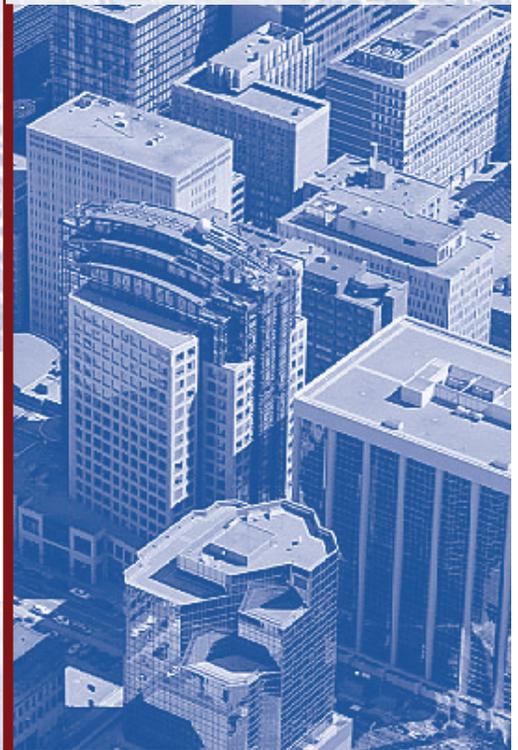


Rapport annuel sur le développement 2011



2010078197

Septembre 2012

RAPPORT ANNUEL SUR LE DÉVELOPPEMENT 2011



Ville d'Ottawa
Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance
Unité de la recherche et des prévisions
Septembre 2012

RAPPORT ANNUEL SUR LE DÉVELOPPEMENT 2011

TABLE DES MATIÈRES

<u>Section</u>	<u>Page</u>
Points saillants	v
But	1
1. Schéma de la croissance	1
2. Population	2
2.1 Croissance démographique	2
2.2 Migration	5
2.3 Répartition de la croissance démographique	6
2.4 Croissance démographique, grande région d'Ottawa-Gatineau	8
3. Emploi et économie	12
3.1 Emploi	12
3.2 Produit intérieur brut	13
3.3 Revenu des particuliers	14
3.4 Indice des prix à la consommation	15
3.5 Construction	15
4. Logement	16
4.1 Construction d'habitations	16
i. Projets mis en chantier et réalisés	16
ii. Mises en chantier, par secteur	17
iii. Habitations construites, par type de secteur cerné pour la densification dans le <i>Plan officiel</i>	18
iv. Densification résidentielle	19
v. Mises en chantier, par 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	21
4.2 Logements locatifs	22
i. Taux d'inoccupation	22
ii. Coût des logements locatifs sur le marché privé	24
iii. Conversions	24
iv. Logements hors marché	25
v. Demande en matière de logements sociaux	25
4.3 Revente d'habitations	26
i. Prix de revente des maisons	26
ii. Tendances et vigueur du marché immobilier	26
iii. Offre et demande	27

4.4	Abordabilité des logements	27
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	31
5.	Développement non résidentiel	32
5.1	Investissement	33
5.2	Marché des locaux pour bureaux	34
i.	Aperçu	34
ii.	Taux de location	35
iii.	Taux d'inoccupation	35
5.3	Marché des locaux industriels	36
5.4	Marché des locaux pour commerces de détail	38
i.	Aperçu	38
ii.	Locaux pour commerces de détail et taux d'inoccupation	38
5.5	Tourisme et hôtellerie	40
	Annexe : Tableaux de données	42

TABLEAUX DE DONNÉES

<u>Tableau</u>	<u>Titre</u>	<u>Page</u>
1.	Population du recensement des six plus grandes régions métropolitaines du Canada, de 2001 à 2011	43
2.	Population et ménages, RMR de Gatineau, données de recensement, de 1996 à 2011	44
3.	Population et logements, grande région d'Ottawa-Gatineau	45
4.	Population et main-d'œuvre, grande région d'Ottawa-Gatineau, de 2001 à 2006	46
5.	Population et ménages : Estimations par sous-secteur, de 2007 à 2011	47
6.	Migration nette à Ottawa, de 2005 à 2010	48
7.	Flux migratoires entrant et sortant à Ottawa	49
8.	Migration entre Ottawa et les municipalités attenantes, de 2005 à 2010	50
9.	Migration nette totale pour les six plus grandes régions métropolitaines de recensement du Canada	50
10.	Indicateurs de la population active, Ottawa, de 1996 à 2011	51
11.	Indicateurs de la population active, Gatineau, de 1996 à 2011	51
12.	Emplois par secteur, RMR d'Ottawa-Gatineau, de 2005 à 2011	52

<u>Tableau</u>	<u>Titre</u>	<u>Page</u>
13.	Emplois par secteur, RMR d'Ottawa, de 2005 à 2011	53
14.	Indicateurs de la population active, principales RMR du Canada, de 2004 à 2011 ...	54
15.	Indices des prix à la consommation, RMR d'Ottawa, de 2004 à 2011	54
16.	Valeur des permis de construire, grandes villes canadiennes (RMR)	55
17.	Produit intérieur brut des grandes villes canadiennes (RMR)	56
18.	Revenu des particuliers, grandes villes canadiennes (RMR)	56
19.	Mises en chantier, six principales RMR du Canada, de 2005 à 2011	57
20.	Habitations réalisées par type et marché cible, ville d'Ottawa, de 2006 à 2011	58
21.	Mises en chantier par type d'habitation, ville d'Ottawa, de 1994 à 2011	58
22.	Mises en chantier par type d'habitation, RMR de Gatineau, de 1994 à 2011	58
23.	Nouvelles habitations dans les municipalités de la grande région d'Ottawa- Gatineau, de 2004 à 2011	59
24.	Nouveaux logements par type de secteur ciblé pour la densification dans le <i>Plan</i> <i>officiel</i> , de 2007 à 2011	60
25.	Densification, par quartier, de 2007 à 2011	61
26.	Loyer et taux d'inoccupation des logements locatifs, principales RMR du Canada ..	62
27.	Répartition des logements hors marché, par quartier	63
28.	Marché de la revente - Ventes annuelles d'habitations et prix moyen de revente, six principales RMR du Canada, de 2005 à 2011	64
29.	Marché de la revente - Offre et demande, Ottawa, de 2004 à 2011	64
30.	Prix des maisons unifamiliales neuves écoulées, Ottawa, de 2000 à 2011	65
31.	Ventes d'habitations inscrites au SIA, Ottawa, de 2009 à 2011	65
32.	Logements de propriétaires-occupants réalisés, Ottawa, par percentile de revenu et par type d'habitation, 2010 et 2011	66
33.	Abordabilité des logements neufs et revendus, Ottawa	67
34.	Indice d'accessibilité à la propriété de la Banque Royale	68
35.	Marché des locaux pour bureaux, Ottawa, par sous-marché, 2011	69
36.	Vue d'ensemble du marché des locaux pour bureaux, Ottawa, de 2003 à 2011	70
37.	Inventaire total des locaux pour bureaux, Ottawa-Gatineau, 2011	70
38.	Marché de l'investissement immobilier, Ottawa, de 2007 à 2011	70
39.	Vue d'ensemble du marché des locaux pour bureaux, six principales RMR du Canada, 2011	71
40.	Loyer moyen des locaux pour bureaux, six principales RMR du Canada, 2010 et 2011	71
41.	Taux d'inoccupation et coûts de location des bureaux situés au centre-ville, 2010 et 2011	71
42.	Vue d'ensemble du marché des locaux industriels, six principales RMR du Canada, 2011	72
43.	Taux de location moyens des locaux industriels, six principales RMR du Canada	72
44.	Vue d'ensemble du marché des locaux industriels, Ottawa, de 1998 à 2011	72
45.	Marché des locaux industriels, Ottawa, par sous-secteur, 2011	73
46.	Loyer des locaux industriels, régions métropolitaines nord-américaines sélectionnées, 2011	73
47.	Ventes au détail, six principales RMR du Canada, de 2003 à 2011	74
48.	Vue d'ensemble du marché des locaux pour commerces de détail, Ottawa	74
49.	Indicateurs du marché hôtelier	75

Cartes

Carte

Page

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 **927 120 habitants** à la fin de 2011, s'est accrue de 1 % par rapport à 2010. La population estimée à la mi-2011 était de 922 046, soit 954 personnes de moins que la projection qui figurait dans la modification n° 76 au *Plan officiel* adoptée par le Conseil en 2007.
- Les données non corrigées du Recensement de 2011 font état d'une population de 883 391 habitants à Ottawa à la mi-2011. En supposant un sous-dénombrement de 4,2 %, comme pour le recensement précédent, on obtient une population de 920 500 habitants. L'écart entre les estimations de la Ville, les projections dans le *Plan officiel* et les données démographiques corrigées du Recensement de 2011 est d'au plus 0,3 % pour la mi-2011.
- L'écart considérable entre les données du Recensement de 2006 et celles des registres de la Ville quant aux unités résidentielles occupées semble partiellement résolu dans le Recensement de 2011.
- La population de la grande région d'Ottawa-Gatineau, soit la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau et les municipalités attenantes) était estimée à **1 399 415 habitants** à la fin de 2011, une hausse de 2,9 % par rapport à 2010.
- En 2009-2010, la migration nette dans la RMR d'Ottawa-Gatineau a connu une hausse de 2 % par rapport à l'année précédente, avec l'arrivée de **11 620 personnes**. Ce nombre est en hausse depuis six ans.

Emploi et économie

- La population active occupée résidant à Ottawa comptait **521 900 personnes** en 2011, une hausse de 0,6 %.
- Le taux de chômage a chuté de 0,9 % en 2011 dans la capitale, s'élevant à **5,6 %**.
- En 2011, **6 500 emplois** ont été créés dans la RMR d'Ottawa-Gatineau, principalement dans le domaine des services professionnels, scientifiques et techniques.
- De tous les emplois à Ottawa, **60,4 %** émanaient du **secteur privé**, contre 60,2 % en 2010.
- Le produit intérieur brut (PIB) de la RMR d'Ottawa-Gatineau a connu une hausse de **1,4 %** en 2011.
- En 2011, le revenu moyen des particuliers dans la RMR d'Ottawa-Gatineau a augmenté de 1,6 %, pour s'établir à **43 595 \$**, ce qui, selon le Conference Board du Canada, représentait le troisième en importance parmi les grandes villes du Canada.
- À Ottawa, l'inflation (indice des prix à la consommation ou IPC) a été de 3 % en 2011, comparativement à 2,6 % en 2010.

Logement

- Il y a eu un total de **5 521 mises en chantier** à Ottawa en 2011 et de **9 100** dans la grande région d'Ottawa-Gatineau, ce qui représente des baisses respectives de 8,7 % et de 9,8 % par rapport à 2010.
- Les **maisons unifamiliales** représentaient **35,4 %** des habitations construites en 2011, en hausse par rapport aux 33,7 % de 2010, mais bien en deçà de la moyenne de 47 % des 25 dernières années.
- La part des appartements a diminué, passant de 29,5 % des mises en chantier en 2010 à **25,6 %** en 2011.
- De tous les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré par la Ville en 2011, **28,4 %** étaient situés dans les secteurs ciblés pour la densification résidentielle dans le *Plan officiel*, en hausse par rapport aux 24,5 % de 2010.
- Dans le secteur urbain, **45,2 %** des logements construits en 2011 résultaient de projets de **densification**, la proportion moyenne pour les 5 dernières années étant de 39,3 %, ce qui est au-dessus de l'objectif de 36 % établi dans le *Plan officiel*.
- Le **taux d'inoccupation des logements locatifs** à Ottawa a chuté à 1,4 % en 2011, le deuxième taux le plus bas dans les grandes villes canadiennes. **En moyenne**, les **loyers** ont augmenté de **3,6 %** en 2011.
- Toujours en 2011, **40,6 %** des ménages ayant déposé une demande de logement social ont été logés, contre 39,2 % en 2010.

- Le prix moyen de **revente des habitations** dans la ville d'Ottawa s'est accru de 5,3 %, pour s'établir à **367 279 \$** en 2011.
- En 2011, 8,6 % des nouveaux logements de propriétaires-occupants à Ottawa étaient **abordables** pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 40^e percentile, une baisse par rapport à 9,2 % en 2010.

Développement non résidentiel

- La valeur totale des constructions non résidentielles pour lesquelles un permis a été délivré à Ottawa s'élevait à **777 millions de dollars** en 2011, un repli de 4,3 % par rapport à 2010.
- Le marché des **locaux pour bureaux** d'Ottawa présentait un taux d'inoccupation de **7,2 %** en 2011, soit une hausse de 0,5 % par rapport à 2010.
- Le marché des **locaux pour bureaux au district commercial central** affichait un taux d'inoccupation de **6,1 %** en 2011, alors qu'il était de 5,6 % en 2010.
- Les coûts de location des locaux pour bureaux de catégorie A du centre-ville d'Ottawa sont demeurés stables en 2011, à **521 \$/m²** (48,36 \$/pi²).
- Le taux d'inoccupation des **locaux industriels** d'Ottawa est passé à **6,1 %** en 2011, une hausse qui place la ville au premier rang parmi les 6 grandes villes canadiennes.
- À **129 \$/m²** (12 \$/pi²), les locaux industriels pour la recherche-développement dans le secteur de la haute technologie d'Ottawa figurent au deuxième rang des locaux les plus chers au Canada.
- Les **ventes au détail** ont augmenté de **3,8 %** à Ottawa-Gatineau en 2011, pour s'établir à 16,5 milliards de dollars.
- Affichant un taux de **71 %**, Ottawa se classait première au chapitre du **taux d'occupation des chambres d'hôtel** parmi les grandes villes du Canada en 2011.

RAPPORT ANNUEL SUR LE DÉVELOPPEMENT 2011

But

Le *Rapport annuel sur le développement* offre un compte rendu et une analyse des statistiques démographiques et économiques et de l'activité de développement 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 pour commerces 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 régionale¹. (Voir les cartes aux pages 10 et 11.)

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.

¹ 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 élevé 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 2011 (estimations de la Ville) : 927 120 habitants, soit une croissance de 1 % par rapport à 2010
- Population de la grande région d'Ottawa-Gatineau à la fin de 2011 : 1 399 415 habitants, soit 2,9 % de plus qu'en 2010

2.1 Croissance démographique

Recensement de 2011

Selon les données démographiques du Recensement de 2011, publiées en février 2012, la population d'Ottawa était de **883 391 habitants** à la mi-2011, une hausse de 8,8 % par rapport aux 812 129 habitants recensés en 2006.

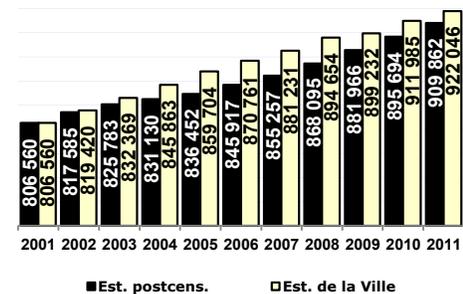
Statistique Canada publie deux séries de données démographiques : la population du recensement, tous les cinq ans, et l'« estimation postcensitaire », tous les ans. Comme des gens échappent inévitablement au recensement, l'estimation postcensitaire permet de compenser le sous-dénombrement habituel. Les données finales sont généralement établies 2 ans après le recensement, mais on sait que le sous-dénombrement habituel est de 3 à 4 %.

Selon l'estimation postcensitaire finale pour 2006, la population d'Ottawa était de 845 917 habitants, pour un sous-dénombrement de 4,2 %. En appliquant le même taux de sous-dénombrement au Recensement de 2011, on obtient une population estimée de **920 500 habitants**.

Le Recensement de 2006 faisait état d'une croissance de seulement 19 113 unités occupées par rapport aux données du Recensement de 2001, alors que, pour la même période, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) signalait une hausse de 30 600 unités et que la Ville d'Ottawa enregistrait une hausse de 31 800 unités selon les permis de construire émis. Le Recensement de 2006 rapportait ainsi environ 10 000 unités de moins que la SCHL ou la Ville d'Ottawa pour la période de 2001 à 2006.

L'écart semble avoir été en partie résolu dans le Recensement de 2011, qui fait état d'une croissance de 32 356 nouvelles unités occupées par rapport aux données du Recensement de 2006. À titre de comparaison, pour la même période, la SCHL signalait une hausse de 29 385 unités et la Ville d'Ottawa enregistrait une hausse de 28 570 nouvelles unités selon les permis de construire émis.

Population de la ville d'Ottawa, estimations postcensitaires et de la Ville, de 2001 à 2011
(données à la mi-année)
Sources : Statistique Canada et Ville d'Ottawa



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.

Méthode des composantes : Statistique Canada utilise la « méthode des composantes », laquelle consiste à prendre les dernières estimations postcensitaires démographiques 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. L'estimation postcensitaire provisoire pour 2011, en fonction du Recensement de 2006, établit la population d'Ottawa à **909 862 habitants**.

Lorsqu'on les compare aux estimations et projections de la Ville, les estimations postcensitaires et les données du recensement pour Ottawa semblent inférieures au nombre réel de personnes résidant à Ottawa et bénéficiant des services municipaux. En raison de la volatilité des données² sur lesquelles repose la méthode des composantes, les sous-dénombrements postcensitaires sont courants³.

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 dernière *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 de la légère décroissance continue de la taille moyenne des ménages, ce qui permet d'obtenir un total de la population.

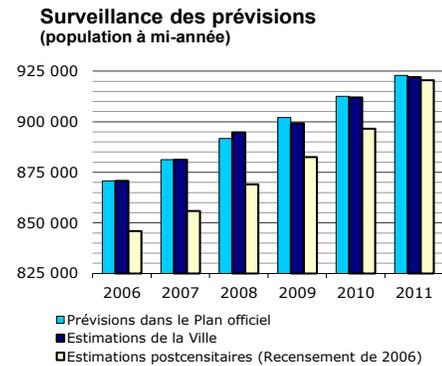
D'après les analyses réalisées selon cette méthode, Ottawa comptait **922 046 habitants** à la mi-2011 et **927 118 habitants** à la fin de l'année. L'écart entre l'estimation de la Ville et les données du Recensement de 2011, en tenant compte d'un sous-dénombrement estimé à 4,2 %, est de 1 546 habitants ou 0,1 % pour la mi-2011, ce qui est considérablement inférieur à l'écart de 15 456 habitants ou 1,7 % relevé en 2010.

² Pour plus de renseignements sur les méthodes utilisées pour estimer la croissance démographique, consulter le *Rapport annuel sur le développement de 2007*.

³ 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 projections démographiques du *Plan officiel* approuvé, qui vont jusqu'en 2031, la population d'Ottawa devait s'établir à 923 000 habitants à la mi-2011. Ce nombre est supérieur de 2 500 habitants (0,3 %) aux données corrigées du Recensement de 2011, qui font état de 920 500 habitants après l'application d'un sous-dénombrement estimé à 4,2 %. Cet écart est faible et montre que les projections figurant dans le *Plan officiel* sont proches des données de recensement et des estimations de la Ville.



Grandes villes

Selon la source des données, la RMR d'Ottawa-Gatineau se classe au quatrième ou au cinquième rang des RMR les plus peuplées du Canada. D'après le Recensement de 2011, Ottawa-Gatineau demeure au quatrième rang des RMR les plus peuplées du Canada, avec ses 1 236 324 habitants. Calgary suit de près, avec 1 214 839 habitants.

Statistique Canada a mis à jour les estimations postcensitaires pour 2009 et 2010 en fonction des données du Recensement de 2006, fournissant une estimation postcensitaire provisoire pour chacune des six principales RMR pour 2011. (Les estimations postcensitaires corrigées en fonction du Recensement de 2011 seront publiées l'an prochain.) Selon l'estimation postcensitaire provisoire pour 2011, la RMR d'Ottawa-Gatineau, avec ses 1 258 914 habitants, est au cinquième rang des RMR les plus peuplées du Canada, tandis que la RMR de Calgary figure au quatrième rang, avec 1 265 119 habitants.

Sommaire

On dispose d'un éventail de données démographiques pour Ottawa pour la mi-2011, et la majorité des estimations font état d'une population d'environ 920 000 habitants.

Population d'Ottawa, par source	Mi-2011	Fin 2011
Estimation postcensitaire provisoire en fonction du Recensement de 2006	909 862	
Recensement de 2011 (mi-mai 2011)	883 391	
Recensement de 2011, après l'application d'un sous-dénombrement estimé à 4,2 %	920 500	
Projections du <i>Plan officiel</i>	923 000	
Estimation de la population réelle par la Ville	922 046	927 118

Sources : Statistique Canada et Ville d'Ottawa

2.2 Migration

EN BREF

- En 2009-2010, la migration nette à Ottawa a connu une hausse de 4,8 % par rapport à l'année précédente, avec l'arrivée de **9 211 personnes**.
- La migration nette à Ottawa-Gatineau a connu une hausse de 2 % par rapport à l'année précédente, avec l'arrivée de **11 620 personnes**.
- Le nombre de personnes quittant Ottawa pour s'établir dans une municipalité attenante était supérieur au nombre de personnes ayant effectué le mouvement inverse, contrairement à la tendance observée l'année précédente.

Les données sur la migration en 2009-2010 (les dernières disponibles) révèlent une hausse de la tendance migratoire par rapport à l'année précédente. En 2008-2009, les données sur la migration étaient légèrement en baisse, après quatre années d'augmentation. Par comparaison à l'année précédente, on dénombre 23 % moins 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 augmenté de 45 %. Par conséquent, la migration nette se chiffre à 9 211 personnes, dénotant une hausse de 4,8 %, soit l'augmentation la plus élevée depuis le sommet atteint en 2000-2001. À Ottawa-Gatineau, elle est demeurée relativement stable, à 11 620 personnes, une croissance de 2 % par rapport à l'année précédente. (Tableau 6)

Même si la croissance de l'emploi a été modérée en 2011, avec une hausse de 6 500 emplois par rapport à 2010 (0,9 %), le taux de chômage à Ottawa y était considérablement plus bas qu'à Toronto et Montréal, et cela a probablement beaucoup contribué à l'augmentation de la migration. (Tableau 14)

Ottawa-Gatineau demeure au dernier rang des six grandes villes pour le nombre de nouveaux arrivants attirés en 2009-2010, mais figure au deuxième rang en ce qui concerne son taux de croissance. (Tableau 9)

MIGRATION NETTE 2009-2010 (estimations provisoires)

<i>RMR</i>	
Toronto	70 985
Vancouver	39 619
Montréal	27 558
Edmonton	13 852
Calgary	12 713
Ottawa-Gatineau	11 620

Source : Statistique Canada

Selon Citoyenneté et Immigration Canada⁴ (source de données distincte de celle des chiffres mentionnés précédemment), le Canada a accueilli 280 681 immigrants ayant obtenu le statut de résident permanent en 2010, dont 7 172 (2,6 %) se sont établis à Ottawa. En outre, 2 990 travailleurs étrangers temporaires, 2 957 étudiants étrangers et 401 étrangers dont le cas comporte des raisons humanitaires ou qui ont demandé le statut de réfugié ont emménagé à Ottawa en 2010, ce qui porte le total d'immigrants internationaux à 13 520, soit une hausse de 1 261 personnes ou 10,2 % par rapport à l'année précédente.

La migration interprovinciale nette a poursuivi sa croissance en 2009-2010, affichant par rapport à l'année précédente une croissance de 13 %, attribuable à un accroissement de l'arrivée à Ottawa de personnes provenant de la région du Grand Toronto et de l'Alberta. À l'échelle ontarienne, Ottawa a perdu des habitants en faveur des municipalités de l'Ontario attenantes à Ottawa (MOAO), mais en a gagné de nouveaux en provenance de la région du Grand Toronto, entre autres. (Tableau 7)

⁴ 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, 2010*. (Ottawa : ministre, Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, 2011).

Dans la grande région d'Ottawa, les tendances des dernières années se sont inversées, et Ottawa a perdu 1 365 habitants au profit des comtés ontariens et québécois attenants. (Tableau 8) Leur nombre était toutefois inférieur aux 2 400 habitants ayant migré dans les régions attenantes en 2001-2002.

La migration internationale nette a connu une hausse de 45 %, pour atteindre **5 189 personnes**, chiffre supérieur à la moyenne des 5 dernières années. Il s'agit d'un renversement de la tendance générale depuis 2002. La hausse semble attribuable au nombre de personnes entrant à Ottawa plus élevé que le nombre de personnes en sortant. (Tableau 6)

De plus, des Canadiens ont continué à emménager à Ottawa. Les cinq principales sources de migration canadienne à Ottawa ont été Montréal, la région du Grand Toronto, le reste de l'Ontario (à l'exclusion des MOAO) et l'Alberta. Les régions attenantes ont été les seules au profit desquelles Ottawa a enregistré un bilan migratoire négatif en 2009-2010. (Tableau 7)

Grandes villes

Dans l'ensemble du pays, l'immigration a connu une hausse constante ces 3 dernières années : 2008 (4,4 %), 2009 (1,9 %) et 2010 (11,3 %)⁵.

Des villes canadiennes comptant plus d'un million d'habitants, Ottawa-Gatineau a connu une croissance modérée au chapitre de la migration nette (2 %). Toronto (8,1 %) et Montréal (0,8 %) ont également enregistré une hausse, tandis que Vancouver (-3,2 %), Edmonton (-32,9 %) et Calgary (-38,2 %) ont vu leur migration nette diminuer. (Tableau 9)

MIGRATION NETTE PAR 1 000 HABITANTS, 2009 et 2010 (estimations provisoires)	
<i>RMR</i>	
Vancouver	16,6
Toronto	12,4
Edmonton	11,8
Calgary	10,2
Ottawa-Gatineau	9,4
Montréal	7,1

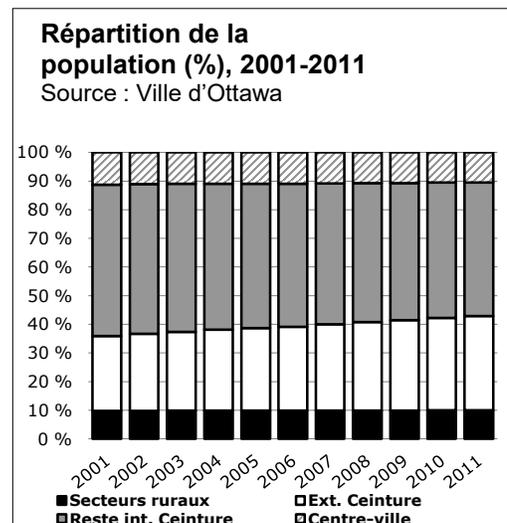
Source : Statistique Canada

Si l'on examine la migration nette par millier d'habitants (tableau ci-contre), Vancouver mène le peloton, suivie de Toronto et d'Edmonton, tandis qu'Ottawa-Gatineau se classe entre Calgary et Montréal.

2.3 Répartition de la croissance démographique

En 2011, 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 57,2 % à la fin de l'année. La part du centre-ville⁶ a également enregistré une faible baisse, celui-ci n'abritant plus que 10,5 % de la population, malgré une faible hausse. Les résidents des centres



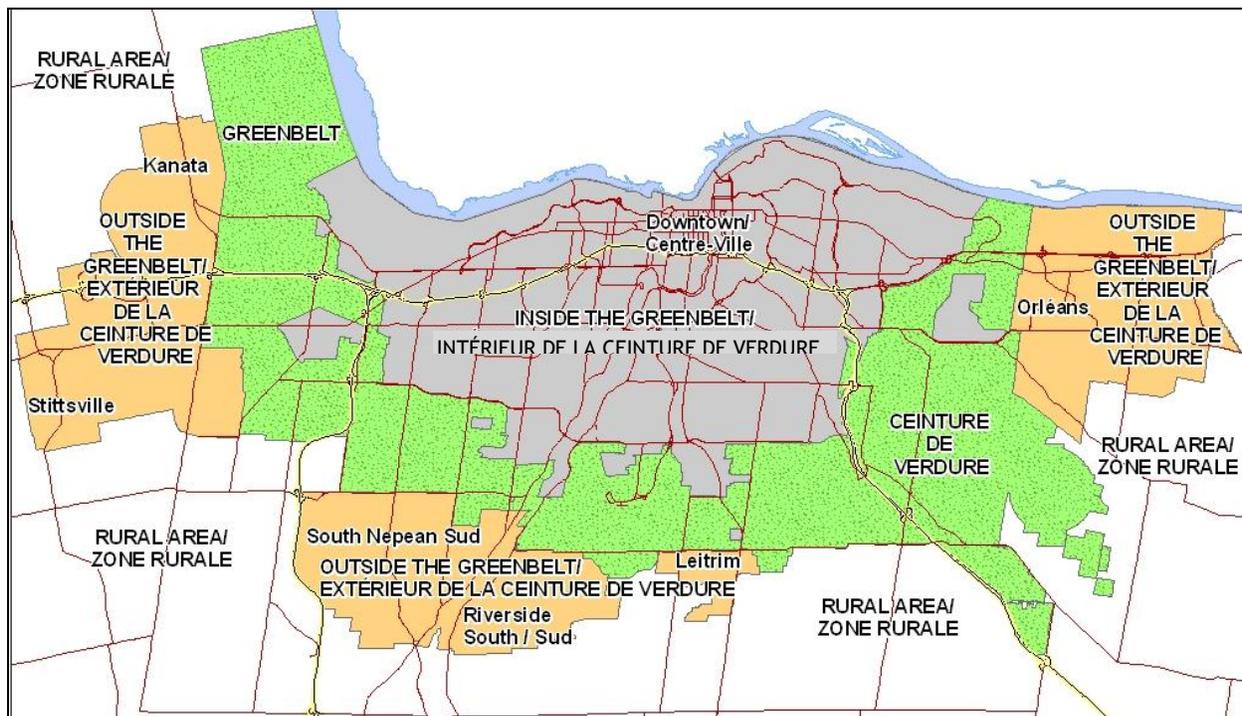
⁵ Canada. Citoyenneté et Immigration Canada, *op. cit.*, 2011.

⁶ Le « centre-ville » correspond au secteur central et au secteur à l'intérieur de la Ceinture de verdure.

urbains à l'extérieur de la Ceinture de verdure représentaient quant à eux une part accrue (32,9 %) de la population totale, tandis que ceux des secteurs ruraux ont conservé leur proportion de 9,9 %. (Tableau 5)

Dans les centres urbains en dehors de la Ceinture de verdure, la population s'est accrue de 8 600 personnes, passant, selon les estimations, à 304 870 résidents. La population du centre-ville était évaluée à 97 200 personnes, en hausse de 0,4 % par rapport aux chiffres de 2010. Les secteurs à l'intérieur de la Ceinture de verdure, centre-ville exclu, avaient une population estimée de 433 090 résidents, ce qui correspond à une diminution de 0,1 % 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 91 960 résidents, soit 1,3% de plus qu'en 2010.

En 2010, les gains démographiques les plus importants ont été enregistrés, dans l'ordre décroissant, à Nepean-Sud, à Orléans et à Kanata-Stittsville. Leitrim (22,6 %), le secteur central (5,8 %) et Nepean-Sud (5,5 %) sont pour leur part les sous-secteurs d'Ottawa où le taux de croissance a connu la plus forte progression. (Tableau 5)



2.4 Croissance démographique, grande région d'Ottawa-Gatineau

EN BREF

- Population de la grande région d'Ottawa-Gatineau : **1 399 415 habitants**, une croissance de 1,4 % par rapport à 2010
- Population de Gatineau : **275 463 habitants**, soit 1,7 % de plus qu'en 2010
- Population des MOAO : **141 707 habitants**, soit 2,1 % de plus qu'en 2010

Gatineau

Les données du Recensement de 2006 chiffrent à 242 124 habitants la population de Gatineau, tandis que celui de 2011 l'établit à 265 349 habitants. (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 **275 463 habitants** à la fin de 2011, une augmentation de 1,7 % par rapport à 2010. (Tableau 3; pour une estimation de la population en 2010, consulter le Rapport annuel sur le développement 2010)

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 résidents en provenance de Gatineau. En 2001-2002, l'ancien modèle est réapparu, Gatineau redevenant la terre d'accueil de résidents d'Ottawa. En 2009-2010, Gatineau a profité d'un gain net de 196 résidents d'Ottawa, soit plus du double de l'année précédente. Au cours des 5 années qui se sont écoulées de 2005 à 2010, Gatineau a connu un gain net de 765 personnes en provenance d'Ottawa. (Tableau 8)

Selon les dernières estimations 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 2011, une population de **263 990 habitants**. D'après les estimations postcensitaires de Statistique Canada, Gatineau comptait **262 023 habitants** en juillet 2011.

