



**Portrait de l'habitation en Outaouais**  
**Rapport final**

COOPÉRATIVE DE TRAVAIL



**Janvier 2012**

Cette étude a été co-financée par la Conférence régionale des élus de l'Outaouais, la Ville de Gatineau et la Société d'habitation du Québec.



Les idées exprimées dans ce document ne traduisent pas nécessairement la position de la Société d'habitation d'habitation du Québec; elles n'engagent que la responsabilité des auteurs.

## MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA CRÉO - PORTRAIT DE L'HABITATION

Je suis très heureuse, au nom des membres du conseil d'administration de la Conférence régionale des élus de l'Outaouais (CRÉO), de vous présenter le portrait de l'habitation en Outaouais.

Né d'une collaboration entre la ville de Gatineau, les quatre MRC (des Collines-de-l'Outaouais, de Papineau, de Pontiac et de La-Vallée-de-la-Gatineau), la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la CRÉO, ce portrait est le premier à présenter de façon exhaustive la situation de l'habitation en Outaouais.

Il se veut un outil important qui permettra de mieux planifier et soutenir le développement de logements sociaux et abordables en Outaouais, mais aussi de tout type d'habitations. Il identifie clairement les besoins actuels en termes de nombre et de type d'habitations, mais présente aussi l'état du parc locatif et immobilier de la région.

Ces données à la fois qualitatives et quantitatives permettront aux décideurs et aux promoteurs de mieux analyser les perspectives de développement dans le secteur pour ainsi mettre en œuvre des actions ciblées en fonction des besoins réels dans chaque communauté.

La situation du logement en Outaouais revêt une importance particulière due en grande partie à la situation frontalière de la région. Depuis plusieurs années, la demande en logements et en habitations est plus forte car les coûts sont généralement moins élevés de ce côté-ci de la rivière. L'accessibilité à un logement abordable et de qualité est donc fortement diminuée, alors que les besoins sont grandissants.

Nous constatons d'ailleurs une forte préoccupation dans les milieux en ce qui a trait au logement social, mais également à la rénovation des maisons, au maintien des personnes âgées dans leur milieu de vie et à l'offre de logements adéquats pour les familles.

L'accessibilité à un logement de qualité est un facteur déterminant dans la lutte à la pauvreté et la réussite du processus d'inclusion sociale. C'est pourquoi le portrait a été réalisé dans le cadre de l'entente administrative sur le déploiement de *l'Approche régionale et territoriale intégrée de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale en Outaouais*, issue d'un partenariat financier entre l'Agence de la santé et des services sociaux de l'Outaouais, Emploi-Québec et la CRÉO. Il faut également souligner les contributions financières de la Société d'habitation du Québec et de la Ville de Gatineau, qui ont permis de bonifier ce projet de façon importante.

Nous espérons donc que cet outil permettra ultimement à de nombreuses familles et de nombreux citoyens de bénéficier du logement dont ils ont besoin pour s'épanouir.

La présidente de la CRÉO,



Paulette Lalande

## Faits saillants

- L'Outaouais, région limitrophe de la capitale nationale, 4<sup>ème</sup> région la plus dynamique démographiquement du Québec avec un accroissement de la population de 12,6% de 2001 à 2010, à 363 638 personnes. Une prévision d'accroissement de 64 312 personnes d'ici 2031 (+17,7%), nécessitant la construction d'environ 1 275 logements de plus chaque année pendant 21 ans.
- Une zone urbaine dense, Gatineau, qui représente près de 72% de la population régionale sur 1% du territoire.
- Une population de propriétaires (64,2% des ménages de Gatineau et 82,4% des ménages des MRCs de l'Outaouais), en hausse continue depuis 2001 (en moyenne 17%).
- Globalement un très bon niveau de satisfaction quant à la question de l'habitation, sauf en ce qui concerne les taxes locales et les coûts de chauffage.
- Mais aussi 5 690 ménages locataires qui ont consacré plus de 50% de leurs revenus pour les coûts de logement à Gatineau en 2006, et 1 035 dans les MRCs de l'Outaouais (essentiellement des ménages d'une seule personne, disposant de très faibles revenus), problématique qui renvoie au droit d'avoir des logements abordables pour tous.
- 6 985 logements nécessitant des réparations majeures à Gatineau (5,8% des logements en propriété et près du double pour les logements en location -9%-) et 4 690 dans les MRCs de l'Outaouais (11,4% des logements en propriété et 12,9% des logements en location), problématique qui renvoie au droit d'avoir des logements de qualité.
- Des écarts souvent importants entre les territoires d'appartenance quant à la proportion de locataires et de propriétaires, quant aux coûts du logement, générant des problématiques de mixité sociale et à la nécessité d'avoir des communautés diversifiées et dynamiques.

Principaux faits saillants	GATINEAU				Les MRCs			
	Ménages propriétaires		Ménages Locataires		Ménages propriétaires		Ménages locataires	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Nombre total de ménages (2006)	64 360	64,2%	35 905	35,8%	33 155	82,4%	7 065	17,6%
Croissance entre 2001 et 2006	17,9%		-3,8%		16,6%		1,4%	
Nombre d'hommes principaux soutiens du ménage	38 220	59,4%	16 985	47,3%	21 440	64,7%	3 470	49,1%
Nombre de femmes principales soutiens du ménage	26 140	40,6%	18 915	52,7%	11 705	35,3%	3 590	50,8%
Ménages familiaux comptant un couple sans enfants	17 440	27,1%	5 965	16,6%	11 050	33,3%	1 305	18,5%
Ménages familiaux comptant un couple avec enfants	24 600	38,2%	4 720	13,1%	10 805	32,6%	960	13,6%
Ménages comptant une famille monoparentale	6 375	9,9%	5 220	14,5%	2 240	6,8%	1 010	14,3%
Ménages comptant une seule personne	11 840	18,4%	16 345	45,5%	6 790	20,5%	3 190	45,2%
Principaux soutiens de moins de 45 ans	25 350	39,4%	18 705	52,1%	10 575	31,9%	3 090	43,7%
Principaux soutiens de 65 ans et plus	9 825	15,3%	5 945	16,6%	6 960	21,0%	1 645	23,3%
Âge médian du principal soutien (2006)	48,9		43,9		52,2		48,7	
Revenus moyens (2005)	84 533 \$		37 429 \$		60 384 \$		30 448 \$	
Coût moyen du logement (2006)	962 \$		656 \$		617 \$		493 \$	
Revenus moyens des ménages consacrant plus de 30% de leurs revenus au logement	33 440 \$		16 756 \$		23 840 \$		13 639 \$	
Coût moyen du logement pour les ménages consacrant plus de 30% de leurs revenus au logement	1 305 \$		697 \$		1 010 \$		582 \$	
Ménages qui consacrent plus de 30% de leurs revenus au logement	7 970	12,4%	12 920	36,0%	4 440	13,4%	2 450	34,7%
Ménages qui consacrent plus de 50% de leurs revenus au logement	2 760	4,3%	5 690	15,8%	1 800	5,4%	1 035	14,6%
Logements nécessitant des réparations majeures (2006)	3 755	5,8%	3 230	9,0%	3 775	11,4%	910	12,9%
Valeur foncière moyenne (2010)	205 553 \$				142 331 \$			

## Table des matières

I.	Contexte .....	10
1.1	– Les principaux enjeux .....	10
1.2	– Cadre d’analyse.....	11
1.3	– L’organisation de l’étude .....	13
1.4	– Note méthodologique .....	13
II.	Vue d’ensemble de la Région .....	15
2.1	– Cadre géographique .....	15
2.2	– Positionnement de la région par rapport au Québec.....	17
2.3	– Positionnement de la région par rapport à Ottawa .....	21
2.4	– Caractéristiques de la région par rapport aux MRCs.....	25
2.5	– Les caractéristiques du logement social et communautaire dans l’Outaouais .....	30
III.	Présentation des données statistiques .....	34
3.1	Les données démographiques générales .....	37
3.2	La mobilité des ménages .....	40
3.3	Le logement .....	41
3.4	L’abordabilité du logement pour tous.....	43
3.5	Les ménages propriétaires .....	44
3.5.1	Principales caractéristiques démographiques des ménages propriétaires.....	44
3.5.2	La mobilité des ménages propriétaires .....	47
3.5.3	Principales caractéristiques des logements en propriété .....	48
3.5.4	Abordabilité des logements en propriété .....	52
3.6	- Les ménages locataires.....	54
3.6.1	Principales caractéristiques démographiques des ménages locataires .....	54
3.6.2	La mobilité des ménages locataires.....	56
3.6.3	Principales caractéristiques des logements en location Gatineau et MRCs .....	57
3.6.4	Abordabilité des logements en location.....	61

