6 %	1.0 %
Winnipeg	1.3 %	1.1 %	1.7 %	1.3 %	1.5 %	1.0 %	1.1 %	0.8 %
<b>Ottawa *</b>	<b>2.9 %</b>	<b>3.9 %</b>	<b>3.3 %</b>	<b>2.3 %</b>	<b>2.3 %</b>	<b>1.4 %</b>	<b>1.5 %</b>	<b>1.6 %</b>
Vancouver	2.0 %	1.3 %	1.4 %	0.7 %	0.7 %	0.5 %	2.1 %	1.9 %
<b>Gatineau **</b>	<b>1.2 %</b>	<b>2.1 %</b>	<b>3.1 %</b>	<b>4.2 %</b>	<b>2.9 %</b>	<b>1.9 %</b>	<b>2.2 %</b>	<b>2.5 %</b>
Montréal	1.0 %	1.5 %	2.0 %	2.7 %	2.9 %	2.4 %	2.5 %	2.7 %
Halifax	2.3 %	2.9 %	3.3 %	3.2 %	3.1 %	3.4 %	2.9 %	2.6 %
Toronto	3.8 %	4.3 %	3.7 %	3.2 %	3.2 %	2.0 %	3.1 %	2.1 %
Kitchener	3.2 %	3.5 %	3.3 %	3.3 %	2.7 %	1.8 %	3.3 %	2.6 %
Hamilton	3.0 %	3.4 %	4.3 %	4.3 %	3.5 %	3.2 %	4.0 %	3.7 %
Edmonton	3.4 %	5.3 %	4.5 %	1.2 %	1.5 %	2.4 %	4.5 %	4.2 %
Calgary	4.4 %	4.3 %	1.6 %	0.5 %	1.5 %	2.1 %	5.3 %	3.6 %

Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif, Ottawa 2010

\* Partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

\*\* Partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

**TABLEAU 27**  
**RÉPARTITION DES LOGEMENTS HORS MARCHÉ, PAR QUARTIER**

QUARTIER		LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 1995*					LOGEMENTS CONSTRUITS DEPUIS 1999***	
N°	NOM	SLCO**	ORGANISME PRIVÉ À BUT NON LUCRATIF	COOPÉRATIVE D'HABITATION	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	PART (%) DES LOGEMENTS POUR L'ENSEMBLE DE LA VILLE	LOGEMENTS	PART (%) DES LOGEMENTS POUR L'ENSEMBLE DE LA VILLE
12	Rideau-Vanier	2,783	346	530	3,659	16.3 %	37	3.7 %
13	Rideau-Rockcliffe	2,186	334	465	2,985	13.3 %	33	3.3 %
14	Somerset	1,641	1,328	636	3,605	16.0 %	407	40.7 %
15	Kitchissippi	1,151	458	86	1,695	7.5 %	86	8.6 %
17	Capitale	440	3	12	455	2.0 %	0	0.0 %
<b>TOTAL - CENTRE-VILLE</b>		<b>8,201</b>	<b>2,469</b>	<b>1,729</b>	<b>12,399</b>	<b>55.2 %</b>	<b>563</b>	<b>56.2 %</b>
7	Baie	1,370	124	0	1,494	6.6 %	30	3.0 %
8	Collège	328	344	60	732	3.3 %	62	6.2 %
9	Knoxdale-Merivale	99	176	167	442	2.0 %	0	0.0 %
11	Beacon Hill-Cyrville	0	198	120	318	1.4 %	38	3.8 %
16	Rivière	1,589	14	627	2,230	9.9 %	70	7.0 %
18	Alta Vista	1,270	30	125	1,425	6.3 %	11	1.1 %
<b>TOTAL - QUARTIERS URBAINS DU CENTRE</b>		<b>4,656</b>	<b>886</b>	<b>1,099</b>	<b>6,641</b>	<b>29.5 %</b>	<b>211</b>	<b>21.1 %</b>
1	Orléans	0	43	154	197	0.9 %	18	1.8 %
2	Innes	0	150	0	150	0.7 %	0	0.0 %
3	Barrhaven	0	102	0	102	0.5 %	110	11.0 %
4	Kanata-Nord	40	0	86	126	0.6 %	83	8.3 %
6	Stittsville	0	32	0	32	0.1 %	0	0.0 %
10	Gloucester-Southgate	1,688	0	427	2,115	9.4 %	0	0.0 %
22	Gloucester-Nepean-Sud	0	0	0	0	0.0 %	0	0.0 %
23	Kanata-Sud	17	148	318	483	2.1 %	0	0.0 %
<b>TOTAL - BANLIEUES</b>		<b>1,745</b>	<b>475</b>	<b>985</b>	<b>3,205</b>	<b>14.3 %</b>	<b>211</b>	<b>21.1 %</b>
5	West Carleton-March	0	25	0	25	0.1 %	0	0.0 %
19	Cumberland	0	24	0	24	0.1 %	0	0.0 %
20	Osgoode	0	107	0	107	0.5 %	0	0.0 %
21	Rideau-Goulbourn	15	62	0	77	0.3 %	16	1.6 %
<b>TOTAL - SECTEURS RURAUX</b>		<b>15</b>	<b>218</b>	<b>0</b>	<b>233</b>	<b>1.0 %</b>	<b>16</b>	<b>1.6 %</b>
<b>Nombre total de logements</b>		<b>14,617</b>	<b>4,048</b>	<b>3,813</b>	<b>22,478</b>	<b>100.0 %</b>	<b>1,001</b>	<b>100.0 %</b>

Source : Ville d'Ottawa, Services sociaux et communautaires, Direction du logement

\* Inclut tous les logements sociaux construits dans le cadre de programmes des gouvernements fédéral et provincial jusqu'en 1995.

Exclut les logements à locateur privé bénéficiant du Programme de suppléments de loyer et les logements intégrés en milieu de soutien.

\*\* SLCO = Société de logement communautaire d'Ottawa

\*\*\* Inclut les logements bâtis depuis 1999 dans le cadre d'un éventail de mesures incitatives et de programmes d'investissement, y compris le programme *Action Ottawa*.

Exclut les refuges et les logements de transition construits depuis 1999 dans le cadre d'initiatives d'aide aux sans-abri.

## TABLEAU 28 MARCHÉ DE LA REVENTE - VENTES ANNUELLES D'HABITATIONS ET PRIX MOYEN DE REVENTE DANS LES SIX PRINCIPALES RMR DU CANADA, de 2004 à 2010

RMR		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var. (%) 2009-2010
Toronto	Ventes	84,854	85,672	84,842	95,164	76,387	89,255	88,214	-1.2 %
	Prix moyen	315,266 \$	336,176 \$	352,388 \$	377,029 \$	379,943 \$	396,154 \$	432,264 \$	9.1 %
Montréal	Ventes	38,845	39,589	39,964	44,176	40,916	**	**	n.d.
	Prix moyen	175,911 \$	190,100 \$	200,323 \$	214,801 \$	224,592 \$	**	**	n.d.
Vancouver	Ventes	37,972	42,222	36,479	38,978	25,149	29,736	31,144	4.7 %
	Prix moyen	373,877 \$	425,745 \$	509,876 \$	570,795 \$	593,767 \$	592,615 \$	675,853 \$	14.0 %
Ottawa-Gatineau	Ventes	18,091	18,033	18,791	19,944	18,298	**	**	n.d.
	Prix moyen	215,640 \$	224,273 \$	233,544 \$	247,917 \$	263,768 \$	**	**	n.d.
Ottawa*	Ventes	13,457	13,300	14,003	14,739	13,908	14,923	14,586	-2.3 %
	Prix moyen	238,152 \$	248,358 \$	257,481 \$	273,058 \$	290,483 \$	304,801 \$	328,439 \$	7.8 %
Calgary	Ventes	26,511	31,569	33,027	32,176	23,136	24,880	20,996	-15.6 %
	Prix moyen	222,860 \$	250,832 \$	346,675 \$	414,066 \$	405,267 \$	385,882 \$	398,764 \$	3.3 %
Edmonton	Ventes	17,652	18,634	21,984	20,427	17,369	19,139	16,403	-14.3 %
	Prix moyen	179,610 \$	193,934 \$	250,915 \$	338,636 \$	332,852 \$	320,378 \$	328,803 \$	2.6 %

Source : Totalisations spéciales de l'Association canadienne de l'immeuble et de la Ville d'Ottawa

NOTA : Les données du SIA correspondent au territoire de la chambre immobilière locale, lequel ne correspond pas toujours au territoire de la ville ou de la RMR.