Municipalités de l'Ontario attenantes à Ottawa (MOAO)

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 2011, les MOAO comptaient **141 707 habitants**, soit 2,1% de plus qu'en 2010. Les 5 plus peuplées étaient Clarence-Rockland (23 465 habitants), Russell (15 332 habitants), Grenville-Nord (15 212 habitants), Mississippi Mills (12 639 habitants) et la municipalité de La Nation (11 865 habitants). (Tableau 3)

Les données du Recensement de 2011 sur le lieu de travail n'étaient pas disponibles au moment de la publication. Les données sur le lieu de travail tirées du Recensement de 2006 révèlent que, dans plusieurs MOAO ne faisant pas partie, à proprement parler, de la RMR d'Ottawa⁷, une

POPULATION ESTIMÉE DE LA GRANDE RÉGION D'OTTAWA-GATINEAU, FIN 2011	
Ville d'Ottawa	927 120
Ville de Gatineau	275 463
MOAO	141 707
MQAG	55 125
TOTAL	1 399 415
<i>Source : Estimations de la Ville d'Ottawa</i>	

⁷ Statistique Canada définit la région métropolitaine de recensement (RMR) comme étant formée d'une ou de plusieurs municipalités attenantes situées autour d'une grande région urbaine (appelée **noyau urbain**). Un noyau urbain doit compter au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR, les autres municipalités attenantes 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.

importante proportion de la main-d'œuvre employée travaille à Ottawa. (*Tableau 4*)

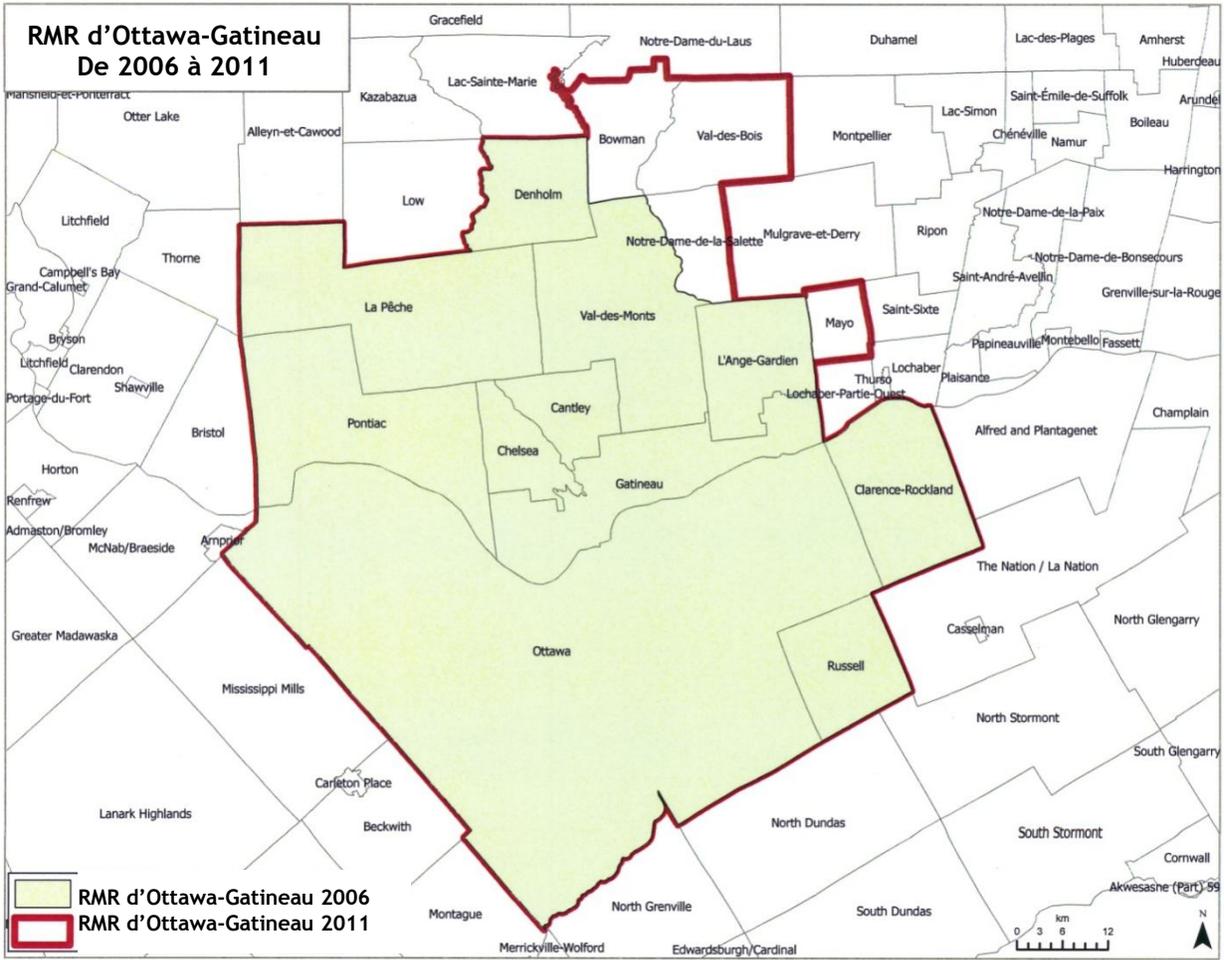
Les MOAO qui affichent le plus fort lien de dépendance avec le marché de l'emploi d'Ottawa-Gatineau sont situées dans les comtés suivants (données du Recensement de 2006) : Prescott-Russell (où 49 % de la population active occupée travaille à Ottawa-Gatineau), Lanark (40 %), Leeds et Grenville (39 %),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

Municipalités du Québec attenantes à Gatineau (MQAG)

Selon les estimations de la Ville d'Ottawa, la population des MQAG s'élevait à **55 125 habitants** à la fin de 2011, une croissance de 3,3 % par rapport à 2010, et 85 % d'entre eux, soit 46 736 personnes, 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 10 510 habitants. (*Tableau 3*)

Les MQAG ayant connu la plus forte croissance démographique de 2010 à 2011 sont Lochaber-Ouest (11 %) et Cantley (6 %), tandis que c'est à Mulgrave-et-Derry (-39 %) et Alwyn-et-Cawood (-31 %) qu'on a enregistré la décroissance la plus marquée.

Pour le Recensement de 2011, Statistique Canada a ajouté quatre municipalités québécoises à la RMR d'Ottawa-Gatineau, soit Bowman, Val-des-Bois, Notre-Dame-de-la-Salette et Mayo. Cet ajout a entraîné une légère croissance de la population de la RMR par rapport aux données de recensement précédentes.



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

3. Emploi et économie

EN BREF

- En 2011, Ottawa et Gatineau ont vu augmenter leur nombre de résidents occupant un emploi.
- Le domaine des services professionnels, scientifiques et techniques a enregistré la plus forte croissance en 2011, engendrant 5 300 emplois à Ottawa-Gatineau.

3.1 Emploi

L'Enquête sur la population active (EPA) de Statistique Canada, fondée sur des échantillons, 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 **521 900** en moyenne en 2011, une hausse de 0,6 % ou 2 900 emplois par rapport à 2010⁸. Le taux de chômage a chuté de 0,9 % pour atteindre 5,6 % en 2011, ce qui demeure inférieur au taux provincial (7,8 %) ou au taux national (7,4 %) pour l'année. (Tableau 10)

En 2011, **6 500 emplois** ont été créés dans la RMR d'Ottawa-Gatineau, et son taux de chômage de 5,9 % était plus bas que celui de Toronto, de Montréal et de Vancouver, en plus d'être concurrentiel avec celui de Calgary (5,8 %) et d'Edmonton (5,4 %). (Tableau 14)

À l'exception de Montréal, il y a eu croissance de l'emploi dans la plupart des 6 grandes villes du Canada en 2011, Ottawa-Gatineau se classant cinquième à ce chapitre, avec une croissance de 0,9 % par rapport à 2010, mais troisième en termes de croissance depuis 2004, avec 14,1 %. (Tableau 14)

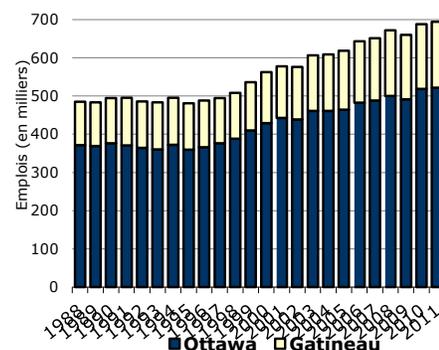
Dans la région d'Ottawa-Gatineau, **694 400 résidents** occupaient un emploi en 2011, le secteur privé étant le seul à enregistrer une croissance de l'emploi. Dans l'ensemble de la RMR, 9 des 16 principaux secteurs d'activité ont généré des emplois, avec en tête les services professionnels, scientifiques et techniques (5 300 emplois) et les services de soutien administratif (3 600 emplois). Certains secteurs ont subi un recul, la construction affichant le plus important avec un déficit de 3 300 emplois après la réalisation de projets non résidentiels majeurs en 2010. (Tableau 12)

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI, de 2010 à 2011

RMR	Emplois créés
Toronto	40 600
Calgary	37 600
Vancouver	31 100
Edmonton	20 700
Ottawa-Gatineau	6 500
Montréal	-1 700

Source : Statistique Canada

Total des emplois, Ottawa et Gatineau, de 1988 à 2011
Source : Statistique Canada, EPA



⁸ L'Enquête sur l'emploi de la Ville d'Ottawa, dont la dernière 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'EPA 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 de la RMR d'Ottawa occupaient un emploi cette année-là.

En 2011, le secteur privé représentait 59,2 % des emplois à Ottawa-Gatineau, soit plus que l'année précédente, où ce pourcentage s'établissait à 58,7 %. À Ottawa aussi, ce secteur a connu une hausse de 2010 à 2011, passant de 60,2 % à 60,4 %. (Tableaux 12 et 13)

Haute technologie

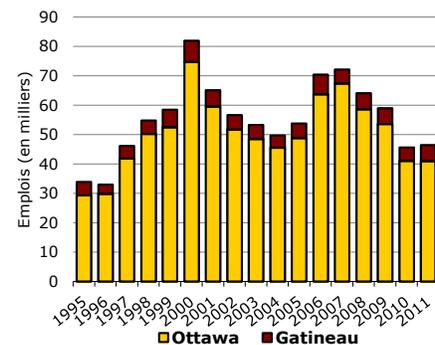
Après 3 années consécutives de décroissance entre 2007 et 2010, l'emploi dans le secteur de la haute technologie a enregistré une hausse dans toute la RMR, passant de 45 600 travailleurs en 2010 à 46 500 en 2011. Les gains notés dans ce secteur se sont surtout concentrés dans la partie québécoise de la RMR, la partie ontarienne enregistrant plutôt une baisse de 100 travailleurs occupés en 2011.

Dans le secteur de la haute technologie d'Ottawa, le domaine le plus touché a été celui de la microélectronique (4 500 emplois perdus). On a par contre observé des gains dans les domaines du logiciel et des communications (2 300 emplois) et des sciences de la santé (2 500 emplois).

Investir Ottawa (anciennement le Centre de recherche et d'innovation d'Ottawa ou OCRI) tient également des statistiques sur l'emploi en haute technologie, mais utilise une définition plus vaste. Investir Ottawa rapportait 1 219 nouveaux emplois dans le secteur en 2011, clôturant l'année avec 75 380 emplois alors qu'il en comptait 74 611 un an auparavant et mettant fin à 3 années de pertes d'emplois. Cela dit, en 2011, malgré la création de 74 entreprises, on en perdait 96 autres. Le seul gain net en matière de nombre d'employés et d'entreprises a été enregistré dans la catégorie des entreprises moyennes (de 100 à 499 employés). Les 3 principaux domaines du secteur de la haute technologie ayant connu une croissance de l'emploi en 2011 sont ceux des semi-conducteurs (22,1 %), du sans fil (13,6 %) et de la photonique (9 %). Les 10 principaux employeurs, dont IBM, Bell, Calian Technologies, Alcatel-Lucent et CGI, embauchaient plus de 26 % de la main-d'œuvre dans le secteur.

Emplois en haute technologie, Ottawa-Gatineau

Source : Statistique Canada, EPA



3.2 Produit intérieur brut

EN BREF

- Les coupes au sein du gouvernement fédéral et un repli dans le secteur de la construction ont limité la croissance du PIB d'Ottawa-Gatineau à 1,4 % en 2011.

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 le numéro du printemps 2012 de l'*Ottawa-Gatineau Metropolitan Outlook*, le Conference Board du Canada estime le PIB réel d'Ottawa-Gatineau pour 2011 (calculé selon des prix de base exprimés en dollars de 2002) à **47,8 milliards de dollars**, ce qui représente une augmentation de 1,4 % de l'économie locale par rapport à 2010. Les six plus grandes villes canadiennes ont affiché

une hausse de leur PIB par rapport à 2010, mais celui d'Ottawa-Gatineau présentait la plus modeste. (Tableau 17)

Le Conference Board prévoit une croissance plus modeste en 2012 pour les six plus grandes villes du Canada. À Ottawa-Gatineau, on estime que les pertes d'emplois au sein du gouvernement fédéral et les modifications apportées aux règles en matière de prêt hypothécaire gêneront la croissance dans le secteur de l'administration publique, et que le nombre de mises en chantier et les prix de revente connaîtront également une baisse. Le fait qu'on a terminé la plupart des grands projets non résidentiels en cours ces dernières années aggrave le déclin dans le secteur de la construction.

PRODUIT INTÉRIEUR BRUT (PIB), 2010 et 2011

	2010	2011
Edmonton	3,8 %	4,4 %
Vancouver	3,8 %	3,1 %
Montréal	2,8 %	1,5 %
Calgary	3,2 %	2,6 %
Toronto	4,0 %	2,5 %
Canada	2,8 %	2,1 %
Ottawa-Gat.	2,7 %	1,4 %

Source : Conference Board du Canada, Ottawa-Gatineau Metropolitan Outlook, printemps 2012

3.3 Revenu des particuliers

EN BREF

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

Selon le Conference Board du Canada, le revenu moyen des particuliers⁹ à Ottawa-Gatineau s'élevait à **43 595 \$** en 2011. Il place la ville, après Edmonton et Calgary, au troisième rang parmi les 6 grandes villes du Canada et se situe 13 % au-dessus de la moyenne nationale de 38 595 \$.

Ce chiffre marque une augmentation de 1,6 % de 2010 à 2011, ce qui classe Ottawa-Gatineau au cinquième rang parmi les 6 grandes villes canadiennes. Ces données dépassent les prévisions de l'année dernière du Conference Board, qui prévoyait une augmentation de 1,3 % en 2011. (Tableau 18)

Revenu moyen des particuliers, 2011
Source : Conference Board du Canada, Metropolitan Outlook, printemps 2012

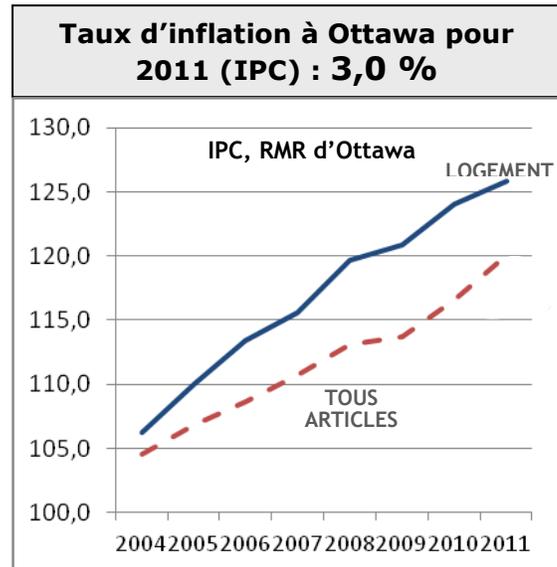


⁹ Les données concernant les revenus sont en dollars non indexés.

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 120,1 pour 2011 (réindexé à 2002 = 100). Le taux d'inflation annuel, mesuré par l'indice des prix à la consommation (IPC), s'établissait à 3 %, soit le taux le plus élevé depuis 2001.

De 2006 à 2011, l'indice d'ensemble des prix à la consommation a crû de 10,6 % tandis que l'IPC pour le logement s'est accru de 10,9 %. L'IPC pour le logement est un indice synthétique pour le logement qui inclut le combustible et l'électricité, entre autres. Depuis 2004, l'IPC pour le logement présentait un taux d'inflation plus élevé que l'indice d'ensemble des prix à la consommation, mais en 2011, pour la première fois en huit ans, on a noté un taux de croissance plus faible pour l'IPC pour le logement que pour l'indice d'ensemble. (Tableau 15)



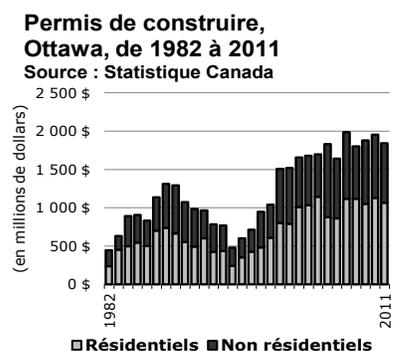
3.5 Construction

EN BREF

- La valeur totale des constructions pour lesquelles un permis a été délivré à Ottawa-Gatineau en 2011 s'établit à **2,42 milliards de dollars**, une baisse de 12 % par rapport à 2010.
- La valeur totale des constructions pour lesquelles un permis a été délivré à Ottawa a baissé de 5,7 % en 2011, pour s'établir à **1,84 milliards de dollars**.
- La construction a augmenté dans tous les grands centres en 2011, à l'exception d'Edmonton et Ottawa.
- À Ottawa, l'activité commerciale s'est accrue de 2,1 % en 2011; il s'agit du seul secteur ayant enregistré une croissance.

La valeur des constructions pour lesquelles un permis a été délivré dans la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau a chuté à **1,84 milliard de dollars** en 2011, en baisse de 5,7 % par rapport à celle de 1,96 milliard recensée en 2010, une année record. (Tableau 16)

La construction a connu une baisse dans tous les secteurs à l'exception de l'activité commerciale, où l'on a observé une hausse de 2,1 %, pour atteindre une valeur record de 561 millions de dollars. L'activité industrielle a atteint son niveau le plus bas depuis plus d'une décennie, tandis que les données quant à l'activité institutionnelle étaient aussi bien en deçà de la moyenne. L'activité résidentielle a reculé de 5,7 %, mais est demeurée à un niveau tout juste en dessous de la moyenne des 5 dernières années.



En 2011, les projets de construction qui ont été les plus notables (en fonction de la valeur du permis délivré) comprenaient l'expansion du complexe du Service canadien du renseignement de sécurité (SCRS), près du centre polyvalent Blair; le Capital Exhibition Centre, à l'aéroport; le nouveau centre de santé autochtone Wabano; et les projets résidentiels de Tribeca et de la caserne Beaver au centre-ville.

Au total, les travaux de construction réalisés dans la RMR d'Ottawa-Gatineau auront nécessité des investissements de **2,42 milliards de dollars en 2011**, en baisse de 11,6 % par rapport à 2010. La valeur des constructions a chuté dans tous les secteurs.

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 et au chapitre de la croissance. Edmonton et Ottawa ont été les seules des grandes villes à subir une baisse de la valeur totale des permis délivrés en 2011.

VALEUR DES CONSTRUCTIONS POUR LESQUELLES UN PERMIS A ÉTÉ DÉLIVRÉ, PRINCIPALES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES, 2011

RMR	Valeur (milliards de \$)	Var. (en %) 2009-2010
Toronto	14,22 \$	9,6 %
Montréal	7,86 \$	19,7 %
Vancouver	5,77 \$	0,5 %
Calgary	5,19 \$	46,5 %
Edmonton	4,06 \$	-0,5 %
Ottawa-Gatineau	2,42 \$	-11,6 %
Ottawa	1,84 \$	-5,7 %

Source : Statistique Canada

4. Logement

4.1 Construction d'habitations

EN BREF

- En 2011, les mises en chantier ont connu une baisse de **9,8 %** dans la grande région d'Ottawa-Gatineau.
- À Ottawa, les mises en chantier ont connu une baisse de **8,7 %** en 2011.
- Les mises en chantier dans la RMR et la ville de Gatineau ont connu une baisse de **9,9 %** et de **8 %** respectivement en 2011.
- Les maisons unifamiliales représentaient **35 %** des mises en chantier à Ottawa, une légère hausse par rapport aux 34 % enregistrés en 2010.
- Les appartements, en majeure partie des logements en copropriété, comptaient pour **26 %** des mises en chantier à Ottawa en 2011, alors qu'ils représentaient 30 % en 2010.
- La densification résidentielle a atteint un taux record de **45,2 %** des nouvelles unités urbaines en 2011.

i. Projets mis en chantier et réalisés

Dans l'ensemble de la grande région d'Ottawa-Gatineau, on dénombrait **9 100 mises en chantier** en 2011, une baisse de 9,8 %. (Tableau 23)

On a mis en chantier un total de **5 521 unités** à Ottawa en 2011, soit 8,7 % de moins que les 6 046 unités enregistrées en 2010. Dans la RMR d'Ottawa¹⁰, on a procédé à 5 794 mises en chantier en 2011, une baisse de 10,1 % par rapport à l'année précédente; dans la RMR de Gatineau, on en comptait 2 420, une baisse de 9,9 %. Dans la RMR d'Ottawa-Gatineau, 8 214 logements ont été mis en chantier en 2011, soit 10,1 % de moins que les 9 133 recensés en 2010. Le déclin a été semblable dans les 2 parties de la RMR, mais, proportionnellement, les zones en périphérie des MOAO et des MQAG ont connu un déclin plus important que les villes centrales.

On a réalisé 5 629 logements à Ottawa en 2011, une baisse de 12,3 % par rapport aux 6 420 unités réalisées en 2010. Quant aux maisons unifamiliales, leur nombre a chuté de 23,5 %, tandis que les maisons en rangée et les logements en copropriété ont enregistré une baisse de 3 % et 5 % respectivement. (Tableau 20)

Grandes villes

En 2011, Ottawa-Gatineau se classait dernière parmi les six grandes villes canadiennes pour le nombre de mises en chantier. Les marchés étaient inégaux : tandis qu'ils étaient en baisse à Ottawa et Edmonton, ils connaissaient une hausse marquée à Toronto et Vancouver. Dans toutes les grandes RMR, à l'exception de Toronto, on a enregistré un recul des mises en chantier de maisons unifamiliales. Par contre, toutes ont connu une progression des mises en chantier d'appartements, sauf Ottawa-Gatineau, où le recul a touché tous les types d'unités. À Toronto, les mises en chantier d'appartements ont augmenté de 68 %. (Tableau 19)

ii. Mises en chantier, par secteur¹¹

En 2011, il y a eu 1 130 mises en chantier* dans le secteur urbain à l'intérieur de la Ceinture de verdure, soit 25 % de moins qu'en 2010. De ce nombre, 63 % étaient des appartements en copropriété, soit la même proportion qu'en 2010. À l'extérieur de la Ceinture de verdure, on a observé 4 391 mises en chantier, ce qui équivaut à une diminution de 3 % par rapport à l'année précédente.

MISES EN CHANTIER, GRANDE RÉGION D'OTTAWA-GATINEAU, 2011

	2011	Var. (en %) 2010-2011
Ottawa	5 521	-8,7 %
Gatineau	2 103	-8,0 %
MOAO	1 080	-17,7 %
MQAG	396	-10,0 %
TOTAL	9 100	-9,8 %

Sources : SCHL, Ville d'Ottawa et archives municipales

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

MISES EN CHANTIER EN 2011, SELON LA RMR

Toronto	39 745
Montréal	22 719
Vancouver	17 867
Edmonton	9 332
Calgary	9 292
Ottawa-Gatineau	8 214

Source : SCHL

¹⁰ Comprend la ville d'Ottawa, la municipalité de Clarence-Rockland et le canton de Russell. (Carte de la page 10)

¹¹ Dans le *Relevé des mises en chantier et des achevements*, la 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.

Par rapport à 2010, les mises en chantier étaient en hausse dans la plupart des secteurs d'Ottawa en 2011. Pour une huitième année consécutive, Nepean est le secteur où on a construit le plus grand nombre d'habitations : 1 541 mises en chantier. C'est dans Cumberland qu'on a rapporté la croissance annuelle la plus forte, soit 14 % ou 896 mises en chantier. On a noté une décroissance dans 3 secteurs de 2010 à 2011 : il y a eu 752 mises en chantier dans Kanata, soit une baisse de 40 %; 952 mises en chantier dans l'ancienne ville d'Ottawa, pour une baisse de 26 %; et 138 mises en chantier dans West Carleton, une baisse de 19 %. (*Tableau 23*)

La SCHL relève en outre les mises en chantier effectuées à l'intérieur et à l'extérieur de la Ceinture de verdure. En 2011, 79,5 % 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 hausse de 4,6 % par rapport à 2010. (*Tableau 23*) Par contre, les données tirées des registres municipaux des permis de construire, après déduction des démolitions, dénotent une diminution de 2,2 % du nombre de mises en chantier à l'extérieur de la Ceinture de verdure, qui passent de 70 % en 2010 à 67,8 % en 2011 (graphique ci-contre). Puisque les données de la SCHL sur les mises en chantier n'englobent pas toutes les nouvelles habitations de la ville, on obtient la mesure la plus exacte de l'activité résidentielle en examinant les permis de construire délivrés (en excluant les démolitions).

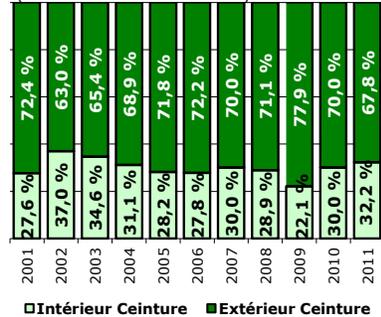
La figure 2.2 du *Plan officiel* prévoyait que 30 % des habitations construites entre la mi-2006 et la mi-2011 seraient situées à l'intérieur de la Ceinture de verdure. Selon les données annuelles sur les permis de construire (en excluant les démolitions) de 2007 à 2011, 29,6 % des nouvelles unités créées au cours de cette période sont situées à l'intérieur de la Ceinture de verdure, ce qui s'avère relativement fidèle aux projections.

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. Il s'agit des secteurs désignés secteur central, rue principale, centre polyvalent, centre d'activité, secteur d'entreprises ou situés dans un rayon de 600 m d'une station de transport en commun rapide dans le *Plan officiel*.

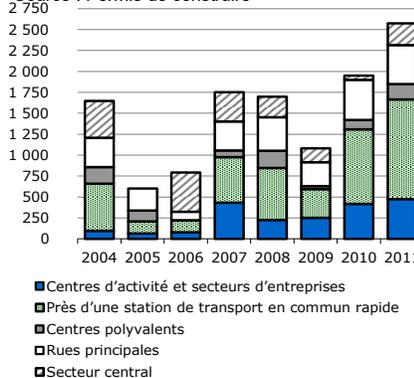
Nouv. constr. à l'intérieur et à l'extérieur de la Ceinture de verdure, de 2001 à 2011

Source : Permis de construire (en excluant les démolitions)



Nouveaux logements par type de secteur ciblé pour la densification dans le Plan officiel, de 2004 à 2011

Source : Permis de construire



En 2011, 1 992 demandes d'aménagement résidentiel pour lesquelles un permis de construire a été délivré visaient les 6 types de secteurs cernés pour la densification, principalement les secteurs à proximité d'une station de transport en commun rapide (1 190 unités) et les rues principales (467 unités), ce qui correspond à **28,4 %** du nombre net de nouvelles unités dont la construction a été autorisée à Ottawa. En 2011, on a recensé un nombre accru de nouvelles unités dans cinq des six types de secteurs cernés pour la densification par rapport à l'année précédente. Dans le secteur central, le nombre d'unités a été multiplié par plus de 5, tandis que près des stations de transport en commun rapide, on en a compté 33 % de plus en 2011 qu'en 2010. Pour ce qui est des rues principales, le nombre d'unités y a chuté de 3,4 %, passant de 483 unités en 2010 à 467 unités en 2011. (Tableau 24)

Les secteurs cernés pour la densification ont accueilli 54 % de tous les appartements, 15 % des maisons en rangée et 4 % des maisons unifamiliales et jumelées construits à Ottawa en 2011. (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 69 % en 2011, une hausse par rapport à 60 % en 2010 et 39 % en 2009. (Tableaux 24 et 25)

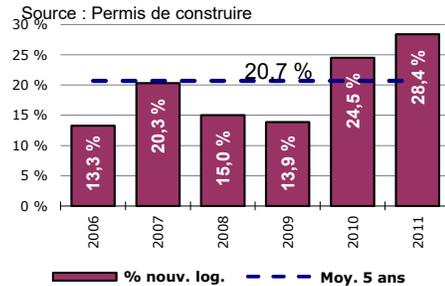
De 2007 à 2011, les secteurs cernés représentaient en moyenne 20,7 % de la construction résidentielle à Ottawa, soit 48 % de tous les appartements bâtis dans la ville, 11 % des maisons en rangée et 2,5 % des maisons unifamiliales et jumelées.

iv. Densification résidentielle

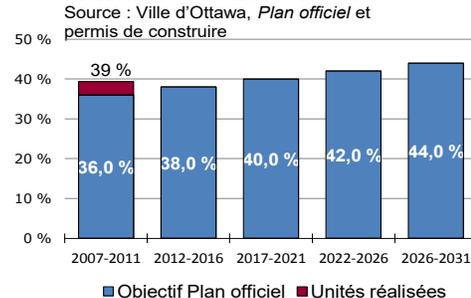
Le *Plan officiel* de la Ville prévoit des objectifs de densification résidentielle pour l'horizon 2007-2031. Ainsi, entre 2007 et 2011, l'objectif était établi à 36 % des nouvelles unités dans le secteur urbain, et la densification résidentielle enregistrée durant cette période a atteint en moyenne 39,3 %, soit 3,3 % de plus que l'objectif. En 2011, la densification a atteint 45,2 %, un record. (Tableau 25)

Au cours des 5 dernières années, 53,2 % des unités de densification ont été construites dans les 5 quartiers centraux. Les autres unités de densification ont été aménagées dans les quartiers à l'intérieur de la Ceinture de verdure et en banlieue, dans des proportions de 27,6 % et de 19,2 % respectivement. (Tableau 25)

Proportion de nouveaux logements par type de secteur ciblé pour la densification dans le Plan officiel, de 2006 à 2011



Objectifs de densification du Plan officiel et unités réalisées



v. Mises en chantier, par type d'habitation

En 2011, les immeubles d'habitation ont surpassé les maisons unifamiliales quant au nombre de mises en chantier, et ce, pour une dixième année consécutive. En tout, 1 957 maisons unifamiliales ont été mises en chantier, soit 78 de moins qu'en 2010. Ce type d'habitation représentait 35,4 % de toutes les nouvelles habitations, ce qui est supérieur à la proportion de 33,7 % notée en 2010, la plus faible en 30 ans, mais bien en deçà de la moyenne de 46,6 % des 25 dernières années. Il compte en moyenne pour 39,1 % des projets mis en chantier depuis 2006, ce qui est inférieur aux 42,6 % que prévoyait la Stratégie concernant les terrains résidentiels à Ottawa¹² pour la période de 2006 à 2011. (Tableau 21) La proportion de maisons unifamiliales serait plus basse encore si on tenait compte des unités exclues des données sur les mises en chantier. (Note de bas de page, page 17).

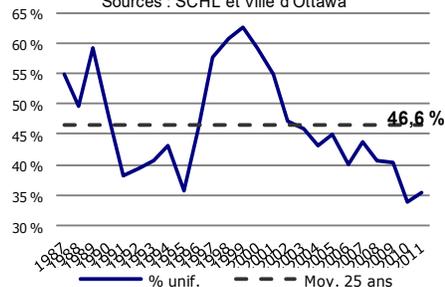
Ce sont les maisons en rangée qui constituent le deuxième type d'habitation le plus populaire, 1 810 ayant été mises en chantier en 2011, soit 32,8 % des unités. Elles continuent toutefois de perdre du terrain depuis 2003, alors qu'elles représentaient près de 37 % des unités, ce qui s'explique par l'importance croissante des appartements. En outre, 343 maisons jumelées ont été bâties, ce qui représente 6,2 % de toute la construction résidentielle, une proportion légèrement supérieure à celle de 2010 (5,7 %).

La construction d'appartements a diminué, passant de 1 784 mises en chantier en 2010 à 1 411 unités en 2011. Elle représente 25,6 % de toutes les habitations construites en 2011, en baisse par rapport aux 29,5 % atteints en 2010, une proportion record en 17 ans. De ce nombre, 93 % étaient des logements en copropriété. Les appartements comptent pour au moins 20 % de toutes les mises en chantier depuis maintenant 6 années consécutives. Depuis 2006, on a entrepris la construction de 8 416 appartements à Ottawa.

En avril 2012 (données disponibles les plus près de décembre 2011), 39 projets de logements en copropriété étaient sur le marché, ce qui représente un total de 4 463 unités résidentielles. De ce nombre, 712 unités réparties dans 7 immeubles

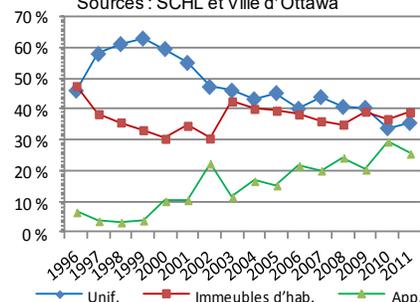
Proportion de mises en chantier de maisons unif., ville d'Ottawa, de 1987 à 2011

Sources : SCHL et Ville d'Ottawa



Mises en chantier sur 15 ans

Sources : SCHL et Ville d'Ottawa



MARCHÉ DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ, AVRIL 2012*

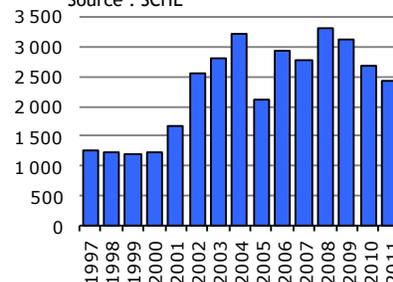
Secteur	Nbre de projets	Nbre d'unités
Centre-ville-Ouest	11	1 661
Centre-ville-Est	6	903
Secteur ouest à l'int. de la Ceinture	7	594
Wellington-Ouest-Westboro	7	528
Secteur sud à l'int. de la Ceinture	9	296
Vanier-New Edinburgh	2	260
Secteur est à l'ext. de la Ceinture	2	164
Secteur sud à l'ext. de la Ceinture	1	57
TOTAL	39	4 463

Source : Ville d'Ottawa

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

Mises en chantier, RMR d'Ottawa-Gatineau

Source : SCHL



¹² Voir l'Annexe 3 de la Stratégie concernant les terrains résidentiels à Ottawa - 2006-2031, février 2009. (Il faut souligner que les projections sont faites à mi-année.)

étaient achevées, 1 681 unités réparties en 13 immeubles étaient en construction et 2 070 unités associées à 19 projets en étaient au stade de la prévente. Selon les mêmes données, 65 % de tous les nouveaux logements étaient vendus.

De plus, 38 autres projets de logements en copropriété réunissant quelque 7 600 unités d'habitation allaient être mis en vente en 2012 ou ultérieurement, dont à peu près 2 760 unités réparties dans 15 immeubles du centre-ville, 2 270 autres dans 8 immeubles du secteur ouest à l'intérieur de la Ceinture de verdure et plus de 1 000 autres réparties dans 5 immeubles situés dans le couloir Wellington-Ouest-Westboro.

vi. Mises en chantier à Gatineau

En 2011, **2 420 unités** ont été mises en chantier dans la RMR de Gatineau, ce qui représente une baisse de 9,9 % par rapport à 2010. (*Tableau 22*)

Dans la ville de Gatineau proprement dite, il y a eu **2 103 mises en chantier**, soit 8 % de moins qu'en 2010. (*Tableau 23*)

À 32 %, la construction de maisons unifamiliales est bien en deçà de la moyenne de 44 % des 25 dernières années, et celle des appartements est passée de 30 % à 40,4 %, un sommet au cours de la même période; les maisons en rangée ont quant à elles atteint une proportion de 11 % des unités, la plus élevée depuis 1998.