IV.	Présentation des données qualitatives .....	63
4.1	– Données générales .....	63
4.2	– Origine des répondants .....	64
4.3	- Composition du ménage .....	66
4.4	– État du logement .....	67
4.5	– Niveau de satisfaction du logement .....	68
4.6	- Difficultés rencontrées en relation avec le logement .....	70
4.7	- Les besoins en logement pour les prochaines années .....	73
4.8	– Le taux d’effort financier pour le logement .....	76
4.8.1	- Le coût de loyer .....	76
4.8.2	- Le coût du logement pour les propriétaires.....	77
4.9	– L’abordabilité du logement .....	80
4.10	– Le type de logement .....	81
4.10.1	- Le type de logement (propriétaires et locataires).....	81
4.10.2	– L’année de construction .....	81
4.10.3	– Le coût du logement .....	82
4.11	– Le profil des répondants.....	83
4.11.1	– L’âge des répondants.....	83
4.11.2	- Le niveau d’études des répondants .....	83
4.11.3	- Le statut d’emploi des répondants.....	84
4.11.4	- Les revenus des répondants.....	84
4.11.5	– Le sexe des répondants .....	85
V.	Analyse de la documentation et des entrevues avec les acteurs clés .....	86
VI.	Les enjeux et les défis du logement dans l’Outaouais .....	88
6.1	– Les principaux enjeux spécifiques de l’Outaouais .....	88
6.2	– Le nombre et les caractéristiques des personnes consacrant plus de 50% de leurs revenus pour les coûts de logement.....	91
6.2.1	- Gatineau .....	91
6.2.2	- Les MRCs .....	93
6.3	– La quantité de logements nécessitant des réparations majeures.....	95
6.3.1	- Gatineau .....	96
6.3.2	- Les MRCs .....	97

6.4 – La mixité sociale.....	98
6.4.1- Gatineau .....	98
6.4.2- Les MRCs .....	100
VII. Conclusion et recommandations.....	102
VIII. Annexe : Les portraits détaillés des zones d'appartenance .....	103
7.1 – Gatineau .....	103
7.2 – Les MRCs.....	103
7.3 – Liste des tableaux de Statistique Canada utilisés pour les compilations .....	103
7.4 – Sondage .....	104

## Liste des tableaux

Tableau 1 : principales caractéristiques de comparaison entre l’Outaouais et les autres régions du Québec .....	17
Tableau 2 : principales caractéristiques de comparaison entre l’Outaouais, Ottawa et le Québec .....	23
Tableau 3 : migration entre Ottawa et les municipalités attenantes de 2003 à 2008 .....	24
Tableau 4 : 2005 - Seuil de faible revenu pour Ottawa (population de 500 000 et plus) .....	24
Tableau 5 : principales caractéristiques des MRCs de l’Outaouais .....	25
Tableau 6 : principales caractéristiques de la Région et de ses MRCs .....	28
Tableau 7 : caractéristiques du parc de logements sociaux et communautaires .....	30
Tableau 8 : quelques caractéristiques populationnelles de la Région et de ses MRCs .....	38
Tableau 9 : mobilité des ménages de Gatineau et des MRCs .....	40
Tableau 10 : principales caractéristiques du logement de Gatineau et des MRCs .....	43
Tableau 11 : Gatineau et les MRCs- nombre et genre de ménages consacrant plus de 30% de ses revenus pour le logement en 2006 .....	44
Tableau 12 : Gatineau et les MRCs - population générale par groupe d’âge, sexe et nombre de soutien du principal soutien du ménage propriétaire, 2001 et 2006 .....	46
Tableau 13 : résumé des principales données démographiques pour les propriétaires de Gatineau et des MRCs .....	46
Tableau 14 : mobilité des ménages propriétaires de Gatineau et les MRCs en 2006.....	47
Tableau 15 : principales caractéristiques du logement en propriété de Gatineau et des MRCs .....	49
Tableau 16 : période de construction des différents types de logement en propriété Gatineau et les MRCs.....	50
Tableau 17 : travaux majeurs selon les périodes de construction et les différents types de logement en propriété de Gatineau.....	51
Tableau 18 : genre de ménages propriétaires, présence d’une hypothèque et part de plus de 50% des revenus pour les coûts de logement en propriété de Gatineau et des MRCs.....	53
Tableau 19 : coûts de logement en propriété et revenus des ménages propriétaires de Gatineau et des MRCs..	53
Tableau 20 : évolution des valeurs foncières des propriétés de Gatineau entre 2006 et 2010 .....	54
Tableau 21 : Gatineau et les MRCs - Population générale par groupe d’âge, sexe et nombre de soutien du principal soutien du ménage locataire, 2001 et 2006 .....	55
Tableau 22 : résumé des principales données démographiques pour les locataires Gatineau et MRCs.....	56
Tableau 23 : mobilité des ménages locataires de Gatineau et des MRCs, 5 ans avant le recensement de 2006 ..	57
Tableau 24 : principales caractéristiques du logement en location.....	59
Tableau 25 : période de construction des différents types de logement en location .....	59
Tableau 26 : travaux majeurs selon les périodes de construction et les différents types de logements en location de Gatineau et des MRCs.....	60
Tableau 27 : genre de ménages locataires, et part de plus de 50% des revenus pour les coûts de logement en location de Gatineau et des MRCs.....	62
Tableau 28 : coûts de logement en location et revenus des ménages locataires de Gatineau et des MRCs de l’Outaouais.....	62
Tableau 29 : plan d’échantillonnage du sondage.....	63
Tableau 30 : perspective démographique 2010-2031 de la région de l’Outaouais et des MRCs .....	88
Tableau 31 : part des ménages locataires consacrant plus de 50% pour les coûts de logements - Gatineau.....	91

Tableau 32 : part des ménages locataires de plus de 55 ans consacrant plus de 50% pour les coûts de logements- Gatineau.....	92
Tableau 33 : part des ménages propriétaires consacrant plus de 50% pour les coûts de logements - Gatineau ..	93
Tableau 34 : part des ménages locataires consacrant plus de 50% pour les coûts de logements – Les MRCs .....	93
Tableau 35 : part des ménages locataires de plus de 55 ans consacrant plus de 50% pour les coûts de logements- les MRCs.....	94
Tableau 36 : part des ménages propriétaires consacrant plus de 50% pour les coûts de logements – les MRCs..	95
Tableau 37 : part des logements nécessitant des réparations majeures- Gatineau.....	96
Tableau 38 : part des logements nécessitant des réparations majeures- les MRCs.....	97
Tableau 39 : part des logements locataires de Gatineau .....	99
Tableau 40 : part des migrants externes à 5 ans de Gatineau .....	100
Tableau 40 : part des logements locataires des MRCs de l’Outaouais.....	101

### **Table des illustrations**

Figure 1 : Carte de localisation du territoire .....	16
Figure 2 : carte de représentation de la Région métropolitaine de recensement d’Ottawa - Gatineau .....	22
Figure 3 : carte de localisation de Gatineau .....	35
Figure 4 : carte de localisation des MRCs.....	36

## I. Contexte

La Conférence Régionale des Élus de l'Outaouais (CRÉO), le regroupement des principaux élus et des représentants des secteurs socio-économiques de l'Outaouais, travaille pour un développement harmonieux de la région et pour la mise en œuvre de la planification stratégique régionale. Au cœur des préoccupations, le logement est un besoin essentiel au bien-être des personnes et à la vitalité des communautés. Cet intérêt se manifeste par l'élaboration de plusieurs politiques et plans d'action directement en lien avec les enjeux liés à l'habitation.

Le portrait exhaustif de l'habitation dans la région de l'Outaouais, autant quantitatif que qualitatif, doit permettre de retracer les caractéristiques des logements et de la population selon le mode d'occupation (en propriété et en location). Cette base de connaissances objectives servira pour l'élaboration de plans d'actions et de politiques d'habitation visant à offrir aux citoyens des logements sécuritaires, de qualité et de taille acceptables, physiquement et financièrement accessibles, bien localisés et intégrés dans leur milieu. Bref, des logements qui répondent aux besoins d'une population variée et dont les caractéristiques évoluent dans le temps. Pour ce faire, il faut connaître, cerner et anticiper les besoins de la population afin d'y répondre adéquatement. C'est l'objectif de ce portrait.

### 1.1 – Les principaux enjeux

La démarche du portrait est sous-tendue par les enjeux et orientations suivants :

- Le positionnement de la région, la proximité de l'Ontario et de la Capitale nationale ainsi que les nombreux déplacements à l'intérieur de cette zone.
- De nombreuses unités géographiques aux dynamiques particulières : 16 villages urbains, 4 milieux de vie champêtre à Gatineau et 12 territoires d'appartenance<sup>1</sup> dans les 4 MRCs de l'Outaouais.
- Des défis démographiques comme le vieillissement de la population, les personnes seules et les familles à faible revenu, les familles nombreuses, l'accroissement important du nombre de ménages d'une seule personne, les immigrants, les jeunes ainsi que les difficultés des milieux ruraux (vieillesse accélérée, diminution du nombre d'enfants, perte de population, etc.).
- Des inégalités socio-économiques marquées entre les milieux urbains et ruraux et leurs répercussions sur le marché de l'habitation (en termes d'offre et de demande).

---

<sup>1</sup> Communautés ayant des caractéristiques communes, des besoins spécifiques et des potentiels de développement qui leur sont propres. Depuis 2009, la Direction de santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de l'Outaouais a entrepris, en partenariat avec une dizaine d'organismes de la région, de réaliser un portrait différencié des communautés de la région de l'Outaouais en fonction de leurs caractéristiques, de leurs besoins et de leur potentiel de développement. Avec ce partenariat, l'Agence espère, à partir

- L'amélioration des connaissances des besoins actuels et futurs pour des clientèles spécifiques (personnes âgées, personnes à mobilité réduite, personnes seules et familles à faible revenu, familles nombreuses, immigrants et jeunes).
- L'amélioration de l'arrimage entre les besoins de la population et des logements de qualité accessibles (géographiquement, physiquement et financièrement).