\* Le territoire de la Chambre immobilière d'Ottawa est beaucoup plus vaste que celui de la ville d'Ottawa.

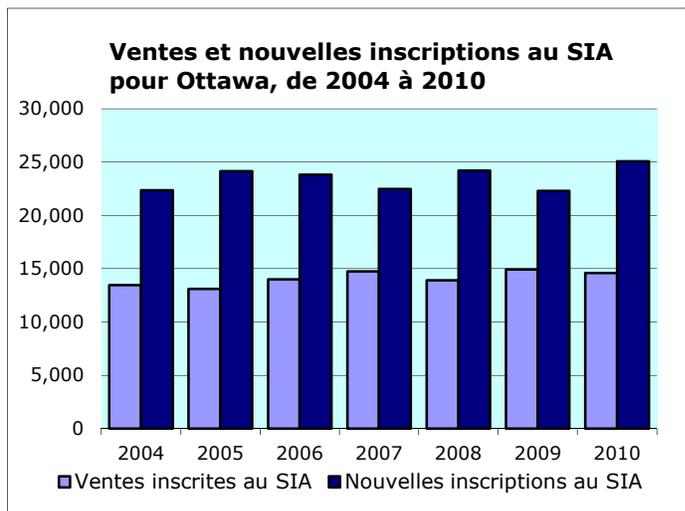
\*\* Les statistiques du SIA sur le prix moyen ne sont plus disponibles pour les secteurs de la province de Québec.

## TABLEAU 29 MARCHÉ DE LA REVENTE D'HABITATIONS - OFFRE ET DEMANDE, OTTAWA\*, de 2004 à 2010

ANNÉE	VENTES D'HABITATIONS INSCRITES AU SIA	NOUVELLES INSCRIPTIONS AU SIA	RATIO VENTES-NOUVELLES INSCRIPTIONS
2004	13,457	22,348	0.60
2005	13,099	24,143	0.54
2006	14,003	23,808	0.59
2007	14,739	22,477	0.66
2008	13,908	24,196	0.57
2009	14,923	22,290	0.67
<b>2010</b>	<b>14,586</b>	<b>25,061</b>	<b>0.58</b>

Source : Chambre immobilière d'Ottawa et Ville d'Ottawa

\* Territoire de la ville d'Ottawa



NOTA :

« Nouvelles inscriptions au SIA® » correspond au nombre annuel de propriétés inscrites au Service inter-agences et constitue une mesure de l'offre. « Ventes d'habitations inscrites au SIA® » correspond au nombre de résidences vendues par année par l'entremise du système du SIA® et constitue une mesure de la demande.

### OFFRE ET DEMANDE

Le nombre de ventes divisé par le nombre de nouvelles inscriptions au SIA donne le ratio ventes-nouvelles inscriptions, lequel permet de caractériser le marché de la revente. Un ratio de 0,35 ou moins représente un marché acheteur,

**TABLEAU 30**  
**PRIX DES MAISONS UNIFAMILIALES NEUVES ÉCOULÉES À OTTAWA, de 2000 à 2010**

ANNÉE	PRIX NOMINAL MOYEN DES MAISONS UNIFAMILIALES NEUVES ÉCOULÉES	IPC (ENSEMBLE) POUR OTTAWA (2002 = 100)	FACTEUR D'EXTRAPOLATION (INDICE DES PRIX DÉRIVÉS DU PIB)	PRIX MOYEN DES MAISONS UNIFAMILIALES NEUVES ÉCOULÉES (EN DOLLARS DE 2010)	VARIATION (%) DU PRIX PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE (EN DOLLARS CONSTANTS)	TAUX D'INFLATION ANNUEL (%)
2000	223,357 \$	94.9	0.814	274,430 \$	n.d.	n.d.
2001	253,629 \$	98.0	0.840	301,921 \$	10.0 %	3.2 %
2002	281,950 \$	100.0	0.858	328,754 \$	8.9 %	2.1 %
2003	305,923 \$	102.5	0.879	348,006 \$	5.9 %	2.5 %
2004	335,251 \$	104.5	0.896	374,070 \$	7.5 %	2.0 %
2005	365,551 \$	106.8	0.916	399,094 \$	6.7 %	2.2 %
2006	396,677 \$	108.6	0.931	425,898 \$	6.7 %	1.7 %
2007	407,749 \$	110.7	0.949	429,481 \$	0.8 %	1.9 %
2008	417,683 \$	113.1	0.970	430,609 \$	0.3 %	2.2 %
2009	414,696 \$	113.7	0.975	425,273 \$	-1.2 %	0.5 %
<b>2010</b>	<b>444,185 \$</b>	<b>116.6</b>	<b>1.000</b>	<b>444,185 \$</b>	<b>4.4 %</b>	<b>2.6 %</b>

Sources : SCHL, Actualités habitation - Ottawa; Statistique Canada, tableau 326-0021, Indice des prix à la consommation, par ville; calculs de la Ville d'Ottawa

Nota : Les prix de vente reflétés dans le tableau excluent les suppléments choisis par les acheteurs.

**TABLEAU 31**  
**VENTES D'HABITATIONS INSCRITES AU SIA POUR LA VILLE D'OTTAWA, PAR PERCENTILE DE REVENU, de 2008 à 2010**

PERCENTILE DE REVENU	2008			2009			2010		
	PRIX MAXIMAL DU LOGEMENT	TOTAL CUMULATIF DES VENTES	% DES VENTES TOTALES	PRIX MAXIMAL DU LOGEMENT	TOTAL CUMULATIF DES VENTES	% DES VENTES TOTALES	PRIX MAXIMAL DU LOGEMENT	TOTAL CUMULATIF DES VENTES	% DES VENTES TOTALES
15 <sup>e</sup>	89,908 \$	34	0.3 %	91,983 \$	34	0.3 %	97,437 \$	25	0.2 %
20 <sup>e</sup>	113,645 \$	67	0.6 %	116,268 \$	65	0.5 %	123,162 \$	50	0.4 %
25 <sup>e</sup>	136,468 \$	231	2.1 %	139,618 \$	197	1.6 %	147,896 \$	148	1.3 %
30 <sup>e</sup>	158,242 \$	713	6.5 %	161,894 \$	577	4.8 %	171,494 \$	437	3.9 %
35 <sup>e</sup>	180,990 \$	1,425	13.0 %	185,167 \$	1,340	11.2 %	196,147 \$	1,104	9.7 %
<b>40<sup>e</sup></b>	<b>203,827 \$</b>	<b>2,057</b>	<b>18.8 %</b>	<b>208,532 \$</b>	<b>2,035</b>	<b>17.0 %</b>	<b>220,897 \$</b>	<b>1,825</b>	<b>16.1 %</b>
45 <sup>e</sup>	228,001 \$	3,016	27.6 %	233,264 \$	2,998	25.0 %	247,095 \$	2,531	22.3 %
50 <sup>e</sup>	252,268 \$	4,318	39.5 %	258,091 \$	4,382	36.6 %	273,395 \$	3,700	32.7 %
55 <sup>e</sup>	277,040 \$	5,462	50.0 %	283,435 \$	5,696	47.6 %	300,241 \$	5,157	45.5 %
60 <sup>e</sup>	303,349 \$	6,477	59.3 %	310,351 \$	6,869	57.4 %	328,753 \$	6,279	55.4 %
>60 <sup>e</sup>	> 303 349 \$	<b>10,921</b>	100.0 %	> 310 351 \$	<b>11,974</b>	100.0 %	> 328 753 \$	<b>11,332</b>	100.0 %

Source : : Chambre immobilière d'Ottawa, totalisations spéciales

\* SIA (Service inter-agences) est une marque déposée de l'Association canadienne de l'immeuble

NOTA : Le total des ventes inscrites au SIA pour la ville d'Ottawa diffère du total des ventes inscrites au SIA pour le territoire de la Chambre immobilière d'Ottawa, car ce dernier est plus grand que celui de la ville.