Deux tiers des appartements construits dans la ville étaient destinés à la copropriété, tandis que le tiers restant visait la location. Le nombre de logements en copropriété mis en chantier en 2011 (561) était supérieur de 31 % à celui de 2010 (428).

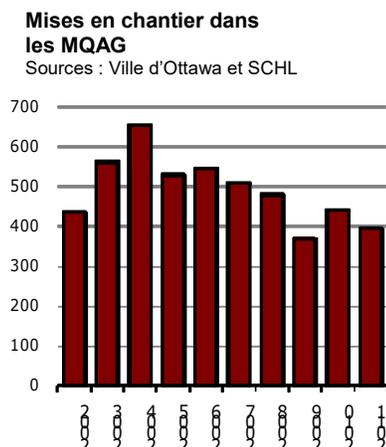
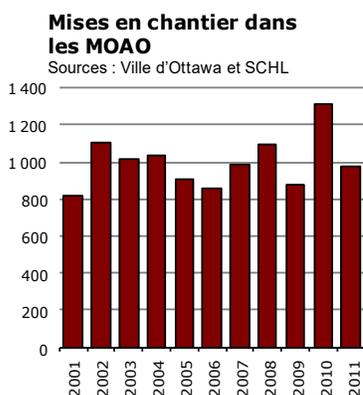
Aylmer a de nouveau remporté la palme au chapitre des mises en chantier en 2011. Au nombre de 1 069, celles-ci représentaient 51 % du total enregistré dans la RMR de Gatineau. Hull est le seul autre secteur où on a constaté une hausse en 2011 (12 %). L'ancienne ville de Gatineau a conservé la même part des mises en chantier qu'en 2010, soit 29 %. (*Tableau 23*)

vii. Mises en chantier dans les MOAO

Dans les MOAO, il y a eu **1 080 mises en chantier** en 2011, soit 18 % de moins qu'en 2010. Les mises en chantier ont augmenté dans Alfred et Plantagenet (36 %), suivi d'Arnrior (30 %), de Merrickville (17 %), de Mississippi Mills (16 %), de Beckwith (12 %), de Montague (9 %), puis de Dundas-Nord (5 %). Les mises en chantier ont diminué dans toutes les autres MOAO, et plus particulièrement à Casselman (-62 %), Grenville-Nord (-43 %) et Clarence-Rockland (-34 %). (*Tableau 23*)

viii. Mises en chantier dans les MQAG

En 2011, les mises en chantier dans les municipalités situées en périphérie de Gatineau ont chuté de 10 %. Cette diminution est en grande partie attribuable à la baisse de 20,3 % des mises en chantier dans la MRC des Collines-de-l'Outaouais, malgré de légères augmentations en valeurs absolues enregistrées dans les MRC La-Vallée-de-la-Gatineau, Pontiac et Papineau. (*Tableau 23*) La situation est donc l'inverse de celle qui prévalait en 2010, alors qu'une hausse dans la MRC des Collines-de-l'Outaouais compensait amplement les légères pertes enregistrées dans les autres comtés.



4.2 Logements locatifs

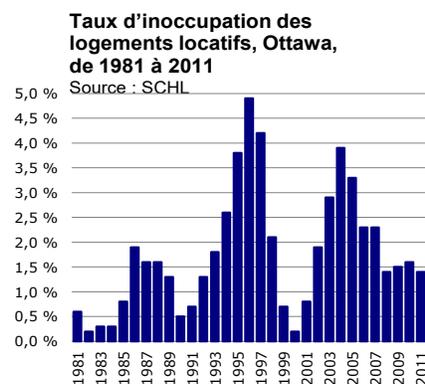
EN BREF

- Le taux d'inoccupation des logements locatifs à Ottawa a chuté à 1,4 % en 2011, alors qu'il était de 1,6 % en 2010.
- Le loyer mensuel moyen d'un appartement de 2 chambres a augmenté de 3,6 % en 2011, pour atteindre 1 086 \$.
- À Ottawa, le loyer d'un tel appartement a crû de 15,5 % depuis 2004, la troisième hausse la plus faible des grandes villes.
- L'écart entre Ottawa et Gatineau sur le plan des loyers est passé de 47 % en 2010 à 49 % en 2011.

i. Taux d'inoccupation

À Ottawa, le taux d'inoccupation des logements locatifs, qui s'établissait à 1,6 % en 2010, a légèrement reculé, pour atteindre 1,4 % en 2011, ce qui place la ville à égalité avec Toronto au troisième rang au chapitre des taux d'inoccupation les plus bas de la province et représente l'un des taux les plus bas des grandes villes du pays.

Parmi les facteurs qui réduisent le taux d'inoccupation des logements locatifs, notons les coûts de propriété d'un logement qui sont plus élevés que les coûts d'un loyer mensuel, la diminution du nombre d'accédants à la propriété et l'augmentation du nombre d'immigrants à Ottawa. La proportion des logements en copropriété et des petits appartements accessoires offerts en location a augmenté au détriment des unités locatives traditionnelles. Les appartements accessoires représentaient plus de 80 % des nouvelles unités de location offertes, tandis que 25 % des nouveaux logements en copropriété étaient des locations en 2011.



Sur le plan géographique, les quartiers de Glebe, Carlington et Westboro-Sud devaient répondre à une forte demande de logements, avec des taux d'inoccupation respectifs de 0,4 %, 0,8 % et 0,8 %, soit bien en deçà de la moyenne de 1,4 % recensée dans l'ensemble de la ville. Le taux d'inoccupation d'Alta Vista a chuté de façon marquée, passant de 2,1 % à 1,2 %. Gloucester a connu la hausse la plus forte, passant à un taux d'inoccupation de 1,8 % alors qu'elle se situait à 0,7 % en 2010, tandis que le taux à Vanier a remonté, passant de 1,5 % à 2,2 %. Du côté de Nepean et des banlieues ouest, le taux est demeuré stable en 2011, à 2,2 %.

En 2011, on dénotait de légères différences dans le taux d'inoccupation selon les types d'appartements. Les studios et appartements d'une chambre affichaient un taux de 1,3 %. Viennent ensuite les appartements de 2 chambres, avec un taux d'inoccupation de 1,5 %, puis ceux de 3 chambres, avec 2,6 %. Tant les studios que les appartements à 3 chambres ont enregistré une hausse de 0,4 % par rapport à 2010. (Pour plus de détails, voir le Rapport sur le marché locatif d'Ottawa, disponible gratuitement sur le site Web de la SCHL.)

La SCHL fournit également le taux de disponibilité des logements locatifs, qui 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 2011, le taux de disponibilité locative a diminué à 3,2 % alors qu'il était de 3,5 % en 2009, ce qui peut dénoter un ralentissement modéré de la tendance des locataires à accéder à la propriété.

Gatineau

À Gatineau, le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué, passant de 2,5 % en 2010 à 2,2 % en 2011. Cette baisse a touché tous les secteurs de Gatineau, celui de Hull, le plus près des ponts menant à Ottawa, affichant le taux d'inoccupation le plus bas, à 1,9 %, même s'il s'agit d'une hausse par rapport à 2010 (1,6 %). Après avoir décrit une importante baisse, passant de 60 % en 2001 à 39 % en 2005, l'écart entre les 2 rives sur le plan du loyer¹³ a connu une faible augmentation, passant de 47 % en 2010 à 49 % en 2011. (Tableau 26)

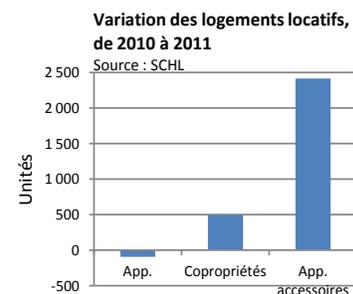
Grandes villes

Parmi les grandes villes canadiennes, le taux d'inoccupation d'Ottawa en 2011 (1,4 %) figurait parmi les plus faibles, au deuxième rang, à égalité avec ceux de Vancouver et Toronto. Seule Winnipeg affichait un taux plus bas, à 1,1 %. Le taux d'inoccupation a diminué dans la majorité des grandes villes du pays, même si ceux de Montréal (2,5 %), d'Edmonton (3,3 %) et de Calgary (1,9 %) sont demeurés plus élevés que celui d'Ottawa. (Tableau 26)

TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS, PAR SECTEUR, 2011

Vanier	2,2 %
Nepean-Kanata-Goulbourn	2,2 %
Côte-de-Sable-Basse-Ville	1,9 %
Gloucester	1,8 %
Centre-ville	1,5 %
New Edinburgh-Manor Park-Overbrook.....	1,5 %
Moyenne municipale	1,4 %
Alta Vista-Hunt Club.....	1,2 %
Westboro-Nord-Quartier chinois-Hintonburg.....	1,7 %
Westboro-Sud-Hampton Park-Britannia.....	0,8 %
Carlington-Iris.....	0,8 %
Glebe-ancien secteur d'Ottawa-Sud .	0,4 %

Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif d'Ottawa, 2011, Tableau 1.1.1



¹³ Proportion dans laquelle les loyers d'Ottawa excèdent ceux de Gatineau.

ii. Coût des logements locatifs sur le marché privé

Le loyer mensuel moyen d'un appartement de 2 chambres a enregistré une hausse de 3,6 %, passant de 1 048 \$ en 2010 à **1 086 \$** en 2011, ce qui est supérieur au taux légal d'augmentation des loyers en Ontario, qui était de 0,7 % en 2011. Comme ce taux s'applique seulement aux locataires qui renouvellent leur bail, le fait que le loyer moyen soit plus élevé reflète une augmentation du taux de roulement des locataires.

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 quartiers¹⁴. Elle indique que, dans la RMR d'Ottawa, le loyer moyen a augmenté dans tous les quartiers de 2010 à 2011, et que c'est à New Edinburgh-Manor Park-Overbrook que la hausse a été la plus marquée, le loyer moyen passant de 922 \$ à 987 \$ (7 %). Ce quartier est le seul de la RMR d'Ottawa où on avait constaté une baisse du loyer moyen de 2009 à 2010.

Grandes villes

En 2011, le loyer moyen des logements de 2 chambres à Ottawa est passé du quatrième au troisième rang des loyers moyens les plus élevés parmi les 12 plus grandes villes canadiennes, devançant Calgary de 2 \$ avec un loyer moyen de 1 086 \$. Pour ce qui est du taux de croissance de ce dernier (3,6 %), Ottawa s'est classée au quatrième rang en 2011, alors qu'elle figurait au huitième rang des taux les plus élevés en 2010 (1,9 %). Vancouver a encore une fois enregistré le loyer moyen le plus élevé (1 237 \$), et Winnipeg, la plus forte hausse (4,5 %). (Tableau 28)

Entre 2004 et 2011, les hausses les plus marquées du loyer moyen d'un appartement de 2 chambres parmi les grandes villes canadiennes ont été observées à Edmonton (41,6 %), Calgary (34,5 %) et Winnipeg (31,8 %), tandis que Toronto (9,2 %), Gatineau (10,3 %) et Hamilton (12 %) affichaient les hausses les plus modestes. Au cours de cette période, Ottawa présentait le quatrième taux le plus bas (ou le neuvième le plus élevé), à 15,5 %.

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 5 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 2 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 2011.

LOYER MENSUEL MOYEN D'UN APPARTEMENT DE DEUX CHAMBRES, 2011

Vancouver	1 237 \$
Toronto	1 149 \$
Ottawa	1 086 \$
Calgary	1 084 \$
Edmonton	1 034 \$
Gatineau	731 \$
Montréal	719 \$

Source : SCHL

VARIATION DU LOYER MENSUEL MOYEN D'UN APPARTEMENT DE DEUX CHAMBRES, DE 2004 À 2011

Edmonton	41,6 %
Calgary	34,5 %
Vancouver	25,7 %
Montréal	21,0 %
Ottawa	15,5 %
Gatineau	10,3 %
Toronto	9,2 %

Source : SCHL

¹⁴ SCHL, rapports sur le marché locatif d'Ottawa et de Gatineau, 2011. Internet : www.cmhc.ca

iv. Logements hors marché

À la fin de 2011, Ottawa comptait 22 476 logements sociaux gérés par des fournisseurs de logements des secteurs public et sans but lucratif. De plus, 1 282 logements hors marché sont offerts par l'intermédiaire de programmes d'investissement établis depuis 1999, notamment le programme municipal *Action Ottawa*, tandis que la Société de logement communautaire d'Ottawa (SLCO) en a acquis 31 en 2010.

La SLCO, avec ses 14 615 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 22 476 logements sociaux à Ottawa, 55,2 % (12 397 unités) sont situés dans les quartiers centraux de Somerset, Rideau-Vanier, Rideau-Rockcliffe, Kitchissippi et Capitale; 8 756 (39 %) dans les quartiers urbains à l'intérieur de la Ceinture de verdure, c'est-à-dire Baie, Baseline, Knoxdale-Merivale, Gloucester-Southgate¹⁵, Beacon Hill-Cyrville, Rivière et Alta Vista; 1 090 (4,8 %) en banlieue, soit Orléans, Innes, Barrhaven, Kanata-Nord, Kanata-Sud, Stittsville et Gloucester-Nepean-Sud; et 233 (1 %) dans les quartiers ruraux. (*Tableau 27*)

De ces 1 282 unités construites depuis 1999, la proportion située dans les quartiers centraux d'Ottawa est passée de 56,2 % en 2010 à 50,7 % en 2011.

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, les organismes privés sans but lucratif et les coopératives d'habitation subventionnées par le gouvernement provincial.

En décembre 2011, la liste comptait 9 977 demandeurs en attente, une baisse de 1,1 % par rapport à l'année précédente. De ces demandes, 39 % ont été présentées par des familles et 18 %, par des ménages soutenus par un aîné.

Le nombre de demandes reçues et le nombre de demandes satisfaites a légèrement augmenté : 1 857 ménages ayant présenté une demande ont été logés en 2011, environ 0,6 % de plus qu'en 2010. L'attente dure en moyenne de quatre à huit ans, selon les secteurs de préférence indiqués et la taille de logement requise. Environ 77 % des demandes reçues ont été formulées par des ménages ayant un revenu annuel inférieur à 20 000 \$.

STATISTIQUES DU CENTRE D'ENREGISTREMENT POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

ANNÉE	DEMANDES REÇUES	DEMANDES SATISFAITES
2004	5 221	2 005
2005	4 720	2 112
2006	5 160	2 165
2007	4 738	2 116
2008	4 514	1 895
2009	4 768	1 842
2010	4 464	1 752
2011	4 565	1 857

Source : Ville d'Ottawa

¹⁵ Il faut souligner que le statut de Gloucester-Southgate est passé de celui de banlieue à celui de quartier urbain à l'intérieur de la Ceinture de verdure en 2011, vu son emplacement.

4.3 Revente d'habitations

EN BREF

- En 2011, le prix moyen de revente dans la région d'Ottawa a augmenté de 5 %, pour atteindre 344 791 \$.
- Dans la ville d'Ottawa comme telle, le prix moyen de revente s'est accru de 5,3 %, pour s'établir à 367 279 \$.
- À Ottawa, le marché de la revente tend vers l'équilibre.

i. Prix de revente des maisons

Selon les données du Service inter-agences (SIA)¹⁶, le prix moyen de revente des résidences sur le territoire d'activité de la Chambre immobilière d'Ottawa (CIO) a été de 344 791 \$, une hausse de 5 % par rapport aux 328 439 \$ de 2010, qui à leur tour représentaient une augmentation de 7,8 % par rapport à l'année précédente. (Tableau 28)

Dans la ville d'Ottawa, qui constitue un territoire moins étendu que celui de la CIO, on observait en 2011 une augmentation de 5,3 % du prix moyen de revente des habitations résidentielles, le SIA le chiffrant à 367 279 \$, alors qu'il était de 348 763 \$ en 2010, une hausse de 8,6 % par rapport à l'année précédente. (Tableau 33)

ii. Tendances et vigueur du marché immobilier

Dans la région d'Ottawa, le léger recul des ventes amorcé en 2009 s'est poursuivi en 2011. Les ventes d'habitations enregistrées par le SIA ont chuté à 14 551 ventes en 2011, après avoir atteint 14 586 ventes en 2010, ce qui représente une baisse de 0,2 % (Tableau 28), alors que, au sein de la ville d'Ottawa, ces ventes sont passées de 11 336 en 2010 à 11 543 en 2011, une hausse de 1,8 % (Tableau 33)

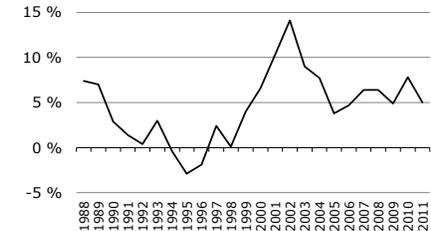
Grandes villes

Des 6 grandes villes, Ottawa se classe quatrième au chapitre de la hausse du prix moyen de revente de 2010 à 2011 (5 %). Pour ce qui est des ventes, elles ont reculé à Ottawa (-0,2 %) et à Montréal (-4,5 %). (Tableau 28)

Pour la période de 2005 à 2011, Vancouver a continué d'afficher le prix de revente le plus élevé des grandes villes, les hausses les plus importantes ayant eu lieu en 2010 et 2011, tandis que les deux plus grandes villes

Variation du prix moyen (SIA),
Ottawa

Source : CIO



NOMBRE D'HABITATIONS REVENDES, 2011, SELON LES DONNÉES DU SIA®* Variation (%) de 2010 à 2011

	Ventes	Taux de variation
Toronto	91 760	4,0 %
Vancouver	32 936	5,8 %
Calgary	22 466	7,0 %
Edmonton	16 963	3,4 %
Ottawa	14 551	-0,2 %
Montréal	40 403	-4,5 %

* Données correspondant aux territoires des chambres immobilières

Sources : Association canadienne de l'immeuble et SCHL

PRIX MOYEN DE REVENTE, 2011, SELON LES DONNÉES DU SIA®* Variation (%) de 2010 à 2011

	Prix	Taux de variation
Vancouver	779 730 \$	15,4 %
Toronto	466 352 \$	7,9 %
Montréal	314 038 \$	5,5 %
Ottawa	344 791 \$	5,0 %
Calgary	402 851 \$	1,0 %
Edmonton	328 595 \$	-0,1 %

* Données correspondant aux territoires des chambres immobilières

Sources : Association canadienne de l'immeuble et SCHL

¹⁶ SIA et Service inter-agences sont des marques déposées de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

ontariennes ont enregistré une hausse plus stable de ce prix. À l'inverse, les deux plus grandes villes albertaines ont affiché la hausse relative du prix de revente la plus élevée de 2005 à 2007, mais la valeur de revente y a baissé de 2007 à 2009 et a été plutôt stable de 2009 à 2011. Bien qu'Ottawa ait enregistré le nombre de ventes le plus faible au cours de cette période de sept ans, c'est aussi là que la situation y a été la plus stable et que l'écart a été le plus faible. (Tableau 28)

iii. Offre et demande

Le marché de la revente est habituellement considéré comme « équilibré » lorsque le ratio ventes-nouvelles inscriptions se situe entre 0,40 et 0,55. Un ratio inférieur à 0,40 ou supérieur à 0,55 représente respectivement un marché acheteur ou vendeur. Un ratio de 0,55 signifie que, en moyenne, par mois, 55 % de toutes les maisons nouvellement inscrites ont été vendues.

En 2011, le ratio ventes-nouvelles inscriptions était de 0,56. On a constaté une augmentation des ventes au cours des troisième et quatrième trimestres de 2011, ce qui est probablement attribuable au temps doux, aux faibles taux hypothécaires et à la relative stabilité de l'économie locale.

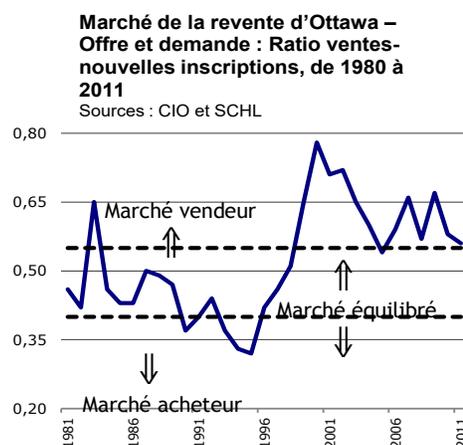
Le ratio ventes-nouvelles inscriptions à Ottawa tend vers un marché équilibré depuis 2009. Bien que le ratio de 0,56 en 2011 soit le plus bas en 6 ans, il reste tout près du plafond établi pour que le marché soit équilibré. (Tableau 29)

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 2011, le nombre de mises en chantier dans la plupart des segments de l'habitation devrait subir un léger recul en 2012.

4.4 Abordabilité des logements

EN BREF

- Quelque **8,6 %** des logements de propriétaires-occupants construits en 2011 étaient abordables pour les ménages dont le revenu correspond au 40^e percentile, une baisse par rapport aux 9,2 % de 2010.
- La proportion de logements abordables sur le marché de la revente en 2011 est descendue à **17,1 %** des ventes enregistrées par le SIA, alors qu'elle était de 17,5 % 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 % 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 ce que, chaque année :

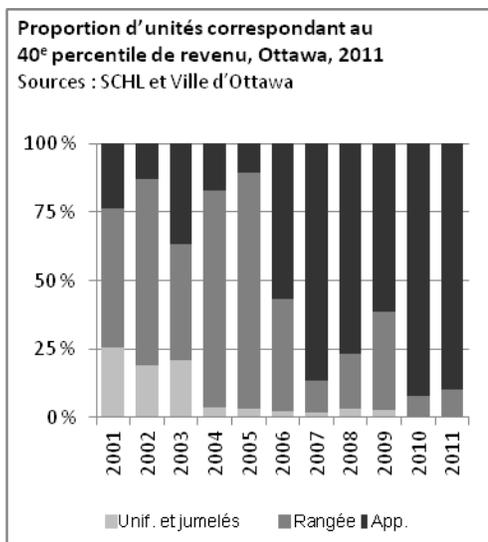
- a) 25 % de tous les nouveaux logements locatifs soient abordables pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 30^e percentile,
- b) 25 % de tous les nouveaux logements de propriétaires-occupants soient abordables pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 40^e percentile.

En 2011, les ménages ayant un revenu égal au 30^e percentile pouvaient s'offrir un loyer mensuel allant jusqu'à 1 250 \$ et les ménages dont le revenu s'établissait au 40^e percentile, une maison dont le prix allait jusqu'à 237 109 \$.¹⁷

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

La politique de la Ville d'Ottawa en matière de logement a pour objectif que 25 % des unités construites satisfassent à certaines exigences d'abordabilité. En ce qui concerne les logements de propriétaires-occupants, 25 % des nouvelles unités doivent être accessibles aux ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 40^e percentile.

Depuis 2006, les appartements composent la majeure partie des unités de logement accessibles aux ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 40^e percentile. Même si 34,2 % des appartements respectaient l'objectif d'abordabilité en 2011, ces unités ne permettent pas de compenser le nombre insuffisant des autres types d'unités.



En 2011, 5 409 logements de propriétaires-occupants ont été construits à Ottawa, dont 8,6 % étaient abordables pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 40^e percentile, et 0,3 % pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 30^e percentile. Le taux moyen d'unités abordables sur 10 ans pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 40^e percentile est de 9,2 %. En 2011, on a constaté une baisse de la proportion d'unités abordables pour ces ménages, alors que le taux d'unités qui le sont pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 30^e percentile est demeuré stable. (Tableau 32)

¹⁷ Le 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 se situe au 40^e percentile a un revenu égal ou supérieur à celui de 40 % de la population.

La Ville d'Ottawa s'est engagée à aider les promoteurs à satisfaire, voire à excéder l'objectif d'abordabilité du *Plan officiel* pour les logements de propriétaires-occupants. Pour ce faire, elle a conclu des ententes visant la construction d'unités qui se vendront à un prix inférieur à l'objectif, notamment d'unités abordables pour les ménages ayant un revenu correspondant au 25^e percentile.

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

En ce qui concerne les logements locatifs, la Ville a pour objectif que 25 % des nouvelles constructions soient abordables pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 30^e percentile. En 2011, le loyer mensuel maximal réputé abordable pour les ménages dont le revenu était égal ou inférieur au 30^e percentile était de 1 250 \$.

En 2011, la Ville d'Ottawa a réalisé les projets de logements abordables suivants, qui ont permis l'ajout de 281 unités à son inventaire :

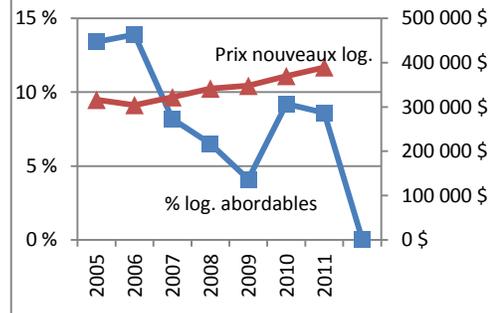
- Résidence avec services de soutien pour femmes Le Pilier (41 unités)
- Coopérative pour aînés chrétiens de l'Est de l'Ontario (69 unités abordables), 220, promenade Viewmount
- Organisme Communautaire des Services aux Immigrants d'Ottawa (acquisition et rénovation de 64 maisons en rangée), chemin Presland
- Gignul Non-Profit Housing Corporation (immeuble de 28 appartements), 1043, avenue Cummings

En outre, les projets de logements abordables suivants étaient en cours en 2011 :

- Centre de santé Perley-Rideau pour anciens combattants (dont 45 unités abordables dans le cadre du programme *Action Ottawa*), chemin Russell
- Soins continus Bruyère (dont 45 unités abordables pour les aînés dans le cadre du programme *Action Ottawa*), chemin Hiawatha Park
- SLCO (projet de maisons en rangée de 28 unités dans le cadre du Plan d'investissement pour le secteur du logement social et l'itinérance de la Ville)

Prix des nouveaux logements et taux d'abordabilité au 40^e percentile

Sources : SCHL et Ville d'Ottawa



INDICATEURS DE L'ABORDABILITÉ DES LOGEMENTS, 2011

Percentile de revenus	Revenu annuel	Loyer abordable	Propriété abordable
30 ^e	50 039 \$	1 250 \$	184 080 \$
40 ^e	64 454 \$	1 611 \$	237 109 \$
50 ^e	79 772 \$	1 994 \$	293 461 \$
60 ^e	95 925 \$	2 398 \$	352 882 \$

Source : Statistique Canada et Ville d'Ottawa



*Résidence avec services de soutien pour femmes
Le Pilier (41 unités)*



*Coopérative pour aînés chrétiens de l'Est de
l'Ontario (69 unités abordables)*

iv. Marché de la revente

Le marché de la revente constitue une source importante de logements abordables. Les logements revendus représentaient 68 % du nombre de logements de propriétaires-occupants vendus en 2011.

Les données de la CIO montrent que, en 2011, 17,1 % des habitations revendues à Ottawa étaient abordables pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 40^e percentile, ce qui traduit une baisse par rapport aux 17,5 % 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 237 109 \$, seuil de l'abordabilité pour les ménages dont le revenu correspond au 40^e percentile. (Tableau 33)

Par contre, le prix de revente moyen en 2011 (367 279 \$) était 54,9 % plus élevé que le prix d'une maison abordable pour les ménages dont le revenu est égal ou inférieur au 40^e percentile. (Tableau 33)

En 2011, si l'on considère à la fois le marché des nouvelles habitations et celui de la revente, 2 435 logements de propriétaires-occupants étaient abordables pour les ménages ayant un revenu égal ou inférieur au 40^e percentile, ce qui équivaut à 14,3 % de tous les logements vendus cette année-là et représente moins de la moitié du taux de 27,5 % enregistré en 2005, et une baisse par rapport à celui de 2010, qui s'élevait à 14,5 %. (Tableau 33)

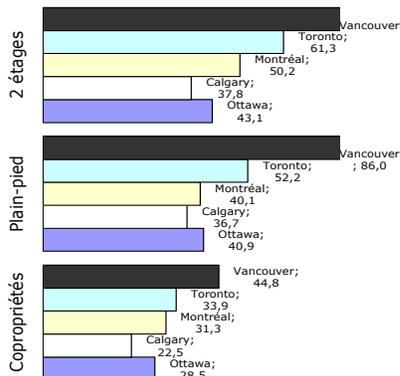
v. Grandes villes

La Banque Royale du Canada produit tous les trimestres l'indice d'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 5 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 2011, 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 de plain-pied accapare 40,9 % du revenu d'un ménage à Ottawa, en comparaison avec 36,7 % à Calgary et 86 % à Vancouver. Une maison unifamiliale normale de 2 étages accapare 43,1 % du revenu d'un ménage à Ottawa, 37,8 % à Calgary et 92,3 % à Vancouver. Un appartement en copropriété mobilise 28,5 % du revenu moyen d'un ménage à Ottawa, 22,5 % à Calgary et 44,8 % à Vancouver. (Tableau 34)

Indice d'abordabilité des logements, T4 2011

Source : Banque Royale du Canada



Selon l'indice d'accessibilité, Ottawa est la grande ville canadienne la plus abordable après Calgary. Même si Ottawa bénéficie d'un prix de revente moyen inférieur à celui de Calgary (*Tableau 28*), le revenu par habitant à Ottawa est inférieur à celui à Calgary (*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 examinées, de nombreux ménages dont le revenu est inférieur à la moyenne ont du mal à trouver un logement abordable. Selon une étude menée par la SCHL¹⁸, Ottawa présente, à 51,2 %, le rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian le plus élevé chez les locataires à faible revenu parmi les 12 plus grandes villes du Canada. Elle est suivie de Saskatoon, avec un RFLR médian de 44 %, puis de Toronto, à 42 %.

L'indice d'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 5 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 troisième trimestre de 2010, la Banque Royale a cessé de suivre les données sur les maisons en rangée dans son indice d'accessibilité à la propriété.

¹⁸ 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. Développement non résidentiel

EN BREF

- En 2011, au chapitre de la construction non résidentielle, la valeur totale des permis de construire délivrés à Ottawa-Gatineau a atteint un sommet en 7 ans, à **561 millions de dollars**.
- L'activité d'investissement dans le secteur immobilier d'Ottawa a augmenté de 7 %, pour se chiffrer à **1,125 milliard de dollars**.

La valeur totale des constructions pour lesquelles un permis a été délivré à Ottawa-Gatineau en 2011 a baissé de 11,6 % par rapport à 2010, atteignant **2,4 milliards de dollars**, la valeur des permis délivrés pour les constructions non résidentielles étant, à **929 millions de dollars**, de 21,1 % inférieure à celle de l'année précédente.¹⁹

Dans la ville d'Ottawa, la valeur des permis délivrés en 2011 pour l'ensemble des projets de même que pour les constructions non résidentielles était, à **1,8 milliard de dollars** et **777 millions de dollars** respectivement, de 5,7 % et 5,8 % inférieure à celle de l'année précédente. (Tableau 16)

La construction de locaux industriels continue d'afficher la baisse la plus marquée, chutant de 44 % par rapport aux chiffres de 2010. Cela dit, la valeur des permis délivrés pour des constructions non résidentielles était de 561 millions de dollars, une hausse de 2,1 % par rapport à 2010 et l'augmentation la plus importante des 7 dernières années. (Tableau 16)

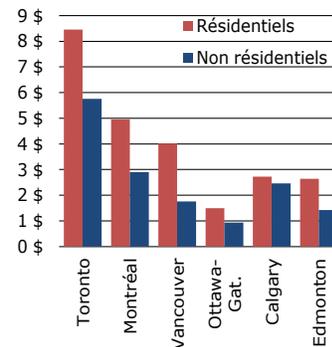
Grandes villes

Des 6 plus grandes villes canadiennes, tant Ottawa-Gatineau que la ville d'Ottawa affichent la baisse la plus importante de la valeur des permis délivrés pour des constructions non résidentielles, de 21,1 % et 5,8 % respectivement, par rapport à 2010, les villes de Montréal (39 %) et Calgary (86 %) affichant pour leur part les augmentations les plus marquées en 2011.

Et, en plus de toucher Ottawa, la baisse de la valeur des permis délivrés pour des locaux industriels a aussi été constatée à Toronto (-23 %) et Edmonton (-18,2 %). À Calgary, toutefois, on enregistre une hausse de 334 % en 2011, la valeur de ces permis passant de 175 à 759 millions de dollars par rapport à l'année précédente. Historiquement, seule Toronto a déjà enregistré des chiffres d'une telle ampleur pour ces permis. (Tableau 16)

Valeur des permis de construire, 2011
(en milliards de dollars)

Source : Statistique Canada



VARIATION DE LA VALEUR DES CONSTRUCTIONS NON RÉSIDENTIELLES PERMISES DE 2010 À 2011

Calgary	86,4 %
Montréal	39,1 %
Toronto	8,6 %
Vancouver	6,6 %
Edmonton	6,0 %
Ottawa (ville)	-5,8 %
Ottawa-Gatineau	-21,1 %

Source : Statistique Canada

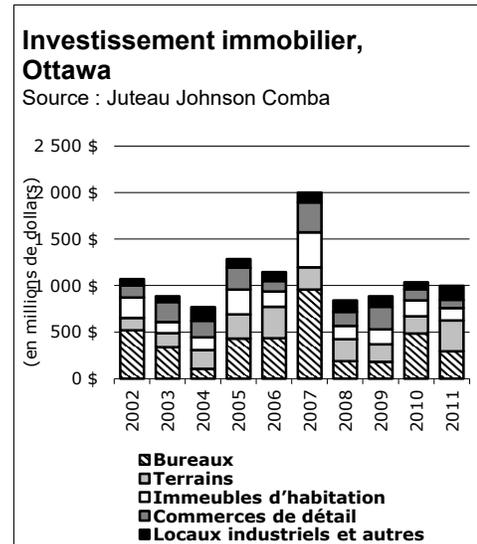
¹⁹ La valeur des permis de construire n'est pas rajustée d'une année à l'autre en fonction de l'inflation.