## 1.2 – Cadre d'analyse

Le cadre d'analyse utilisé examine la situation populationnelle de la région et les caractéristiques du parc d'habitations, selon le mode d'occupation (propriétaire et locataire). L'analyse détaille ces caractéristiques pour la région de l'Outaouais et la positionne non seulement par rapport aux autres régions du Québec mais aussi par rapport à la métropole de la Capitale nationale. Elle s'attache de façon spécifique à la ville de Gatineau, aux 4 municipalités régionales de comté (MRCs), et pour les différentes zones d'appartenance de la ville de Gatineau (16 urbaines et 4 champêtres).

Certaines variables qui influencent de façon dynamique les tendances en habitation sont également prises en compte :

- l'offre et la demande de logements,
- la quantité et la qualité du parc d'habitations,
- et surtout l'évolution démographique basée sur les mouvements naturels internes (mobilité migratoire dans la région) et sur les mouvements populationnels externes (migration vers d'autres régions ou arrivée de nouveaux habitants dans la région en provenance du Québec, de l'Ontario et du reste du monde).

Concernant l'offre et la demande de logements, la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) utilise la notion de trajectoire résidentielle<sup>2</sup> qui considère les dynamiques de vie de la naissance à la mort, où la famille, les naissances, la scolarisation, la retraite et le vieillissement sont des faits ou des événements qui suggèrent ou imposent un déplacement, un mouvement, une adaptation (du premier bungalow à la maison de soins de longue durée). Par ailleurs, ce sont aussi des indicateurs qui expriment la demande de logements.

L'apport de nouveaux arrivants venus d'autres régions ou pays représente également une dimension de la demande. Cette population se déplace pour des raisons de qualité des services, d'accès au travail, de qualité de

<sup>2</sup> [www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/remaha/remaha\\_004.cfm](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/remaha/remaha_004.cfm)

l'environnement, en résumé pour trouver une certaine qualité de vie en fonction de leurs valeurs et de leurs moyens.

La quantité et la qualité du parc d'habitations influent également sur les dynamiques résidentielles. La dimension du parc d'habitations, la quantité et la qualité de logements disponibles, ainsi que leur typologie (capacité de répondre à différents besoins) constituent ainsi des facteurs qui influencent le marché du logement. D'autres enjeux, tels le vieillissement du domaine bâti et le coût du logement (loyer ou hypothèque, taxes locales et coûts d'énergie) peuvent aussi jouer sur l'offre. Le développement des premières couronnes, puis des banlieues plus éloignées sont aussi des indications ou des vecteurs du mouvement sociodémographique d'une région.

Cette étude s'attache à détailler ces dimensions pour amener le lecteur à mieux saisir les facteurs, les dynamiques et les liens qui créent les mouvements (ou la stagnation) d'une population dans une ville, dans sa couronne et dans son territoire élargi (jusqu'à la grande région). Ainsi, l'augmentation du coût des loyers, la densification du centre-ville, la rénovation et le recyclage des bâtiments, l'augmentation de la qualité des habitations, le contrôle de la rareté des produits, l'évolution qualitative des commerces, le phénomène de gentrification forment une chaîne de paramètres qui influent sur la dynamique résidentielle. Ces réalités poussent à la hausse le coût des logements et forcent le déplacement des populations moins favorisées. Autres facteurs intéressants à prendre en considération, l'homogénéité des groupes de résidents et son contraire la mixité qui sont des facteurs de concentration ou d'étalement. Parmi les indicateurs de cette mobilité, on trouve l'âge, les revenus ou le coût de résidence par secteur ou région. Le vieillissement et la stagnation de la population, l'accroissement puis le fractionnement des ménages, la santé mentale et l'itinérance juxtaposées aux services afférents, deviennent aussi des indicateurs de planification servant à définir la typologie et l'accessibilité aux logements de même que leurs zones d'accueil.

Cette mouvance entre la population et les options du marché du logement permettent d'en tirer des leçons pertinentes et de favoriser une meilleure compréhension des tendances pour les intégrer à une planification éclairée et élargie à l'ensemble de la région.

### **1.3 – L’organisation de l’étude**

En fonction du cadre d’analyse présenté et des enjeux entourant cette étude, l’organisation du rapport positionne, dans un premier temps, la région de l’Outaouais par rapport aux autres régions du Québec et de la Capitale nationale en comparant certaines caractéristiques socioéconomiques. Par la suite, l’analyse des données statistiques<sup>3</sup> présente globalement les données démographiques et du logement (selon les modes d’occupation). Ces données permettent de fixer le cadre de réflexion et de caractérisation, mais elles tracent un portrait de la situation datant d’au moins 5 ans. Elles seront donc complétées par l’analyse de données qualitatives, plus récentes, recueillies lors d’un sondage de 1 360 entrevues réalisé dans le cadre de l’étude à l’échelle de la région. Des acteurs clés du logement ont également été rencontrés dans la démarche et leurs apports permettront de circonstancier les éléments précédents, de même que l’analyse de la documentation existante<sup>4</sup>.

Cela permet de définir les principaux enjeux et les défis du logement dans l’Outaouais, pour les 4 MRCs et pour la ville de Gatineau.

L’analyse des données statistiques et des données qualitatives a été réalisée pour chacun des territoires de la région de l’Outaouais et de ses zones d’appartenance. Il en résulte une description assez exhaustive de 32 portraits détaillés présentés en annexe.

L’ambition de cette étude est d’apporter aux décideurs, publics et économiques, les éléments pour proposer aux résidents de l’Outaouais un cadre de développement durable.

### **1.4 – Note méthodologique**

Les données quantitatives proviennent essentiellement des recensements de Statistique Canada (2001 et 2006). Entre le 1er mai et le 13 mai 2006, 13 576 855 ménages ont reçu un questionnaire de Recensement de la population. Un adulte de chaque ménage a été invité à remplir et retourner le questionnaire en ligne ou par courrier au Centre de traitement des données de Statistique Canada. Le questionnaire abrégé comportait huit questions et a été rempli par 80% des ménages. La version longue du questionnaire (rempli par 20% des ménages) contenait les mêmes questions que l’abrégé et 53 questions additionnelles. Une nouvelle question a été ajoutée à la version longue pour donner la permission à Statistique Canada d’utiliser les données à partir des dossiers fiscaux en vue de réduire le fardeau des personnes répondant.

---

<sup>3</sup> Tirées des données des recensements de 2001 et de 2006 de Statistiques Canada sur la population et le logement.

<sup>4</sup> Rapports sur le logement réalisés pour la ville de Gatineau ou d’autres collectivités, études de la SCHL, etc.

Les données sur la population proviennent généralement des données intégrales alors que les données sur le logement, les caractéristiques des ménages, la mobilité sont issues des données de l'échantillon de 20%. Par ailleurs, les tableaux de données sur le logement sont généralement basés sur la population totale des personnes dans les ménages privés, ces données excluent toutes les personnes institutionnalisées et donc le total ne peut pas être le même que le dénombrement de la population générale utilisé dans le profil de base.

Statistique Canada arrondit de façon aléatoire toutes les données des tableaux incluant les totaux (vers le haut ou vers le bas) à un multiple de « 5 » ou de « 10 ». Cette technique protège contre la divulgation directe, résiduelle ou négative des données réelles. Elle peut parfois entraîner certaines incongruités : la somme des parties n'est pas toujours égale au total et le même total peut différer d'un tableau à l'autre. Aucune correction n'a été apportée.

Outre l'arrondissement aléatoire, Statistique Canada procède à la suppression des données et des régions afin de protéger encore davantage la confidentialité des renseignements personnels fournis par les répondants. La suppression des données et des régions consiste à éliminer toutes les données correspondant aux régions dont la taille de la population se situe en deçà d'un chiffre donné. Par exemple, toutes les données sur les régions géographiques comptant une population de moins de 40 personnes sont supprimées. Si la collectivité recherchée compte moins de 40 personnes, seul le chiffre de population totale sera fourni. Lorsque des données sur le revenu sont présentées pour les régions dont la population compte moins de 250 personnes, ou les régions dont le nombre de ménages privés est inférieur à 40, les données sur le revenu sont alors supprimées. Si la collectivité recherchée compte moins de 250 personnes, ou si le nombre de ménages privés est inférieur à 40, les données sur le revenu ne sont pas présentées. Dans tous les cas, les données supprimées sont incluses dans les totaux ou totaux partiels aux niveaux d'agrégation supérieurs appropriés.

Les données de Statistiques Canada<sup>5</sup> ont été compilées par la Coopérative de travail Interface pour les besoins de l'étude.

Les données sur le logement social et communautaire et celles sur la valeur et les constructions entre 2006 et 2010 sont des données de la ville de Gatineau.

Les données qualitatives proviennent d'un sondage téléphonique administré durant le mois d'avril 2011 auprès de 1 360 répondants, principaux soutiens des ménages de la région de l'Outaouais, selon un plan d'échantillonnage<sup>6</sup> visant à prendre en compte le poids démographique de chacune des zones d'études, avec des numéros de téléphones tirés au sort aléatoirement dans le territoire visé.

---

<sup>5</sup> Voir liste des tableaux utilisés en annexe

<sup>6</sup> Voir plan d'échantillonnage en annexe

## II. Vue d'ensemble de la Région

### 2.1 – Cadre géographique

La région administrative de l'Outaouais, située à l'extrême sud-ouest du Québec, couvre une superficie de 34 074 km<sup>2</sup> où on trouve plus de 600 lacs (30 504 Km<sup>2</sup> de terre ferme). La région est bordée au nord-ouest par l'Abitibi-Témiscamingue, à l'est par les Laurentides et au sud-ouest par l'Ontario. La population se concentre au sud, près de la rivière des Outaouais, qui constitue la limite naturelle entre le Québec et l'Ontario. Le reste du territoire, plus au nord, est constitué surtout de territoires non organisés<sup>7</sup>, qui occupent plus de 62,5% de la superficie régionale, pour une population totale officielle de 10 résidents permanents lors du recensement de 2006.