**TABLEAU 32**  
**LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS AMÉNAGÉS À OTTAWA EN 2009 ET**  
**2010 PAR PERCENTILE DE REVENU ET PAR TYPE D'HABITATION**

PERCENTILE DE REVENU	REVENU DE 2009	LOGEMENTS ACHÉVÉS EN 2009				TOTAL CUMULATIF
		PRIX MAXIMAL DU LOGEMENT	TYPE D'HABITATION			
			UNIFAMILIALES ET JUMELÉES	EN RANGÉE	APPARTEMENTS	
15 <sup>e</sup>	26,988 \$	91,983 \$	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %
20 <sup>e</sup>	34,113 \$	116,268 \$	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %
25 <sup>e</sup>	40,963 \$	139,618 \$	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %
30 <sup>e</sup>	47,499 \$	161,894 \$	2 0.1 %	0 0.0 %	0 0.0 %	2 0.0 %
35 <sup>e</sup>	54,327 \$	185,167 \$	3 0.1 %	0 0.0 %	74 7.8 %	77 1.4 %
<b>40<sup>e</sup></b>	<b>61,182 \$</b>	<b>208,532 \$</b>	<b>6 0.2 %</b>	<b>80 4.6 %</b>	<b>136 14.3 %</b>	<b>222 4.1 %</b>
45 <sup>e</sup>	68,439 \$	233,264 \$	11 0.4 %	199 11.5 %	218 22.9 %	428 7.9 %
50 <sup>e</sup>	75,723 \$	258,091 \$	38 1.4 %	463 26.8 %	218 22.9 %	719 13.3 %
55 <sup>e</sup>	83,159 \$	283,435 \$	137 5.1 %	605 35.0 %	342 35.9 %	1,084 20.1 %
60 <sup>e</sup>	91,056 \$	310,351 \$	338 12.5 %	779 45.1 %	415 43.5 %	1,532 28.4 %
<b>TOTAL D'ACHÈVEMENTS</b>			<b>2,711</b>	<b>1,728</b>	<b>953</b>	<b>5,392</b>

PERCENTILE DE REVENU	REVENU DE 2010	LOGEMENTS ACHÉVÉS EN 2010				TOTAL CUMULATIF
		PRIX MAXIMAL DU LOGEMENT	TYPE D'HABITATION			
			UNIFAMILIALES ET JUMELÉES	EN RANGÉE	APPARTEMENTS	
15 <sup>e</sup>	27,602 \$	97,437 \$	* s.o.	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %
20 <sup>e</sup>	34,889 \$	123,162 \$	* s.o.	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %
25 <sup>e</sup>	41,896 \$	147,896 \$	* s.o.	0 0.0 %	0 0.0 %	0 0.0 %
30 <sup>e</sup>	48,581 \$	171,494 \$	* s.o.	0 0.0 %	16 1.1 %	16 0.3 %
35 <sup>e</sup>	55,564 \$	196,147 \$	* s.o.	17 0.9 %	284 20.3 %	301 4.8 %
<b>40<sup>e</sup></b>	<b>62,576 \$</b>	<b>220,897 \$</b>	<b>* s.o.</b>	<b>45 2.3 %</b>	<b>529 37.8 %</b>	<b>574 9.2 %</b>
45 <sup>e</sup>	69,997 \$	247,095 \$	11 0.4 %	431 21.6 %	819 58.5 %	1,261 20.2 %
50 <sup>e</sup>	77,447 \$	273,395 \$	38 1.3 %	1,062 53.3 %	911 65.1 %	2,011 32.2 %
55 <sup>e</sup>	85,052 \$	300,241 \$	124 4.4 %	1,612 81.0 %	1,012 72.3 %	2,748 44.0 %
60 <sup>e</sup>	93,129 \$	328,753 \$	254 8.9 %	1,830 91.9 %	1,191 85.1 %	3,275 52.5 %
<b>COMPLETIONS, TOTAL</b>			<b>2,848</b>	<b>1,991</b>	<b>1,400</b>	<b>6,239</b>

Source : SCHL, totalisation spéciale; Ville d'Ottawa, estimations du revenu des particuliers et du prix des habitations achevées

« PERCENTILE DE REVENU » désigne le pourcentage d'une population donnée dont fait partie un ménage en fonction de son revenu annuel brut. Par exemple, un ménage dont le revenu est égal au 40<sup>e</sup> percentile a un revenu égal ou supérieur à celui de 40 % de la population.

\* La SCHL a supprimé ces données par souci de confidentialité

**TABLEAU 33**  
**ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS NEUFS ET REVENDUS, OTTAWA\***

	Revente/Neuf	2008	2009	2010
<b>Prix moyens</b>	Revente, unifamiliales	373,228 \$	386,697 \$	423,025 \$
	Revente, tous les types	308,220 \$	321,282 \$	348,763 \$
	Neuf, unifamiliales	407,100 \$	414,696 \$	444,185 \$
	Neuf, tous les types	341,400 \$	347,642 \$	369,843 \$
<b>Total de logements</b>	Logements en revente inscrits au SIA	10,901	11,960	11,336
	Logements de propriétaires-occupants achevés	6,206	5,392	6,239
<b>Part de marché des logements de propriétaires-occupants</b>	Revente	63.7 %	68.9 %	64.5 %
	Neuf	36.3 %	31.1 %	35.5 %
<b>Nombre de logements abordables</b>	Revente	2,057	2,035	1,981
	Neuf	383	222	574
<b>% de logements abordables</b>	Revente	18.9 %	17.0 %	17.5 %
	Neuf	6.5 %	3.8 %	9.2 %
<b>Offre combinée de logements neufs et en revente abordables pour les ménages ayant un revenu égal ou inférieur au 40e percentile</b>	Logements	2,440	2,257	2,555
	%	14.3 %	13.0 %	14.5 %

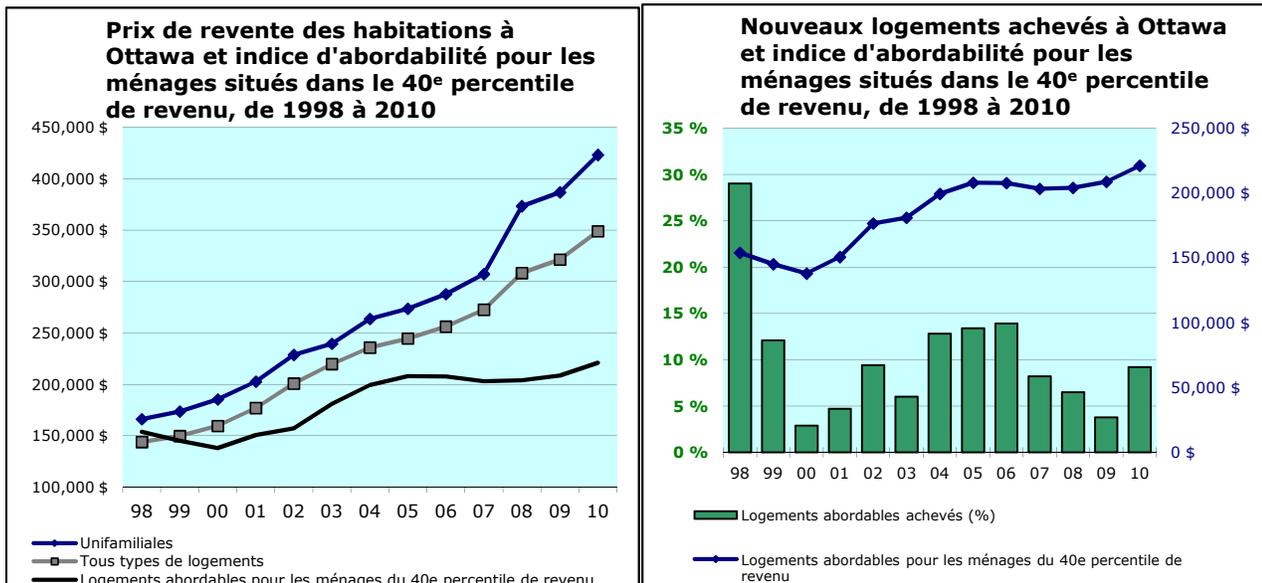
Sources :

Les prix de revente sont les prix moyens des maisons unifamiliales et de l'ensemble des habitations inscrites au SIA.