Ottawa-Gatineau compte pour 6,1 % (comparativement à 7,7 % en 2010) de toute la construction résidentielle et non résidentielle qui a eu lieu dans les 6 plus grandes villes du Canada, la part attribuable à Ottawa seulement passant de 5,5 % en 2010 à 4,7 % en 2011.

5.1 Investissement

La remontée soutenue de l'investissement à Ottawa depuis 2008 s'est poursuivie en 2011. L'investissement immobilier a en effet augmenté de 7 %, passant de 1,051 milliard de dollars en 2010 à 1,125 milliard de dollars en 2011. La situation financière dans le monde a limité le champ des investissements et le bassin d'acheteurs, sans toutefois empêcher la reprise des investissements. (Tableau 38)

Les transactions effectuées en 2011 concernent un éventail de biens immobiliers, mais plus particulièrement les locaux pour bureaux et terrains qui, à 296 et 331 millions de dollars respectivement, constituent 56 % de toutes les acquisitions. Les ventes totales de locaux pour bureaux sont néanmoins en baisse de 39 % par rapport à 2010. L'acquisition par la Banque Toronto-Dominion de 2 immeubles de bureaux de 8 étages de la Banque MBNA Canada, sis respectivement au 1600, promenade James Naismith et au 1595, cour Telesat, pour la somme de 80 millions de dollars constitue la transaction la plus importante au chapitre des locaux pour bureaux.



L'investissement dans les terrains a augmenté de 77,4 %, pour s'établir à 331 millions de dollars, conservant une proportion de près de 30 % de l'activité totale. La vente la plus importante s'est élevée à 33,8 millions de dollars et a été conclue entre un particulier et la Société d'aménagement de Kanata-Sud, pour un terrain de 53 ha (132 acres) situé au 5271, chemin Richmond. La vente de la Base des Forces canadiennes de Rockcliffe à la Société immobilière du Canada limitée pour la somme de 27,2 millions de dollars est une autre transaction majeure.

Quant à l'investissement dans les commerces de détail, il s'est chiffré à 88 millions de dollars, conservant une part tout juste inférieure à 8 % de l'activité totale malgré une baisse de 26 % par rapport à l'année précédente. La vente la plus importante a été celle du centre commercial Herongate Mall, au 1670, chemin Heron, pour la somme de 17 millions de dollars; on compte en démolir une partie au profit de nouvelles constructions indépendantes. Les locaux du 1452, promenade Youville, ont quant à eux été vendus pour un peu moins de 8 millions de dollars; ils abritent actuellement les installations de plain-pied d'un concessionnaire automobile.

Malgré la baisse de la valeur des permis délivrés pour les locaux industriels en 2011, les ventes de biens immobiliers industriels sont passées à 149 millions de dollars, soit une augmentation de 104 % par rapport à l'année précédente, et représentent 13 % de l'activité totale. La vente la plus importante a été celle d'un immeuble de bureaux et entrepôt de plain-pied, sis au 2370, chemin Walkley, à Richcraft (Walkley) Ltd. pour la somme de 29 millions de dollars. Chariot Capital 2011 LP et Voiture Capital 2011 Inc. ont en outre acquis l'entrepôt de distribution de plain-pied du 2001, rue Bantree pour la somme de 25,5 millions de dollars.

L'investissement dans les immeubles d'habitation a diminué de 22 %, pour s'élever à 133 millions de dollars, ce qui représente 12 % de l'activité totale. La vente la plus importante a été celle d'un immeuble de 270 appartements sur 9 étages, sis au 1170, avenue Fisher et construit en 1971. Un immeuble locatif de 11 étages, situé au 550, chemin Langs, et construit en 1975 a aussi trouvé preneur pour la somme de 19,5 millions de dollars.

Les transactions relatives à des projets institutionnels ou autres (comme des églises, des écoles, des maisons de retraite ou des hôtels) sont passées à près de 127 millions de dollars en 2011, soit une augmentation de 723 % par rapport à 2010, et représentent 11 % de l'activité totale. La vente la plus importante, totalisant 64,6 millions de dollars, a été celle d'un groupe de maisons de retraite comprenant The Palisades, au 480, rue Metcalfe, une résidence de 100 unités sur 8 étages et un complexe de 54 appartements en copropriété sur 7 étages, de même que The Redwoods, un complexe de 210 appartements en copropriété sur 17 étages, situé au 2604, avenue Draper.

5.2 Marché des locaux pour bureaux



EN BREF

- L'importance de ses locaux pour bureaux place Ottawa-Gatineau au **troisième rang** des grandes villes canadiennes, après Toronto et Montréal.
- À **6,4 %**, Ottawa-Gatineau arrivait au deuxième rang des grands centres du Canada pour ce qui est du faible taux d'inoccupation des locaux pour bureaux.
- Le taux d'inoccupation des locaux pour bureaux de catégorie A du centre-ville d'Ottawa était de **5,8 %**.
- Parmi les grandes villes canadiennes, Ottawa est celle qui affiche le deuxième taux de location global net le plus abordable.

i. Aperçu

La région métropolitaine d'Ottawa-Gatineau totalise un peu moins de 7,0 millions de mètres carrés (75,3 millions de pieds carrés) de locaux pour bureaux, la troisième concentration de locaux pour bureaux en importance au Canada, soit 12 500 m² de plus que Calgary. La ville d'Ottawa en compte pour sa part 6,2 millions de mètres carrés, soit 89 % des locaux pour bureaux de la région métropolitaine. (Tableau 37)

En ce qui concerne le marché des locaux pour bureaux (locaux loués sur le marché), les 3,4 millions de mètres carrés (36,5 millions de pieds carrés) qu'on y trouve placent Ottawa au cinquième rang parmi les grandes villes du Canada. Une fois les locaux pour bureaux gouvernementaux ajoutés, Ottawa-Gatineau se classe au troisième rang, derrière Toronto et Montréal, avec une superficie totale de 5,9 millions de mètres carrés (63,5 millions de pieds carrés). La ville d'Ottawa arrive au quatrième rang, derrière Calgary, avec 5,1 millions de mètres carrés (54,9 millions de pieds carrés). (Tableau 39)

MARCHÉ DES LOCAUX POUR BUREAUX, 2011 (locaux de propriétaires-occupants privés exclus)

RMR	OFFRE TOTALE (millions de m ²)	TAUX D'IN. (%)
Toronto	13,0	6,0
Montréal	7,9	7,0
Ottawa-Gatineau	5,9	6,4
Calgary	5,7	6,4
Ottawa	5,1	7,2
Vancouver	4,8	7,4
Edmonton	1,9	11,9

Sources : Ville d'Ottawa et Colliers International

De tout l'espace à bureaux d'Ottawa-Gatineau, 55 % sont détenus ou loués par des intérêts privés et 30 % appartiennent à des intérêts publics; 15 % des locaux sont occupés par leur propriétaire, dont le gouvernement fédéral. *Le gouvernement fédéral 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 augmenté de 0,1 % en 2011. Le loyer moyen des locaux de catégorie A se chiffre à 521 \$/m² (48,36 \$/pi²) à Ottawa, ce qui positionne la capitale au quatrième rang des marchés des grandes villes les plus chers au Canada, alors qu'elle figurait au troisième rang l'année précédente. Cela est en grande partie dû à la stabilité des loyers à Ottawa depuis 2010, contrairement à Calgary, où on constate une augmentation de 40 % par rapport à 2010, ce qui en fait la ville où les loyers des bureaux sont les plus chers en 2011. (Tableau 40)

Enfin, à l'échelle des villes nord-américaines sélectionnées, les loyers des locaux de catégorie A du centre-ville d'Ottawa arrivent au sixième rang, soit devant ceux de Boston (47,23 \$/pi²) et approximativement au même niveau que ceux de Washington D.C. (52,27 \$/pi²). (Tableau 41)

iii. Taux d'inoccupation

À Ottawa, le taux d'inoccupation global a augmenté, passant de 6,7 % en 2010 à 7,2 % en 2011. Cette augmentation reflète les locaux inoccupés à la suite des fusions dans le secteur technologique de même que des acquisitions et de la réduction de la demande en bureaux du gouvernement fédéral découlant de coupes budgétaires. Établi à 13,5 %, une hausse de 9,4 % par rapport à 2010, le taux d'inoccupation le plus élevé sur le plan géographique est enregistré à Kanata. Le marché des locaux pour bureaux dans le district commercial central affichait un taux d'inoccupation de 6,1 % en 2011, une augmentation de 0,5 % par rapport à l'année précédente. (Tableau 35)

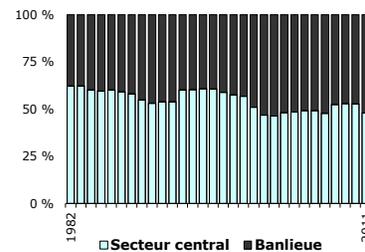
Tant à Ottawa (7,2 %) qu'à Ottawa-Gatineau (6,4 %), le taux d'inoccupation des locaux pour bureaux est comparable à celui dans les autres grandes villes canadiennes. C'est toutefois à Toronto (6 %) qu'il est le plus bas, et à Edmonton (11,9 %) qu'il est le plus élevé. (Tableau 39)

Centre-ville

Le taux d'inoccupation du secteur central d'Ottawa était de 5,7 % en 2011 (Tableau 35), c'est-à-dire sous le seuil de vitalité de 7 % habituellement reconnu au sein du marché. Le taux d'inoccupation des locaux pour bureaux de catégorie A du centre-ville d'Ottawa est passé de 6,6 % en 2010 à 5,8 % en 2011, bien qu'il demeure tout de même relativement élevé par rapport à celui d'autres grandes villes canadiennes. C'est à Calgary (1,6 %) qu'il était le plus bas, et à Edmonton (9,1 %) qu'il était le plus haut. Cela dit, tant Ottawa que les autres grandes villes canadiennes font bonne figure par rapport à beaucoup de grandes villes

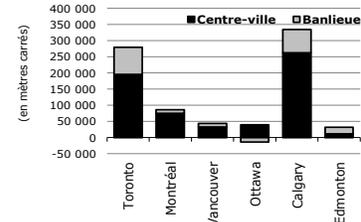
Répartition des locaux commerciaux sur le marché, Ottawa

Source : Cushman & Wakefield



Locaux pour bureaux écoulés, 2011

Source : Colliers International



américaines qui continuaient d'afficher un taux d'inoccupation dans les deux chiffres en 2011. (Tableau 41)

La fin du chantier de l'immeuble de 44 000 m² (475 000 pi²) d'Exportation et développement Canada (EDC) est au cœur de l'augmentation du taux d'inoccupation global des locaux pour bureaux dans le district commercial central, qui est passé de 5,6 % à 6,1 %. (Tableau 35) Sans cela, le taux aurait été inférieur à celui de 2010.

Banlieues

Le marché des locaux pour bureaux des banlieues d'Ottawa demeure cinquième au Canada sur le plan de la superficie, 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, à près de 50 %, aucune autre ville ne compte dans ses banlieues un pourcentage aussi élevé du marché des locaux pour bureaux.

Le taux d'inoccupation des locaux pour bureaux situés en banlieue est passé de 7,6 % à 9 % en 2011, principalement en raison du taux d'écoulement négatif enregistré à Kanata. L'acquisition par des intérêts étrangers de quelques entreprises a en effet libéré de l'espace à bureaux. (Tableau 35)

5.3 Marché des locaux industriels

EN BREF

- Le taux d'inoccupation dans la RMR d'Ottawa-Gatineau est de 6,1 %.
- Le taux d'inoccupation dans la ville d'Ottawa est de 6,3 %.
- Le taux moyen de location des locaux industriels d'Ottawa est stable depuis 2009, à 7,68 \$/pi². Ottawa affiche le deuxième loyer hypernet le plus élevé pour la R-D technologique de toutes les grandes villes canadiennes.

La superficie globale des locaux industriels d'Ottawa a diminué de 0,6 % de 2010 à 2011. Leur taux moyen de location est stable depuis 2009, à 83 \$/m² (7,68 \$/pi²). Le taux d'inoccupation global pour les locaux industriels dans la RMR d'Ottawa-Gatineau est passé de 5,8 % en 2010 à 6,1 % en 2011. (Tableau 42)

Plus de 60 % des locaux industriels se trouvent dans les sous-marchés de l'est d'Ottawa. Leur taux d'inoccupation affichait une baisse en 2011, passant de 5,3 % en 2010 à 3,6 % en 2011. Dans les sous-marchés de l'ouest, malgré le taux d'écoulement négatif provoqué par l'arrivée sur le marché de locaux de propriétaires-occupants, le taux d'inoccupation a diminué, passant de 7,9 % à 6,5 % grâce à une activité de location accrue. Globalement, la ville d'Ottawa affiche un taux d'inoccupation de 6,3 % pour 2011. (Tableau 45)

La moyenne pondérée du loyer global net est également plus élevée dans les sous-marchés de l'est, à 93 \$/m² (8,63 \$/pi²), par rapport à 80 \$/m² (7,45 \$/pi²) dans ceux de l'ouest. C'est néanmoins dans l'ouest, à Bells Corners, que l'on rapporte la moyenne pondérée du loyer net la plus élevée, à



APERÇU DU MARCHÉ DES LOCAUX INDUSTRIELS, 2011

RMR	OFFRE TOTALE (millions de m ²)	TAUX D'IN. (%)
Toronto	70,8	4,5
Montréal	32,3	5,4
Vancouver	16,4	3,6
Calgary	11,2	4,8
Edmonton	7,2	3,5
Ottawa	2,6	6,1

Source : Colliers International

118 \$/m² (11 \$/pi²), et à Ottawa-Centre qu'elle est la plus faible, à 65 \$/m² (6 \$/pi²). (Tableau 45)

Même si aucune construction n'est venue accroître l'offre en 2011, un projet de 4 000 m² (43 000 pi²) spécialement conçu pour les besoins d'Iridian Spectral Technologies a été mis en chantier vers la fin de l'année.

Grandes villes

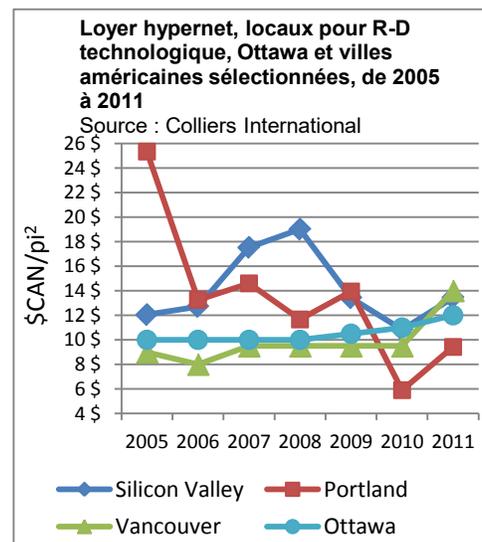
L'inventaire des locaux industriels dans les grandes villes est demeuré sensiblement le même qu'en 2010, à l'exception de l'ajout de 160 000 m² à celui de Toronto. Ottawa est toutefois la seule grande ville où le taux d'inoccupation a augmenté de 2009 à 2010, puis de 2010 à 2011. Son taux d'écoulement est par comparaison très modeste : il représente moins du dixième de celui d'Edmonton, qui se classe juste devant. (Tableau 42)

Les taux de location des locaux industriels à Ottawa sont stables depuis 2009. C'est aussi le cas à Montréal; on a toutefois enregistré une baisse à Toronto depuis 2008, où le taux reste le plus faible des grandes villes, à 49 \$/m² (4,55 \$/pi²). À 83 \$/m² (7,68 \$/pi²), les taux de location des locaux industriels à Ottawa dépassent toujours de 50 à 70 % ceux de Toronto et de Montréal, et sont demeurés stables depuis 2009. De toutes les grandes villes canadiennes, c'est à Edmonton que le loyer des locaux industriels reste le plus élevé, à 97 \$/m² en 2011. (Tableau 43)

Amérique du Nord

Colliers International surveille les « loyers hypernets des locaux industriels »²⁰ dans les grandes régions métropolitaines de l'Amérique du Nord pour les locaux constituant une superficie de 4 650 à 9 300 m² (de 50 000 à 100 000 pi²). Des 6 grandes villes canadiennes, après Vancouver (14 \$/pi²), Ottawa est celle qui offre les locaux pour la R-D technologique les plus chers, à 12 \$/pi², comparativement à Calgary qui, à 10,50 \$/pi², est troisième en liste. Ces dernières années, la stabilité des loyers a été plus grande au Canada qu'aux États-Unis.

En effet, en 2011, les loyers exigés aux États-Unis ont partiellement augmenté, passant de 10,84 \$/pi² à 13,44 \$/pi² à San José-Silicon Valley, ce qui demeure inférieur aux loyers à Ottawa. À l'exception d'Orange County, tous les secteurs américains sélectionnés ont connu une hausse des loyers en 2011 par rapport à l'année précédente. San Francisco demeure le marché le plus dispendieux en Amérique du Nord, avec des loyers de 22,82 \$/pi² (tous les prix fournis sont en dollars canadiens). (Tableau 46)



²⁰ Le « 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.

5.4 Marché des locaux pour commerces de détail

EN BREF

- En 2011 à Ottawa-Gatineau, les ventes au détail ont augmenté de **3,8 %**, pour se fixer à **16,5 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 **26,1 %** de l'espace total de vente au détail à Ottawa, tandis que les commerces donnant sur les rues principales, qui viennent au troisième rang, en constituent **14,1 %**.

i. Aperçu

Les ventes au détail ont augmenté de 3,8 % à Ottawa-Gatineau en 2011, pour s'établir à environ **16,5 milliards de dollars**. C'est la quatrième augmentation en importance au sein des grandes villes canadiennes, devant Vancouver et Montréal. (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 secteurs forts du marché du travail de la capitale, occupant près de 10 % de la population active dans la RMR d'Ottawa-Gatineau en 2011. (Tableau 12)

VENTES AU DÉTAIL PAR HABITANT, 2011

Calgary	18 284 \$
Edmonton	18 037 \$
Ottawa-Gatineau	13 092 \$
Montréal	11 454 \$
Toronto	11 271 \$
Vancouver	11 220 \$

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

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

La dernière enquête globale sur le commerce de détail de la Ville d'Ottawa (2007) a révélé que **4,9 %** des 2,89 millions de mètres carrés (31,1 millions de pieds carrés) de locaux pour commerces de détail étaient inoccupés. En 2011, 2,3 % des 3,17 millions de mètres carrés (34,1 millions de pieds carrés) étaient inoccupés. Même si les taux d'inoccupation n'étaient pas disponibles pour toutes les catégories, tous les types de locaux pour commerces de détail visés par l'enquête ont affiché une baisse en 2011. (Tableau 48)

Les mégacentres de commerces à grande surface et les magasins entrepôts indépendants continuent d'occuper une proportion croissante de l'espace total de vente au détail à Ottawa. Ce sont les mégacentres de commerces à grande surface qui ont connu la hausse la plus marquée, passant de 21,1 % en 2006 à 26,1 % en 2011. Les centres commerciaux communautaires ont aussi vu leur proportion augmenter et passer de 12,2 % en 2010 à 12,5 % en 2011.

Les commerces donnant sur les rues principales constituent le troisième type de commerce en importance pour ce qui est de l'espace total de vente au détail, bien que leur proportion poursuive son déclin, chutant de 16 % en 2004 à 14,1 % en 2011. Il n'y a là rien d'étonnant, puisque les vastes terrains vacants ou sous-utilisés normalement associés aux mégacentres ont

ESPACE DE VENTE AU DÉTAIL ET TAUX D'INOCCUPATION, PAR TYPE D'ÉTABLISSEMENT, 2011

Type	Taux d'in. (%)	Superficie totale (m ²)
Mégacentres	0,6	826 417
Autres (ind.)	s.o.	487 278
Rues principales	s.o.	447 195
CC de quartier	3,9	402 159
CC régionaux	0,6	349 780
CC communautaires	2,4	396 585
Petits CC	3,9	218 909
Galeries marchandes	s.o.	44 036
Total	2,7	3 172 359

Sources : Ville d'Ottawa; Cushman & Wakefield, Ottawa Retail Report, T4 2011

plus d'influence sur l'inventaire d'une année donnée que les sites plus exigus des commerces donnant sur les rues principales.

Cushman & Wakefield rapporte, pour la fin de 2011, un taux d'inoccupation de 2,3 % de l'inventaire de 1,9 million de mètres carrés (20,5 millions de pieds carrés), exception faite des locaux pour commerces donnant sur les rues principales et des petits immeubles de vente au détail, tels que les centres commerciaux linéaires. Bien qu'inférieur aux 2,7 % de 2010, ce taux indique une forte demande, dont l'écoulement de plus de 38 000 m² (412 000 pi²).



Magasins entrepôts

D'une superficie de 32 000 m² (348 000 pi²), la nouvelle succursale d'Ikea qui a pignon sur rue au centre commercial Pinecrest est la plus grande au Canada. Le développement du centre Train Yards se poursuit; il fait maintenant près de 46 000 m² (500 000 pi²). La phase 2 du centre Trinity, érigé à l'angle du chemin Innes et du boulevard Belcourt, à Orléans, lui permettra d'atteindre quelque 43 000 m² (465 000 pi²). Enfin, on poursuit les travaux de la phase finale de Grant Crossing, un mégacentre de commerces à grande surface de 42 000 m² (455 000 pi²) à Kanata ayant le magasin Lowe's comme pivot.

Rues principales

L'enquête de Cushman & Wakefield ne tient pas compte des commerces donnant sur les rues principales, mais, selon l'enquête sur le commerce de détail réalisée par la Ville en 2007, le taux d'inoccupation de ces locaux sur les rues principales les plus importantes a doublé, passant à 8,3 %, alors qu'il était de 4,1 % en 2005. Parallèlement, le nombre de ces locaux s'est accru sur plusieurs rues principales, souvent dans le cadre de l'aménagement d'immeubles polyvalents dont les étages abritent des logements en copropriété. De récentes observations révèlent toutefois que le taux d'inoccupation a quelque peu fléchi depuis. De 2010 à 2011, l'espace total des locaux donnant sur les rues principales s'est accru, passant à 14 000 m² (150 000 pi²). (Tableau 48)

Centres commerciaux

Le centre commercial régional Bayshore a déposé auprès de la Ville une demande d'agrandissement de ses locaux pour commerces de détail, pour une superficie totale de près de 102 000 m² (1,1 million de pieds carrés); le projet englobe plusieurs phases et comprend des travaux de rénovation intérieure. Au centre commercial communautaire Herongate Mall, d'une superficie de 18 500 m² (200 000 pi²), on projette le remplacement d'une partie de l'espace fermé par des constructions indépendantes afin de créer une version réduite d'un mégacentre. Les centres commerciaux de quartier ont vu la baisse la plus importante de leur taux d'inoccupation, tous segments de vente au détail confondus, celui-ci passant de 4,4 % en 2010 à 3,9 % en 2011, et ce, malgré la construction d'un centre de 5 000 m² (54 000 pi²) en 2011.

5.5 Tourisme et hôtellerie

EN BREF

- Le Centre des congrès d'Ottawa a contribué à l'augmentation des nuitées en 2010-2011.
- Le taux d'occupation à Ottawa en 2010-2011 a augmenté de 4 %, la hausse la plus marquée des grandes villes.
- À 71 %, Ottawa se classait première au chapitre du taux d'occupation des chambres d'hôtel parmi les grandes villes du Canada.

Le tourisme est l'une des principales industries d'Ottawa. En 2011, son incidence économique a été de plus de 35 millions de dollars²¹, et ce, seulement pour les réservations de chambres d'hôtel. Tourisme Ottawa estime que les séjours touristiques d'une nuit dans la capitale ont augmenté de 4,2 % par rapport à 2010.

Le nouveau Centre des congrès d'Ottawa, inauguré en avril 2011, comprend 3 étages et peut accueillir jusqu'à 6 000 personnes, en plus d'offrir un grand atrium vitré avec vue sur le canal Rideau. Il est idéalement situé, à moins de 15 minutes de marche de 8 000 chambres d'hôtel, et propose 18 500 m² d'espace de congrès.

En 2011, on a enregistré une augmentation de 12,4 % du nombre de congressistes à Ottawa. Les nuitées effectuées par des personnes originaires de l'Ontario, du reste du Canada, de New York et d'autres destinations étrangères sont aussi en hausse.



Affichant une hausse du taux d'occupation des chambres d'hôtel de 4 % de 2010 à 2011, Ottawa se classait première parmi les grandes villes du Canada. Et, à 71 %, elle occupait également cette position au chapitre du taux d'occupation des chambres d'hôtel. En comparaison, le taux d'occupation de Montréal était de 66 % en 2011, une hausse de 2 % par rapport à 2010, tandis que celui de Toronto demeurait stable, lui aussi à 66 %. (*Tableau 49*)

Pour ce qui est du revenu par chambre disponible (RCD) moyen, Ottawa, à 96 \$, n'est devancée que par une des autres grandes villes canadiennes, soit Calgary, où il est de 97 \$. Si l'on se fie à l'indice Colliers, la valeur des établissements hôteliers d'Ottawa est la troisième en importance au sein des grandes villes du pays et a connu la quatrième hausse la plus forte (5,6 %) de 2010 à 2011. Toronto et Montréal obtiennent de meilleurs résultats. (*Tableau 49*)

En 2011, l'aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa a à nouveau transporté un nombre record de personnes, soit plus de 4,6 millions de passagers, une hausse de 3,4 % par rapport à l'année précédente. Le volume a augmenté au chapitre du trafic intérieur (3,8 %) et

²¹ Tourisme Ottawa, *Rapport annuel de 2011*.

transfrontalier (3,4 %) par rapport à 2010. La hausse enregistrée de 2010 à 2011 s'étend aussi au nombre de vols sans escale quotidiens tant nationaux qu'internationaux. Le nombre de mouvements aériens a lui aussi grimpé, passant de 86 009 en 2010 à 90 949 en 2011.

De plus, le Conseil international des aéroports a décerné à l'aéroport Macdonald-Cartier le titre de deuxième 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 premier rang parmi les aéroports d'Amérique du Nord, toutes tailles confondues.



Annexe : Tableaux de données

TABLEAU 1
POPULATION DU RECENSEMENT DES SIX PLUS GRANDES RÉGIONS
MÉTROPOLITAINES DU CANADA, de 2001 à 2011

RMR*	POPULATION DE RECENSEMENT					
	2001	2006	2011	Var. (%) 2006-2011	Croissance 2001-2011	Var. (%) 2001-2011
Toronto	4,682,897	5,113,150	5,583,065	9.2 %	900,168	19.2 %
Montréal	3,426,350	3,635,570	3,824,220	5.2 %	397,870	11.6 %
Vancouver	1,986,965	2,116,580	2,313,325	9.3 %	326,360	16.4 %
Ottawa-Gatineau	1,063,664	1,133,635	1,236,325	9.1 %	172,661	16.2 %
Calgary	951,395	1,079,310	1,214,840	12.6 %	263,445	27.7 %
Edmonton	937,845	1,034,945	1,159,870	12.1 %	222,025	23.7 %

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. Les données démographiques fournies pour une RMR s'appliquent au territoire de celle-ci pour l'année de recensement dont il est question.

RMR*	ESTIMATIONS POSTCENSITAIRES					Var. (%) 2010-2011
	2007 (D)	2008 (D)	2009 (MJ)	2010 (MJ)	2011 (P)	
Toronto	5,435,500	5,536,800	5,638,200	5,742,500	5,838,800	1.7 %
Montréal	3,722,500	3,764,800	3,817,800	3,869,800	3,908,700	1.0 %
Vancouver	2,231,400	2,279,100	2,336,000	2,388,600	2,419,700	1.3 %
Calgary	1,155,500	1,188,300	1,221,900	1,242,500	1,265,100	1.8 %
Ottawa-Gatineau	1,183,500	1,200,900	1,219,700	1,238,400	1,258,900	1.7 %
Edmonton	1,103,100	1,128,000	1,157,000	1,175,500	1,196,300	1.8 %
Ville d'Ottawa	855,257	868,095	881,966	895,694	909,862	1.6 %

Source : Statistique Canada, tableaux 051-00461 à 051-00465; estimations en date du 1^{er} juillet chaque année.

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

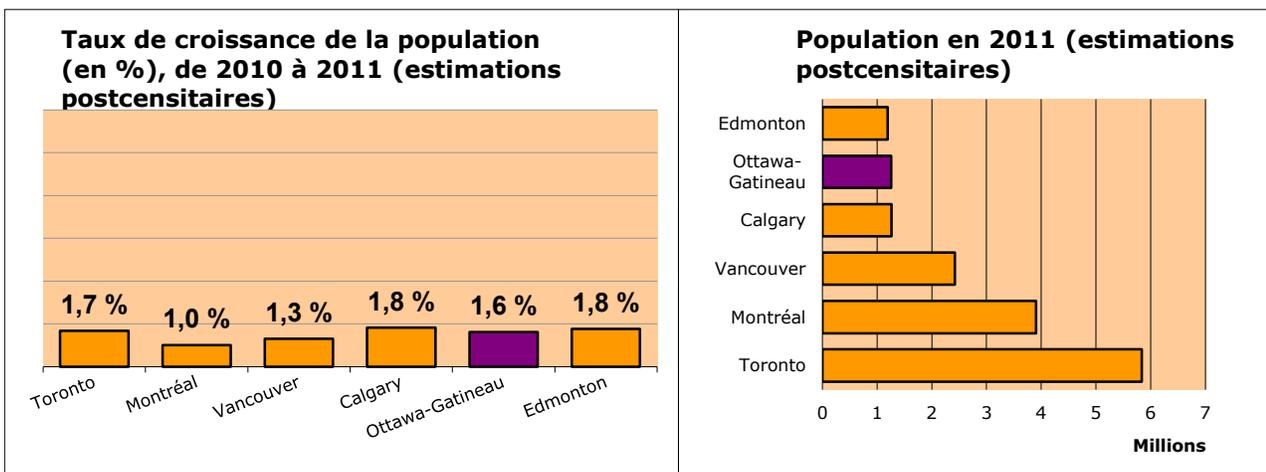
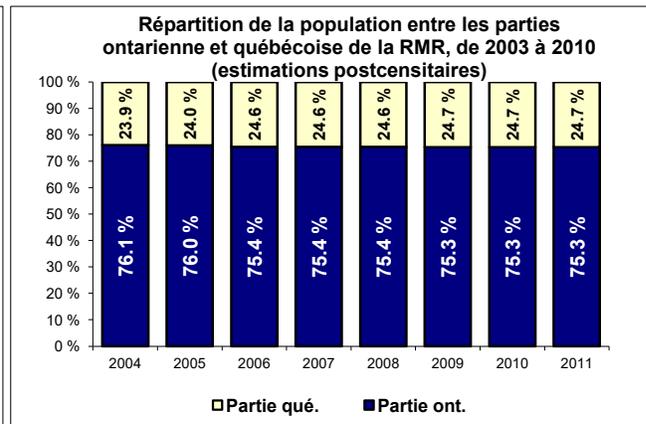
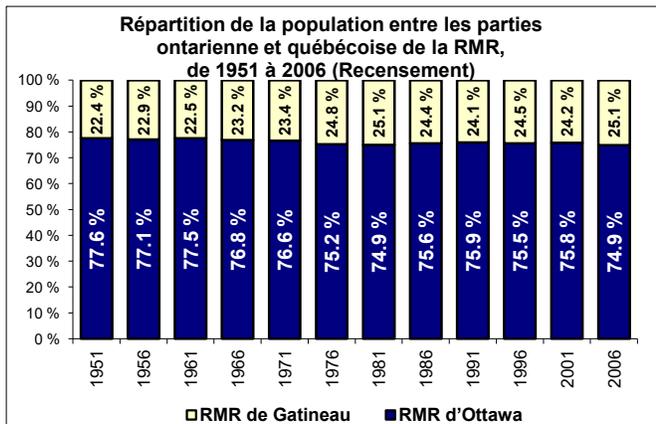


TABLEAU 2
POPULATION ET MÉNAGES, RMR DE GATINEAU, DONNÉES DE
RECENSEMENT, de 1996 à 2011

MUNICIPALITÉ	Recens. de 1996	Recens. de 2001	Var. (%) 1996-2001	Recens. de 2006	Var. (%) 2001-2006	Recens. de 2011	Var. (%) 2006-2011	Ménages (Recens. de 2011)
Ville de Gatineau	217,591	226,696	4.2 %	242,124	6.8 %	265,349	9.6 %	112,758
Cantley	5,443	5,898	8.4 %	7,926	34.4 %	9,888	24.8 %	3,419
Chelsea	5,925	6,036	1.9 %	6,703	11.1 %	6,977	4.1 %	2,572
La Pêche	6,160	6,453	4.8 %	7,477	15.9 %	7,619	1.9 %	3,121
Pontiac	4,722	4,643	-1.7 %	5,238	12.8 %	5,681	8.5 %	2,147
Val-des-Monts	7,231	7,842	8.4 %	9,539	21.6 %	10,420	9.2 %	4,082
L'Ange-Gardien	2,880	2,870	-0.3 %	4,348	51.5 %	5,051	16.2 %	1,775
Denholm	493	526	6.7 %	604	14.8 %	572	-5.3 %	255
Bowman	516	563	9.1 %	676	20.1 %	677	0.1 %	302
Mayo	401	443	10.5 %	549	23.9 %	572	4.2 %	242
Notre-Dame-de-la-Salette	678	706	4.1 %	774	9.6 %	757	-2.2 %	332
Val-des-Bois	668	732	9.6 %	873	19.3 %	938	7.4 %	469
RMR de Gatineau	247,072	257,568	4.2 %	283,959	10.2 %	314,501	10.8 %	131,474

Source : Données de recensement de Statistique Canada, de 1996 à 2011.

NOTA : Avant 2006, L'Ange-Gardien et Denholm ne faisaient pas partie de la RMR de Gatineau; les totaux reflètent cette différence. Avant 2011, Bowman, Mayo, Notre-Dame-de-la-Salette et Val-des-Bois ne faisaient pas partie de la RMR de Gatineau; les totaux reflètent aussi cette différence.



NOTA : Dans le graphique de 1951 à 2011, les RMR d'Ottawa et de Gatineau renvoient aux territoires qui leur est associé selon l'année de recensement.