La zone urbaine de l'Outaouais est représentée par la nouvelle ville de Gatineau, née le 1er janvier 2002 au moment de la fusion des villes d'Aylmer, Buckingham, Gatineau, Hull et Masson-Angers. Cette ville accueille 71,8 % de la population de la région administrative sur 1,07 % de la surface du territoire régional.

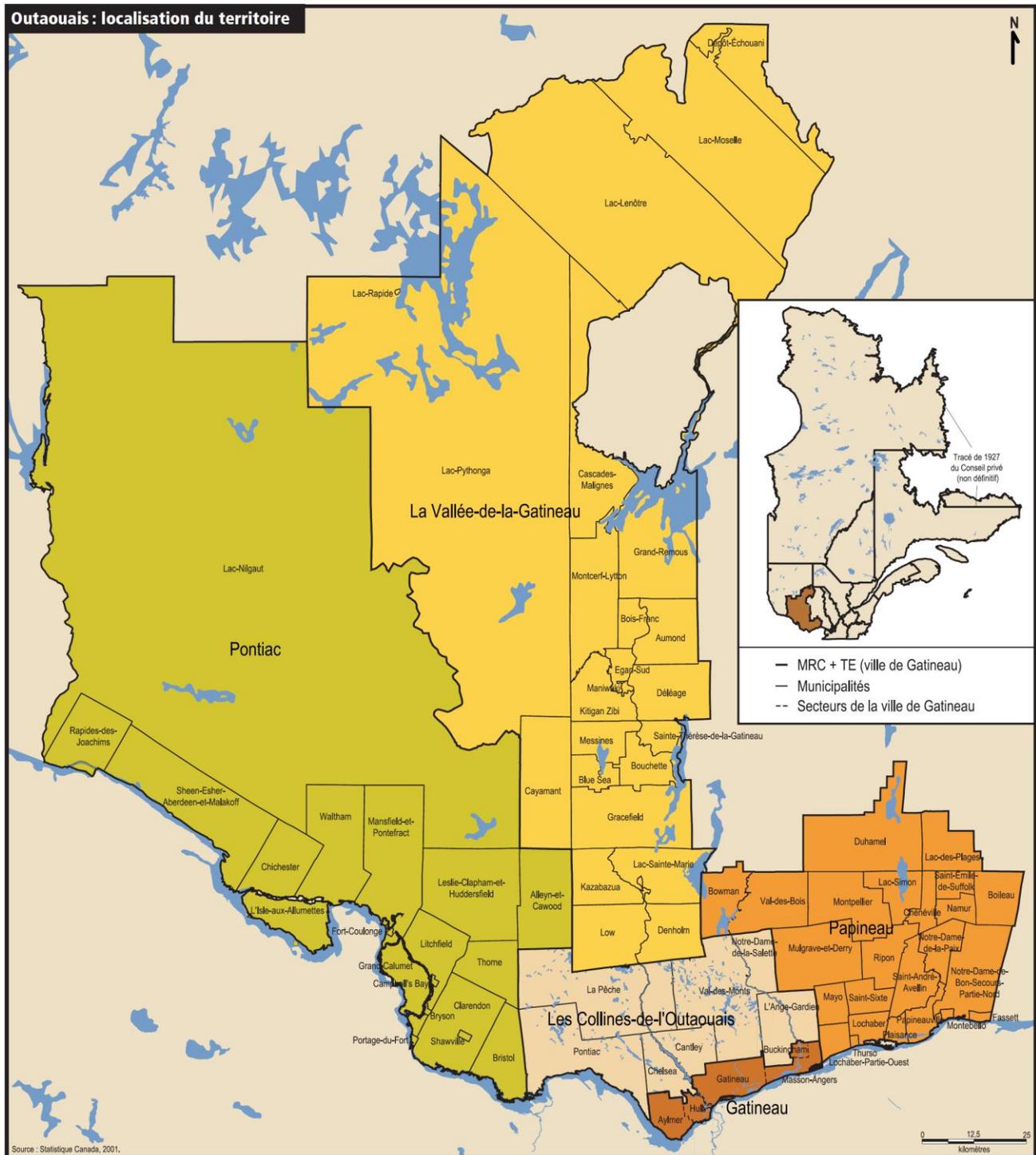
La zone rurale est, quant à elle, constituée de 4 municipalités régionales de comté (MRC), soit les Collines-de-l'Outaouais, Papineau, Pontiac et la Vallée-de-la-Gatineau. La région de l'Outaouais n'est séparée de la capitale fédérale que par la rivière du même nom. Gatineau fait face à Ottawa, aussi compte-t-elle une forte concentration d'employés du gouvernement fédéral. L'Outaouais se classe au premier rang des régions du Québec pour ce qui est de la proportion des emplois régionaux relevant du secteur tertiaire qui génère 83 % du produit intérieur brut (PIB) régional. Elle se classe aussi au premier rang de l'ensemble des régions du Québec quant à la proportion d'entreprises exportatrices dans le secteur de la haute technologie.

Ces 5 territoires, qui composent la région administrative de l'Outaouais, regroupent 67 municipalités et 6 territoires non organisés ; 2 communautés autochtones sont également présentes dans la région (Lac-Rapide et Kitigan Zibi).

---

<sup>7</sup> Au Québec, un territoire non organisé est une région qui ne fait partie d'aucune municipalité locale et dont la gestion est assurée par la municipalité régionale de comté (MRC) dont il fait partie. Même si, généralement, le territoire non organisé est situé en milieu forestier où le développement urbain est absent, il peut arriver que certaines personnes y habitent de façon permanente. En ce cas, celles-ci sont assujetties aux règlements et aux taxes de la MRC.

Figure 1 : Carte de localisation du territoire



Source : Statistique Canada, 2001.

## 2.2 – Positionnement de la région par rapport au Québec

Avec 363 638 habitants en 2010, l'Outaouais représente 4,6 % de la population québécoise<sup>8</sup>, sur un territoire représentant 2,3 % de la superficie du Québec<sup>9</sup>; soit une densité régionale de 11,8 habitants / Km<sup>2</sup>. De 2001 à 2010, la population a crû de 12,6%<sup>10</sup>, ce qui place la région au 4<sup>ème</sup> rang des régions les plus dynamiques démographiquement du Québec.

Tableau 1 : principales caractéristiques de comparaison entre l'Outaouais et les autres régions du Québec

		Indicateurs démographiques									
Codes régionaux	Population (2010)	Croissance population 2001-2010		Prévisions population 2006-2031		Nombre total de ménages (recensement 2006)			Nombre de ménages de 4 personnes et + (2006)		
		n	%	n	%	n	%	Taille	n	%	
<b>Ensemble du Québec</b>	<b>7 907 375</b>	<b>100,0%</b>	<b>511 044</b>	<b>6,9%</b>	<b>8 838 410</b>	<b>15,8%</b>	<b>3 189 295</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,3</b>	<b>615 455</b>	<b>19,3%</b>
Bas-Saint-Laurent	201 268	2,5%	-3 034	-1,5%	198 945	-1,3%	85 740	2,7%	2,3	14 805	17,3%
Saguenay-Lac-Saint-Jean	272 911	3,5%	-10 374	-3,7%	254 930	-7,0%	114 440	3,6%	2,3	21 740	19,0%
Capitale-Nationale	693 859	8,8%	42 319	6,5%	746 307	11,6%	296 150	9,3%	2,2	46 190	15,6%
Mauricie	262 401	3,3%	2 361	0,9%	274 631	5,5%	116 330	3,6%	2,2	17 520	15,1%
Estrée	309 975	3,9%	18 594	6,4%	335 330	11,4%	129 670	4,1%	2,3	22 860	17,6%
Montréal	1 934 082	24,5%	83 589	4,5%	2 100 293	12,1%	831 555	26,1%	2,2	140 095	16,8%
<b>Outaouais</b>	<b>363 638</b>	<b>4,6%</b>	<b>40 704</b>	<b>12,6%</b>	<b>426 598</b>	<b>23,7%</b>	<b>140 500</b>	<b>4,4%</b>	<b>2,4</b>	<b>29 155</b>	<b>20,8%</b>
Abitibi-Témiscamingue	145 835	1,8%	-2 724	-1,8%	140 957	-2,7%	60 880	1,9%	2,3	11 965	19,7%
Côte-Nord	95 538	1,2%	-3 941	-4,0%	85 360	-11,6%	39 335	1,2%	2,3	8 000	20,3%
Nord-du-Québec	42 175	0,5%	2 850	7,2%	43 010	6,8%	11 940	0,4%	3,3	4 770	39,9%
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	93 826	1,2%	-4 773	-4,8%	93 925	-1,3%	39 335	1,2%	2,3	7 000	17,8%
Chaudière-Appalaches	405 483	5,1%	14 626	3,7%	432 280	8,9%	161 025	5,0%	2,4	33 700	20,9%
Laval	398 667	5,0%	48 381	13,8%	478 919	28,6%	144 205	4,5%	2,5	35 695	24,8%
Lanaudière	464 467	5,9%	68 076	17,2%	598 177	37,9%	169 695	5,3%	2,5	38 655	22,8%
Laurentides	549 442	6,9%	76 526	16,2%	694 655	34,0%	206 815	6,5%	2,4	44 810	21,7%
Montérégie	1 441 423	18,2%	128 229	9,8%	1 680 377	21,5%	547 705	17,2%	2,4	120 350	22,0%
Centre-du-Québec	232 385	2,9%	9 635	4,3%	253 717	12,3%	93 975	2,9%	2,3	18 145	19,3%