Les prix des maisons unifamiliales et jumelées proviennent de la SCHL et ceux des autres types de logements sont des estimations faites à partir du *New Home Market Report* de PMA Brethour.

Le nombre de logements abordables provient de la Chambre immobilière d'Ottawa et de totalisations spéciales de la SCHL.

\* Données pour la ville d'Ottawa, qui constitue un territoire moins vaste que celui du marché immobilier d'Ottawa sur lequel s'appuie l'Association canadienne de l'immeuble dans le tableau 28.



**TABLEAU 34**  
**INDICE D'ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ DE LA BANQUE ROYALE**  
**PART DU REVENU DU MÉNAGE CONSACRÉE AU LOGEMENT SELON LE TYPE D'HABITATION**

Unifamiliale plain-pied	Toronto	Montréal	Vancouver	Ottawa	Calgary	Canada
Moyenne pour 2006	43.2	35.5	67.8	30.1	37.3	39.1
Moyenne pour 2007	45.0	36.2	70.9	31.4	42.9	41.0
Moyenne pour 2008	53.2	40.5	75.8	43.0	46.5	44.3
Moyenne pour 2009	47.5	37.6	65.5	39.3	36.2	39.8
T1 2010	49.1	39.7	73.4	40.3	36.5	41.1
T2 2010	50.2	43.2	74.0	41.2	39.2	42.9
T3 2010	47.2	41.7	68.8	38.2	37.1	40.4
<b>T4 2010</b>	<b>46.8</b>	<b>41.3</b>	<b>68.7</b>	<b>38.7</b>	<b>34.9</b>	<b>39.9</b>
<b>Maison de deux étages</b>						
Moyenne pour 2006	49.3	45.6	72.8	35.5	39.1	44.6
Moyenne pour 2007	51.9	46.4	74.0	36.9	44.4	46.3
Moyenne pour 2008	63.4	51.2	84.3	44.5	47.8	50.1
Moyenne pour 2009	56.6	47.2	72.6	40.7	37.6	45.4
T1 2010	58.5	49.4	80.9	41.3	38.3	46.8
T2 2010	60.0	53.3	82.6	43.0	40.2	48.9
T3 2010	56.2	51.3	78.1	40.5	37.9	46.3
<b>T4 2010</b>	<b>56.6</b>	<b>51.1</b>	<b>77.8</b>	<b>40.5</b>	<b>37.0</b>	<b>46.2</b>
<b>Maison en rangée</b>						
Moyenne pour 2006	33.3	31.6	50.0	25.2	28.2	31.2
Moyenne pour 2007	35.2	32.2	51.6	26.5	34.6	33.0
Moyenne pour 2008	45.4	35.5	57.6	33.7	37.3	34.5
Moyenne pour 2009	40.3	33.3	49.7	30.9	28.4	32.2
T1 2010	41.4	35.2	52.0	31.8	29.8	33.0
T2 2010	42.2	37.0	53.6	32.7	31.3	34.1
T3 2010	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>T4 2010</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>
<b>Logement en copropriété</b>						
Moyenne pour 2006	29.1	29.9	34.4	21.1	23.2	27.4
Moyenne pour 2007	31.1	30.1	35.9	22.4	27.6	28.8
Moyenne pour 2008	36.1	33.1	43.4	28.2	29.7	30.1
Moyenne pour 2009	32.2	30.9	37.8	26.0	22.9	27.4
T1 2010	32.7	32.4	40.5	27.6	23.2	28.2
T2 2010	33.0	35.1	42.2	28.7	23.9	29.3
T3 2010	31.8	33.9	40.1	26.6	22.6	27.8
<b>T4 2010</b>	<b>31.3</b>	<b>34.1</b>	<b>39.1</b>	<b>27.1</b>	<b>22.4</b>	<b>27.6</b>

Source : Banque Royale du Canada, bulletin Tendances immobilières et accessibilité à la propriété

L'indice de l'accessibilité à la propriété de la Banque Royale mesure la proportion du revenu avant imposition que doivent consacrer les ménages au paiement de l'hypothèque, principal et intérêts inclus, des impôts fonciers et des services publics, en fonction d'une mise de fonds de 25 % et d'un prêt hypothécaire à taux fixe de cinq ans amorti sur 25 ans, et ce, pour le prix moyen à la revente des quatre types d'habitations susmentionnés.

Nota : Au 3<sup>e</sup> trimestre de 2010, la RBC a cessé de suivre l'évolution de l'indice de l'accessibilité aux maisons en rangée.

**TABLEAU 35**  
**MARCHÉ DES LOCAUX POUR BUREAUX À OTTAWA, PAR SOUS-MARCHÉ, 2010**

	Inventaire (m <sup>2</sup> )	Espace inoccupé (m <sup>2</sup> )	Taux d'inoccupation		Espace écoulé (m <sup>2</sup> )	Nouvel espace (m <sup>2</sup> )	Loyer net moyen (\$/m <sup>2</sup> )
			T4 2009	T4 2010			
Hypercentre	1,392,751	78,224	3.9 %	5.6 %	-21,721	2,415	250 \$
Ceinture du centre	351,564	25,147	8.1 %	7.2 %	21,491	19,543	174 \$
<b>Centre-ville</b>	<b>1,744,315</b>	<b>103,371</b>	<b>4.7 %</b>	<b>5.9 %</b>	<b>-230</b>	<b>21,958</b>	<b>235 \$</b>
Est	320,096	13,367	2.1 %	4.2 %	5,460	12,239	171 \$
Sud/Aéroport	341,289	20,729	5.8 %	6.1 %	15,617	17,423	135 \$
Ouest	418,644	38,480	7.3 %	9.2 %	727	17,516	151 \$
Kanata	478,372	45,098	16.9 %	9.4 %	62,112	11,172	120 \$
<b>Banlieue</b>	<b>1,558,400</b>	<b>117,675</b>	<b>8.9 %</b>	<b>7.6 %</b>	<b>83,916</b>	<b>58,350</b>	<b>142 \$</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3,302,715</b>	<b>221,046</b>	<b>6.7 %</b>	<b>6.7 %</b>	<b>83,686</b>	<b>80,309</b>	<b>191 \$</b>
Centre-ville, catégorie A	951,175	63,279	4.6 %	6.7 %	-19,267	9,353	288 \$
Centre-ville, catégorie B	531,342	22,371	3.8 %	4.2 %	6,924	0	207 \$
Centre-ville, catégorie C	228,353	17,746	7.4 %	7.8 %	12,115	26,000	162 \$
Banlieue, catégorie A	959,494	72,005	10.4 %	7.5 %	58,462	100,673	155 \$
Banlieue, catégorie B	530,531	39,236	5.7 %	7.4 %	25,004	534,820	143 \$
Banlieue, catégorie C	101,819	6,434	9.1 %	6.3 %	451	202,999	124 \$

Source : Colliers International - Ottawa Office Market Report, T4 2010

Nota : Les données reflètent uniquement le marché de concurrence des locaux pour bureaux.