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

Statistique Canada	2004 (D)	2005 (D)	2006 (D)	2007 (D)	2008 (P)	2009 (MJ)	2010 (MJ)	2011 (P)
RMR d'Ottawa-Gatineau								
Partie ont. de la RMR	865,776	873,807	873,807	892,113	904,903	918,707	932,905	947,641
(%)	75.8 %	75.5 %	76.0 %	75.4 %	75.4 %	75.3 %	75.3 %	75.3 %
Partie qué. de la RMR	276,600	284,038	276,600	291,377	295,972	301,032	305,453	311,273
(%)	24.2 %	24.5 %	24.0 %	24.6 %	24.6 %	24.7 %	24.7 %	24.7 %
Pop. totale de la RMR	1,142,376	1,157,845	1,150,407	1,183,490	1,200,875	1,219,739	1,238,358	1,258,914

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

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

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

Municipalité	Recens. de 2001		Recens. de 2006		Recens. de 2011		Estimations de 2011 de la Ville	
	Population	Logements occupés	Population	Logements occupés	Population	Logements occupés	Population	Logements occupés
Ottawa, C	774,072	301,770	812,129	320,888	883,391	353,244	927,120	382,873
Gatineau, V	226,696	91,930	242,124	100,203	265,349	112,758	275,463	117,056
Prescott et Russell (partie)	54,126	18,660	57,264	20,570	62,938	23,352	63,628	23,609
Alfred et Plantagenet, Ca	8,593	3,190	8,654	3,373	9,196	3,728	9,311	3,775
Casselman, V	2,910	1,095	3,294	1,243	3,642	1,438	3,654	1,443
Clarence-Rockland, C	19,612	6,690	20,790	7,491	23,185	8,641	23,465	8,745
Russell, Ca	12,412	4,040	13,883	4,730	15,247	5,285	15,332	5,314
La Nation, M	10,599	3,645	10,643	3,733	11,668	4,260	11,865	4,332
Leeds et Grenville (partie)	16,393	5,965	17,065	6,357	17,935	4,422	18,070	6,870
Merrickville-Wolford, V	2,812	1,060	2,867	1,115	2,850	4,422	2,858	1,124
Grenville-Nord, M	13,581	4,905	14,198	5,242	15,085	6,819	15,212	5,746
Stormont, Dundas et Glengarry (partie)	11,014	4,025	11,095	4,175	11,225	1,121	11,298	4,451
Dundas-Nord, Ca	11,014	4,025	11,095	4,175	11,225	5,698	11,298	4,451
Lanark (partie)	30,447	10,975	31,169	11,571	32,663	9,690	33,098	12,798
Beckwith, Ca	6,046	2,145	6,387	2,296	6,986	2,571	7,066	2,600
Carleton Place, V	9,083	3,435	9,453	3,702	9,809	3,973	9,881	4,002
Mississippi Mills, V	11,647	4,235	11,734	4,375	12,385	4,836	12,639	4,874
Montague, Ca	3,671	1,160	3,595	1,198	3,483	1,310	3,513	1,321
Renfrew (partie)	14,035	5,500	14,380	5,847	15,485	6,459	15,613	6,514
Amprior, V	7,192	3,030	7,158	3,158	8,114	3,640	8,212	3,684
McNab-Braeside, Ca	6,843	2,470	7,222	2,689	7,371	2,819	7,401	2,830
Les-Collines-de-l'Outaouais	34,462	13,020	42,005	15,800	46,393	17,448	46,736	17,575
Cantley, M	5,898	2,040	7,926	2,748	9,888	3,419	10,016	3,463
Chelsea, M	6,036	2,225	6,703	2,482	6,977	2,572	7,004	2,582
La Pêche, M	6,453	2,550	7,477	3,067	7,619	3,121	7,664	3,140
L'Ange-Gardien, M	2,870	1,230	4,348	1,492	5,051	1,775	5,084	1,787
Notre-Dame-de-la-Salette, M	720	280	774	335	757	332	759	333
Pontiac, M	4,643	1,730	5,238	2,003	5,681	2,147	5,698	2,153
Val-des-Monts, M	7,842	2,965	9,539	3,673	10,420	4,082	10,510	4,117
La-Vallée-de-la-Gatineau (partie)	1,378	580	1,560	673	1,492	655	1,496	657
Denholm, M	526	220	604	254	572	247	573	247
Low, CT	852	360	956	419	920	408	923	409
Papineau (partie)	4,869	2,070	5,300	2,309	5,534	2,409	5,590	2,432
Lochaber-Partie-Ouest, CT	460	160	514	193	646	240	665	247
Mayo, M	443	180	549	232	572	242	581	246
Mulgrave-et-Derry, M	235	105	389	175	246	114	250	116
Thurso, V	2,436	1,020	2,299	974	2,455	1,042	2,476	1,051
Bowman, M	563	240	676	296	677	302	679	303
Val-des-Bois, M	732	365	873	439	938	469	940	470
Pontiac (partie)	1,172	490	1,458	617	1,296	557	1,303	560
Alleyn-et-Cawood, M	179	75	248	111	168	79	170	80
Bristol, M	993	415	1,210	506	1,128	478	1,133	480
TOTAL OTTAWA-GATINEAU	1,168,664	454,985	1,235,549	489,010	1,343,701	532,115	1,399,415	575,396
Partie ontarienne	900,087	346,895	943,102	369,408	1,023,637	398,288	1,068,827	434,115
Ottawa	774,072	301,770	812,129	320,888	883,391	353,244	927,120	382,873
MOAO	126,015	45,125	130,973	48,520	140,246	45,044	141,707	54,243
Partie québécoise	268,577	108,090	292,447	119,602	320,064	133,827	330,588	138,280
Gatineau	226,696	91,930	242,124	100,203	265,349	112,758	275,463	117,056
MQAG	41,881	16,160	50,323	19,399	54,715	21,069	55,125	21,224

Sources : Statistique Canada, Recensement (2001 et 2006); *Rapport annuel sur le développement 2010*, Tableau 23. **Les estimations de la Ville de 2011 ont été calculées à la fin de l'année.**

Ville d'Ottawa (estimations de la population en 2011 fondée sur les permis de construire et tenant compte des démolitions, des taux d'inoccupation et du déclin continu de la taille moyenne des ménages).

Les estimations de la population en 2011 dans les MOAO et les MQAG non visées par les enquêtes de la SCHL sont fondées sur les données sur les mises en chantier tenues par ces municipalités.

Nota 1 : Puisqu'elles sont dérivées de sources différentes, les estimations de population en 2011 ne devraient pas être comparées aux populations de recensement de 2001 et 2006.

Nota 2 : Les totaux partiels pour les comtés n'englobent que les MOAO et les 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* (est. postcens. Statistique Canada)	Population, 2006* (est. postcens. 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) (%)
Ottawa, C	806,560	845,917	4.9 %	85 %	429,575	356,615	83 %
Gatineau, V	231,344	244,707	5.8 %	86 %	130,495	110,220	84 %
Prescott et Russell (partie)	54,126	62,323	15.1 %	49 %	31,235	15,165	49 %
Alfred et Plantagenet, Ca	8,593	9,393	9.3 %	31 %	4,350	1,235	28 %
Casselman, V	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, Ca	12,412	15,037	21.1 %	59 %	7,650	4,355	57 %
La Nation, M	10,599	11,662	10.0 %	37 %	6,090	2,370	39 %
Leeds et Grenville (partie)	16,393	18,090	10.4 %	39 %	9,035	3,545	39 %
Merrickville-Wolford, V	2,812	3,006	6.9 %	19 %	1,445	270	19 %
Grenville-Nord, M	13,581	15,084	11.1 %	43 %	7,590	3,275	43 %
Stormont, Dundas et Glengarry (partie)	11,014	11,817	7.3 %	31 %	5,930	2,145	36 %
Dundas-Nord, Ca	11,014	11,817	7.3 %	31 %	5,930	2,145	36 %
Lanark (partie)	30,447	33,816	11.1 %	42 %	16,085	6,510	40 %
Beckwith, Ca	6,046	6,799	12.5 %	49 %	3,545	1,695	48 %
Carleton Place, V	9,083	10,089	11.1 %	46 %	4,645	1,975	43 %
Mississippi Mills, V	11,647	12,822	10.1 %	41 %	6,275	2,455	39 %
Montague, Ca	3,671	4,106	11.8 %	20 %	1,620	385	24 %
Renfrew (partie)	14,035	15,593	11.1 %	23 %	7,285	1,855	25 %
Amprior, V	7,192	8,137	13.1 %	26 %	3,385	895	26 %
McNab-Braeside, Ca	6,843	7,456	9.0 %	21 %	3,900	960	25 %
Les-Collines-de-l'Outaouais (partie)	34,462	41,017	19.0 %	67 %	22,665	15,175	67 %
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 %
La-Vallée-de-la-Gatineau (partie)	1,378	1,475	7.0 %	49 %	640	240	38 %
Denholm, M	526	565	7.4 %	67 %	175	70	40 %
Low, CT	852	910	6.8 %	36 %	465	170	37 %
Papineau (partie)	4,306	4,665	8.3 %	42 %	1,985	940	47 %
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 %
Pontiac (partie)	1,172	1,380	17.7 %	34 %	675	265	39 %
Alleynt-et-Cawood, M	179	175	-2.2 %	71 %	100	30	30 %
Bristol, M	993	1,205	21.3 %	28 %	575	235	41 %
TOTAL	1,205,237	1,280,800	6.3 %	80 %	655,605	512,675	78 %
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 et le nombre moyen de personnes par logement selon le Recensement de 2006).

Institut de la statistique du Québec (Estimation de la population des municipalités, 2006).

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

TABLEAU 5

POPULATION ET MÉNAGES : ESTIMATIONS PAR SOUS-SECTEUR, de 2007 à 2011

SOUS-SECTEUR	POPULATION					Croissance		MÉNAGES					Croissance	
	2007	2008	2009	2010	2011	2010-2011	2010-2011 (%)	2007	2008	2009	2010	2011	2010-2011	2010-2011 (%)
Centre-ville*														
Secteur central	9,380	10,040	10,380	10,270	10,870	600	5.8 %	5,534	5,966	6,202	6,153	6,544	391	6.3 %
Secteur à l'intérieur de la Ceinture de verdure	86,820	86,650	87,050	86,540	86,330	-210	-0.2 %	44,571	44,758	45,221	45,161	45,279	118	0.3 %
Autres secteurs à l'intérieur de la Ceinture de verdure														
Ottawa-Est	52,400	52,200	52,120	52,120	52,110	-10	0.0 %	24,989	25,013	25,110	25,268	25,433	165	0.7 %
Beacon Hill	32,280	31,850	31,520	31,200	31,090	-110	-0.3 %	13,961	13,913	13,900	13,886	14,016	130	0.9 %
Alta Vista	77,730	77,110	76,770	76,180	75,900	-280	-0.4 %	32,208	32,178	32,266	32,216	32,345	129	0.4 %
Hunt Club	66,830	66,730	66,550	66,550	66,250	-300	-0.5 %	25,724	25,911	26,011	26,273	26,355	82	0.3 %
Merivale	78,260	77,980	77,960	77,900	77,880	-20	0.0 %	32,531	32,596	32,835	32,994	33,194	200	0.6 %
Ottawa-Ouest	41,790	41,860	42,290	42,400	42,760	360	0.9 %	19,466	19,504	19,801	19,847	20,071	224	1.1 %
Bayshore	40,060	39,770	39,590	39,350	39,290	-60	-0.2 %	17,813	17,789	17,792	17,775	17,845	70	0.4 %
Cedarview	48,400	48,210	48,270	47,950	47,810	-140	-0.3 %	18,189	18,258	18,556	18,557	18,636	79	0.4 %
Secteurs urbains à l'extérieur de la Ceinture de verdure														
Kanata	70,630	73,360	75,290	77,770	79,330	1,560	2.1 %	25,487	26,612	27,608	28,704	29,432	728	2.6 %
Stittsville	23,020	24,830	25,470	26,400	26,910	510	2.0 %	7,710	8,307	8,532	8,856	9,038	182	2.1 %
Nepean-Sud	60,480	62,910	66,760	69,760	73,430	3,670	5.5 %	21,699	22,619	23,998	25,147	26,624	1,477	6.2 %
Riverside-Sud	8,470	9,430	10,020	10,750	10,950	200	2.0 %	3,261	3,571	3,750	3,951	3,973	22	0.6 %
Leitrim	2,550	2,890	3,630	4,560	5,380	820	22.6 %	843	925	1,174	1,468	1,694	226	19.3 %
Orléans	102,150	103,730	105,180	107,030	108,870	1,840	1.7 %	36,056	36,959	37,969	39,105	40,218	1,113	2.9 %
Secteurs ruraux														
Nord-est	11,690	11,690	11,710	11,730	11,760	30	0.3 %	4,112	4,131	4,155	4,178	4,205	27	0.6 %
Sud-est	25,350	25,830	26,220	26,840	27,280	440	1.7 %	8,824	8,982	9,116	9,337	9,501	164	1.8 %
Sud-ouest	26,730	26,950	27,220	27,480	27,770	290	1.1 %	9,262	9,343	9,445	9,541	9,647	106	1.1 %
Nord-ouest	23,880	24,130	24,380	24,790	25,150	360	1.5 %	8,340	8,435	8,532	8,680	8,823	143	1.7 %
Ville d'Ottawa	888,900	898,150	908,380	917,570	927,120	9,550	1.1 %	360,580	365,770	371,973	377,097	382,873	5,776	1.6 %
Centre-ville*	96,200	96,690	97,430	96,810	97,200	390	0.4 %	50,105	50,724	51,423	51,314	51,823	509	1.0 %
Autres sect. int. Ceinture	437,750	435,710	435,070	433,650	433,090	-560	-0.1 %	184,881	185,162	186,271	186,816	187,895	1,079	0.6 %
Total int. Ceinture	533,950	532,400	532,500	530,460	530,290	-170	0.0 %	234,986	235,886	237,694	238,130	239,718	1,588	0.7 %
Sect. urb. ext. Ceinture	267,300	277,150	286,350	296,270	304,870	8,600	3.0 %	95,056	98,993	103,031	107,231	110,979	3,748	3.6 %
Secteurs ruraux	87,650	88,600	89,530	90,840	91,960	1,120	1.3 %	30,538	30,891	31,248	31,736	32,176	440	1.4 %
Centre-ville*	10.8 %	10.8 %	10.7 %	10.6 %	10.5 %			13.9 %	13.9 %	13.8 %	13.6 %	13.5 %		
Autres sect. int. Ceinture	49.2 %	48.5 %	47.9 %	47.3 %	46.7 %			51.3 %	50.6 %	50.1 %	49.5 %	49.1 %		
Total int. Ceinture	60.1 %	59.3 %	58.6 %	57.8 %	57.2 %			65.2 %	64.5 %	63.9 %	63.1 %	62.6 %		
Sect. urb. ext. Ceinture	30.1 %	30.9 %	31.5 %	32.3 %	32.9 %			26.4 %	27.1 %	27.7 %	28.4 %	29.0 %		
Secteurs ruraux	9.9 %	9.9 %	9.9 %	9.9 %	9.9 %			8.5 %	8.4 %	8.4 %	8.4 %	8.4 %		

NOTA : Fondé sur les estimations postcensitaires de 2001 relatives à la population et aux logements occupés, et estimations fondées sur les logements occupés 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 le secteur à l'intérieur de la Ceinture de verdure.

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

Sous-secteurs de la ville d'Ottawa

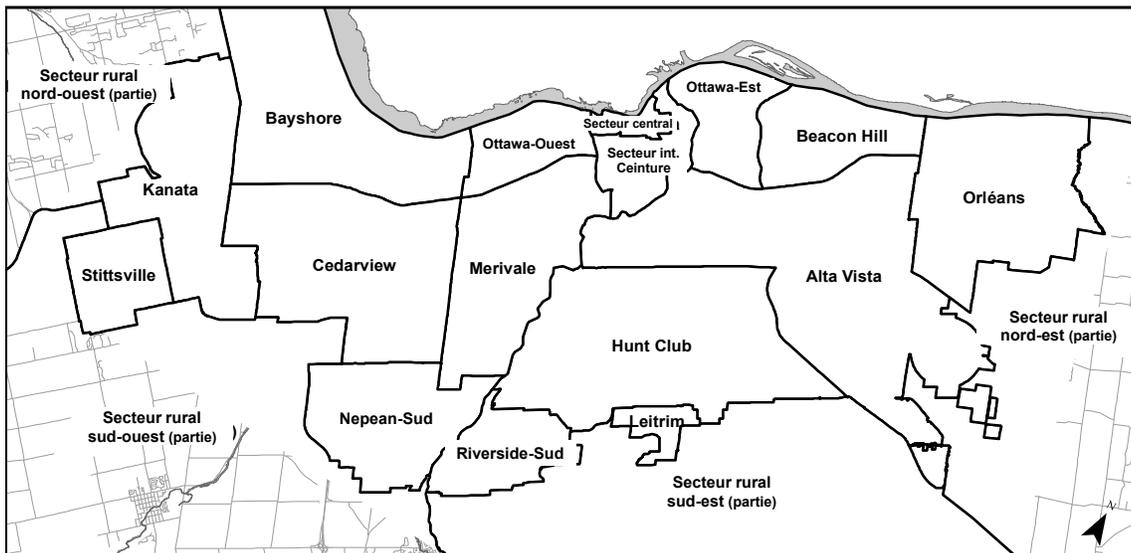


TABLEAU 6 MIGRATION NETTE À OTTAWA, de 2005 à 2010

PAR GROUPE D'ÂGE

ANNÉE	GROUPE D'ÂGE					TOTAL
	De 0 à 17 ans	De 18 à 24 ans	De 25 à 44 ans	De 45 à 64 ans	65 ans et plus	
2005-2006	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
2008-2009 (C)	1,832	2,495	4,565	-184	81	8,789
2009-2010 (P)	2,083	2,744	4,858	-532	58	9,211
Total sur 5 ans	8,210	12,282	19,531	-1,691	685	39,017
% sur 5 ans	21.0 %	31.5 %	50.1 %	-4.3 %	1.8 %	100.0 %

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

(C) = corrigé

(P) = préliminaire

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

PAR LIEU DE PROVENANCE

	INTRAPROVINCIALE	INTERPROVINCIALE	INTERNATIONALE	TOTAL
Entrants				
2005-2006	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
2008-2009 (C)	15,683	11,464	6,304	33,451
2009-2010 (P)	15,944	11,571	7,395	34,910
Sortants				
2005-2006	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
2008-2009 (C)	12,661	9,279	2,722	24,662
2009-2010 (P)	14,389	9,104	2,206	25,699
Migration nette				
2005-2006	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
2008-2009 (C)	3,022	2,185	3,582	8,789
2009-2010 (P)	1,555	2,467	5,189	9,211

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

(C) = corrigé

(P) = préliminaire

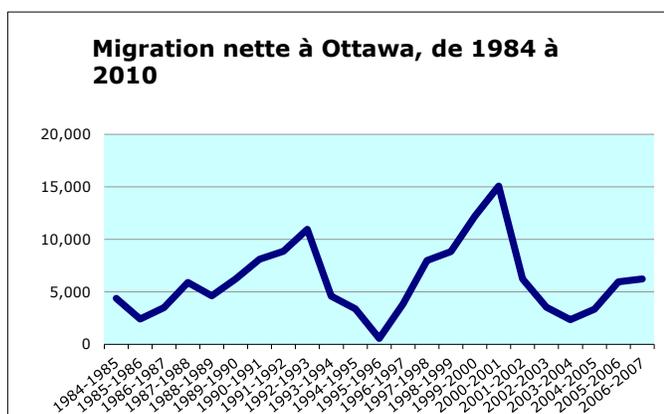
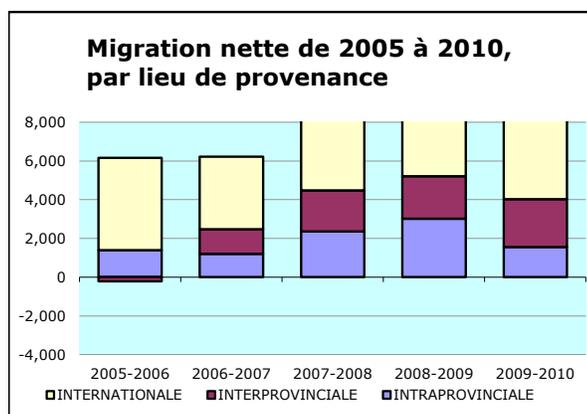


TABLEAU 7 FLUX MIGRATOIRES ENTRANT ET SORTANT À OTTAWA

2000-2010			
FLUX ENTRANT*		FLUX SORTANT*	
Grand Montréal	7,647	Région du Grand Toronto	-171
Provinces de l'Atlantique	7,226	Colombie-Britannique	-1,570
Nord de l'Ontario	6,822	Alberta	-2,267
Reste de l'Ontario***	6,102	Gatineau	-3,930
Est de l'Ontario	4,024	MOAO et MQAG	-11,265
Manitoba et Saskatchewan	3,833		
Reste du Québec**	2,273		
Nord du Canada	670		
TOTAL ENTRANT	38,597	TOTAL SORTANT	-19,203
		Flux migratoire net – Canada, de 2000 à 2010	19,520
		Flux migratoire net – Étranger	49,998
		Migration nette de 2000 à 2010	69,518

2009-2010			
FLUX ENTRANT*		FLUX SORTANT*	
Grand Montréal	851	Gatineau	-196
Région du Grand Toronto	774	MOAO et MQAG	-1,170
Reste de l'Ontario***	744		
Nord de l'Ontario	664		
Alberta	568		
Est de l'Ontario	431		
Manitoba et Saskatchewan	418		
Provinces de l'Atlantique	412		
Reste du Québec**	250		
Colombie-Britannique	201		
Nord du Canada	77		
TOTAL ENTRANT	5,390	TOTAL SORTANT	-1,366
		Flux migratoire net – Canada, de 2009 à 2010	4,022
		Flux migratoire net – Étranger (Tableau 6)	5,189
		Migration nette de 2009 à 2010	9,211

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

* Principales destinations, par ordre d'importance.

** Reste du Québec = Tout le Québec, sauf Gatineau, sa banlieue et le Grand 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.

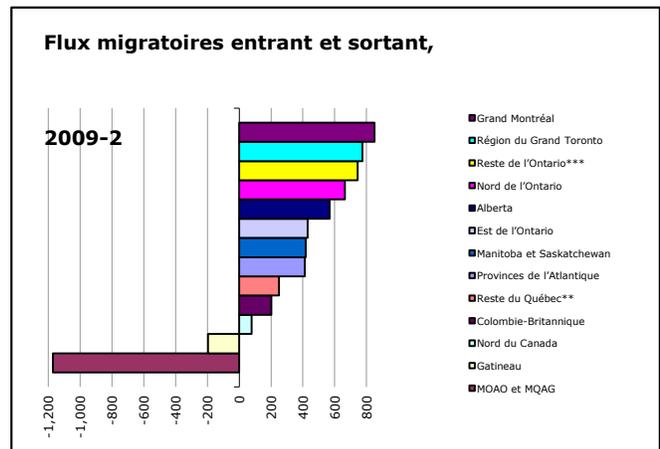
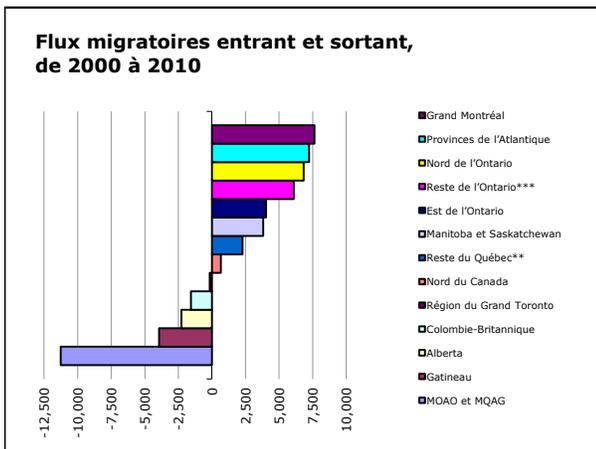


TABLEAU 8
MIGRATION ENTRE OTTAWA ET LES MUNICIPALITÉS ADJACENTES,
de 2005 à 2010

MUNICIPALITÉ DE PALIER SUPÉRIEUR	2005-2006	2006-2007 (C)	2007-2008 (C)	2008-2009 (P)	2009-2010 (P)	TOTAL 2005-2010
DE GATINEAU* À OTTAWA	2,023	2,218	2,196	2,056	2,099	10,592
D'OTTAWA À GATINEAU	2,257	2,359	2,300	2,146	2,295	11,357
GATINEAU – MIGRATION NETTE	-234	-141	-104	-90	-196	-765
DE LANARK À OTTAWA	904	997	1,088	1,011	950	4,950
D'OTTAWA À LANARK	1,197	1,221	1,203	1,139	1,400	6,160
LANARK – MIGRATION NETTE	-293	-224	-115	-128	-450	-1,210
DE LEEDS-GRENVILLE À OTTAWA	843	875	817	898	860	4,293
D'OTTAWA À LEEDS-GRENVILLE	1,012	1,071	1,088	942	1,155	5,268
LEEDS-GRENVILLE – MIGRATION NETTE	-169	-196	-271	-44	-295	-975
DE PRESCOTT-RUSSELL À OTTAWA	1,701	1,741	1,801	1,761	1,657	8,661
D'OTTAWA À PRESCOTT-RUSSELL	1,836	1,784	1,791	1,668	2,054	9,133
PRESCOTT-RUSSELL – MIGRATION NETTE	-135	-43	10	93	-397	-472
DES COLLINES-DE-L'OUTAOUAIS À OTTAWA	238	294	267	263	233	1,295
D'OTTAWA AUX COLLINES-DE-L'OUTAOUAIS	397	301	351	299	330	1,678
LES-COLLINES – MIGRATION NETTE	-159	-7	-84	-36	-97	-383
DE RENFREW À OTTAWA	964	908	1,021	1,127	1,035	5,055
D'OTTAWA À RENFREW	1,045	1,076	960	820	1,067	4,968
RENFREW – MIGRATION NETTE	-81	-168	61	307	-32	87
DE PAPINEAU À OTTAWA	20	18	16	15	29	98
D'OTTAWA À PAPINEAU	34	17	25	35	31	142
PAPINEAU – MIGRATION NETTE	-14	1	-9	-20	-2	-44
DE LA-VALLÉE-DE-LA-GATINEAU À OTTAWA	21	65	35	35	31	187
D'OTTAWA À LA-VALLÉE-DE-LA-GATINEAU	57	42	49	31	49	228
LA-VALLÉE – MIGRATION NETTE	-36	23	-14	4	-18	-41
DE PONTIAC À OTTAWA	55	71	64	56	47	293
D'OTTAWA À PONTIAC	48	50	61	48	42	249
PONTIAC – MIGRATION NETTE	7	21	3	8	5	44
DES S.-D.-G.** À OTTAWA	990	923	1,035	910	942	4,800
D'OTTAWA AUX S.-D.-G.**	713	773	723	654	826	3,689
S.-D.-G. – MIGRATION NETTE	277	150	312	256	116	1,111
TOTAL	-837	-584	-211	350	-1,366	-2,648
Gatineau	-234	-141	-104	-90	-196	-765
MOAO*	-401	-481	-3	484	-1,058	-1,459
MQAG*	-202	38	-104	-44	-112	-424

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

** S.-D.-G. = Comtés unis de Stormont, Dundas et Glengary

Les périodes s'échelonnent environ de mai à mai.

Sources : 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	2005-2006	2006-2007 (C)	2007-2008 (C)	2008-2009 (C)	2009-2010 (P)	Var. (%) 2008-2009/ 2009-2010	2005-2010 TOTAL
Toronto	91,909	74,195	72,728	65,658	70,985	8.1 %	375,475
Montréal	20,390	21,960	21,858	27,337	27,558	0.8 %	119,103
Vancouver	36,321	30,102	37,260	40,913	39,619	-3.2 %	184,215
Ottawa-Gatineau	8,214	8,579	11,148	11,391	11,620	2.0 %	50,952
Calgary	22,961	17,905	20,501	20,571	12,713	-38.2 %	94,651
Edmonton	21,480	17,439	15,797	20,633	13,852	-32.9 %	89,201
TOTAL POUR LES SIX RMR	201,275	170,180	179,292	186,503	176,347	-5.4 %	913,597
% de la migration nette pour les six RMR composant Ottawa-Gatineau	4.1 %	5.0 %	6.2 %	6.1 %	6.6 %		5.6 %

Source : Statistique Canada, Tableau 111-0027.

(C) = corrigé; (P) = préliminaire

TABLEAU 10
INDICATEURS DE LA POPULATION ACTIVE, OTTAWA*, de 1996 à 2011

ANNÉE	POPULATION ÂGÉE DE 15 ANS ET + (000)	POPULATION ACTIVE (000)	(1) RÉSIDENTS OCCUPANT UN EMPLOI		POPULATION INACTIVE (000)	TAUX D'ACTIVITÉ (%)	TAUX DE CHÔMAGE		
			CHÔMEURS (000)	PARTIE ONT.			RMR (%)	ONTARIO (%)	CANADA (%)
1996	605.4	399.9	367.5	32.4	205.5	66 %	8 %	9 %	10 %
1997	611.6	413.0	376.8	36.2	198.6	68 %	9 %	8 %	9 %
1998	620.5	414.7	388.8	25.9	205.8	67 %	6 %	7 %	8 %
1999	631.6	437.6	409.5	28.1	194.0	69 %	6 %	6 %	8 %
2000	647.1	453.4	428.4	25.0	193.7	70 %	6 %	6 %	7 %
2001	665.3	470.3	441.5	28.8	195.0	71 %	6 %	6 %	7 %
2002	677.6	474.7	438.9	35.8	202.9	70 %	8 %	7 %	8 %
2003	686.7	495.6	461.7	33.9	191.1	72 %	7 %	7 %	8 %
2004	693.8	493.2	460.4	32.8	200.6	71 %	7 %	7 %	7 %
2005	701.5	495.5	462.8	32.7	206.0	71 %	7 %	7 %	7 %
2006	711.7	509.3	483.2	26.1	202.4	72 %	5 %	6 %	6 %
2007	723.1	521.0	494.5	26.5	202.1	72 %	5 %	6 %	6 %
2008	736.1	536.4	510.4	26.0	199.7	73 %	5 %	7 %	6 %
2009	749.4	533.3	503.6	29.8	216.1	71 %	6 %	9 %	8 %
2010	762.9	555.3	519.0	36.3	207.6	73 %	7 %	9 %	8 %
2011	775.9	553.0	521.9	31.1	222.9	71 %	6 %	8 %	7 %
Variation (%)									
2010-2011	1.7	-0.4	0.6	7.4	-2.1		-1 %	-1 %	-1 %
2006-2011	9.0	8.6	8.0	10.1	-0.4		0 %	2 %	1 %

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 2011**

ANNÉE	POPULATION ÂGÉE DE 15 ANS ET + (000)	POPULATION ACTIVE (000)	RÉSIDENTS OCCUPANT UN EMPLOI		POPULATION INACTIVE (000)	TAUX D'ACTIVITÉ (%)	TAUX DE CHÔMAGE		
			CHÔMEURS (000)	PARTIE QUÉ.			RMR (%)	QUÉBEC (%)	CANADA (%)
1997	200.3	133.9	120.8	13.1	66.4	67 %	10 %	12 %	9 %
1998	202.6	134.9	121.9	13.0	67.7	67 %	10 %	11 %	8 %
1999	204.9	137.9	128.2	9.7	67.0	67 %	7 %	9 %	8 %
2000	208.1	143.9	135.2	8.7	64.2	69 %	6 %	9 %	7 %
2001	212.2	147.3	136.7	10.6	64.9	69 %	7 %	9 %	7 %
2002	216.3	148.6	138.2	10.4	67.7	69 %	7 %	9 %	8 %
2003	220.5	156.5	146.3	10.2	64.0	71 %	7 %	9 %	8 %
2004	224.7	158.5	148.1	10.4	66.2	71 %	7 %	9 %	7 %
2005	228.9	164.0	153.2	10.8	64.9	72 %	7 %	8 %	7 %
2006	232.6	167.4	158.1	9.4	65.2	72 %	6 %	8 %	6 %
2007	237.1	170.7	161.3	9.4	66.4	72 %	6 %	7 %	6 %
2008	241.9	178.7	170.2	8.5	63.2	74 %	5 %	7 %	6 %
2009	247.3	178.8	168.3	10.5	68.5	72 %	6 %	9 %	8 %
2010	253.0	180.8	168.8	12.0	72.2	72 %	7 %	8 %	8 %
2011	258.3	185.0	172.5	12.5	73.3	72 %	7 %	8 %	7 %
Variation (%)									
2010-2011	2.1	2.3	2.2	1.5	0.1		0 %	0 %	-1 %
2006-2011	11.0	10.5	9.1	12.4	-0.6		1 %	0 %	1 %

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 de 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.