		Indicateurs économiques								
Codes régionaux	Taux d'activité (2006)	Taux de chômage (2006)	Rémunération hebdomadaire du travail (2006)	Revenu personnel disponible (2006)	Nombre de familles à faible revenu (2006)		Revenu médian après impôt des familles à faible revenu, familles en couple avec ou sans enfants (2006)	Revenu médian après impôt des familles à faible revenu, familles monoparentales (2006)	Revenu médian après impôt des familles à faible revenu, ménages d'une seule personne (2006)	
					n	%				\$
<b>Ensemble du Québec</b>	<b>65,4%</b>	<b>8,1%</b>	<b>18,86</b>	<b>23 483 \$</b>	<b>340 400</b>	<b>9,3%</b>	<b>15 133</b>	<b>15 133 \$</b>	<b>8 531 \$</b>	
Bas-Saint-Laurent	60,3%	9,0%	17,03	19 878 \$	8 680	7,3%	15 641	15 844 \$	9 649 \$	
Saguenay-Lac-Saint-Jean	61,2%	10,7%	18,14	21 201 \$	11 710	7,2%	15 641	15 133 \$	8 836 \$	
Capitale-Nationale	65,2%	5,6%	18,91	24 261 \$	30 400	6,0%	15 133	15 336 \$	8 734 \$	
Mauricie	57,0%	8,9%	17,82	21 008 \$	14 240	9,4%	15 641	15 641 \$	8 836 \$	
Estrée	64,5%	8,2%	18,10	21 728 \$	13 870	8,4%	15 641	15 539 \$	9 039 \$	
Montréal	65,9%	10,1%	18,96	24 751 \$	120 990	16,1%	14 219	14 930 \$	8 531 \$	
<b>Outaouais</b>	<b>69,1%</b>	<b>6,0%</b>	<b>20,58</b>	<b>22 513 \$</b>	<b>13 330</b>	<b>9,1%</b>	<b>15 641</b>	<b>15 235 \$</b>	<b>8 633 \$</b>	
Abitibi-Témiscamingue	63,8%	9,3%	18,82	21 761 \$	6 070	8,3%	15 641	15 438 \$	8 938 \$	
Côte-Nord	62,5%	8,2%	19,07	23 321 \$	3 180	9,7%	15 641	14 321 \$	8 531 \$	
Nord-du-Québec	62,5%	8,2%	19,07	24 225 \$	820	16,5%	17 063	14 219 \$	8 125 \$	
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	50,6%	18,5%	17,05	18 958 \$	4 060	9,9%	15 844	15 438 \$	9 547 \$	
Chaudière-Appalaches	67,5%	5,8%	17,12	22 397 \$	12 300	5,3%	15 641	15 438 \$	9 242 \$	
Laval	65,8%	6,7%	19,43	24 274 \$	12 380	7,4%	14 930	14 828 \$	8 430 \$	
Lanaudière	66,0%	5,7%	18,96	22 484 \$	14 200	7,3%	15 641	15 438 \$	8 633 \$	
Laurentides	64,9%	7,9%	19,58	23 822 \$	18 150	7,3%	15 539	15 336 \$	8 633 \$	
Montérégie	67,5%	7,4%	19,34	24 504 \$	46 360	7,1%	14 727	15 133 \$	8 633 \$	
Centre-du-Québec	67,7%	7,4%	17,36	21 762 \$	9 660	7,9%	15 742	15 844 \$	8 938 \$	

<sup>8</sup> 8<sup>ème</sup> région la plus peuplée sur les 16 du Québec

<sup>9</sup> 6<sup>ème</sup> région la plus grande du Québec

<sup>10</sup> Passant de 322 934 habitants à 363 638 habitants

	Indicateurs du logement					Valeur imposable moyenne uniformisée immeuble résidentiel (2011) \$
	Codes régionaux	Nombre de ménages propriétaires (2006)		Nombre de ménages locataires (2006)		
		n	%	n	%	
<b>Ensemble du Québec</b>		<b>1 917 740</b>	<b>60,1%</b>	<b>1 267 890</b>	<b>39,8%</b>	<b>213 064 \$</b>
Bas-Saint-Laurent	01	60 425	70,5%	25 325	29,5%	120 726 \$
Saguenay-Lac-Saint-Jean	02	76 470	66,8%	37 880	33,1%	137 554 \$
Capitale-Nationale	03	172 895	58,4%	123 255	41,6%	215 018 \$
Mauricie	04	71 530	61,5%	44 195	38,0%	129 882 \$
Estrie	05	79 970	61,7%	49 715	38,3%	180 080 \$
Montréal	06	315 420	37,9%	516 135	62,1%	397 107 \$
<b>Outaouais</b>	<b>07</b>	<b>97 505</b>	<b>69,4%</b>	<b>42 965</b>	<b>30,6%</b>	<b>203 749 \$</b>
Abitibi-Témiscamingue	08	40 125	65,9%	20 440	33,6%	125 362 \$
Côte-Nord	09	27 905	70,9%	10 675	27,1%	120 348 \$
Nord-du-Québec	10	4 930	41,3%	5 410	45,3%	86 908 \$
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	11	29 705	75,5%	9 630	24,5%	94 652 \$
Chaudière-Appalaches	12	118 320	73,5%	42 700	26,5%	151 433 \$
Laval	13	99 335	68,9%	44 860	31,1%	266 987 \$
Lanaudière	14	128 895	76,0%	40 555	23,9%	193 021 \$
Laurentides	15	151 460	73,2%	55 340	26,8%	225 655 \$
Montérégie	16	379 490	69,3%	168 215	30,7%	235 451 \$
Centre-du-Québec	17	63 360	67,4%	30 595	32,8%	133 595 \$

Source : Institut de la Statistique du Québec, présentation des données Coopérative Interface  
[http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/region\\_00/region\\_00.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/region_00/region_00.htm)

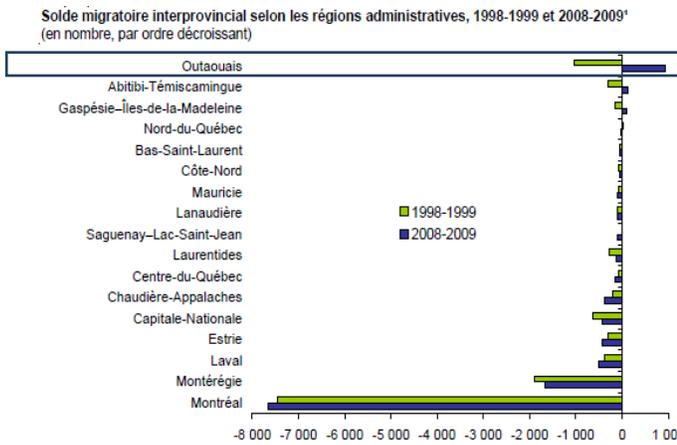
On constate donc un portrait régional où l'Outaouais se distingue de la moyenne québécoise par son dynamisme démographique (+12,6% d'accroissement de la population entre 2001 et 2010, prévision de +23,7% entre 2006 et 2031 comparativement à, respectivement, +6,9% et +15,8% pour le Québec). L'Outaouais se distingue aussi par une population un peu plus jeune (29,9% de la population a moins de 25 ans comparativement à 28,2% pour le Québec<sup>11</sup>). En 2006, le dynamisme économique de la région se distingue de la moyenne québécoise du point de vue :

- du taux d'activité (69,1% de la population en âge de travailler, le meilleur taux du Québec),
- de la rémunération hebdomadaire du travail (meilleur taux horaire au Québec à 20,58\$)
- du taux de chômage (4<sup>ème</sup> position avec 6,0% de la population active sans emploi).

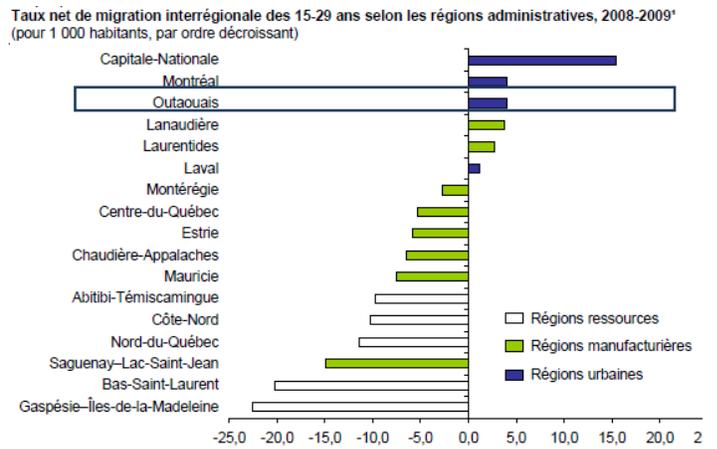
<sup>11</sup> [http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil07/societe/demographie/demo\\_gen/pop\\_age07.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil07/societe/demographie/demo_gen/pop_age07.htm)

## Ces particularités régionales font de l'Outaouais une région attractive :

- La 1<sup>ère</sup> des régions affichant un solde migratoire interprovincial positif en 2009
- Une des 6 régions (la 3<sup>ème</sup>) qui attire les jeunes de 15 à 29 ans des autres régions du Québec en 2009