**TABLEAU 36**  
**VUE D'ENSEMBLE DU MARCHÉ DES LOCAUX POUR BUREAUX D'OTTAWA,**  
**de 2003 à 2010**

ANNÉE	INVENTAIRE		TAUX D'INOCCUPATION (%)	NOUVEL ESPACE ÉCOULÉ		NOUVEAUX LOCAUX	
	(m <sup>2</sup> )	(pi <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	(pi <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(pi <sup>2</sup> )
2003	2,893,030	31,141,330	10.9 %	-5,927	-63,797	-158,099	-1,701,818
2004	2,971,711	31,988,273	12.1 %	1,765	19,000	78,616	846,243
2005	3,056,576	32,901,792	9.1 %	121,641	1,309,376	84,866	913,519
2006	3,104,625	33,419,000	6.9 %	118,726	1,278,000	48,104	517,806
2007	3,172,054	34,144,818	5.6 %	39,464	424,802	76,564	824,155
2008	3,198,066	34,424,818	6.3 %	996	10,722	0	0
<b>2009</b>	<b>3,238,718</b>	<b>34,862,411</b>	<b>6.7 %</b>	<b>20,862</b>	<b>224,567</b>	<b>33,444</b>	<b>360,000</b>
<b>2010</b>	<b>3,302,715</b>	<b>35,551,293</b>	<b>6.7 %</b>	<b>80,311</b>	<b>864,492</b>	<b>83,687</b>	<b>900,834</b>

Source : Colliers International - Ottawa Office Market Reports

**TABLEAU 37**  
**INVENTAIRE TOTAL DES LOCAUX POUR BUREAUX, OTTAWA-GATINEAU,**  
**2010**

TYPE	INVENTAIRE (m <sup>2</sup> )	INVENTAIRE (pi <sup>2</sup> )
<b>Secteur privé (de concurrence)</b>	<b>3,776,586</b>	<b>40,652,162</b>
<i>Ottawa</i>	3,302,715	35,551,293
<i>Gatineau</i>	473,871	5,100,869
<b>Secteur public (en propriété)</b>	<b>1,585,697</b>	<b>17,068,860</b>
<i>Ottawa</i>	1,295,405	13,944,080
<i>Gatineau</i>	290,292	3,124,779
<b>Secteur privé (de propriétaires-occupants)</b>	<b>1,010,752</b>	<b>10,880,000</b>
<b>Total – Ottawa</b>	<b>5,608,872</b>	<b>60,375,373</b>
<b>Total – Gatineau</b>	<b>764,163</b>	<b>8,225,648</b>
<b>TOTAL – Ottawa-Gatineau</b>	<b>6,373,035</b>	<b>68,601,022</b>

Sources : *Colliers International – Ottawa Office Market Report, T4 2010*  
 Secrétariat du Conseil du Trésor; Répertoire des biens immobiliers fédéraux : <http://www.tbs-sct.gc.ca/dfrp-rbif/>  
 Inventaire de locaux privés de propriétaires-occupants de Cushman & Wakefield, et permis de construire délivrés

**NOTES:**

**Le marché de concurrence des locaux pour bureaux** comprend les immeubles de bureaux appartenant à des particuliers et offerts en location, mais exclut les immeubles pour bureaux privés de propriétaires-occupants.

**Les locaux en propriété** comprennent les locaux utilisés à des fins commerciales ou médicales et les locaux pour bureaux appartenant au gouvernement. Depuis juin 2011, le Conseil du Trésor ne considère plus l'ancien Campus Nortel du 3500, avenue Carling comme un immeuble de bureaux appartenant au gouvernement; cet immeuble a donc été incorporé à la catégorie des locaux privés de propriétaires-occupants.

**TABLEAU 38**  
**MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER À OTTAWA, de 2006 à 2010**

TYPE DE BIEN IMMOBILIER	INVESTISSEMENTS RÉALISÉS (en millions de dollars)					TOTAL SUR
	2006	2007	2008	2009	2010	5 ANS
Bureaux	436.1 \$	958.8 \$	189.4 \$	181.4 \$	485.0 \$	2,250.7 \$
Terrains	337.4 \$	240.0 \$	235.9 \$	190.7 \$	186.8 \$	1,190.8 \$
Immeubles d'habitation	165.9 \$	376.1 \$	143.9 \$	160.0 \$	171.8 \$	1,017.7 \$
Commerces de détail	110.3 \$	320.5 \$	151.5 \$	242.8 \$	119.4 \$	944.5 \$
Industriel	96.9 \$	106.3 \$	121.0 \$	112.4 \$	72.7 \$	509.3 \$
Autres	114.3 \$	127.5 \$	25.0 \$	18.9 \$	15.4 \$	301.1 \$
<b>TOTAL ANNUEL</b>	<b>1,260.9 \$</b>	<b>2,129.1 \$</b>	<b>866.7 \$</b>	<b>906.1 \$</b>	<b>1,051.1 \$</b>	<b>6,213.9 \$</b>

Source : Juteau Johnson Comba, d'après les données de RealTrack

Nota : Des révisions mineures ont été apportées aux données de 2009 publiées dans l'édition précédente du *Rapport annuel sur le développement*

**TABLEAU 39**  
**VUE D'ENSEMBLE DU MARCHÉ DES LOCAUX POUR BUREAUX DANS**  
**LES SIX PRINCIPALES RMR DU CANADA, 2010**

RMR	INVENTAIRE (1)			TAUX D'INOCUPATION (%)		NOUVEL ESPACE ÉCOULÉ EN 2010 m <sup>2</sup>	NOUVEAUX LOCAUX m <sup>2</sup>
	COMMERCIAL	GOUV.	TOTAL	(locaux commerciaux seul.)			
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2009	2010		
Toronto	17,307,549	82,773	17,390,322	6.1 %	6.0 %	-59,084	436,816
Montréal	6,786,345	147,502	6,933,847	7.4 %	7.8 %	0	60,013
<b>Ottawa-Gatineau (2)</b>	<b>3,776,586</b>	<b>1,857,495</b>	<b>5,634,081</b>	<b>5.9 %</b>	<b>7.5 %</b>	<b>99,217</b>	<b>94,572</b>
<b>Ottawa</b>	<b>3,302,715</b>	<b>1,564,599</b>	<b>4,867,314</b>	<b>6.7 %</b>	<b>6.5 %</b>	<b>99,217</b>	<b>94,572</b>
Calgary	5,674,239	35,383	5,709,622	11.7 %	11.6 %	-73,112	276,099
Vancouver	4,934,384	249,350	5,183,734	7.2 %	7.6 %	-76,921	36,231
Edmonton	1,805,976	53,013	1,858,989	9.7 %	11.4 %	34,466	41,062

Source : Colliers International - North America Office Real Estate Highlights, 2009 et Ottawa Office Market Report, T4 2010

(1) L'inventaire total regroupe les locaux commerciaux de concurrence et les locaux gouvernementaux, mais ne tient pas compte des locaux pour bureaux de propriétaires-occupants du secteur privé.

L'inventaire du gouvernement provient du Répertoire des biens immobiliers fédéraux du Conseil du Trésor, et ce, pour les six RMR.

(2) Les indicateurs pour la partie québécoise d'Ottawa-Gatineau sont dérivés des données sur le marché de Gatineau fournies par Cushman & Wakefield.

**TABLEAU 40**  
**LOYER MOYEN DES LOCAUX POUR BUREAUX, SIX PRINCIPALES RMR DU**  
**CANADA, 2009 et 2010**

RMR	LOCAUX DE CATÉGORIE « A » SITUÉS AU CENTRE-VILLE (1)					TAUX DE LOCATION GLOBAL NET, catégorie « A », 2010 (2)	
	2009		2010		Variation (%)	\$/pi <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>
	\$/pi <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	\$/pi <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>			
Toronto	51.00 \$	549 \$	55.62 \$	599 \$	9.1 %	19.91 \$	214 \$
Calgary	42.00 \$	452 \$	39.50 \$	425 \$	-6.0 %	24.81 \$	267 \$
<b>Ottawa</b>	<b>49.50 \$</b>	<b>533 \$</b>	<b>48.30 \$</b>	<b>520 \$</b>	<b>-2.4 %</b>	<b>17.15 \$</b>	<b>185 \$</b>
Edmonton	43.40 \$	467 \$	38.50 \$	414 \$	-11.3 %	19.93 \$	215 \$
Vancouver	47.00 \$	506 \$	53.00 \$	571 \$	12.8 %	21.39 \$	230 \$
Montréal	30.70 \$	330 \$	35.00 \$	377 \$	14.0 %	17.85 \$	192 \$

Source : (1) Colliers International, North America Office Real Estate Highlights, T4 2010, loyer moyen annuel proposé, en \$CAN