TABLEAU 12
EMPLOIS PAR SECTEUR (en milliers), RMR D'OTTAWA-GATINEAU, de 2005 à 2011

Principaux secteurs d'emploi	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Industrie primaire	3.1	3.4	2.9	3.2	2.4	3.5	4.0
Services publics	2.1	1.9	3.0	2.5	3.2	1.9	2.0
Construction	30.9	31.1	36.1	33.5	35.5	38.7	35.4
Fabrication	37.3	41.7	43.4	39.5	36.6	28.3	28.4
Commerce de gros	12.0	13.3	12.5	13.4	12.7	11.3	14.2
Commerce de détail	66.6	69.7	69.7	76.5	64.7	69.4	67.9
Transport et entreposage	17.3	19.4	22.2	19.4	18.3	20.0	20.7
Industries de l'information et de la culture	17.6	21.3	21.0	17.2	15.8	17.7	16.9
Finances, assurances et immobilier	31.0	33.1	31.6	31.7	34.7	34.1	32.3
Services professionnels, scientifiques et techniques	58.3	63.8	59.8	65.1	67.3	65.4	70.7
Soutien administratif	28.7	25.6	25.9	26.6	22.7	22.4	26.0
Santé et éducation	109.0	107.9	111.4	122.6	121.7	128.0	130.8
Arts, divertissement et loisirs	12.3	15.0	14.9	16.0	13.7	15.6	13.5
Services d'hébergement et de restauration	33.1	38.8	35.2	35.1	32.1	34.7	36.5
Autres services	28.2	27.6	28.9	27.4	29.4	30.9	30.1
Administration publique	130.2	129.1	132.5	150.6	160.4	165.3	164.1
Total des résidents occupant un emploi	618.5	643.3	651.5	680.6	671.9	687.9	694.4
Grands secteurs d'activité							
Secteur primaire	3.1	3.4	2.9	3.2	2.4	3.5	4.0
Secteur secondaire	70.3	74.7	82.5	75.5	75.3	68.9	65.8
Secteur tertiaire	545.1	565.2	566.1	601.9	594.2	615.5	624.6
Total	618.5	643.3	651.5	680.6	671.9	687.9	694.4
Types de secteurs d'emploi							
Secteur privé	384.6	413.5	413.1	420.6	402.8	403.6	410.9
Secteur public	218.0	215.6	222.1	247.3	253.7	265.7	265.3
Secteur à but non lucratif	15.9	14.2	16.3	12.7	15.4	18.6	18.2
Total	618.5	643.3	651.5	680.6	671.9	687.9	694.4
Secteur privé (%)	62.2%	64.3%	63.4%	61.8%	59.9%	58.7%	59.2%
Groupes d'industries							
Matériel de télécommunication	7.6	12.9	12.2	10.5	8.5	4.9	4.2
Microélectronique	13.5	17.1	19.3	15.3	10.4	9.2	5.7
Logiciel et communications	32.6	38.5	38.9	34.9	35.2	31.5	33.9
Sciences de la santé	0.0	1.9	1.7	3.3	4.8	0.0	2.6
Tourisme	45.4	53.8	50.1	51.1	45.8	50.3	50.0
Services professionnels reconnus	53.4	53.4	51.0	56.3	56.9	58.6	64.9
Total	152.5	177.6	173.2	171.4	161.6	154.5	161.3
Haute technologie	53.7	70.4	72.1	64.0	58.9	45.6	46.4

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active, A010909.
 Les données de 2008 et 2009 ont été corrigées par Statistique Canada.

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

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.

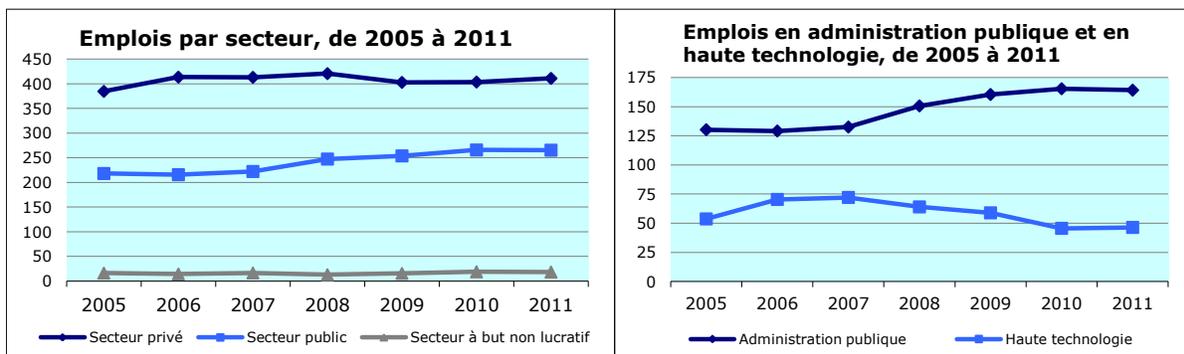


TABLEAU 13**EMPLOIS PAR SECTEUR (en milliers), RMR D'OTTAWA, de 2005 à 2011**

Principaux secteurs d'emploi	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Industrie primaire	2.4	2.6	2.2	2.5	1.7	2.6	2.5
Services publics	0.0	0.0	0.0	0.0	1.6	0.0	0.0
Construction	20.7	19.4	24.4	22.2	24.0	27.4	22.2
Fabrication	30.3	34.0	35.9	31.2	30.0	23.3	21.1
Commerce de gros	9.6	10.2	9.8	9.8	9.8	8.1	11.3
Commerce de détail	50.1	50.8	52.0	58.5	49.0	51.3	50.1
Transport et entreposage	12.5	15.0	16.8	13.9	13.4	14.2	15.9
Industries de l'information et de la culture	13.7	17.6	16.9	14.3	13.1	14.2	13.7
Finances, assurances et immobilier	23.4	25.8	24.8	24.4	28.0	27.6	26.3
Services professionnels, scientifiques et techniques	51.0	56.1	52.4	55.6	58.8	57.5	61.2
Soutien administratif	21.1	18.5	18.3	19.0	14.2	16.4	19.5
Santé et éducation	79.9	77.9	83.1	93.5	91.0	96.6	99.7
Arts, divertissement et loisirs	8.2	11.3	9.9	10.0	9.8	11.2	9.8
Services d'hébergement et de restauration	24.3	30.0	26.5	26.9	22.6	24.8	26.9
Autres services	22.1	21.1	22.3	21.7	22.1	25.4	23.0
Administration publique	93.3	91.3	91.1	105.6	113.9	116.7	117.1
Total des résidents occupant un emploi	464.3	483.1	488.2	510.4	503.6	519.0	521.9
Grands secteurs d'activité							
Secteur primaire	2.4	2.6	2.2	2.5	1.7	2.6	2.5
Secteur secondaire	51.0	53.4	60.3	53.4	55.6	50.7	43.3
Secteur tertiaire	410.9	427.1	425.7	454.5	446.3	465.7	476.1
Total	464.3	483.1	488.2	510.4	503.6	519.0	521.9
Types de secteurs d'emploi							
Secteur privé	296.8	319.3	318.3	324.2	311.2	312.6	315.3
Secteur public	153.5	151.5	155.6	174.8	179.7	189.8	190.4
Secteur à but non lucratif	14.0	12.3	14.3	11.4	12.7	16.6	16.2
Total	464.3	483.1	488.2	510.4	503.6	519.0	521.9
Secteur privé (%)	63.9 %	66.1 %	65.2 %	63.5 %	61.8 %	60.2 %	60.4 %
Groupes d'industries							
Matériel de télécommunication	7.1	12.5	11.8	10.1	8.2	4.5	4.1
Microélectronique	12.7	16.5	18.7	14.6	9.9	8.6	4.1
Logiciel et communications	28.9	32.8	35.2	30.7	31.1	27.9	30.2
Sciences de la santé	0.0	1.8	1.6	3.1	4.3	0.0	2.5
Tourisme	32.5	41.3	36.4	36.9	32.4	36.0	36.7
Services professionnels reconnus	42.7	43.1	39.9	43.6	44.8	49.2	52.3
Total	123.9	148.0	143.6	139.0	130.7	126.2	129.9
Haute technologie	48.7	63.6	67.3	58.5	53.5	41.0	40.9

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.

(Voir définition de la RMR d'Ottawa dans les notes du Tableau 10.)

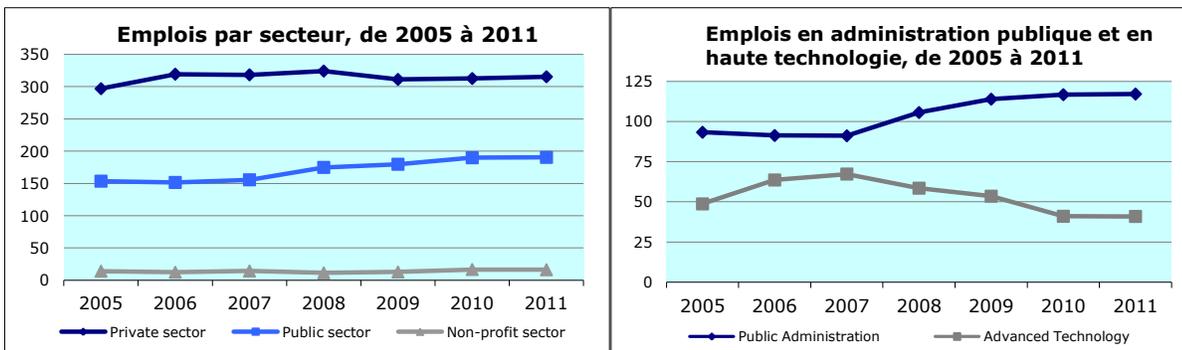


TABLEAU 14

INDICATEURS DE LA POPULATION ACTIVE, PRINCIPALES RMR DU CANADA, de 2004 à 2011

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
2011	2,960.0	8.3	1,952.5	8.3	1,250.7	7.3	694.4	5.9	725.5	5.8	671.0	5.4
Croissance nette de l'emploi, 2010-2011	40.6		-1.7		31.1		6.5		20.7		37.6	
Variation (%)												
2004-2011	10.1 %		7.6 %		13.2 %		14.1 %		19.7 %		19.1 %	
2010-2011	1.4 %		-0.1 %		2.6 %		0.9 %		2.9 %		5.9 %	

Source : Statistique Canada, Tableau 282-0110.

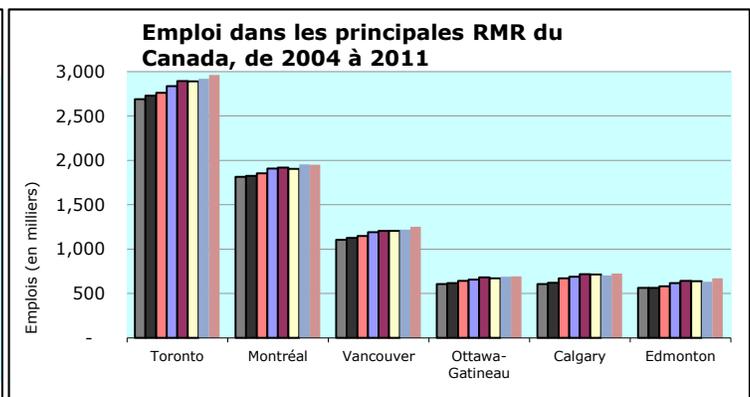
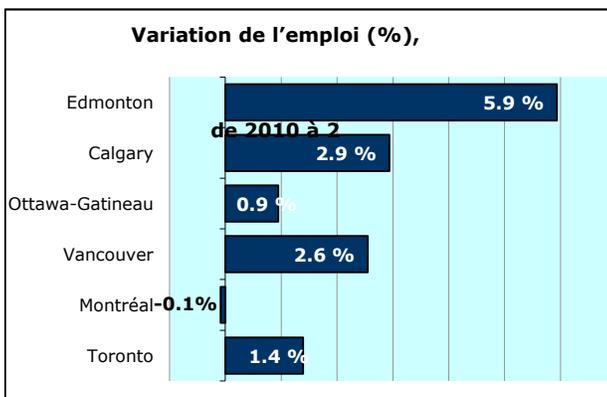
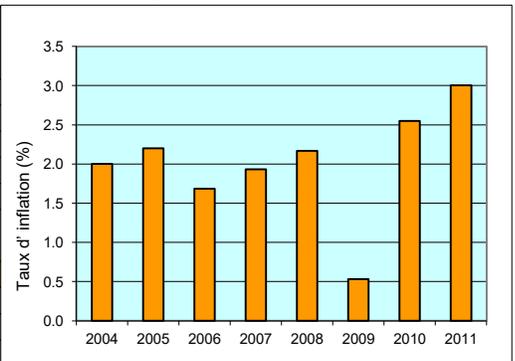


TABLEAU 15

INDICES DES PRIX À LA CONSOMMATION, RMR D'OTTAWA (2002 = 100), de 2004 à 2011

ANNÉE	TOUS LES ARTICLES	TAUX D'INFLATION (%)			
		LOGEMENT	LOGEMENT EN LOCATION	LOGEMENT EN PROPRIÉTÉ	
2004	104.5	2.0	106.2	103.0	107.4
2005	106.8	2.2	110.0	103.0	111.9
2006	108.6	1.7	113.4	103.4	115.1
2007	110.7	1.9	115.6	104.3	118.7
2008	113.1	2.2	119.7	105.6	122.6
2009	113.7	0.5	120.9	107.2	125.5
2010	116.6	2.6	124.0	109.0	128.4
2011	120.1	3.0	125.8	s.o.	s.o.
Variation (%)					
2010-2011	3.00 %		1.45 %	-	-
2006-2011	10.59 %		10.93 %	-	-



Source : Statistique Canada, Tableau 326-0021.

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

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

En 2011, Statistique Canada n'a pas publié de données sur le logement en location et en propriété à

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

RMR	Constructions	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Var. (%) 2010- 2011
Toronto	Résidentielles	7,495 \$	7,121 \$	8,083 \$	7,117 \$	6,156 \$	7,671 \$	8,461 \$	10.3 %
	Non résidentielles	3,883 \$	3,902 \$	5,134 \$	5,125 \$	4,063 \$	5,299 \$	5,756 \$	8.6 %
	Industrielles	677 \$	726 \$	913 \$	738 \$	594 \$	1,032 \$	795 \$	-23.0 %
	Commerciales	2,154 \$	2,386 \$	3,070 \$	3,212 \$	2,597 \$	2,889 \$	2,564 \$	-11.2 %
	Institutionnelles	1,051 \$	790 \$	1,151 \$	1,174 \$	873 \$	1,378 \$	2,397 \$	74.0 %
	TOTAL	11,377 \$	11,022 \$	13,217 \$	12,242 \$	10,219 \$	12,969 \$	14,217 \$	9.6 %
Montréal	Résidentielles	4,095 \$	3,955 \$	4,045 \$	4,247 \$	3,732 \$	4,482 \$	4,958 \$	10.6 %
	Non résidentielles	1,739 \$	2,079 \$	2,466 \$	2,164 \$	2,070 \$	2,085 \$	2,900 \$	39.1 %
	Industrielles	447 \$	368 \$	443 \$	333 \$	271 \$	262 \$	329 \$	25.5 %
	Commerciales	949 \$	1,209 \$	1,341 \$	1,368 \$	1,178 \$	1,160 \$	1,975 \$	70.2 %
	Institutionnelles	343 \$	502 \$	682 \$	463 \$	621 \$	663 \$	587 \$	-11.5 %
	TOTAL	5,834 \$	6,034 \$	6,511 \$	6,411 \$	5,802 \$	6,567 \$	7,858 \$	19.7 %
Vancouver	Résidentielles	3,969 \$	4,243 \$	4,771 \$	3,386 \$	2,426 \$	4,089 \$	4,011 \$	-1.9 %
	Non résidentielles	1,682 \$	2,375 \$	2,251 \$	2,193 \$	1,465 \$	1,648 \$	1,757 \$	6.6 %
	Industrielles	148 \$	172 \$	124 \$	124 \$	94 \$	91 \$	136 \$	49.9 %
	Commerciales	1,099 \$	1,667 \$	1,732 \$	1,710 \$	972 \$	1,058 \$	1,199 \$	13.4 %
	Institutionnelles	435 \$	536 \$	394 \$	359 \$	398 \$	500 \$	422 \$	-15.6 %
	TOTAL	5,651 \$	6,617 \$	7,022 \$	5,579 \$	3,891 \$	5,737 \$	5,768 \$	0.5 %
Ottawa-Gatineau	Résidentielles	1,190 \$	1,284 \$	1,572 \$	1,528 \$	1,416 \$	1,564 \$	1,496 \$	-4.3 %
	Non résidentielles	1,055 \$	884 \$	1,025 \$	906 \$	948 \$	1,178 \$	929 \$	-21.1 %
	Industrielles	44 \$	42 \$	63 \$	30 \$	127 \$	62 \$	35 \$	-44.0 %
	Commerciales	426 \$	523 \$	584 \$	566 \$	552 \$	842 \$	667 \$	-20.8 %
	Institutionnelles	585 \$	320 \$	378 \$	310 \$	269 \$	274 \$	228 \$	-16.9 %
	TOTAL	2,244 \$	2,168 \$	2,598 \$	2,434 \$	2,364 \$	2,742 \$	2,425 \$	-11.6 %
Ottawa (partie ontarienne de la RMR)	Résidentielles	876 \$	860 \$	1,118 \$	1,118 \$	1,051 \$	1,130 \$	1,066 \$	-5.7 %
	Non résidentielles	954 \$	780 \$	868 \$	684 \$	830 \$	825 \$	777 \$	-5.8 %
	Industrielles	33 \$	33 \$	51 \$	26 \$	104 \$	39 \$	22 \$	-44.1 %
	Commerciales	354 \$	463 \$	492 \$	435 \$	482 \$	550 \$	561 \$	2.1 %
	Institutionnelles	567 \$	285 \$	325 \$	223 \$	244 \$	236 \$	194 \$	-17.7 %
	TOTAL	1,831 \$	1,641 \$	1,986 \$	1,801 \$	1,881 \$	1,955 \$	1,843 \$	-5.7 %
Calgary	Résidentielles	2,329 \$	2,988 \$	3,154 \$	1,980 \$	1,875 \$	2,219 \$	2,724 \$	22.8 %
	Non résidentielles	1,593 \$	2,492 \$	3,328 \$	2,743 \$	2,411 \$	1,322 \$	2,464 \$	86.4 %
	Industrielles	171 \$	149 \$	116 \$	202 \$	83 \$	175 \$	759 \$	333.5 %
	Commerciales	1,036 \$	1,786 \$	2,912 \$	1,765 \$	1,261 \$	806 \$	1,434 \$	78.0 %
	Institutionnelles	386 \$	558 \$	300 \$	776 \$	1,067 \$	341 \$	271 \$	-20.6 %
	TOTAL	3,921 \$	5,480 \$	6,482 \$	4,723 \$	4,286 \$	3,541 \$	5,187 \$	46.5 %
Edmonton	Résidentielles	1,915 \$	2,435 \$	2,744 \$	1,715 \$	2,101 \$	2,741 \$	2,640 \$	-3.7 %
	Non résidentielles	997 \$	1,106 \$	1,179 \$	1,945 \$	1,783 \$	1,338 \$	1,419 \$	6.0 %
	Industrielles	153 \$	172 \$	191 \$	312 \$	403 \$	182 \$	149 \$	-18.2 %
	Commerciales	512 \$	745 \$	873 \$	1,153 \$	1,007 \$	981 \$	1,101 \$	12.2 %
	Institutionnelles	332 \$	189 \$	116 \$	479 \$	373 \$	175 \$	169 \$	-3.5 %
	TOTAL	2,912 \$	3,541 \$	3,922 \$	3,660 \$	3,883 \$	4,080 \$	4,059 \$	-0.5 %
Total – Tous les permis	Total – Six RMR	31,940 \$	34,863 \$	39,752 \$	35,049 \$	30,445 \$	35,636 \$	39,514 \$	10.9 %
	Total – Canada	60,751 \$	66,266 \$	74,380 \$	70,437 \$	61,049 \$	72,445 \$	72,445 \$	0.0 %
	Proportion pour Ottawa-Gatineau par rapport :								
	aux six grandes RMR	7.0 %	6.2 %	6.5 %	6.9 %	7.8 %	7.7 %	6.1 %	
	au Canada	3.7 %	3.3 %	3.5 %	3.5 %	3.9 %	3.8 %	3.3 %	
	Proportion pour Ottawa par rapport :								
	aux six grandes RMR	5.7 %	4.7 %	5.0 %	5.1 %	6.2 %	5.5 %	4.7 %	
	au Canada	3.0 %	2.5 %	2.7 %	2.6 %	3.1 %	2.7 %	2.5 %	

Source : Statistique Canada, Tableau 026-0003, données non corrigées.

* Les totaux indiqués peuvent ne pas correspondre à la somme de tous les éléments parce qu'on les a arrondis.

TABLEAU 17
PRODUIT INTÉRIEUR BRUT DES GRANDES VILLES CANADIENNES (RMR)

RMR		2009	2010	2011	2012 (p)	2013 (p)	2014 (p)	2015 (p)	2016 (p)
Toronto	En M\$ de 2002	213,480 \$	221,404 \$	226,990 \$	232,131 \$	240,362 \$	248,436 \$	255,927 \$	262,805 \$
	Variation (%)	-2.6 %	3.7 %	2.5 %	2.3 %	3.5 %	3.4 %	3.0 %	2.7 %
Montréal	En M\$ de 2002	122,634 \$	125,528 \$	127,390 \$	129,525 \$	132,429 \$	135,294 \$	138,907 \$	142,192 \$
	Variation (%)	-0.8 %	2.4 %	1.5 %	1.7 %	2.2 %	2.2 %	2.7 %	2.4 %
Vancouver	En M\$ de 2002	79,731 \$	82,555 \$	85,118 \$	87,204 \$	90,408 \$	93,548 \$	96,621 \$	99,494 \$
	Variation (%)	-1.7 %	3.5 %	3.1 %	2.5 %	3.7 %	3.5 %	3.3 %	3.0 %
Ottawa-Gatineau	En M\$ de 2002	45,903 \$	47,127 \$	47,779 \$	48,546 \$	49,470 \$	50,522 \$	51,604 \$	52,711 \$
	Variation (%)	-0.8 %	2.7 %	1.4 %	1.6 %	1.9 %	2.1 %	2.1 %	2.1 %
Calgary	En M\$ de 2002	60,919 \$	62,597 \$	64,509 \$	66,736 \$	69,653 \$	72,564 \$	75,474 \$	78,397 \$
	Variation (%)	-4.3 %	2.8 %	3.1 %	3.5 %	4.4 %	4.2 %	4.0 %	3.9 %
Edmonton	En M\$ de 2002	49,700 \$	51,695 \$	53,947 \$	55,696 \$	57,905 \$	60,120 \$	62,325 \$	64,486 \$
	Variation (%)	-4.1 %	4.0 %	4.4 %	3.2 %	4.0 %	3.8 %	3.7 %	3.5 %
Total pour les six villes	En M\$ de 2002	572,367 \$	590,906 \$	605,733 \$	619,838 \$	640,227 \$	660,484 \$	680,858 \$	700,085 \$
	Variation (%)	-2.6 %	3.2 %	2.5 %	2.3 %	3.3 %	3.2 %	6.3 %	6.0 %
Canada	En M\$ de 2002	1,283,722 \$	1,324,993 \$	1,355,428 \$	1,384,560 \$	1,424,755 \$	1,463,478 \$	1,500,308 \$	1,533,343 \$
	Variation (%)	-2.8 %	3.2 %	2.3 %	2.1 %	2.9 %	2.7 %	2.5 %	2.2 %
Proportion du PIB du Canada		44.6 %	44.6 %	44.7 %	44.8 %	44.9 %	45.1 %	45.4 %	45.7 %

Source : Conference Board du Canada, *Ottawa-Gatineau Metropolitan Outlook*, printemps 2012

(p) = projection

TABLEAU 18
REVENU DES PARTICULIERS, GRANDES VILLES CANADIENNES (RMR)

RMR		2009	2010	2011	2012 (p)	2013 (p)	2014 (p)	2015 (p)	2016 (p)
Toronto		38,299 \$	39,360 \$	40,046 \$	40,715 \$	42,195 \$	43,571 \$	44,812 \$	46,049 \$
	Variation (%)	-1.9 %	2.8 %	1.7 %	1.7 %	3.6 %	3.3 %	2.8 %	2.8 %
Montréal		34,722 \$	35,666 \$	36,008 \$	36,451 \$	37,572 \$	38,663 \$	39,962 \$	41,206 \$
	Variation (%)	-0.8 %	2.7 %	1.0 %	1.2 %	3.1 %	2.9 %	3.4 %	3.1 %
Vancouver		36,470 \$	37,261 \$	38,261 \$	39,088 \$	40,253 \$	41,494 \$	42,685 \$	43,883 \$
	Variation (%)	-3.0 %	2.2 %	2.7 %	2.2 %	3.0 %	3.1 %	2.9 %	2.8 %
Ottawa-Gatineau		41,924 \$	42,903 \$	43,595 \$	44,263 \$	45,421 \$	46,907 \$	48,380 \$	49,904 \$
	Variation (%)	0.3 %	2.3 %	1.6 %	1.5 %	2.6 %	3.3 %	3.1 %	3.2 %
Calgary		52,366 \$	53,834 \$	55,227 \$	56,635 \$	58,397 \$	60,420 \$	62,405 \$	64,220 \$
	Variation (%)	-5.5 %	2.8 %	2.6 %	2.5 %	3.1 %	3.5 %	3.3 %	2.9 %
Edmonton		44,920 \$	46,594 \$	48,998 \$	50,126 \$	51,571 \$	53,195 \$	54,856 \$	56,389 \$
	Variation (%)	-4.5 %	3.7 %	5.2 %	2.3 %	2.9 %	3.1 %	3.1 %	2.8 %
Canada		36,486 \$	37,563 \$	38,595 \$	39,500 \$	40,825 \$	42,166 \$	43,467 \$	44,760 \$
	Variation (%)	-1.0 %	3.0 %	2.7 %	2.3 %	3.4 %	3.3 %	6.5 %	6.2 %

Source : Conference Board du Canada, *Ottawa-Gatineau Metropolitan Outlook*, printemps 2012

(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, SIX PRINCIPALES RMR DU CANADA,
de 2005 à 2011

RMR	Type d'hab.	MISES EN CHANTIER							Variation (%)	
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2010-2011	2006-2011
Toronto	Unifamiliales	15,797	14,120	14,769	11,308	8,130	9,936	11,247	13.2 %	-20.3 %
	Imm. d'hab.	9,891	8,069	8,144	6,974	4,950	6,019	6,241	3.7 %	-22.7 %
	Appart.	15,908	14,891	10,380	23,930	12,869	13,240	22,257	68.1 %	49.5 %
	Total	41,596	37,080	33,293	42,212	25,949	29,195	39,745	36.1 %	7.2 %
Montréal	Unifamiliales	8,544	7,793	8,013	6,602	5,446	5,789	4,653	-19.6 %	-40.3 %
	Imm. d'hab.	1,763	1,423	1,956	2,241	2,005	2,452	2,233	-8.9 %	56.9 %
	Appart.	15,010	13,597	13,264	13,084	11,800	13,760	15,833	15.1 %	16.4 %
	Total	25,317	22,813	23,233	21,927	19,251	22,001	22,719	3.3 %	-0.4 %
Vancouver	Unifamiliales	4,935	5,600	4,211	3,634	2,929	4,533	3,686	-18.7 %	-34.2 %
	Imm. d'hab.	3,921	3,434	3,313	3,018	1,985	2,738	3,338	21.9 %	-2.8 %
	Appart.	9,984	9,563	13,212	12,939	3,425	7,946	10,843	36.5 %	13.4 %
	Total	18,840	18,597	20,736	19,591	8,339	15,217	17,867	17.4 %	-3.9 %
Ottawa-Gatineau	Unifamiliales	3,542	3,651	4,010	4,076	3,527	3,212	2,918	-9.2 %	-20.1 %
	Imm. d'hab.	2,114	2,816	3,003	3,300	3,177	3,259	2,846	-12.7 %	1.1 %
	Appart.	1,449	2,341	2,281	2,926	2,226	2,662	2,450	-8.0 %	4.7 %
	Total	7,105	8,808	9,294	10,302	8,930	9,133	8,214	-10.1 %	-6.7 %
Calgary	Unifamiliales	8,719	10,482	7,777	4,387	4,775	5,782	5,084	-12.1 %	-51.5 %
	Imm. d'hab.	2,143	2,153	2,362	1,348	1,155	2,131	2,102	-1.4 %	-2.4 %
	Appart.	2,805	4,411	3,366	5,703	388	1,349	2,106	56.1 %	-52.3 %
	Total	13,667	17,046	13,505	11,438	6,318	9,262	9,292	0.3 %	-45.5 %
Edmonton	Unifamiliales	7,623	9,064	7,682	2,613	3,897	6,062	5,017	-17.2 %	-44.6 %
	Imm. d'hab.	1,909	2,196	2,995	1,421	1,674	2,149	2,110	-1.8 %	-3.9 %
	Appart.	3,762	3,710	4,211	2,581	746	1,748	2,205	26.1 %	-40.6 %
	Total	13,294	14,970	14,888	6,615	6,317	9,959	9,332	-6.3 %	-37.7 %

Source : SCHL

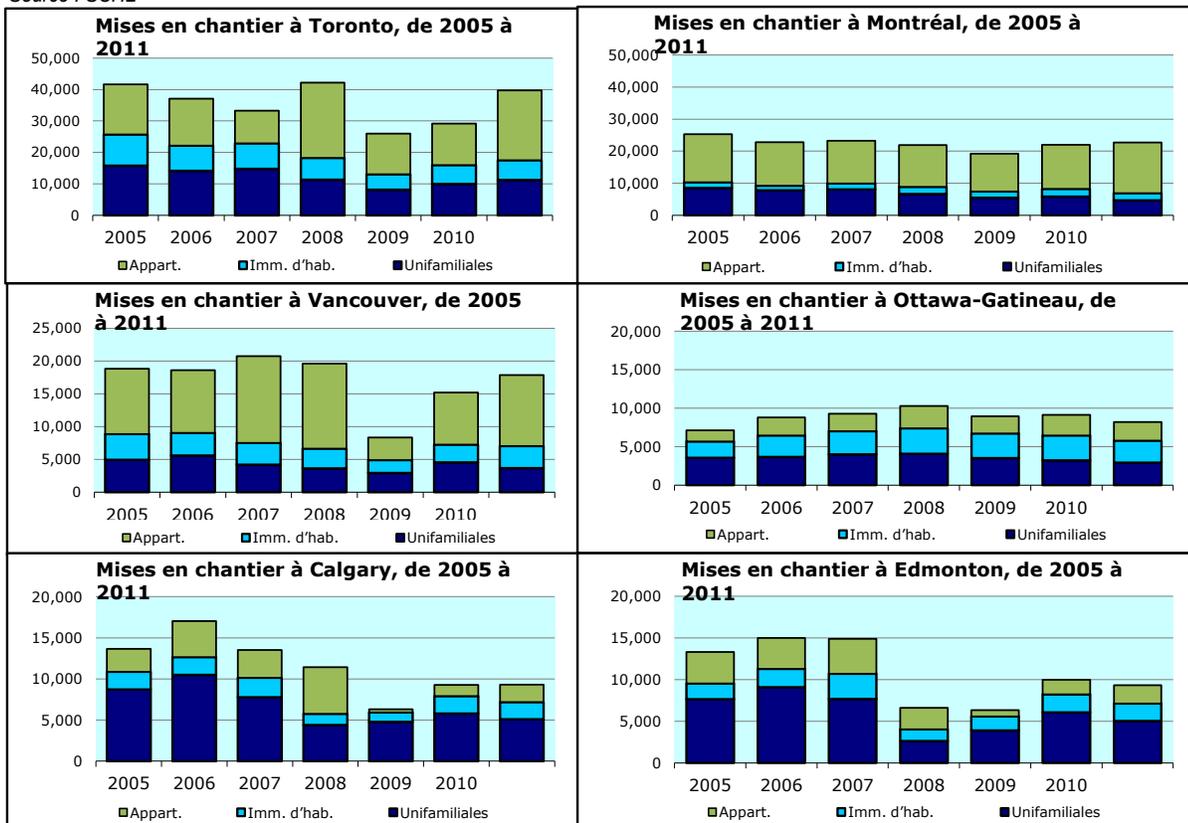


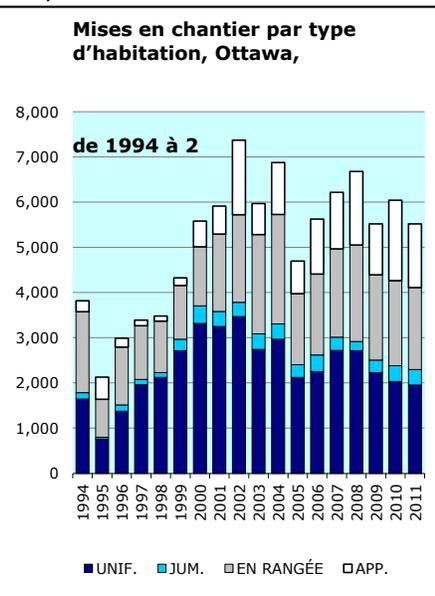
TABLEAU 20**HABITATIONS RÉALISÉES PAR TYPE ET MARCHÉ CIBLE, VILLE D'OTTAWA, de 2006 à 2011**

ANNÉE	EN PROPRIÉTÉ FRANCHE				EN COPROPRIÉTÉ			LOCATION PRIVÉE			LOCATION SUBVENTIONNÉE			TOTAL ANNUEL
	UNIF.	JUM.	EN RANGÉE	TOTAL	EN RANGÉE	APP.	TOTAL	EN RANGÉE	APP.	TOTAL	EN RANGÉE	APP.	TOTAL	
2006	2,103	362	1,349	3,814	225	743	968	71	64	135	83	0	83	5,000
2007	2,269	297	1,484	4,050	51	1,201	1,252	75	59	134	0	0	0	5,436
2008	2,685	240	1,909	4,834	79	1,013	1,092	14	195	209	0	0	0	6,135
2009	2,484	226	1,719	4,437	9	945	955	12	214	228	0	0	0	5,620
2010	2,490	370	2,016	4,808	32	1,397	1,431	25	144	181	0	0	0	6,420
2011	1,906	344	1,939	4,189	19	1,324	1,343	8	89	97	0	0	0	5,629

Source : SCHL, Actualités habitation; comme on ne retrouve pas tous les types d'habitation sous chaque mode d'occupation, les totaux indiqués pour chacun peuvent ne pas correspondre à la somme de tous les éléments.