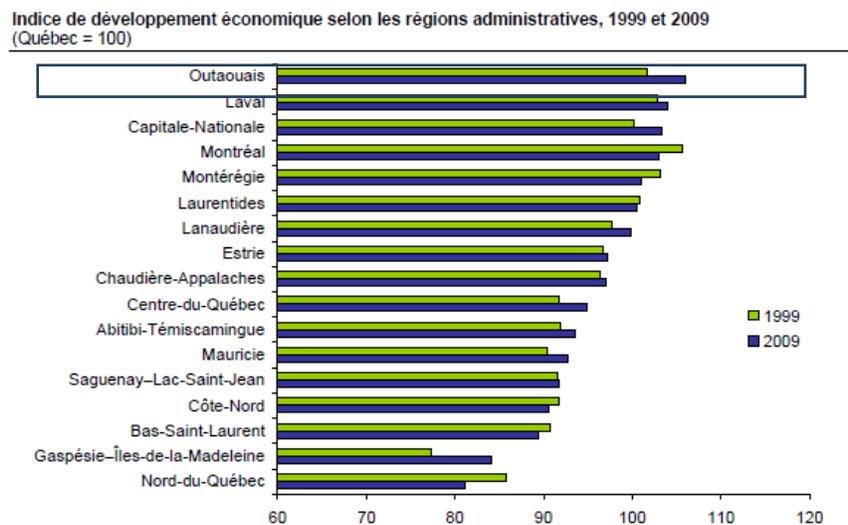


1. Données provisoires.  
Source : Statistique Canada.  
Compilation : Direction de l'analyse économique, ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation.



1. Données provisoires.  
Sources : Institut de la statistique du Québec; Régie de l'assurance-maladie du Québec.  
Compilation : Direction de l'analyse économique, ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation.

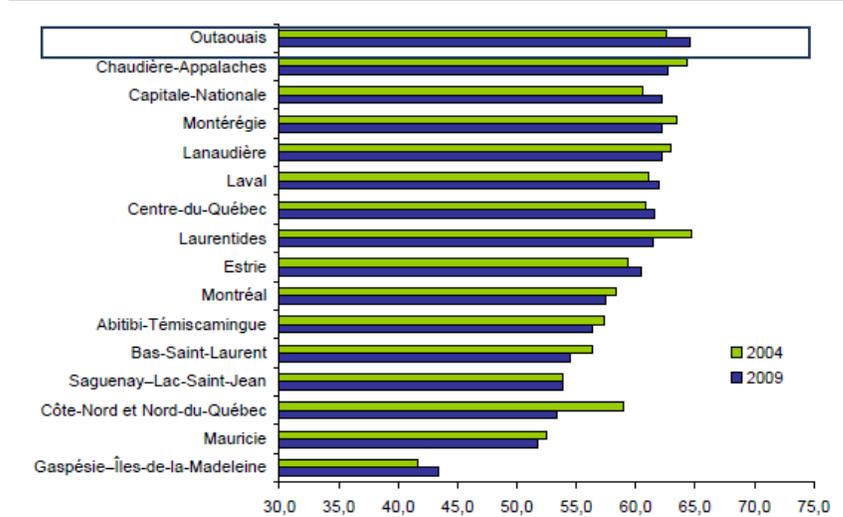
- Le meilleur indice de développement économique du Québec en 2009 (105,9 points en 2009, +4,2 points comparativement à 1999)  
[L'indice de développement économique cerne la réalité économique des régions selon quatre thèmes : la démographie, le marché du travail, le revenu et la scolarité]



Compilation : Direction de l'analyse économique, ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation à partir des données de Statistique Canada et de l'Institut de la statistique du Québec.

- Le plus grand taux d'emploi du Québec en 2009 (64,6% en 2009 comparativement à 59,7% pour le Québec)  
[le taux d'emploi mesure la capacité d'une économie ou d'une région à fournir de l'emploi à sa population en âge de travailler -15 ans et plus]

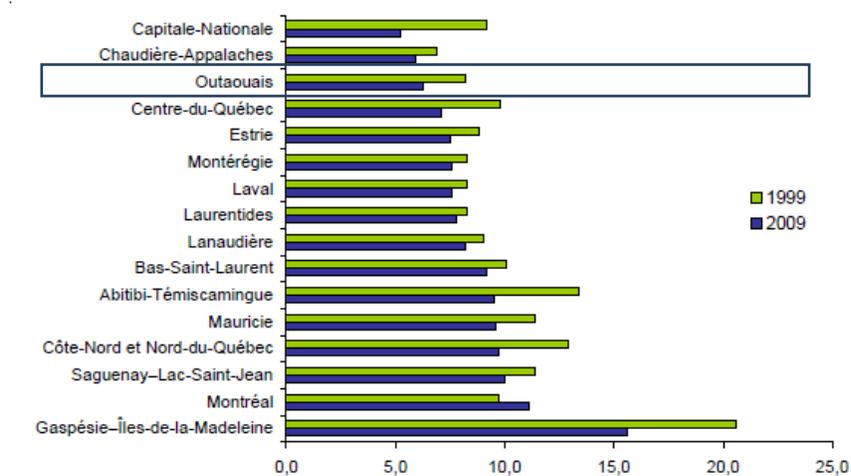
Taux d'emploi selon les régions administratives, 2004 et 2009  
(en pourcentage, par ordre décroissant)



Source : Statistique Canada.  
Compilation : Direction de l'analyse économique, ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation.

- Le troisième plus faible taux de chômage régional (6,3% en 2009 comparativement à 8,5% pour le Québec)

Taux de chômage selon les régions administratives, 1999 et 2009  
(en pourcentage, par ordre décroissant)



Source : Statistique Canada.  
Compilation : Direction de l'analyse économique, ministère du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation.

Par contre, la région se place légèrement en dessous de la moyenne québécoise quant à la proportion de familles à faible revenu (9,1% en 2008 comparativement à 9,8%)<sup>12</sup>. Le revenu personnel annuel disponible est aussi légèrement inférieur à la moyenne québécoise à 24 498 \$ en 2008 comparativement à 25 751 \$ pour le Québec<sup>13</sup>, malgré le haut niveau de rémunération du travail, ce qui indique une problématique de faible revenu hors travail (assistance emploi, « sans chèque », pensions, etc.).

Le taux de propriété est de 69,4% pour l'Outaouais comparativement à 78,7% pour la moyenne du Québec, mais en 6<sup>ème</sup> place comparativement aux autres régions. La valeur imposable moyenne uniformisée des immeubles résidentiels situés dans l'Outaouais se situe sous la moyenne québécoise à 203 749 \$ en 2011<sup>14</sup> comparativement à 213 064 \$ pour le Québec (et 397 107 \$ à Montréal).

### **2.3 – Positionnement de la région par rapport à Ottawa**

Le positionnement de l'Outaouais doit également prendre en considération la proximité de la capitale nationale du Canada dont les caractéristiques jouent un rôle déterminant. Quatrième ville en importance au Canada, Ottawa est au cœur d'une grande région métropolitaine. La capitale et les municipalités voisines deviennent de plus en plus interdépendantes. Les gens qui vivent et travaillent dans cette grande région habitent, font leurs achats, vont à l'école et circulent dans les 33 municipalités des 9 comtés et régions qui se trouvent en périphérie d'Ottawa et de Gatineau.

Vers la fin de l'année 2005<sup>15</sup>, la population de la grande région d'Ottawa-Gatineau s'élevait à un peu plus de 1,3 million de personnes. De ce nombre, les deux tiers (66%) habitent Ottawa, 19 % vivent à Gatineau, 11 % se sont établies dans les municipalités de l'Ontario attenantes à Ottawa (MOAO) et 4 % ont élu domicile dans les municipalités du Québec attenantes à Gatineau (MQAG).

---

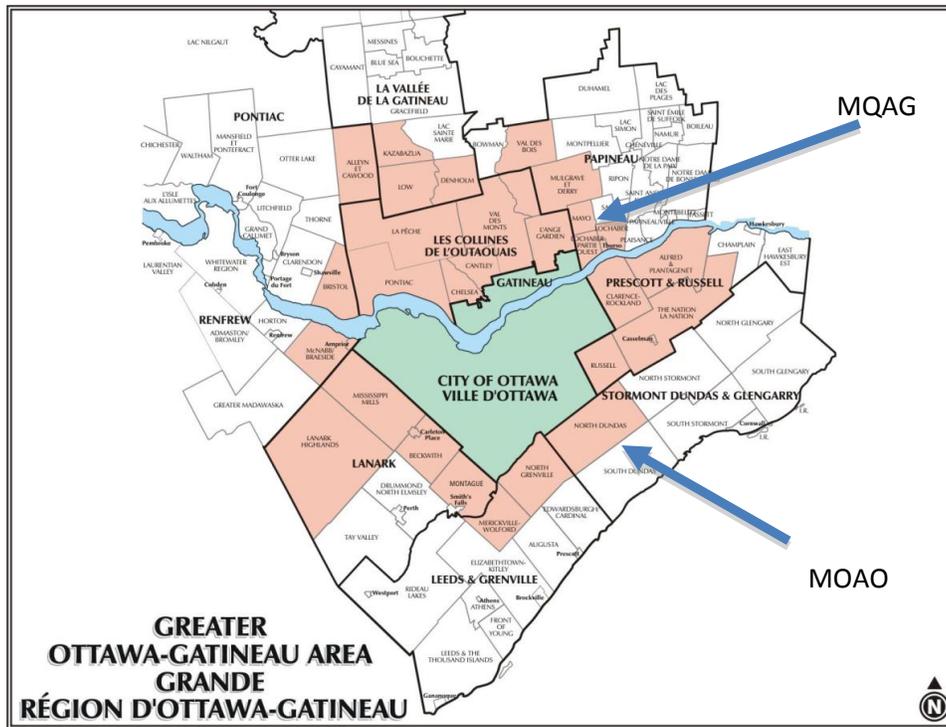
<sup>12</sup> [http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil07/societe/fam\\_men\\_niv\\_vie/rev\\_dep/taux\\_revenu07.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil07/societe/fam_men_niv_vie/rev_dep/taux_revenu07.htm)