(2) CB Richard Ellis, MarketView - Canadian Office, T4 2010, taux de location nets demandés

**TABLEAU 41**  
**TAUX D'INOCUPATION ET COÛTS D'OCCUPATION DES BUREAUX**  
**SITUÉS AU CENTRE-VILLE, 2009 et 2010**

PRINCIPALES VILLES NORD-AMÉRICAINES

Tous les montants sont en dollars canadiens

VILLE (CENTRE-VILLE)	COÛTS D'OCCUPATION TOTAUX (1)				TAUX D'INOCUPATION (2)	
	2009		2010		2009	2010
	\$/pi <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	\$/pi <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>		
<i>New York - Manhattan Midtown</i>	68.93 \$	742 \$	66.59 \$	717 \$	11.7 %	12.4 %
Toronto	64.97 \$	699 \$	60.77 \$	654 \$	5.1 %	5.3 %
Vancouver	56.06 \$	603 \$	54.33 \$	585 \$	4.6 %	4.6 %
Calgary	55.49 \$	597 \$	47.98 \$	516 \$	11.6 %	12.0 %
Edmonton	51.83 \$	558 \$	41.78 \$	450 \$	6.6 %	8.0 %
<i>Washington, DC</i>	51.74 \$	557 \$	53.03 \$	571 \$	10.2 %	11.1 %
<i>Miami, FL</i>	46.89 \$	505 \$	45.19 \$	486 \$	16.7 %	21.0 %
<b>Ottawa</b>	<b>45.96 \$</b>	<b>495 \$</b>	<b>44.84 \$</b>	<b>483 \$</b>	<b>3.9 %</b>	<b>5.6 %</b>
Montréal	39.94 \$	430 \$	39.45 \$	425 \$	7.1 %	6.9 %
<i>Boston, MA</i>	36.45 \$	392 \$	43.42 \$	467 \$	13.5 %	16.6 %
<i>Los Angeles, CA</i>	28.72 \$	309 \$	28.80 \$	310 \$	15.2 %	16.4 %
<i>Houston, TX</i>	26.35 \$	284 \$	27.35 \$	294 \$	12.8 %	14.9 %
<i>Chicago, IL</i>	24.82 \$	267 \$	23.70 \$	255 \$	16.5 %	17.0 %
<i>Philadelphie, PA</i>	24.09 \$	259 \$	25.91 \$	279 \$	12.2 %	12.7 %
<i>Dallas, TX</i>	23.12 \$	249 \$	22.16 \$	239 \$	23.9 %	25.4 %
<i>Atlanta, GA</i>	21.03 \$	226 \$	22.50 \$	242 \$	13.8 %	14.7 %

Sources: (1) CB Richard Ellis - Global MarketView, novembre 2010. Les coûts d'occupation sont les loyers annuels bruts.

(2) Colliers International, North America Office Real Estate Highlights, T4 2010

**TABLEAU 42**  
**VUE D'ENSEMBLE DU MARCHÉ DES LOCAUX INDUSTRIELS**  
**DANS LES SIX PRINCIPALES RMR DU CANADA, 2010**

RMR	INVENTAIRE		TAUX D'INOCUPATION (%)		SURFACE ÉCOULÉE m <sup>2</sup>	NOUVEAUX LOCAUX m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	pi <sup>2</sup>	2009	2010		
Toronto	70,637,154	760,332,000	6.3 %	6.0 %	380,159	144,093
Montréal	32,308,983	347,771,000	6.9 %	6.2 %	176,975	16,723
Vancouver	16,596,199	178,640,000	4.8 %	4.1 %	309,450	0
<b>Ottawa</b>	<b>2,603,794</b>	<b>28,027,000</b>	<b>4.2 %</b>	<b>5.8 %</b>	<b>13,749</b>	<b>16,351</b>
Calgary	11,344,112	122,107,000	6.3 %	5.4 %	347,725	68,748
Edmonton	7,160,223	77,072,000	5.4 %	4.1 %	157,094	67,819

Source : Colliers International, North America Industrial Real Estate Highlights, 2009 et T4 2010

**TABLEAU 43**  
**TAUX DE LOCATION MOYENS DES LOCAUX INDUSTRIELS**  
**DANS LES SIX PRINCIPALES RMR DU CANADA, de 2007 à 2010**

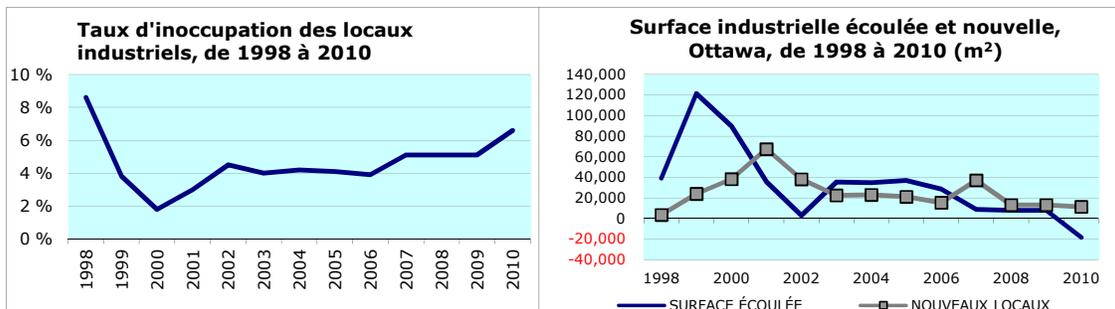
RMR	2007 (\$/pi <sup>2</sup> )	2008 (\$/pi <sup>2</sup> )	2009 (\$/pi <sup>2</sup> )	2010 (\$/pi <sup>2</sup> )	2010 (\$/m <sup>2</sup> )	Var. (%) 2009-2010
Toronto	5.46 \$	5.22 \$	4.90 \$	4.71 \$	51 \$	-3.9 %
Montréal	5.22 \$	5.26 \$	5.24 \$	4.95 \$	53 \$	-5.5 %
Vancouver	8.15 \$	8.33 \$	8.11 \$	7.53 \$	81 \$	-7.2 %
<b>Ottawa</b>	<b>7.00 \$</b>	<b>7.92 \$</b>	<b>7.68 \$</b>	<b>7.68 \$</b>	<b>83 \$</b>	<b>0.0 %</b>
Calgary	8.93 \$	9.50 \$	7.50 \$	7.71 \$	83 \$	2.8 %
Edmonton	9.09 \$	9.40 \$	8.52 \$	8.55 \$	92 \$	0.4 %

Source : CB Richard Ellis, Canadian Industrial MarketView, prix de location nets, T4 2010 et années précédentes

**TABLEAU 44**  
**VUE D'ENSEMBLE DU MARCHÉ DES LOCAUX INDUSTRIELS**  
**À OTTAWA, de 1998 à 2010**

ANNÉE	INVENTAIRE		TAUX D'INOCUPATION (%)	SURFACE ÉCOULÉE m <sup>2</sup>	NOUVEAUX LOCAUX m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	pi <sup>2</sup>			
1998	2,059,779	22,172,000	8.6 %	39,142	3,586
1999	2,051,277	22,080,481	3.8 %	121,340	23,998
2000	2,057,380	22,146,177	1.8 %	89,831	38,236
2001	2,243,246	24,146,884	3.0 %	35,587	67,375
2002	2,512,852	27,049,000	4.5 %	2,972	38,089
2003	2,535,427	27,292,000	4.0 %	35,467	22,575
2004	2,232,669	24,033,039	4.2 %	34,926	23,039
2005	2,010,898	21,645,837	4.1 %	36,874	21,088
2006	2,024,432	21,791,517	3.9 %	28,733	15,389
2007	2,053,794	22,107,575	5.1 %	8,852	37,105
2008	2,077,661	22,364,490	5.1 %	7,907	13,104
2009	2,067,332	22,253,305	5.1 %	7,907	13,104
<b>2010</b>	<b>2,021,845</b>	<b>21,762,960</b>	<b>6.6 %</b>	<b>-18,210</b>	<b>11,381</b>

Source : Cushman & Wakefield, Marketbeat Snapshot - Industrial Overview, Ottawa, rapports du 4<sup>e</sup> trimestre