TABLEAU 21**MISES EN CHANTIER PAR TYPE D'HABITATION, VILLE D'OTTAWA, de 1994 à 2011**

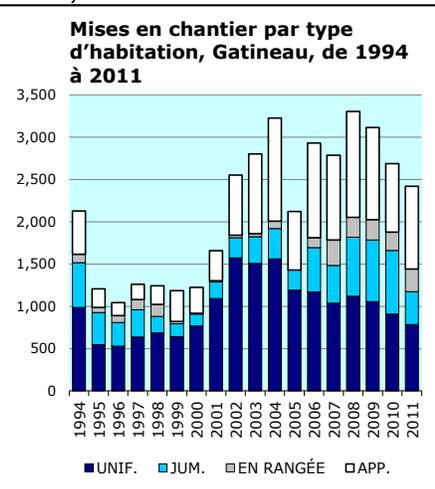
ANNÉE	UNIF.	JUM.	EN RANGÉE	APP.	TOTAL	UNIF.	JUM.	EN RANGÉE	APP.
1994	1,644	141	1,794	240	3,819	43.0 %	3.7 %	47.0 %	6.3 %
1995	759	39	840	490	2,128	35.7 %	1.8 %	39.5 %	23.0 %
1996	1,374	143	1,278	198	2,993	45.9 %	4.8 %	42.7 %	6.6 %
1997	1,962	118	1,185	127	3,392	57.8 %	3.5 %	34.9 %	3.7 %
1998	2,123	108	1,135	115	3,481	61.0 %	3.1 %	32.6 %	3.3 %
1999	2,716	253	1,187	169	4,325	62.8 %	5.8 %	27.4 %	3.9 %
2000	3,316	392	1,306	567	5,581	59.4 %	7.0 %	23.4 %	10.2 %
2001	3,248	334	1,714	620	5,916	54.9 %	5.6 %	29.0 %	10.5 %
2002	3,471	312	1,939	1,653	7,375	47.1 %	4.2 %	26.3 %	22.4 %
2003	2,742	345	2,194	692	5,973	45.9 %	5.8 %	36.7 %	11.6 %
2004	2,967	340	2,421	1,151	6,879	43.1 %	4.9 %	35.2 %	16.7 %
2005	2,121	286	1,572	721	4,700	45.1 %	6.1 %	33.4 %	15.3 %
2006	2,252	367	1,789	1,219	5,627	40.0 %	6.5 %	31.8 %	21.7 %
2007	2,722	292	1,954	1,250	6,218	43.8 %	4.7 %	31.4 %	20.1 %
2008	2,715	203	2,136	1,625	6,679	40.6 %	3.0 %	32.0 %	24.3 %
2009	2,228	280	1,887	1,127	5,522	40.3 %	5.1 %	34.2 %	20.4 %
2010	2,035	346	1,881	1,784	6,046	33.7 %	5.7 %	31.1 %	29.5 %
2011	1,957	343	1,810	1,411	5,521	35.4 %	6.2 %	32.8 %	25.6 %



Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements.

TABLEAU 22**MISES EN CHANTIER PAR TYPE D'HABITATION, RMR DE GATINEAU, de 1994 à 2011**

ANNÉE	UNIF.	JUM.	EN RANGÉE	APP.	TOTAL	UNIF.	JUM.	EN RANGÉE	APP.
1994	987	531	99	511	2,128	46.4 %	25.0 %	4.7 %	24.0 %
1995	548	378	61	221	1,208	45.4 %	31.3 %	5.0 %	18.3 %
1996	528	282	82	152	1,044	50.6 %	27.0 %	7.9 %	14.6 %
1997	638	322	120	182	1,262	50.6 %	25.5 %	9.5 %	14.4 %
1998	687	196	139	222	1,244	55.2 %	15.8 %	11.2 %	17.8 %
1999	640	154	26	365	1,185	54.0 %	13.0 %	2.2 %	30.8 %
2000	768	142	7	307	1,224	62.7 %	11.6 %	0.6 %	25.1 %
2001	1,093	196	13	357	1,659	65.9 %	11.8 %	0.8 %	21.5 %
2002	1,574	238	29	712	2,553	61.7 %	9.3 %	1.1 %	27.9 %
2003	1,507	316	37	941	2,801	53.8 %	11.3 %	1.3 %	33.6 %
2004	1,561	358	88	1,220	3,227	48.4 %	11.1 %	2.7 %	37.8 %
2005	1,192	236	0	695	2,123	56.1 %	11.1 %	0.0 %	32.7 %
2006	1,171	524	116	1,122	2,933	39.9 %	17.9 %	4.0 %	38.3 %
2007	1,037	446	303	1,002	2,788	37.2 %	16.0 %	10.9 %	35.9 %
2008	1,120	698	236	1,250	3,304	33.9 %	21.1 %	7.1 %	37.8 %
2009	1,056	728	241	1,091	3,116	33.9 %	23.4 %	7.7 %	35.0 %
2010	910	750	219	808	2,687	33.9 %	27.9 %	8.2 %	30.1 %
2011	784	390	269	977	2,420	32.4 %	16.1 %	11.1 %	40.4 %



Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements.

TABLEAU 23
NOUVELLES HABITATIONS DANS LES MUNICIPALITÉS DE LA GRANDE RÉGION D'OTTAWA-GATINEAU, de 2004 à 2011

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Var. (%) 2010-2011
OTTAWA*	6,879	4,700	5,627	6,218	6,679	5,522	6,046	5,521	-8.7 %
Ottawa, Vanier, Rockcliffe (anc. villes et village)**	1,388	900	1,213	1,016	1,100	1,086	1,280	952	-25.6 %
Nepean (ancienne ville)*	1,427	1,071	1,240	1,306	1,615	1,369	1,525	1,541	1.0 %
Gloucester (ancienne ville)*	1,205	614	857	1,014	774	698	685	752	9.8 %
Kanata (ancienne ville)*	915	660	679	682	1,073	727	974	588	-39.6 %
Cumberland (ancienne ville)*	1,143	802	842	980	939	901	783	896	14.4 %
Goulbourn (ancien canton)*	416	294	510	892	675	365	409	428	4.6 %
Osgoode (ancien canton)*	193	148	157	179	153	122	177	183	3.4 %
Rideau (ancien canton)*	49	58	35	47	38	34	42	43	2.4 %
West Carleton (ancien canton)*	143	153	94	102	312	220	171	138	-19.3 %
À l'intérieur de la Ceinture de verdure*	1,811	1,131	1,339	1,623	1,682	1,192	1,518	1,130	-25.6 %
À l'extérieur de la Ceinture de verdure*	5,068	3,569	4,288	4,595	4,997	4,330	4,528	4,391	-3.0 %
Prescott et Russell (partie)	507	413	417	495	568	492	724	532	-26.5 %
Alfred et Plantagenet, Ca**	52	42	46	67	80	64	73	99	35.6 %
Casselman, V**	28	34	63	25	39	42	26	10	-61.5 %
Clarence-Rockland, C*	209	167	150	132	204	193	323	213	-34.1 %
Russell, Ca*	155	115	98	156	133	99	77	60	-22.1 %
La Nation, M**	63	55	60	115	112	94	225	150	-33.3 %
Leeds et Grenville (partie)	114	104	98	115	113	109	182	107	-41.2 %
Merrickville-Wolford, V**	16	13	6	12	16	8	6	7	16.7 %
Grenville-Nord, M*	98	91	92	103	97	101	176	100	-43.2 %
Stormont, Dundas et Glengarry (partie)	50	55	51	115	39	36	56	59	5.4 %
Dundas-Nord, Ca**	50	55	51	115	39	36	56	59	5.4 %
Lanark (partie)	241	218	168	174	269	177	252	265	5.2 %
Beckwith, Ca**	65	38	33	34	38	48	59	66	11.9 %
Carleton Place, V**	85	54	50	54	142	54	73	61	-16.4 %
Mississippi Mills, V**	66	90	68	62	70	61	98	114	16.3 %
Montague, Ca**	25	36	17	24	19	14	22	24	9.1 %
Renfrew (partie)	124	120	121	88	104	62	99	117	18.2 %
Arnrior, V**	70	86	110	61	78	43	71	92	29.6 %
McNab-Braeside, Ca**	54	34	11	27	26	19	28	25	-10.7 %
GATINEAU*	2,717	1,714	2,523	2,358	2,889	2,797	2,287	2,103	-8.0 %
Hull (ancienne ville)*	564	153	530	275	150	146	186	208	11.8 %
Aylmer (ancienne ville)*	766	579	759	1,105	1,686	1,441	1,064	1,069	0.5 %
Gatineau (ancienne ville)*	1,189	883	1,176	929	892	962	648	618	-4.6 %
Buckingham (ancienne ville)*	46	28	23	17	81	78	193	84	-56.5 %
Masson-Angers (ancienne ville)*	152	71	35	32	80	170	196	124	-36.7 %
MRC des Collines	580	479	471	437	420	324	400	319	-20.3 %
Cantley*	179	122	130	150	123	98	132	93	-29.5 %
Chelsea*	63	35	38	29	34	23	20	23	15.0 %
La Pêche*	100	105	59	45	78	36	56	54	-3.6 %
L'Ange-Gardien*	61	62	55	44	58	54	45	26	-42.2 %
Notre-Dame-de-la-Salette*	9	8	6	7	7	5	1	2	100.0 %
Pontiac*	48	33	50	29	36	21	41	16	-61.0 %
Val-des-Monts*	120	114	133	133	84	87	105	105	0.0 %
MRC La Vallée-de-la-Gatineau (partie)	22	16	15	14	20	8	2	7	250.0 %
Denholm*	6	3	7	1	4	0	1	1	0.0 %
Low**	16	13	8	13	16	8	1	6	500.0 %
MRC Papineau (partie)	43	32	52	47	32	32	29	57	96.6 %
Lochaber-Ouest**	10	7	13	18	8	8	3	15	400.0 %
Mayo**	6	7	7	1	8	4	9	11	22.2 %
Mulgrave-et-Derry**	14	2	5	2	3	10	11	7	-36.4 %
Thurso**	1	5	22	22	3	0	1	18	1700.0 %
Bowman**	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	3	s.o.
Val-des-Bois**	12	11	5	4	10	10	5	3	-40.0 %
MRC Pontiac (partie)	8	2	7	10	8	5	9	13	44.4 %
Alley-et-Cawood**	s.o.	s.o.	s.o.	4	6	0	0	4	s.o.
Bristol**	8	2	7	6	2	5	9	9	0.0 %
GRANDE RÉGION D'OTTAWA-GATINEAU	11,285	7,853	9,550	10,071	11,141	9,564	10,086	9,100	-9.8 %
Ottawa	6,879	4,700	5,627	6,218	6,679	5,522	6,046	5,521	-8.7 %
Gatineau	2,717	1,714	2,523	2,358	2,889	2,797	2,287	2,103	-8.0 %
MOAO	1,036	910	855	987	1,093	876	1,313	1,080	-17.7 %
MQAG	653	529	545	508	480	369	440	396	-10.0 %

Sources : * Relevé des mises en chantier de la SCHL; ** Registres municipaux des permis de construire.

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

n.d. = Données non disponibles. Bowman a été ajoutée à la RMR d'Ottawa-Gatineau en 2011; aucune donnée n'avait donc été recueillie pour la municipalité avant cette année.

TABLEAU 24
NOUVEAUX LOGEMENTS PAR TYPE DE SECTEUR CIBLÉ POUR LA DENSIFICATION DANS
LE PLAN OFFICIEL, de 2007 à 2011

Type de secteur ciblé dans le Plan officiel (désignation)	2007				2008				2009				2010				2011			
	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
Secteur central	0	0	353	353	0	0	246	246	0	0	166	166	0	0	47	47	0	0	258	258
Rues principales																				
Intérieur Ceinture	0	0	344	344	0	0	202	202	0	0	286	286	0	8	380	388	0	16	451	467
Extérieur Ceinture	0	0	0	0	0	0	197	197	0	0	0	0	0	0	95	95	0	0	0	0
Total	0	0	344	344	0	0	399	399	0	0	286	286	0	8	475	483	0	16	451	467
Centres polyvalents																				
Intérieur Ceinture	0	12	66	78	0	14	191	205	0	3	32	35	4	0	106	110	11	12	160	183
Extérieur Ceinture	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	12	66	78	0	14	191	205	0	3	32	35	4	0	106	110	11	12	160	183
Secteurs à proximité d'une station de transport en commun rapide																				
Intérieur Ceinture	43	22	480	545	8	20	595	623	31	3	311	345	7	26	763	796	38	18	1134	1,190
Extérieur Ceinture	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95	95	0	0	0	0
Total	43	22	480	545	8	20	595	623	31	3	311	345	7	26	858	891	38	18	1,134	1,190
Centres d'activité	0	0	158	158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	146	146	0	0	165	165
Secteurs d'entreprises																				
Intérieur Ceinture	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0	1
Extérieur Ceinture	59	180	36	275	4	56	165	225	20	230	0	250	14	244	12	270	37	236	36	309
Total	59	180	36	275	4	56	165	225	20	230	0	250	15	244	12	271	38	236	36	310
Total – Secteurs ciblés*	102	202	1,230	1,534	23	90	931	1,044	51	233	502	786	48	252	1,297	1,597	85	282	1,625	1,992
Total – Ensemble du territoire	3,184	1,972	2,561	7,717	2,939	2,067	2,186	7,192	2,447	2,064	1,367	5,878	2,330	1,750	2,763	6,843	2,357	1,882	3,052	7,291
Démolitions	145	6	10	161	197	3	54	254	166	5	62	233	226	0	105	331	244	0	38	282
Total net	3,039	1,966	2,551	7,556	2,742	2,064	2,132	6,938	2,281	2,059	1,305	5,645	2,104	1,750	2,658	6,512	2,113	1,882	3,014	7,009
% dans les secteurs ciblés	3.4 %	10.3 %	48.2 %	20.3 %	0.8 %	4.4 %	43.7 %	15.0 %	2.2 %	11.3 %	38.5 %	13.9 %	2.3 %	14.4 %	48.8 %	24.5 %	4.0 %	15.0 %	53.9 %	28.4 %

* Les unités appartenant à plus d'un secteur ciblé ne sont comptées qu'une fois.

RÉSUMÉS DES CINQ ET DES DIX DERNIÈRES ANNÉES

Secteurs ciblés dans le Plan officiel :	Unif. et jum.	En rangée	App.	Total
5 dernières années				
Secteur central	0	0	1,070	1,070
Rues principales	0	24	1,955	1,979
Centres polyvalents	15	41	555	611
Secteurs à proximité d'une station de transport en commun rapide	127	89	3,378	3,594
Centres d'activité	0	0	469	469
Secteurs d'entreprises	136	946	249	1,331
TOTAL – Secteurs ciblés*	309	1,059	5,585	6,953
TOTAL – Ensemble du territoire	12,279	9,721	11,660	33,660
% dans les secteurs ciblés	2.5 %	10.9 %	47.9 %	20.7 %

* Les unités appartenant à plus d'un secteur ciblé ne sont comptées qu'une fois.

Secteurs ciblés dans le Plan officiel :	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TOTAL
10 dernières années											
Secteur central	468	532	440	0	469	353	246	166	47	258	2,979
Rues principales	299	394	349	262	101	344	399	286	483	467	3,384
Centres polyvalents	175	159	199	130	3	78	205	35	110	183	1,277
Secteurs à proximité d'une station de transport en commun rapide	616	596	563	144	141	545	623	345	891	1,190	5,654
Centres d'activité	260	176	88	29	60	158	0	0	146	165	1,082
Secteurs d'entreprises	10	31	8	35	19	275	225	250	271	310	1,434
TOTAL	1,828	1,888	1,647	600	793	1,753	1,698	1,082	1,948	2,573	15,810

Les chiffres du tableau pour les 10 dernières années n'ont pas été corrigés pour ne compter qu'une fois les unités appartenant à plus d'un secteur ciblé dans le Plan officiel.

Source : Ville d'Ottawa, permis de construire.

Nota : Dans le Tableau 24, des corrections mineures ont été apportées aux données publiées dans le Rapport annuel sur le développement 2010.

TABLEAU 25
DENSIFICATION, PAR QUARTIER, de 2007 à 2011

Quartier		Nouveaux logements – Densification						% des unités attribuables à la densification, 2007-2011
N°	NOM	2007	2008	2009	2010	2011	2007-2011	
12	Rideau-Vanier	267	602	66	206	483	1,624	13.1 %
13	Rideau-Rockcliffe	21	59	52	25	68	225	1.8 %
14	Somerset	397	128	388	474	844	2,231	18.0 %
15	Kitchissippi	365	334	225	359	403	1,686	13.6 %
17	Capitale	198	39	38	511	36	822	6.6 %
TOTAL – SECTEUR CENTRAL		1,248	1,162	769	1,575	1,834	6,588	53.2 %
7	Baie	29	58	13	41	15	156	1.3 %
8	Collège	106	429	8	26	70	639	5.2 %
9	Knoxdale-Merivale	179	34	38	121	153	525	4.2 %
10	Gloucester-Southgate	309	170	192	80	58	809	6.5 %
11	Beacon Hill-Cyrville	167	13	232	32	61	505	4.1 %
16	Rivière	105	193	55	44	38	435	3.5 %
18	Alta Vista	190	11	5	96	49	351	2.8 %
TOTAL – QUARTIERS URBAINS À L'INTÉRIEUR DE LA CEINTURE DE VERDURE		1,085	908	543	440	444	3,420	27.6 %
1	Orléans	262	93	33	20	298	706	5.7 %
2	Innes	12	15	6	108	12	153	1.2 %
3	Barrhaven	1	2	8	5	160	176	1.4 %
4	Kanata-Nord	200	0	2	152	19	373	3.0 %
6	Stittsville	5	23	91	33	17	169	1.4 %
19	Cumberland	0	2	1	46	0	49	0.4 %
22	Gloucester-Nepean-Sud	0	23	33	107	16	179	1.4 %
23	Kanata-Sud	64	111	123	190	81	569	4.6 %
TOTAL – BANLIEUES		544	269	297	661	603	2,374	19.2 %
Nouveaux logements – Densification		2,877	2,339	1,609	2,676	2,881	12,382	100.0 %
Total – Logements urbains		7,203	6,521	5,333	6,116	6,372	31,545	
% des unités attribuables à la densification		39.9 %	35.9 %	30.2 %	43.8 %	45.2 %	39.3 %	

Source : Ville d'Ottawa, permis de construire.

% des unités attribuables à la densification, de 2001 à 2011

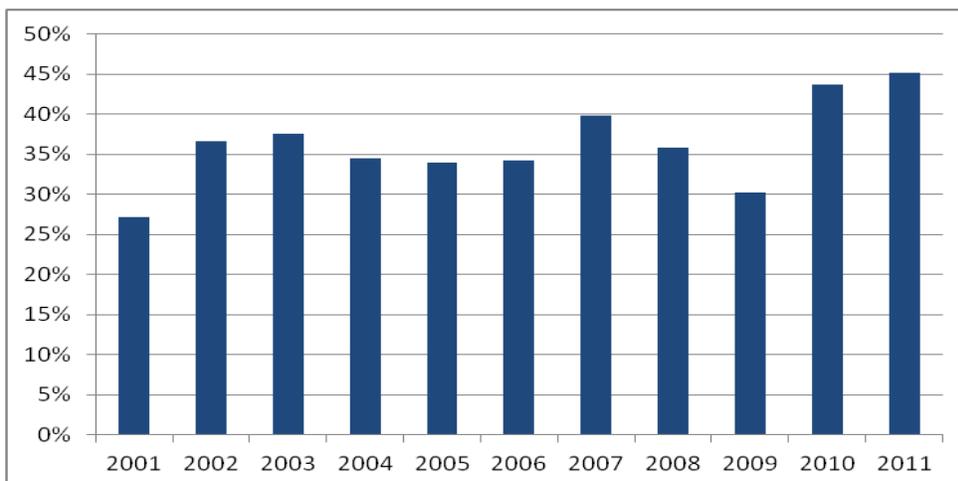


TABLEAU 26
LOYER ET TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS,
PRINCIPALES RMR DU CANADA

RMR	Loyer moyen pondéré, appartements de deux chambres								
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Var. (%) 2010-2011
Vancouver	984 \$	1,004 \$	1,045 \$	1,084 \$	1,124 \$	1,169 \$	1,195 \$	1,237 \$	3.5 %
Toronto	1,052 \$	1,052 \$	1,067 \$	1,061 \$	1,095 \$	1,096 \$	1,123 \$	1,149 \$	2.3 %
Ottawa*	940 \$	920 \$	941 \$	962 \$	995 \$	1,028 \$	1,048 \$	1,086 \$	3.6 %
Calgary	806 \$	808 \$	960 \$	1,089 \$	1,148 \$	1,099 \$	1,069 \$	1,084 \$	1.4 %
Edmonton	730 \$	732 \$	808 \$	958 \$	1,034 \$	1,015 \$	1,015 \$	1,034 \$	1.9 %
Halifax	747 \$	762 \$	799 \$	815 \$	833 \$	877 \$	891 \$	925 \$	3.8 %
Kitchener	765 \$	811 \$	824 \$	829 \$	845 \$	856 \$	872 \$	889 \$	1.9 %
Hamilton	789 \$	791 \$	796 \$	824 \$	836 \$	831 \$	862 \$	884 \$	2.6 %
Winnipeg	664 \$	683 \$	709 \$	740 \$	769 \$	809 \$	837 \$	875 \$	4.5 %
Gatineau**	663 \$	660 \$	667 \$	662 \$	677 \$	690 \$	711 \$	731 \$	2.8 %
Montréal	594 \$	616 \$	636 \$	647 \$	659 \$	669 \$	700 \$	719 \$	2.7 %
Québec	596 \$	621 \$	637 \$	641 \$	653 \$	676 \$	692 \$	718 \$	3.8 %
Écart (%) Ottawa-Gatineau	42	39	41	45	47	49	47	49	

Source : SCHL, *Rapport sur le marché locatif*, 2011 et années précédentes.

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 49 % rapportés pour 2011 signifient que les loyers d'Ottawa étaient supérieurs de 49 % à ceux de Gatineau.

RMR	Taux d'inoccupation								
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Hamilton	3.0 %	3.4 %	4.3 %	4.3 %	3.5 %	3.2 %	4.0 %	3.7 %	3.4 %
Edmonton	3.4 %	5.3 %	4.5 %	1.2 %	1.5 %	2.4 %	4.5 %	4.2 %	3.3 %
Montréal	1.0 %	1.5 %	2.0 %	2.7 %	2.9 %	2.4 %	2.5 %	2.7 %	2.5 %
Halifax	2.3 %	2.9 %	3.3 %	3.2 %	3.1 %	3.4 %	2.9 %	2.6 %	2.4 %
Gatineau**	1.2 %	2.1 %	3.1 %	4.2 %	2.9 %	1.9 %	2.2 %	2.5 %	2.2 %
Calgary	4.4 %	4.3 %	1.6 %	0.5 %	1.5 %	2.1 %	5.3 %	3.6 %	1.9 %
Kitchener	3.2 %	3.5 %	3.3 %	3.3 %	2.7 %	1.8 %	3.3 %	2.6 %	1.7 %
Québec	0.5 %	1.1 %	1.4 %	1.5 %	1.2 %	0.6 %	0.6 %	1.0 %	1.6 %
Ottawa*	2.9 %	3.9 %	3.3 %	2.3 %	2.3 %	1.4 %	1.5 %	1.6 %	1.4 %
Vancouver	2.0 %	1.3 %	1.4 %	0.7 %	0.7 %	0.5 %	2.1 %	1.9 %	1.4 %
Toronto	3.8 %	4.3 %	3.7 %	3.2 %	3.2 %	2.0 %	3.1 %	2.1 %	1.4 %
Winnipeg	1.3 %	1.1 %	1.7 %	1.3 %	1.5 %	1.0 %	1.1 %	0.8 %	1.1 %

Source : SCHL, *Rapport sur le marché locatif*, 2011 et années précédentes.

* 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**	ORG. PRIVÉ À BUT NON LUCRATIF	COOPÉRATIVE D'HAB.	TOTAL – LOGEMENTS	% DU TOTAL	LOGEMENTS	% DU TOTAL
12	Rideau-Vanier	2,781	346	530	3,657	16.3 %	109	8.5 %
13	Rideau-Rockcliffe	2,186	334	465	2,985	13.3 %	6	0.5 %
14	Somerset	1,641	1,328	636	3,605	16.0 %	449	35.0 %
15	Kitchissippi	1,151	458	86	1,695	7.5 %	86	6.7 %
17	Capitale	440	3	12	455	2.0 %	0	0.0 %
TOTAL – SECTEUR CENTRAL		8,199	2,469	1,729	12,397	55.2 %	650	50.7 %
7	Baie	1,370	124	0	1,494	6.6 %	30	2.3 %
8	Collège	328	344	60	732	3.3 %	62	4.8 %
9	Knoxdale-Merivale	99	176	167	442	2.0 %	69	5.4 %
10	Gloucester-Southgate	1,688	0	427	2,115	9.4 %	63	4.9 %
11	Beacon Hill-Cyrville	0	198	120	318	1.4 %	128	10.0 %
16	Rivière	1,589	14	627	2,230	9.9 %	55	4.3 %
18	Alta Vista	1,270	30	125	1,425	6.3 %	0	0.0 %
TOTAL – QUARTIERS URBAINS À L'INTÉRIEUR DE LA CEINTURE DE VERDURE		6,344	886	1,526	8,756	39.0 %	407	31.7 %
1	Orléans	0	43	154	197	0.9 %	16	1.2 %
2	Innes	0	150	0	150	0.7 %	0	0.0 %
3	Barrhaven	0	102	0	102	0.5 %	110	8.6 %
4	Kanata-Nord	40	0	86	126	0.6 %	83	6.5 %
6	Stittsville	0	32	0	32	0.1 %	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 %
TOTAL – BANLIEUES		57	475	558	1,090	4.8 %	209	16.3 %
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	1.2 %
TOTAL – SECTEURS RURAUX		15	218	0	233	1.0 %	16	1.2 %
Total de logements		14,615	4,048	3,813	22,476	100.0 %	1,282	100.0 %

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 avant 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* de la Ville d'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, SIX PRINCIPALES RMR DU CANADA, de 2005 à 2011

RMR		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Var. (%) 2010-2011
Toronto	Ventes	85,672	84,842	95,164	76,387	89,255	88,214	91,760	4.0 %
	Prix moyen	336,176 \$	352,388 \$	377,029 \$	379,943 \$	396,154 \$	432,264 \$	466,352 \$	7.9 %
Montréal	Ventes	39,589	39,964	44,176	40,916	41,754	42,299	40,403	-4.5 %
	Prix moyen	190,100 \$	200,323 \$	214,801 \$	224,592 \$	274,837 \$	297,588 \$	314,038 \$	5.5 %
Vancouver	Ventes	42,222	36,479	38,978	25,149	29,736	31,144	32,936	5.8 %
	Prix moyen	425,745 \$	509,876 \$	570,795 \$	593,767 \$	592,615 \$	675,853 \$	779,730 \$	15.4 %
Ottawa-Gatineau	Ventes	18,033	18,791	19,944	18,298	19,258	18,824	18,410	-2.2 %
	Prix moyen	224,273 \$	233,544 \$	247,917 \$	263,768 \$	282,562 \$	303,715 \$	321,624 \$	5.9 %
Ottawa*	Ventes	13,300	14,003	14,739	13,908	14,923	14,586	14,551	-0.2 %
	Prix moyen	248,358 \$	257,481 \$	273,058 \$	290,483 \$	304,801 \$	328,439 \$	344,791 \$	5.0 %
Calgary	Ventes	31,569	33,027	32,176	23,136	24,880	20,996	22,466	7.0 %
	Prix moyen	250,832 \$	346,675 \$	414,066 \$	405,267 \$	385,882 \$	398,764 \$	402,851 \$	1.0 %
Edmonton	Ventes	18,634	21,984	20,427	17,369	19,139	16,403	16,963	3.4 %
	Prix moyen	193,934 \$	250,915 \$	338,636 \$	332,852 \$	320,378 \$	328,803 \$	328,595 \$	-0.1 %

Source : Tableaux personnalisés de l'Association canadienne de l'immeuble, de la SCHL et de la Ville d'Ottawa.

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

Depuis 2009, les données du SIA pour Gatineau et Montréal sont tirées d'Actualités habitation de la SCHL.

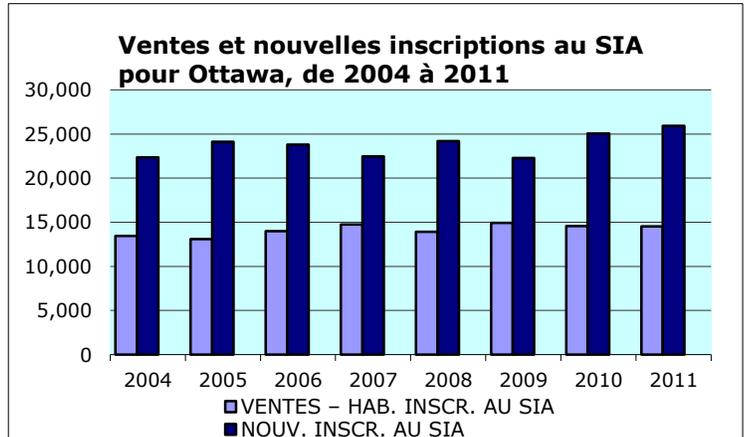
* Le territoire de la Chambre immobilière d'Ottawa est beaucoup plus vaste que celui de la ville d'Ottawa.

TABLEAU 29

MARCHÉ DE LA REVENTE – OFFRE ET DEMANDE, OTTAWA*, de 2004 à 2011

ANNÉE	VENTES – HAB. INSCR. AU SIA	NOUV. INSCR. AU SIA	RATIO VENTES-NOUV. INSCR.
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
2010	14,586	25,061	0.58
2011	14,551	25,949	0.56

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



NOTA :

Les nouvelles inscriptions au SIA® correspondent au nombre annuel de propriétés inscrites au Service inter-agences et constituent une mesure de l'offre. Les ventes d'habitations inscrites au SIA® correspondent au nombre de résidences vendues par année par l'intermédiaire du système du SIA® et constituent 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, qui permet de caractériser le marché de la revente. Un ratio de 0,35 ou moins représente un marché acheteur, un ratio situé entre 0,35 et 0,55, un marché équilibré et un ratio supérieur à 0,55, un marché vendeur.

TABLEAU 30
PRIX DES MAISONS UNIFAMILIALES NEUVES ÉCOULÉES,
OTTAWA, de 2000 à 2011

ANNÉE	PRIX NOMINAL MOYEN DES MAISONS UNIF.	IPC (TOUS LES ARTICLES) POUR OTTAWA (2002=100)	FACTEUR D'INFLATION (INDICE DE PRIX DÉRIVÉ)	PRIX MOYEN DES MAISONS UNIF. (\$ de 2011)	VAR. (%) DU PRIX PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉC. EN DOLLARS CONSTANTS	TAUX D'INFLATION ANNUELLE (%)
2000	223,357 \$	94.9	0.790	282,668 \$	s.o.	s.o.
2001	253,629 \$	98.0	0.816	310,984 \$	10.0 %	3.2 %
2002	281,950 \$	100.0	0.833	338,622 \$	8.9 %	2.1 %
2003	305,923 \$	102.5	0.853	358,452 \$	5.9 %	2.5 %
2004	335,251 \$	104.5	0.870	385,298 \$	7.5 %	2.0 %
2005	365,551 \$	106.8	0.889	411,074 \$	6.7 %	2.2 %
2006	396,677 \$	108.6	0.904	438,682 \$	6.7 %	1.7 %
2007	407,749 \$	110.7	0.922	442,373 \$	0.8 %	1.9 %
2008	417,683 \$	113.1	0.942	443,534 \$	0.3 %	2.2 %
2009	414,696 \$	113.7	0.947	438,039 \$	-1.2 %	0.5 %
2010	444,185 \$	116.6	0.971	457,518 \$	4.4 %	2.6 %
2011	492,380 \$	120.1	1.000	492,380 \$	7.6 %	3.0 %

Sources : SCHL, *Actualités habitation – Ottawa*; Statistique Canada, *Tableau 326-0021, Indice des prix à la consommation (IPC), 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, OTTAWA, de 2009 à 2011

PERCENTILE DE REVENU	2009			2010			2011		
	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 ^e	91,983 \$	34	0.3 %	97,437 \$	25	0.2 %	104,589 \$	29	0.3 %
20 ^e	116,268 \$	65	0.5 %	123,162 \$	50	0.4 %	132,202 \$	60	0.5 %
25 ^e	139,618 \$	197	1.6 %	147,896 \$	148	1.3 %	158,751 \$	169	1.5 %
30 ^e	161,894 \$	577	4.8 %	171,494 \$	437	3.9 %	184,080 \$	569	4.9 %
35 ^e	185,167 \$	1,340	11.2 %	196,147 \$	1,104	9.7 %	210,543 \$	1,219	10.6 %
40^e	208,532 \$	2,035	17.0 %	220,897 \$	1,825	16.1 %	237,109 \$	1,969	17.1 %
45 ^e	233,264 \$	2,998	25.0 %	247,095 \$	2,531	22.3 %	265,231 \$	2,765	24.0 %
50 ^e	258,091 \$	4,382	36.6 %	273,395 \$	3,700	32.7 %	293,461 \$	3,973	34.4 %
55 ^e	283,435 \$	5,696	47.6 %	300,241 \$	5,157	45.5 %	322,277 \$	5,465	47.4 %
60 ^e	310,351 \$	6,869	57.4 %	328,753 \$	6,279	55.4 %	352,882 \$	6,579	57.0 %
> 60 ^e	> 310 351 \$	11,974	100.0 %	> \$328,753	11,332	100.0 %	> \$352,882	11,537	100.0 %

Source : *Tableaux personnalisés de la Chambre immobilière d'Ottawa.*

* 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 RÉALISÉS, OTTAWA,
PAR PERCENTILE DE REVENU ET PAR TYPE D'HABITATION, 2010 et
2011

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

PERCENTILE DE REVENU	REVENU DE 2011	LOGEMENTS RÉALISÉS EN 2011				TOTAL CUMULATIF
		PRIX MAXIMAL DU LOGEMENT	TYPE D'HABITATION			
			UNIF. ET JUM.	EN RANGÉE	APPARTEMENTS	
15 ^e	28,431 \$	104,589 \$	* s.o.	* s.o.	0 0.0 %	0 0.0 %
20 ^e	35,937 \$	132,202 \$	* s.o.	* s.o.	0 0.0 %	0 0.0 %
25 ^e	43,154 \$	158,751 \$	* s.o.	* s.o.	0 0.0 %	0 0.0 %
30 ^e	50,039 \$	184,080 \$	* s.o.	* s.o.	17 1.4 %	17 0.3 %
35 ^e	57,232 \$	210,543 \$	* s.o.	10 0.5 %	90 7.4 %	100 1.8 %
40^e	64,454 \$	237,109 \$	* s.o.	48 2.5 %	418 34.2 %	466 8.6 %
45 ^e	72,098 \$	265,231 \$	* s.o.	230 11.9 %	513 42.0 %	743 13.7 %
50 ^e	79,772 \$	293,461 \$	* s.o.	858 44.3 %	662 54.2 %	1,520 28.1 %
55 ^e	87,605 \$	322,277 \$	57 2.5 %	1,547 79.9 %	709 58.1 %	2,313 42.8 %
60 ^e	95,925 \$	352,882 \$	225 10.0 %	1,828 94.4 %	890 72.9 %	2,943 54.4 %
TOTAL – LOGEMENTS RÉALISÉS			2,252	1,936	1,221	5,409

Source : Tableaux personnalisés de la SCHL; Ville d'Ottawa, estimations du revenu des particuliers et du prix des habitations réalisées.