<sup>13</sup> [http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil07/econo\\_fin/conj\\_econo/cptes\\_econo/rev07.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil07/econo_fin/conj_econo/cptes_econo/rev07.htm)

<sup>14</sup> [http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil07/struct\\_econo/construct/unit\\_eval07.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil07/struct_econo/construct/unit_eval07.htm)

<sup>15</sup> Source : Rapport annuel sur le développement 2009. Septembre 2010, publication n°12-35. Ville d'Ottawa

Figure 2 : carte de représentation de la Région métropolitaine de recensement d'Ottawa - Gatineau



Selon les données du recensement de Statistique Canada, la population d'Ottawa est passée de 774 072 habitants en 2001 à 812 129 habitants en 2006 (+4,9%), le nombre de logements occupés passant dans le même temps de 301 770 à 340 732 (+12,9%). Sur 5 ans, la migration nette à Ottawa (2003 à 2008) a été de + 26 697 personnes (61,4% des nouveaux résidents ont moins de 25 ans) provenant principalement de la migration internationale (4 362 personnes, 16,3% des nouveaux résidents d'Ottawa).

Le taux d'activité était de 71,5% en 2009 dans la partie ontarienne de la région métropolitaine de recensement d'Ottawa-Gatineau (villes d'Ottawa, de Clarence-Rockland et le canton de Russell) et le taux de chômage de 5,6%, soit une population de 491 600 résidents occupants un emploi : 303 900 dans le secteur privé, 175 200 dans le secteur public (dont 110 900 dans l'administration publique fédérale) et 12 500 dans le secteur à but non lucratif.

Tableau 2 : principales caractéristiques de comparaison entre l'Outaouais, Ottawa et le Québec

		Ensemble du Québec		
		Outaouais		OTTAWA
Codes régionaux			07	
<b>Indicateurs démographiques</b>				
<b>Population (2010)</b>	<i>n</i>	<b>7 907 375</b>	363 638	908 389
<b>Croissance population 2001-2010</b>	<i>n</i>	<b>511 044</b>	40 704	134 317
	%	<b>6,9%</b>	12,6%	17,4%
<b>Prévisions population 2006-2031</b>	<i>n</i>	<b>8 838 410</b>	426 598	1 135 800
	%	<b>15,8%</b>	23,7%	29,5%
<b>Nombre total de ménages (recensement 2006)</b>	<i>n</i>	<b>3 189 295</b>	140 500	321 100
	<i>Taille</i>	<b>2,3</b>	2,4	2,5
<b>Indicateurs économiques</b>				
<b>Taux d'activité (2006)</b>	%	<b>65,4%</b>	69,1%	69,3%
<b>Taux de chômage (2006)</b>	%	<b>8,1%</b>	6,0%	5,9%
<b>Revenu personnel disponible (2006)</b>	\$	<b>23 483 \$</b>	22 513 \$	28 945 \$
<b>Nombre de familles à faible revenu (2006)</b>	<i>n</i>	<b>340 400</b>	13 330	24 217
	%	<b>9,3%</b>	9,1%	11,1%
<b>Indicateurs logement</b>				
<b>Nombre de ménages propriétaires (2006)</b>	<i>n</i>	<b>1 917 740</b>	97 505	211 850
	%	<b>60,1%</b>	69,4%	66,0%
<b>Nombre de ménages locataires (2006)</b>	<i>n</i>	<b>1 267 890</b>	42 965	109 250
	%	<b>39,8%</b>	30,6%	34,0%
<b>Valeur imposable moyenne immeuble résidentiel (2011)</b>	\$	<b>213 064 \$</b>	203 749 \$	289 125 \$

Sources : Institut de la Statistique du Québec, Ville d'Ottawa

La Ville d'Ottawa présente une dynamique socioéconomique importante avec une population totale près de 2,5 fois supérieure à celle de la région outaouaise et une croissance de la population prévue pour 2031 de 227 411 personnes. Avec un faible taux de chômage et un revenu personnel disponible supérieur, la capitale offre des perspectives attrayantes au niveau de la migration interne en provenance des villes et provinces environnantes et de la migration externe en provenance d'autres pays. Cependant, le solde avec l'Outaouais est favorable à cette dernière, de 2003 à 2008, avec plus d'arrivées d'Ottawa que de départs pour Ottawa (3 411 personnes).

Tableau 3 : migration entre Ottawa et les municipalités attenantes de 2003 à 2008

MUNICIPALITÉS	2003-2004	2004-2005 (C)	2005-2006 (C)	2006-2007 (P)	2007-2008 (P)	TOTAL 2003-2008
DE GATINEAU* A OTTAWA	2,050	2,118	2,023	2,218	2,196	10,605
D'OTTAWA A GATINEAU	3,239	2,974	2,257	2,359	2,300	13,129
<b>GATINEAU - MIGRATION NETTE</b>	<b>-1,189</b>	<b>-856</b>	<b>-234</b>	<b>-141</b>	<b>-104</b>	<b>-2,524</b>
DE LANARK A OTTAWA	975	983	904	997	1,088	4,947
D'OTTAWA A LANARK	1,436	1,445	1,197	1,221	1,203	6,502
<b>LANARK - MIGRATION NETTE</b>	<b>-461</b>	<b>-462</b>	<b>-293</b>	<b>-224</b>	<b>-115</b>	<b>-1,555</b>
DE LEEDS-GRENVILLE A OTTAWA	777	779	843	875	817	4,091
D'OTTAWA A LEEDS-GRENVILLE	1,190	1,114	1,012	1,071	1,088	5,475
<b>LEEDS-GRENVILLE - MIGRATION NETTE</b>	<b>-413</b>	<b>-335</b>	<b>-169</b>	<b>-196</b>	<b>-271</b>	<b>-1,384</b>
DE PRESCOTT-RUSSELL A OTTAWA	1,551	1,755	1,701	1,741	1,801	8,549
D'OTTAWA A PRESCOTT-RUSSELL	2,121	1,907	1,836	1,784	1,791	9,439
<b>PRESCOTT-RUSSELL - MIGRATION NETTE</b>	<b>-570</b>	<b>-152</b>	<b>-135</b>	<b>-43</b>	<b>10</b>	<b>-890</b>
DES COLLINES-DE-L'OUTAOUAIS A OTTAWA	240	232	238	294	267	1,271
D'OTTAWA AUX COLLINES-DE-L'OUTAOUAIS	526	484	397	301	351	2,059
<b>LES-COLLINES - MIGRATION NETTE</b>	<b>-286</b>	<b>-252</b>	<b>-159</b>	<b>-7</b>	<b>-84</b>	<b>-788</b>
DE RENFREW A OTTAWA	939	1,017	964	908	1,021	4,849
D'OTTAWA A RENFREW	1,134	1,025	1,045	1,076	960	5,240
<b>RENFREW - MIGRATION NETTE</b>	<b>-195</b>	<b>-8</b>	<b>-81</b>	<b>-168</b>	<b>61</b>	<b>-391</b>
DE PAPINEAU A OTTAWA	23	11	20	18	16	88
D'OTTAWA A PAPINEAU	37	29	34	17	25	142
<b>PAPINEAU - MIGRATION NETTE</b>	<b>-14</b>	<b>-18</b>	<b>-14</b>	<b>1</b>	<b>-9</b>	<b>-54</b>
DE LA-VALLÉE-DE-LA-GATINEAU A OTTAWA	34	38	21	65	35	193
D'OTTAWA A LA-VALLÉE-DE-LA-GATINEAU	57	51	57	42	49	256
<b>LA-VALLÉE - MIGRATION NETTE</b>	<b>-23</b>	<b>-13</b>	<b>-36</b>	<b>23</b>	<b>-14</b>	<b>-63</b>
DU PONTIAC A OTTAWA	69	59	55	71	64	318
D'OTTAWA AU PONTIAC	82	59	48	50	61	300
<b>PONTIAC - MIGRATION NETTE</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>18</b>
DES S.D.G.** A OTTAWA	862	1,018	990	923	1,035	4,828
D'OTTAWA AUX S.D.G.	969	982	713	773	723	4,160
<b>S.D.G. - MIGRATION NETTE</b>	<b>-107</b>	<b>36</b>	<b>277</b>	<b>150</b>	<b>312</b>	<b>668</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-3,271</b>	<b>-2,060</b>	<b>-837</b>	<b>-584</b>	<b>-211</b>	<b>-6,963</b>
<b>Gatineau</b>	<b>-1,189</b>	<b>-856</b>	<b>-234</b>	<b>-141</b>	<b>-104</b>	<b>-2,524</b>
<b>MOAO*</b>	<b>-1,746</b>	<b>-921</b>	<b>-401</b>	<b>-481</b>	<b>-3</b>	<b>-3,552</b>
<b>MQAG*</b>	<b>-336</b>	<b>-283</b>	<b>-202</b>	<b>38</b>	<b>-104</b>	<b>-887</b>

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

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

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

Les périodes s'échelonnent environ de mai à mai.