**TABLEAU 45**  
**MARCHÉ DES LOCAUX INDUSTRIELS D'OTTAWA, PAR SOUS-SECTEUR,**  
**2010**

SECTEUR	INVENTAIRE		TAUX D'INOCUPATION		SURFACE ÉCOULÉE EN 2010		MOYENNE PONDÉRÉE DU LOYER GLOBAL	
	sq.ft.	m <sup>2</sup>	2009	2010	sq.ft.	m <sup>2</sup>	(\$/pi <sup>2</sup> )	(\$/m <sup>2</sup> )
Sheffield	3,186,043	295,993	7.3 %	9.3 %	-56,401	-5,240	7.24 \$	78 \$
Kanata	3,176,784	295,133	11.2 %	11.9 %	-72,207	-6,708	7.00 \$	75 \$
Cyrville	2,021,942	187,845	3.3 %	3.3 %	5,822	541	8.12 \$	87 \$
Stevenage-Belgreen	1,854,224	172,263	4.8 %	4.6 %	3,406	316	8.82 \$	95 \$
Coventry-Belfast	1,835,250	170,500	2.6 %	1.6 %	20,989	1,950	8.44 \$	91 \$
Parc d'affaires d'Ottawa	1,439,259	133,712	0.8 %	1.7 %	-14,355	-1,334	7.50 \$	81 \$
Sheffield-Lancaster	1,170,820	108,773	1.3 %	4.6 %	-38,598	-3,586	9.23 \$	99 \$
Queensway	761,685	70,763	1.4 %	11.5 %	43,922	4,080	8.02 \$	86 \$
Ottawa-Centre	755,339	70,173	3.4 %	2.6 %	8,295	771	9.00 \$	97 \$
Ottawa-Sud	695,111	64,578	2.4 %	12.2 %	-68,764	-6,388	6.53 \$	70 \$
Rideau Heights	622,918	57,871	1.3 %	1.3 %	0	0	n.d.	n.d.
Colonnade	621,923	57,779	11.6 %	10.0 %	9,990	928	10.31 \$	111 \$
Merivale-Est	587,403	54,572	3.0 %	7.6 %	-26,930	-2,502	9.27 \$	100 \$
Woodward-Carling	540,800	50,242	7.2 %	7.4 %	-1,122	-104	8.00 \$	86 \$
Merivale-Ouest	534,593	49,665	2.6 %	2.1 %	-8,748	-813	8.63 \$	93 \$
Orléans	474,178	44,053	6.7 %	9.8 %	-15,300	-1,421	7.50 \$	81 \$
Morrison-Queensview	415,519	38,603	3.9 %	0.0 %	16,206	1,506	n.d.	n.d.
Gloucester-Sud	409,334	38,028	3.6 %	5.6 %	-8,100	-753	n.d.	n.d.
Bells Corners	334,655	31,090	1.4 %	2.4 %	-2,700	-251	n.d.	n.d.
Walkley-Sud	325,180	30,210	1.9 %	0.0 %	8,588	798	n.d.	n.d.
<b>TOTAL</b>	<b>21,762,960</b>	<b>2,021,845</b>	<b>5.1 %</b>	<b>6.6 %</b>	<b>-196,007</b>	<b>-18,210</b>	<b>7.75 \$</b>	<b>83 \$</b>

Source : Cushman & Wakefield, Marketbeat - Ottawa Industrial Report, 2009 et T4 2010

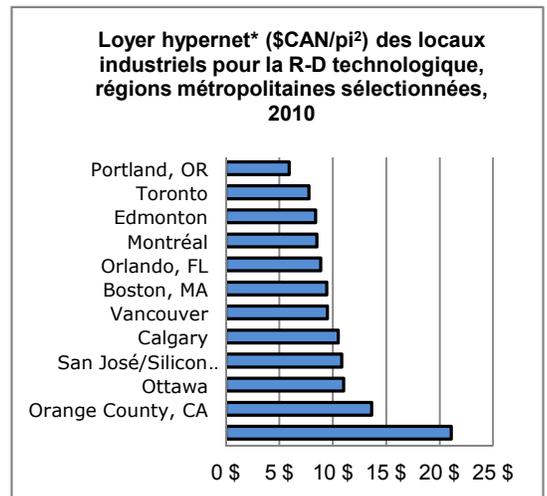
Nota : Pour obtenir de plus amples renseignements sur le parc de terrains à vocation industrielle et l'emplacement des secteurs industriels à Ottawa, consulter le rapport *Inventory of Industrial and Business Park Lands* du Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance de la Ville d'Ottawa (publié tous les deux ans).

**TABLEAU 46**  
**LOYER HYPERNET\* DES LOCAUX INDUSTRIELS EN 2010,**  
**RÉGIONS MÉTROPOLITAINES NORD-AMÉRICAINES SÉLECTIONNÉES**

VILLE	LOYER HYPERNET (\$CAN/pi <sup>2</sup> )		
	R-D TECHN.	SERVICES DIVERS	ENTREP. ET DISTRIB.
Péninsule de San Francisco, CA	21.08 \$	21.08 \$	9.17 \$
Orange County, CA	13.64 \$	12.85 \$	6.91 \$
<b>Ottawa</b>	<b>11.00 \$</b>	<b>8.50 \$</b>	<b>6.75 \$</b>
San José/Silicon Valley, CA	10.84 \$	6.79 \$	4.41 \$
Calgary	10.50 \$	9.50 \$	7.75 \$
Vancouver	9.50 \$	8.00 \$	6.75 \$
Boston, MA	9.43 \$	7.44 \$	4.47 \$
Orlando, FL	8.87 \$	8.61 \$	4.54 \$
Montréal	8.50 \$	6.50 \$	4.00 \$
Edmonton	8.40 \$	8.15 \$	6.80 \$
Toronto	7.75 \$	7.15 \$	4.98 \$
Portland, OR	5.90 \$	8.81 \$	4.93 \$

Source : Colliers North American Industrial Real Estate Highlights, T4 2010

\* Le « loyer hypernet » désigne un loyer dû au locataire qui est net des dépenses afférentes à la location comme les taxes, l'assurance, l'entretien, les services de conciergerie et les services publics.