Le **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 40e 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 REVENUS, OTTAWA*

	Revente/Neuf	2009	2010	2011
Prix moyens	Revente, unif.	386,697 \$	423,025 \$	445,582 \$
	Revente, tous les types	321,282 \$	348,763 \$	367,279 \$
	Neuf, unif.	414,696 \$	444,185 \$	492,380 \$
	Neuf, tous les types	347,642 \$	369,843 \$	389,368 \$
Total des logements	Logements en revente inscrits au SIA	11,960	11,336	11,543
	Logements de propriétaires-occupants réalisés	5,392	6,239	5,535
% du marché des logements de propriétaires-occupants	Revente	68.9 %	64.5 %	67.6 %
	Neuf	31.1 %	35.5 %	32.4 %
Nombre de logements abordables	Revente	2,035	1,981	1,969
	Neuf	222	574	466
% de logements abordables	Revente	17.0 %	17.5 %	17.1 %
	Neuf	3.8 %	9.2 %	8.4 %
Offre combinée de logements neufs et en revente abordables pour les ménages ayant un revenu égal ou inférieur au 40^e percentile	Logements	2,257	2,555	2,435
	% du total	13.0 %	14.5 %	14.3 %

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 neuves proviennent de la SCHL, et ceux des autres types d'habitations 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 tableaux personnalisés 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.

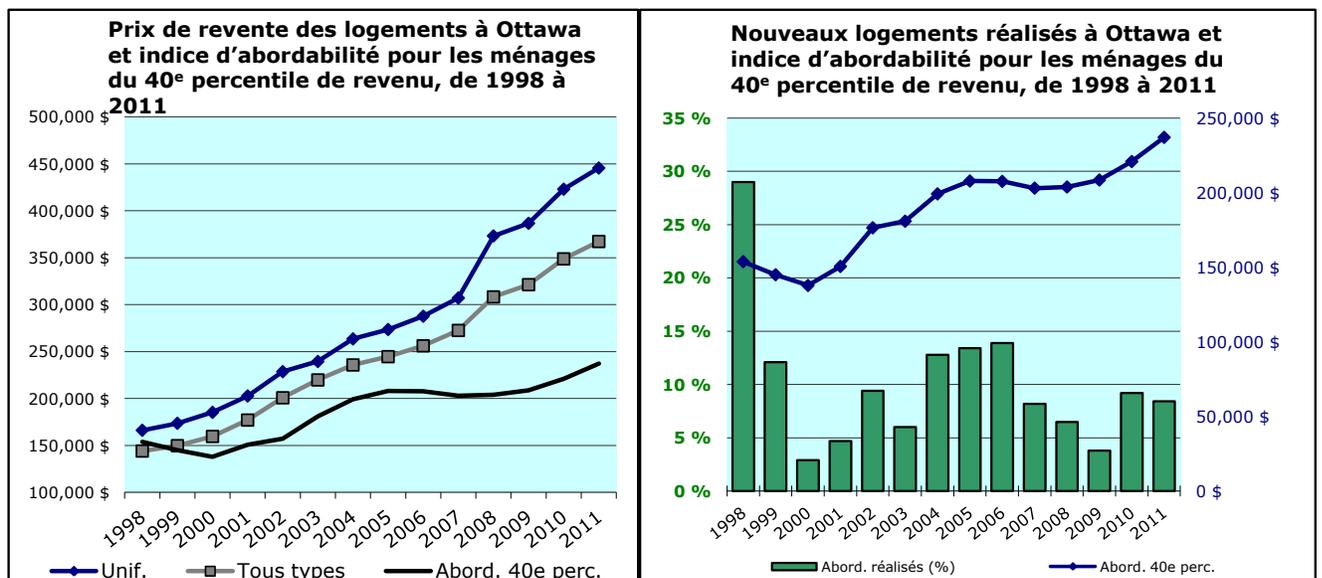


TABLEAU 34 INDICE D'ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ DE LA BANQUE ROYALE

PART DU REVENU DU MÉNAGE CONSACRÉE AU LOGEMENT SELON LE TYPE D'HABITATION

Unif. 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
Moyenne pour 2010	48.3	41.5	71.2	39.6	36.9	41.1
T1 2011	47.5	43.1	72.1	39.0	35.9	40.5
T2 2011	51.9	42.6	92.5	41.2	37.1	43.3
T3 2011	52.1	40.9	90.6	40.8	37.6	42.7
T4 2011	52.2	40.1	86.0	40.9	36.7	42.2
Maison de 2 étages						
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
Moyenne pour 2010	57.8	51.3	79.9	41.3	38.4	47.1
T1 2011	55.6	53.7	80.4	40.9	36.8	46.2
T2 2011	61.4	55.0	95.5	43.1	38.5	49.3
T3 2011	61.3	52.2	94.4	42.9	38.2	48.8
T4 2011	61.3	50.2	92.3	43.1	37.8	48.1
Copropriété						
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
Moyenne pour 2010	32.2	33.9	40.5	27.5	23.0	28.2
T1 2011	31.4	34.1	40.1	27.0	22.2	27.7
T2 2011	34.2	32.8	47.1	28.3	23.0	29.2
T3 2011	34.3	32.6	47.2	28.2	23.2	29.0
T4 2011	33.9	31.3	44.8	28.5	22.5	28.5

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

L'indice d'accessibilité à la propriété de la Banque Royale mesure la proportion du revenu 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 5 ans amorti sur 25 ans, et ce, pour le prix moyen à la vente des 4 types d'habitations susmentionnés. En 2010, la Banque Royale a cessé de suivre les données sur les maisons en rangée dans son indice d'accessibilité à la propriété.

TABLEAU 35
MARCHÉ DES LOCAUX POUR BUREAUX, OTTAWA,
PAR SOUS-MARCHÉ, 2011

Sous-marché	Inventaire (m ²)	Espace inoccupé (m ²)	Taux d'inoccupation		Espace écoulé (m ²)	Nouvel espace (m ²)	Loyer net moyen (\$/m ²)
			T4 2010	T4 2011			
District commercial central	1,442,453	87,932	5.6 %	6.1 %	39,994	49,702	249 \$
Ceinture du centre	351,564	14,294	7.2 %	4.1 %	10,878	0	192 \$
Secteur central	1,794,017	102,226	5.9 %	5.7 %	50,872	49,702	238 \$
Est	327,389	16,006	4.2 %	4.9 %	4,655	0	170 \$
Sud/Aéroport	342,803	24,350	6.1 %	7.1 %	-2,107	0	139 \$
Ouest	418,644	34,121	9.2 %	8.2 %	4,359	0	159 \$
Kanata	507,914	68,584	9.4 %	13.5 %	6,056	0	133 \$
Banlieues	1,596,750	143,062	7.6 %	9.0 %	12,963	0	149 \$
TOTAL	3,390,766	245,287	6.7 %	7.2 %	63,835	49,702	196 \$
Secteur central, cat. A	953,703	55,204	6.7 %	5.8 %	49,284	49,702	291 \$
Secteur central, cat. B	564,786	27,198	4.2 %	4.8 %	-4,827	0	193 \$
Secteur central, cat. C	228,353	19,824	7.8 %	8.7 %	-2,078	0	156 \$
Banlieues, cat. A	994,610	90,772	7.5 %	9.1 %	16,349	0	166 \$
Banlieues, cat. B	500,320	44,044	7.4 %	8.8 %	-1,574	0	142 \$
Banlieues, cat. C	101,819	8,246	6.3 %	8.1 %	-1,812	0	154 \$

Source : Colliers International, Ottawa Office Market Report, T4 2011.

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

TABLEAU 36
VUE D'ENSEMBLE DU MARCHÉ DES LOCAUX POUR BUREAUX, OTTAWA,
de 2003 à 2011

ANNÉE	INVENTAIRE		TAUX D'INOCCUPATION (%)	NOUVEL ESPACE ÉCOULÉ		NOUVEL ESPACE	
	(m ²)	(p ²)		(m ²)	(p ²)	(m ²)	(p ²)
2003	2,893,124	31,141,330	10.9 %	-5,927	-63,797	-158,104	-1,701,818
2004	2,971,808	31,988,273	12.1 %	1,765	19,000	78,619	846,243
2005	3,056,676	32,901,792	9.1 %	121,645	1,309,376	84,869	913,519
2006	3,104,727	33,419,000	6.9 %	118,730	1,278,000	48,106	517,806
2007	3,172,157	34,144,818	5.6 %	39,465	424,802	76,567	824,155
2008	3,198,170	34,424,818	6.3 %	996	10,722	0	0
2009	3,238,824	34,862,411	6.7 %	20,863	224,567	33,445	360,000
2010	3,302,823	35,551,293	6.7 %	80,314	864,492	83,690	900,834
2011	3,390,877	36,499,100	7.2 %	63,837	687,136	49,703	535,000

Source : Colliers International, Ottawa Office Market Reports.

TABLEAU 37
INVENTAIRE TOTAL DES LOCAUX POUR BUREAUX, OTTAWA-GATINEAU,
2011

TYPE	INVENTAIRE (m ²)	INVENTAIRE (p ²)
Secteur privé (de concurrence)	3,864,764	41,599,969
Ottawa	3,390,877	36,499,100
Gatineau	473,886	5,100,869
Secteur public (en propriété)	2,079,194	22,380,991
Ottawa	1,788,907	19,256,265
Gatineau	290,287	3,124,726
Secteur privé (de propriétaires-occupants)	1,054,914	11,355,000
Total – Ottawa	6,234,698	67,110,365
Total – Gatineau	764,173	8,225,595
TOTAL – Ottawa-Gatineau	6,998,872	75,335,960

Sources : Colliers International, Ottawa Office Market Report, T4 2011.

Secrétariat du Conseil du Trésor, Répertoire des biens immobiliers fédéraux : www.tbs-sct.gc.ca/dfrp-rbif

Inventaire de locaux privés de propriétaires-occupants de Cushman & Wakefield, et permis de construire délivrés.

NOTA : 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 pour bureaux 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 fédéral; cet immeuble a donc été incorporé à la catégorie des locaux privés de propriétaires-occupants.

TABLEAU 38
MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER, OTTAWA, de 2007 à 2011

TYPE DE BIEN IMMOBILIER	INVESTISSEMENTS RÉALISÉS (en millions de dollars)					TOTAL SUR 5 ANS
	2007	2008	2009	2010	2011	
Bureaux	958.8 \$	189.4 \$	181.4 \$	485.0 \$	296.4 \$	2,111.0 \$
Terrains	240.0 \$	235.9 \$	190.7 \$	186.8 \$	331.4 \$	1,184.8 \$
Immeubles d'habitation	376.1 \$	143.9 \$	160.0 \$	171.8 \$	133.5 \$	985.3 \$
Commerces de détail	320.5 \$	151.5 \$	242.8 \$	119.4 \$	88.3 \$	922.5 \$
Locaux industriels	106.3 \$	121.0 \$	112.4 \$	72.7 \$	148.7 \$	561.1 \$
Autres	127.5 \$	25.0 \$	18.9 \$	15.4 \$	126.7 \$	313.5 \$
TOTAL ANNUEL	2,129.1 \$	866.7 \$	906.1 \$	1,051.1 \$	1,125.0 \$	6,078.0 \$

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

TABLEAU 39
VUE D'ENSEMBLE DU MARCHÉ DES LOCAUX POUR BUREAUX, SIX
PRINCIPALES RMR DU CANADA, 2011

RMR	INVENTAIRE (1)			TAUX D'INOCUPATION (%)		NOUVEL	NOUVEL
	COMMERCIAL	GOUV.	TOTAL	2010	2011	ESPACE	ESPACE
	(m ²)	(m ²)	(m ²)			ÉCOULÉ, 2011	(m ²)
Toronto	12,888,667	155,718	13,044,385	6.0 %	6.0 %	316,603	173,816
Montréal	6,800,280	157,798	6,958,078	7.8 %	7.0 %	12,170	17,744
Calgary	5,714,651	17,372	5,732,023	11.6 %	6.4 %	223,239	227,326
Ottawa-Gatineau (2)	3,864,764	2,079,194	5,943,958	5.8 %	6.4 %	63,837	79,246
Ottawa	3,390,877	1,788,907	5,179,784	6.5 %	7.2 %	63,837	79,246
Vancouver	4,807,761	73,546	4,881,307	7.6 %	7.4 %	87,233	36,696
Edmonton	1,880,017	59,074	1,939,091	11.4 %	11.9 %	-29,078	0

Source : *Colliers International*, North America Office Real Estate Highlights, 2010, et Ottawa Office Market Report, T4 2011.

(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. Il contient l'espace appartenant à la Couronne.

(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, 2010 et 2011

RMR	LOCAUX DE CATÉGORIE A SITUÉS AU CENTRE-VILLE (1)					TAUX DE LOCATION GLOBAL	
	2010		2011		Var. (%)	NET, catégorie A, 2011 (2)	
	\$/pi ²	\$/m ²	\$/pi ²	\$/m ²		\$/pi ²	\$/m ²
Calgary	39.50 \$	425 \$	55.38 \$	596 \$	40.2 %	25.42 \$	274 \$
Toronto	55.62 \$	599 \$	53.31 \$	574 \$	-4.2 %	19.79 \$	213 \$
Vancouver	53.00 \$	570 \$	54.50 \$	587 \$	2.8 %	21.90 \$	236 \$
Ottawa	48.30 \$	520 \$	48.36 \$	521 \$	0.1 %	19.62 \$	211 \$
Montréal	35.00 \$	377 \$	42.00 \$	452 \$	20.0 %	18.40 \$	198 \$
Edmonton	38.50 \$	414 \$	39.90 \$	429 \$	3.6 %	19.95 \$	215 \$

Source : (1) *Colliers International*, North America Office Real Estate Highlights, T4 2011, loyer moyen annuel proposé, en SCAN.

(2) CB Richard Ellis, MarketView – Canadian Office, T4 2011, taux de location nets demandés.

TABLEAU 41
TAUX D'INOCUPATION ET COÛTS DE LOCATION DES BUREAUX SITUÉS AU
CENTRE-VILLE, 2010 et 2011

PRINCIPALES VILLES NORD-AMÉRICAINES

Tous les montants sont en dollars canadiens

VILLE (CENTRE-VILLE)	LOCAUX DE CATÉGORIE A SITUÉS AU CENTRE-VILLE				TAUX D'INOCUPATION	
	2010		2011		2010	2011
	\$/pi ²	\$/m ²	\$/pi ²	\$/m ²		
<i>New York – Manhattan Midtown</i>	66.95 \$	721 \$	66.98 \$	721 \$	15.4 %	12.6 %
Calgary	39.50 \$	425 \$	55.38 \$	596 \$	9.8 %	1.6 %
Vancouver	53.00 \$	570 \$	54.50 \$	587 \$	2.8 %	2.4 %
Toronto	55.62 \$	599 \$	53.31 \$	574 \$	6.7 %	5.2 %
<i>Washington, DC</i>	55.20 \$	594 \$	52.27 \$	563 \$	14.0 %	12.8 %
Ottawa	48.30 \$	520 \$	48.36 \$	521 \$	6.6 %	5.8 %
<i>Boston, MA</i>	47.38 \$	510 \$	47.23 \$	508 \$	15.7 %	15.3 %
Montréal	35.00 \$	377 \$	42.00 \$	452 \$	7.0 %	5.2 %
<i>Miami, FL</i>	42.74 \$	460 \$	40.80 \$	439 \$	23.1 %	25.5 %
Edmonton	38.50 \$	414 \$	39.90 \$	429 \$	7.2 %	9.1 %
<i>Los Angeles, CA</i>	40.17 \$	432 \$	38.10 \$	410 \$	14.4 %	15.4 %
<i>Houston, TX</i>	35.64 \$	384 \$	34.90 \$	376 \$	10.4 %	14.3 %
<i>Chicago, IL</i>	32.96 \$	355 \$	34.62 \$	373 \$	17.3 %	15.2 %
<i>Philadelphie, PA</i>	26.88 \$	289 \$	26.12 \$	281 \$	12.3 %	11.2 %
<i>Dallas, TX</i>	25.95 \$	279 \$	24.73 \$	266 \$	23.1 %	20.6 %
<i>Atlanta, GA</i>	22.04 \$	237 \$	22.48 \$	242 \$	19.3 %	19.3 %

Source : (1) *Colliers International*, North America Office Real Estate Highlights, T4 2011.

Nota : Ce tableau sur les coûts de location des bureaux situés au centre-ville remplace celui sur les coûts d'occupation inclus dans les rapports annuels sur le développement précédents, car des données ne sont plus fournies par CB Richard Ellis (dans Global MarketView).

TABLEAU 42
VUE D'ENSEMBLE DU MARCHÉ DES LOCAUX INDUSTRIELS, SIX
PRINCIPALES RMR DU CANADA, 2011

RMR	INVENTAIRE		TAUX D'INOCUPATION (%)		NOUVEL ESPACE ÉCOULÉ	NOUVEL ESPACE
	(m ²)	(p ²)	2010	2011	(m ²)	(p ²)
Toronto	70,798,620	762,070,000	6.0 %	4.5 %	1,273,143	161,463
Montréal	32,308,983	347,771,000	6.2 %	5.4 %	249,015	0
Vancouver	16,466,599	177,245,000	4.1 %	3.6 %	213,770	124,258
Calgary	11,225,196	120,827,000	5.4 %	4.8 %	236,531	158,105
Edmonton	7,219,588	77,711,000	4.1 %	3.5 %	87,886	59,358
Ottawa	2,603,794	28,027,000	5.8 %	6.1 %	8,361	0

Source : Colliers International, North America Industrial Real Estate Highlights, T4 2010 et 2011.

TABLEAU 43
TAUX DE LOCATION MOYENS DES LOCAUX INDUSTRIELS, SIX
PRINCIPALES RMR DU CANADA

RMR	2008 (\$/pi ²)	2009 (\$/pi ²)	2010 (\$/pi ²)	2011 (\$/pi ²)	2011 (\$/m ²)	Var. (%) 2010-2011
Toronto	5.22 \$	4.90 \$	4.71 \$	4.55 \$	49 \$	-3.4 %
Montréal	5.26 \$	5.24 \$	4.95 \$	5.00 \$	54 \$	1.0 %
Vancouver	8.33 \$	8.11 \$	7.53 \$	7.44 \$	80 \$	-1.2 %
Ottawa	7.92 \$	7.68 \$	7.68 \$	7.68 \$	83 \$	0.0 %
Calgary	9.50 \$	7.50 \$	7.71 \$	8.10 \$	87 \$	5.1 %
Edmonton	9.40 \$	8.52 \$	8.55 \$	9.03 \$	97 \$	5.6 %

Source : CB Richard Ellis, Canadian Industrial MarketView, prix de location nets, T4 2011 et autres années.

TABLEAU 44
VUE D'ENSEMBLE DU MARCHÉ DES LOCAUX
INDUSTRIELS, OTTAWA, de 1998 à 2011

ANNÉE	INVENTAIRE		TAUX D'INOCUPATION (%)	NOUVEL ESPACE ÉCOULÉ	NOUVEL ESPACE
	(m ²)	(p ²)		(m ²)	(m ²)
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
2010	2,021,845	21,762,960	6.6 %	-18,210	11,381
2011	2,010,069	21,636,205	6.3 %	16,625	10,103

Source : Cushman & Wakefield, Marketbeat Snapshot – Industrial Overview, Ottawa, T4.

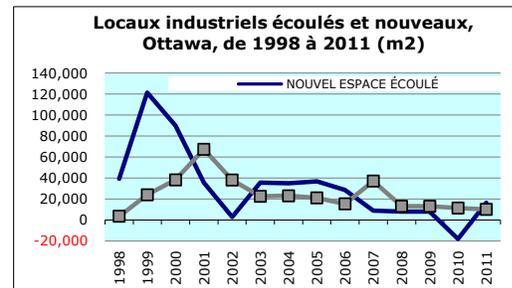
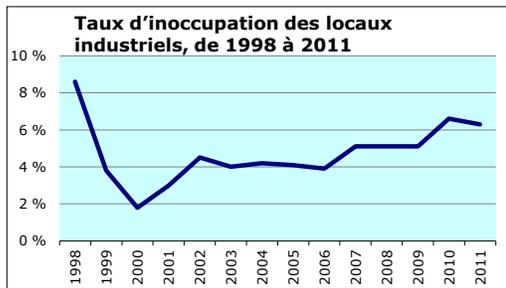


TABLEAU 45
MARCHÉ DES LOCAUX INDUSTRIELS, OTTAWA, PAR SOUS-SECTEUR, 2011

SECTEUR	INVENTAIRE		TAUX D'INOCCUPATION		NOUVEL ESPACE ÉCOULÉ 2011		MOYENNE PONDÉRÉE DU LOYER GLOBAL NET	
	(p ²)	(m ²)	2010	2011	(p ²)	(m ²)	(\$/pi ²)	(\$/m ²)
Kanata	3,174,875	294,956	11.9 %	9.2 %	-19,677	-1,828	7.17 \$	77 \$
Bells Corners	334,655	31,090	2.4 %	5.9 %	-11,660	-1,083	11.00 \$	118 \$
Morrison-Queensview	415,519	38,603	0.0 %	6.0 %	-24,875	-2,311	7.00 \$	75 \$
Woodward-Carling	540,800	50,242	7.4 %	6.3 %	5,793	538	s.o.	s.o.
Ottawa-Centre	742,339	68,966	2.6 %	3.6 %	-6,969	-647	6.00 \$	65 \$
Ottawa-Sud	695,111	64,578	12.2 %	7.4 %	33,723	3,133	6.72 \$	72 \$
Merivale-Ouest	534,593	49,665	2.1 %	1.4 %	4,045	376	8.04 \$	87 \$
Merivale-Est	587,403	54,572	7.6 %	8.0 %	-2,380	-221	8.35 \$	90 \$
Colonnade	643,847	59,815	10.0 %	4.6 %	-20,081	-1,866	9.58 \$	103 \$
Rideau Heights	606,248	56,322	1.3 %	1.2 %	475	44	8.50 \$	91 \$
Ottawa-Ouest	8,275,390	768,809	7.9 %	6.5 %	-41,606	-3,865	7.45 \$	80 \$
Walkley-Sud	325,180	30,210	0.0 %	0.0 %	0	0	s.o.	s.o.
Parc d'affaires d'Ottawa	1,439,259	133,712	1.7 %	7.6 %	-83,970	-7,801	8.79 \$	95 \$
Coventry-Belfast	1,758,250	163,347	1.6 %	2.4 %	-12,997	-1,207	9.40 \$	101 \$
Cyrville	1,981,842	184,119	3.3 %	2.1 %	25,788	2,396	8.69 \$	94 \$
Sheffield	3,186,043	295,993	9.3 %	5.2 %	121,389	11,277	6.50 \$	70 \$
Sheffield-Lancaster	1,170,820	108,773	4.6 %	6.4 %	-21,068	-1,957	8.91 \$	96 \$
Stevenage-Belgreen	1,854,224	172,263	4.6 %	1.2 %	62,838	5,838	7.58 \$	82 \$
Gloucester-Sud	409,334	38,028	5.6 %	5.2 %	1,639	152	7.72 \$	83 \$
Queensway	761,685	70,763	11.5 %	0.9 %	80,691	7,496	7.72 \$	83 \$
Orléans	474,178	44,053	9.8 %	0.0 %	46,250	4,297	s.o.	s.o.
Ottawa-Est	13,360,815	1,241,260	5.3 %	3.6 %	220,560	20,491	8.63 \$	93 \$
TOTAL	21,636,205	2,010,069	6.6 %	6.3 %	178,954	16,625	8.05 \$	87 \$

Source : Cushman & Wakefield, Marketbeat – Ottawa Industrial Report, T4 2010 et 2011.

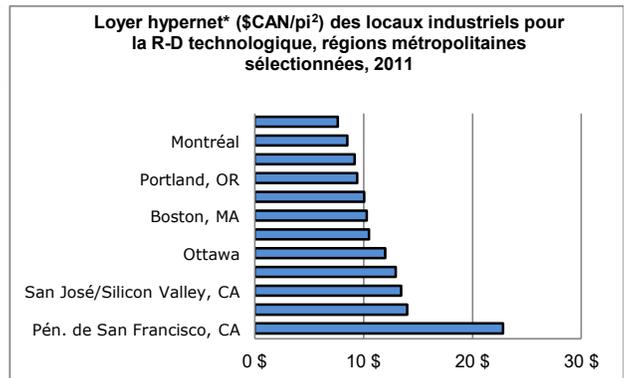
Nota : Pour obtenir de plus amples renseignements sur les terrains à vocation industrielle et l'emplacement des secteurs industriels à Ottawa, consulter le rapport Inventory of Industrial and Business Park Lands, Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance de la Ville d'Ottawa (publié tous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

TABLEAU 46
LOYER DES LOCAUX INDUSTRIELS*, RÉGIONS MÉTROPOLITAINES NORD-AMÉRICAINES SÉLECTIONNÉES, 2011

VILLE	LOYER HYPERNET (\$CAN/pi ²)		
	R-D TECH.	SERVICES DIVERS	ENTR. ET DISTR.
<i>Pén. de San Francisco, CA</i>	22.82 \$	22.82 \$	9.03 \$
<i>Vancouver</i>	14.00 \$	9.50 \$	8.12 \$
<i>San José/Silicon Valley, CA</i>	13.44 \$	8.38 \$	5.41 \$
<i>Orange County, CA</i>	12.94 \$	12.16 \$	6.56 \$
Ottawa	12.00 \$	8.50 \$	7.75 \$
<i>Calgary</i>	10.50 \$	10.50 \$	8.00 \$
<i>Boston, MA</i>	10.30 \$	7.42 \$	5.86 \$
<i>Nord du New Jersey, NJ</i>	10.05 \$	10.09 \$	5.97 \$
<i>Portland, OR</i>	9.42 \$	9.45 \$	5.05 \$
<i>Orlando, FL</i>	9.18 \$	8.56 \$	4.37 \$
Montréal	8.50 \$	6.50 \$	4.75 \$
Toronto	7.62 \$	7.00 \$	5.15 \$
Edmonton	s.o.	s.o.	7.75 \$

Source : Colliers, North American Industrial Real Estate Highlights, T4 2011.

* Le « 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 concierge et les services publics.

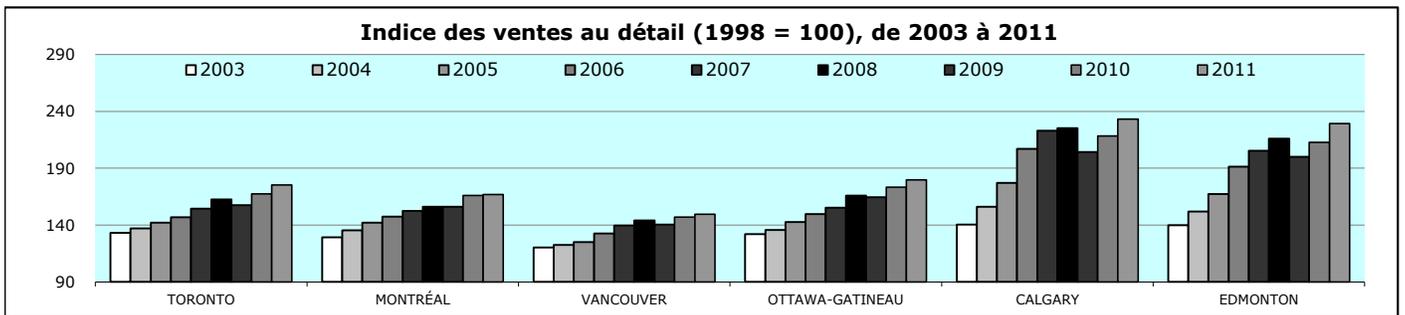


TABEAU 47
VENTES AU DÉTAIL, SIX PRINCIPALES RMR DU CANADA,
de 2003 à 2011 (en millions de dollars)

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	61,048 \$	41,896 \$	26,170 \$	15,201 \$	22,339 \$	20,331 \$
2009 (c.)	59,100 \$	41,857 \$	25,506 \$	15,087 \$	20,253 \$	18,815 \$
2010 (c.)	62,869 \$	44,517 \$	26,673 \$	15,885 \$	21,671 \$	20,024 \$
2011	65,808 \$	44,771 \$	27,149 \$	16,482 \$	23,131 \$	21,578 \$
Var. (%) 2010-2011	4.7 %	0.6 %	1.8 %	3.8 %	6.7 %	7.8 %
Var. (%) 2006-2011	19.5 %	13.2 %	12.8 %	20.1 %	12.6 %	19.8 %
Population*	5,838,800	3,908,700	2,419,700	1,258,900	1,265,100	1,196,300
Ventes par habitant, 2011	11,271 \$	11,454 \$	11,220 \$	13,092 \$	18,284 \$	18,037 \$

Source : Conférence Board du Canada, Metropolitan Outlook, printemps 2012.

* Estimations postcensitaires de Statistique Canada pour 2011



TABEAU 48

VUE D'ENSEMBLE DU MARCHÉ DES LOCAUX POUR COMMERCES DE DÉTAIL, OTTAWA

TYPE	Surface totale, 2010			Surface totale, 2011			Taux d'occupation	
	(m ²)	(p ²)	%	(m ²)	(p ²)	%	2010	2011
Mégacentres	792,491	8,530,304	25.6 %	826,417	8,895,482	26.1 %	0.8 %	0.6 %
Autres*	473,207	5,093,559	15.3 %	487,278	5,245,020	15.4 %	s.o.	s.o.
Comm. sur rue princ.	445,423	4,794,495	14.4 %	447,195	4,813,562	14.1 %	s.o.	s.o.
CC régionaux	349,780	3,765,000	11.3 %	349,780	3,765,000	11.0 %	0.8 %	0.6 %
CC communautaires	377,949	4,068,213	12.2 %	396,585	4,268,805	12.5 %	2.7 %	2.4 %
CC de quartier	397,116	4,274,524	12.8 %	402,159	4,328,799	12.7 %	4.4 %	3.9 %
Petits CC	216,671	2,332,226	7.0 %	218,909	2,356,322	6.9 %	4.4 %	3.9 %
Galeries marchandes	44,036	474,000	1.4 %	44,036	474,000	1.4 %	s.o.	s.o.
TOTAL	3,096,674	33,332,321	100 %	3,172,359	34,146,990	100 %	2.7 %	2.3 %

Source : Permis de construire de la Ville d'Ottawa; données de 2011 sur l'occupation tirées de l'Ottawa Retail Report, Cushman & Wakefield, T4 2010.

* Les « autres » commerces de détail comprennent : dans les secteurs situés à l'intérieur de la Ceinture de verdure, les 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

		2006	2007	2008	2009	2010	2011	Var. (%) 2010- 2011	2012 (P)
Toronto	Taux d'inoccupation ⁽¹⁾	66 %	67 %	66 %	60 %	66 %	66 %		66 %
	RCD ⁽²⁾	89 \$	91 \$	91 \$	75 \$	84 \$	85 \$	1.2 %	88 \$
	Indice Colliers ⁽³⁾	437.4	536.2	530.9	476.7	506.8	548.8	8.3 %	580.1
Montréal	Taux d'inoccupation ⁽¹⁾	68 %	67 %	64 %	60 %	64 %	66 %		67 %
	RCD ⁽²⁾	95 \$	92 \$	88 \$	77 \$	86 \$	91 \$	5.8 %	94 \$
	Indice Colliers ⁽³⁾	450.2	504.2	477.0	450.2	473.7	506.8	7.0 %	533.2
Vancouver	Taux d'inoccupation ⁽¹⁾	72 %	74 %	72 %	65 %	68 %	67 %		66 %
	RCD ⁽²⁾	91 \$	98 \$	99 \$	86 \$	100 \$	92 \$	-8.0 %	93 \$
	Indice Colliers ⁽³⁾	218.2	263.3	268.3	246.3	255.7	278.2	8.8 %	293.0
Ottawa	Taux d'inoccupation⁽¹⁾	69 %	70 %	71 %	66 %	67 %	71 %		70 %
	RCD⁽²⁾	88 \$	94 \$	96 \$	87 \$	90 \$	96 \$	6.7 %	97 \$
	Indice Colliers⁽³⁾	242.8	267.1	270.8	265.4	274.7	290.1	5.6 %	309.5
Calgary	Taux d'inoccupation ⁽¹⁾	74 %	74 %	72 %	65 %	64 %	67 %		67 %
	RCD ⁽²⁾	95 \$	105 \$	109 \$	94 \$	91 \$	97 \$	6.6 %	100 \$
	Indice Colliers ⁽³⁾	234.3	274.2	282.7	259.2	261.3	273.1	4.5 %	287.8
Edmonton	Taux d'inoccupation ⁽¹⁾	72 %	75 %	73 %	65 %	62 %	62 %		63 %
	RCD ⁽²⁾	74 \$	85 \$	89 \$	78 \$	74 \$	74 \$	0.0 %	76 \$
	Indice Colliers ⁽³⁾	186.9	209.3	213.1	198.4	204.7	211.5	3.3 %	218.3
Canada	Taux d'inoccupation ⁽¹⁾	65 %	65 %	63 %	58 %	60 %	61 %		62 %
	RCD ⁽²⁾	79 \$	83 \$	83 \$	73 \$	77 \$	78 \$	1.3 %	81 \$
	Indice Colliers ⁽³⁾	240.8	271.4	267.7	248.1	255.6	267.8	4.8 %	281.2

Sources :

- (1) Taux d'inoccupation : PFK Consulting, *2012 Market Outlook*.
- (2) RCD (revenu par chambre disponible) : PFK Consulting, *2012 Market Outlook*.
- (3) Indice Colliers : Colliers International, *Hotel Investment Report 2012*; les données sur Toronto, Montréal et Vancouver ne portent que sur le centre-ville.

L'indice Colliers (1992 = 100) mesure le taux de variation de la valeur des établissements hôteliers, qui 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.