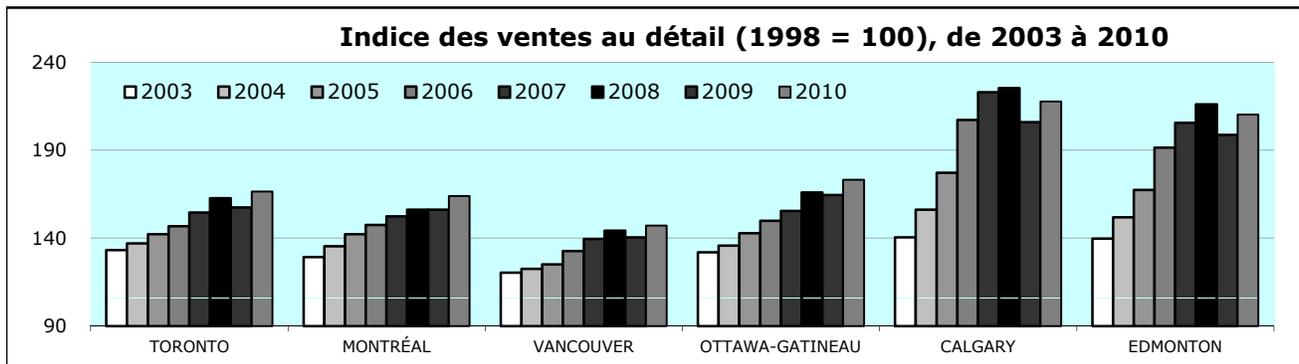


**TABLEAU 47****VENTES AU DÉTAIL, SIX PRINCIPALES RMR DU CANADA, de 2003 à 2010**  
(exprimées en millions de dollars)

ANNÉE	TORONTO	MONTRÉAL	VANCOUVER	OTTAWA-GATINEAU	CALGARY	EDMONTON
2003	49,973 \$	34,642 \$	21,837 \$	12,098 \$	13,931 \$	13,150 \$
2004	51,409 \$	36,288 \$	22,238 \$	12,438 \$	15,493 \$	14,284 \$
2005	53,368 \$	38,128 \$	22,686 \$	13,083 \$	17,576 \$	15,744 \$
2006	55,077 \$	39,533 \$	24,071 \$	13,725 \$	20,551 \$	18,008 \$
2007	57,976 \$	40,859 \$	25,324 \$	14,239 \$	22,123 \$	19,333 \$
2008 (rev)	61,048 \$	41,896 \$	26,170 \$	15,201 \$	22,339 \$	20,331 \$
2009 (rev)	59,114 \$	41,869 \$	25,510 \$	15,071 \$	20,435 \$	18,685 \$
<b>2010</b>	<b>62,452 \$</b>	<b>43,955 \$</b>	<b>26,726 \$</b>	<b>15,877 \$</b>	<b>21,589 \$</b>	<b>19,782 \$</b>
Var. (%) 2009-2010	5.6 %	5.0 %	4.8 %	5.3 %	5.6 %	5.9 %
Var. (%) 2005-2010	17.0 %	15.3 %	17.8 %	21.4 %	22.8 %	25.6 %
Population*	5,741,400	3,859,300	2,391,300	1,239,100	1,242,600	1,176,300
Ventes par habitant, 2010	10,877 \$	11,389 \$	11,176 \$	12,813 \$	17,374 \$	16,817 \$

Source : Conférence Board du Canada, Metropolitan Outlook, printemps 2011

\* Estimations postcensitaires de Statistique Canada pour 2010

**TABLEAU 48****VUE D'ENSEMBLE DU MARCHÉ DU COMMERCE DE DÉTAIL À OTTAWA**

TYPE	Surface totale, 2009			Surface totale, 2010			Taux d'inoccupation	
	m <sup>2</sup>	pi <sup>2</sup>	Part	m <sup>2</sup>	pi <sup>2</sup>	Part	2009	2010
Mégacentres de comm. à grande surf.	714,963	7,696,000	24.2 %	792,491	8,530,304	25.6 %	0.7 %	0.8 %
Autres*	458,650	4,937,000	15.5 %	473,207	5,093,559	15.3 %	n.d.	n.d.
Comm. donnant sur les rues principales	442,578	4,764,000	15.0 %	445,423	4,794,495	14.4 %	n.d.	n.d.
CC régionaux	349,771	3,765,000	11.8 %	349,780	3,765,000	11.3 %	0.7 %	0.8 %
CC communautaires	344,568	3,709,000	11.6 %	377,949	4,068,213	12.2 %	2.5 %	2.7 %
CC de quartier	387,767	4,174,000	13.1 %	397,116	4,274,524	12.8 %	5.4 %	4.4 %
Petits CC	216,644	2,332,000	7.3 %	216,671	2,332,226	7.0 %	5.4 %	4.4 %
Galeries marchandes	44,035	474,000	1.5 %	44,036	474,000	1.4 %	n.d.	n.d.
<b>TOTAL</b>	<b>2,958,975</b>	<b>31,851,000</b>	<b>100.0 %</b>	<b>3,096,674</b>	<b>33,332,321</b>	<b>100.0 %</b>	<b>3.1 %</b>	<b>2.7 %</b>

Source : Permis de construire de la Ville d'Ottawa; données de 2010 sur l'inoccupation tirées de l'Ottawa Retail Report de Cushman & Wakefield 4<sup>e</sup> trimestre de 2010

\* Les « autres » commerces de détail comprennent : dans les secteurs situés à l'intérieur de la Ceinture de verdure, les bureaux de locaux pour commerces de détail bordant une rue désignée artère principale dans le Plan officiel (telles que l'avenue Carling, le chemin Merivale au sud du chemin Baseline, la rue Bank au sud de la rivière Rideau, le chemin de Montréal à l'est du boulevard St-Laurent et le boulevard St-Laurent), de même que les points de vente indépendants ne faisant pas partie de mégacentres de commerces à grande surface ou de centres commerciaux, qu'ils soient situés ou non en bordure d'une rue principale.

**TABLEAU 49**  
**INDICATEURS DU MARCHÉ HÔTELIER**

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	Var. (%) 2009-2010	2011 (P)
Toronto	Taux d'inoccupation <sup>(1)</sup>	67 %	66 %	67 %	66 %	60 %	66 %		66 %
	RCD <sup>(2)</sup>	86 \$	89 \$	91 \$	91 \$	75 \$	84 \$	12.0 %	87 \$
	Indice Colliers <sup>(3)</sup>	367.2	437.4	536.2	530.9	476.7	506.8	6.3 %	548.8
Montréal	Taux d'inoccupation <sup>(1)</sup>	68 %	68 %	67 %	64 %	60 %	64 %		65 %
	RCD <sup>(2)</sup>	94 \$	95 \$	92 \$	88 \$	77 \$	86 \$	11.7 %	90 \$
	Indice Colliers <sup>(3)</sup>	392.8	450.2	504.2	477.0	450.2	473.7	5.2 %	506.8
Vancouver	Taux d'inoccupation <sup>(1)</sup>	69 %	72 %	74 %	72 %	65 %	68 %		66 %
	RCD <sup>(2)</sup>	84 \$	91 \$	98 \$	99 \$	86 \$	100 \$	16.3 %	94 \$
	Indice Colliers <sup>(3)</sup>	184.6	218.2	263.3	268.3	246.3	255.7	3.8 %	278.7
<b>Ottawa</b>	<b>Taux d'inoccupation<sup>(1)</sup></b>	<b>65 %</b>	<b>69 %</b>	<b>70 %</b>	<b>71 %</b>	<b>66 %</b>	<b>67 %</b>		<b>67 %</b>
	<b>RCD<sup>(2)</sup></b>	<b>82 \$</b>	<b>88 \$</b>	<b>94 \$</b>	<b>96 \$</b>	<b>87 \$</b>	<b>89 \$</b>	<b>2.3 %</b>	<b>91 \$</b>
	<b>Indice Colliers<sup>(3)</sup></b>	<b>219.7</b>	<b>242.8</b>	<b>267.1</b>	<b>270.8</b>	<b>265.4</b>	<b>274.7</b>	<b>3.5 %</b>	<b>287.3</b>
Calgary	Taux d'inoccupation <sup>(1)</sup>	70 %	74 %	74 %	72 %	65 %	64 %		64 %
	RCD <sup>(2)</sup>	81 \$	95 \$	105 \$	109 \$	94 \$	92 \$	-2.1 %	94 \$
	Indice Colliers <sup>(3)</sup>	201.7	234.3	274.2	282.7	259.2	261.3	0.8 %	271.0
Edmonton	Taux d'inoccupation <sup>(1)</sup>	66 %	72 %	75 %	73 %	65 %	62 %		61 %
	RCD <sup>(2)</sup>	65 \$	74 \$	85 \$	89 \$	78 \$	74 \$	-5.1 %	75 \$
	Indice Colliers <sup>(3)</sup>	165.5	186.9	209.3	213.1	198.4	204.7	3.2 %	218.4
Canada	Taux d'inoccupation <sup>(1)</sup>	63 %	65 %	65 %	63 %	58 %	60 %		61 %
	RCD <sup>(2)</sup>	75 \$	79 \$	83 \$	83 \$	73 \$	77 \$	5.5 %	80 \$
	Indice Colliers <sup>(3)</sup>	214.4	240.8	271.4	267.7	248.1	255.6	3.0 %	269.3

Sources :

- (1) Taux d'inoccupation : PFK Consulting, *2011 Market Outlook*
- (2) RCD (revenu par chambre disponible) : PFK Consulting, *2011 M*
- (3) Indice Colliers : Colliers International, *Hotel Investment Report 2011* ; les données sur Toronto, Montréal et Vancouver ne portent que sur le centre-ville.

Nota : L'indice Colliers (1992 = 100) mesure le taux de variation de la valeur des établissements hôteliers, lequel est influencé par le rendement attendu par les investisseurs, le rendement du marché, l'évolution de l'offre et la santé économique globale du marché.