(C) = corrigé; (P) = préliminaire

Mais, même si parmi toutes les grandes villes canadiennes comprises dans l'enquête mondiale sur la qualité de vie de 2006, Ottawa est celle où le coût de la vie est le plus bas<sup>16</sup>, il apparaît que les coûts du logement à Gatineau sont inférieurs d'environ 30% par rapport à Ottawa<sup>17</sup>.

De nombreuses familles vivent sous le seuil de pauvreté à Ottawa. Un peu plus de 11,1% du total des familles se retrouvent dans cette situation compte tenu de la hauteur du montant établi pour pouvoir demeurer à Ottawa (seuil de pauvreté).

Tableau 4 : 2005 - Seuil de faible revenu pour Ottawa (population de 500 000 et plus)

Taille de famille (nombre de personnes)	1	2	3	4	5	6	7
2005 - Seuil de faible revenu après impôts	17 219	20 956	26 095	32 556	37 071	41 113	45 155

Source: Statistique Canada, no. de catalogue 75F0002MIF

<sup>16</sup> [http://ottawa.ca/social\\_com/immigration/welcome\\_fr.html](http://ottawa.ca/social_com/immigration/welcome_fr.html)

<sup>17</sup> Selon L'Observateur du logement au Canada 2010 de la SCHL, le coût moyen de location d'un logement de deux chambres en 2009 était de 1 028 \$ par mois à Ottawa et de 690 \$ par mois à Gatineau et le coût moyen d'achat d'une maison était de 304 801 \$ à Ottawa et de 206 005 \$ à Gatineau.

## 2.4 – Caractéristiques de la région par rapport aux MRCs

Les particularités régionales décrites précédemment sont essentiellement centrées sur Gatineau qui représente 72% de la population régionale et qui concentre la majorité des emplois (73,6% des emplois régionaux).

La taille de la région de l'Outaouais, les distances avec le principal centre urbain, la qualité des infrastructures de transport, des activités économiques et des conditions de vie, se traduisent par d'importantes disparités entre les territoires régionaux avec d'une part, la situation privilégiée de Gatineau et de la MRC des Collines de l'Outaouais, et d'autres parts les MRC rurales où les problématiques socioéconomiques se renforcent à mesure que l'on s'éloigne de la zone d'influence d'Ottawa et de Gatineau.

**Tableau 5 : principales caractéristiques des MRCs de l'Outaouais<sup>18</sup>**



	GATINEAU	Outaouais
Superficie en terre ferme Km2 (2010)	342	31 976
Densité de population Hab./Km2 (2010)	762,6	11,4
Population totale (Nombre d'habitants en 2010)	260 809	363 638
Solde migratoire total (2009-2010)	781	1 312
Population prévue (Nombre d'habitants en 2031)	305 918	426 569
Perspectives démographiques (variation 2031/2006)	25,00%	32,10%
Répartition de la population par classe d'âge en 2010		
0-14 ans	16,8%	16,5%
15-24 ans	14,1%	13,4%
25-44 ans	29,1%	27,4%
45-64 ans	28,7%	30,3%
65 ans et plus	11,3%	12,4%
Âge moyen	38,2	42,0
Taux de travailleurs de 25-64 ans (2009)	76,30%	67,12%
Revenu d'emploi moyen des travailleurs de 25-64 ans (2009)	52 000 \$	41 271 \$
Revenu personnel disponible par habitant (2009)	26 967 \$	26 104 \$
Taux de faible revenu des familles (2007)	8,70%	9,40%
Valeur foncière moyenne des maisons unifamiliales (2011)	216 590 \$	203 749 \$

<sup>18</sup> Le surlignage jaune indique des écarts négatifs par rapport à la moyenne régionale, le vert des écarts positifs par rapport à la moyenne régionale et le surlignage orange des valeurs critiques comparativement aux valeurs régionales.



PAPINEAU		Outaouais
Superficie en terre ferme Km2 (2010)	2 961	31 976
Densité de population Hab./Km2 (2010)	7,6	11,4
Population totale (Nombre d'habitants en 2010)	22 386	363 638
Solde migratoire total (2009-2010)	123	1 312
Population prévue (Nombre d'habitants en 2031)	26 969	426 569
Perspectives démographiques (variation 2031/2006)	22,80%	32,10%
Répartition de la population par classe d'âge en 2010		
0-14 ans	13,2%	16,5%
15-24 ans	8,9%	13,4%
25-44 ans	19,8%	27,4%
45-64 ans	36,7%	30,3%
65 ans et plus	21,4%	12,4%
Âge moyen	45,8	42,0
Taux de travailleurs de 25-64 ans (2009)	61,00%	67,12%
Revenu d'emploi moyen des travailleurs de 25-64 ans (2009)	35 064 \$	41 271 \$
Revenu personnel disponible par habitant (2009)	20 124 \$	26 104 \$
Taux de faible revenu des familles (2007)	11,30%	9,40%
Valeur foncière moyenne des maisons unifamiliales (2011)	143 515 \$	203 749 \$



LES COLLINES DEL'OUTAOUAIS		Outaouais
Superficie en terre ferme Km2 (2010)	2 088	31 976
Densité de population Hab./Km2 (2010)	21,8	11,4
Population totale (Nombre d'habitants en 2010)	45 498	363 638
Solde migratoire total (2009-2010)	517	1 312
Population prévue (Nombre d'habitants en 2031)	55 157	426 569
Perspectives démographiques (variation 2031/2006)	29,70%	32,10%
Répartition de la population par classe d'âge en 2010		
0-14 ans	18,5%	16,5%
15-24 ans	12,4%	13,4%
25-44 ans	27,2%	27,4%
45-64 ans	32,4%	30,3%
65 ans et plus	9,4%	12,4%
Âge moyen	38,1	42,0
Taux de travailleurs de 25-64 ans (2009)	77,90%	67,12%
Revenu d'emploi moyen des travailleurs de 25-64 ans (2009)	53 038 \$	41 271 \$
Revenu personnel disponible par habitant (2009)	29 130 \$	26 104 \$
Taux de faible revenu des familles (2007)	6,70%	9,40%
Valeur foncière moyenne des maisons unifamiliales (2011)	253 182 \$	203 749 \$



VALLÉE DE LA GATINEAU		Outaouais
Superficie en terre ferme Km2 (2010)	13 599	31 976
Densité de population Hab./Km2 (2010)	1,5	11,4
Population totale (Nombre d'habitants en 2010)	20 621	363 638
Solde migratoire total (2009-2010)	111	1 312
Population prévue (Nombre d'habitants en 2031)	22 441	426 569
Perspectives démographiques (variation 2031/2006)	7,30%	32,10%
Répartition de la population par classe d'âge en 2010		
0-14 ans	13,1%	16,5%
15-24 ans	12,0%	13,4%
25-44 ans	20,4%	27,4%
45-64 ans	36,0%	30,3%
65 ans et plus	18,4%	12,4%
Âge moyen	44,0	42,0
Taux de travailleurs de 25-64 ans (2009)	60,60%	67,12%
Revenu d'emploi moyen des travailleurs de 25-64 ans (2009)	32 395 \$	41 271 \$
Revenu personnel disponible par habitant (2009)	20 487 \$	26 104 \$
Taux de faible revenu des familles (2007)	17,20%	9,40%
Valeur foncière moyenne des maisons unifamiliales (2011)	103 415 \$	203 749 \$



PONTIAC	
Superficie en terre ferme Km2 (2010)	12 984
Densité de population Hab./Km2 (2010)	1,1
Population totale (Nombre d'habitants en 2010)	14 324
Solde migratoire total (2009-2010)	-219
Population prévue (Nombre d'habitants en 2031)	16 084
Perspectives démographiques (variation 2031/2006)	9,00%
Répartition de la population par classe d'âge en 2010	
0-14 ans	14,9%
15-24 ans	11,7%
25-44 ans	19,4%
45-64 ans	35,0%
65 ans et plus	19,0%
Âge moyen	43,8
Taux de travailleurs de 25-64 ans (2009)	59,80%
Revenu d'emploi moyen des travailleurs de 25-64 ans (2009)	33 859 \$
Revenu personnel disponible par habitant (2009)	18 639 \$
Taux de faible revenu des familles (2007)	13,50%
Valeur foncière moyenne des maisons unifamiliales (2011)	105 847 \$

Source : Institut de la statistique du Québec, Profil des régions et des MRC<sup>19</sup>

<sup>19</sup> [http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/region\\_00/region\\_00.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/region_00/region_00.htm)

Ces différences se traduisent dans les dynamiques populationnelles et les caractéristiques socioéconomiques de chacune des MRCs.

Gatineau représente près de 72% de toute la population de la région avec un taux de croissance de 12,7% sur les 10 dernières années, le plus fort comparativement à celui des MRCs, en dehors des Collines-de-l'Outaouais (+26,4%), seule la MRC du Pontiac perdait encore de la population en 2010 (-1,5%). Le scénario privilégié par l'Institut statistique du Québec pour ses prévisions de population pour 2031 propulse Gatineau au-dessus du niveau de 300 000 habitants avec une croissance prévue de 25% ainsi que de 29,7% pour les Collines-de-l'Outaouais. Le gain prévu de population devrait donc être de près de 63 000 personnes et même la MRC du Pontiac devrait regagner en population.

**Tableau 6 : principales caractéristiques de la Région et de ses MRCs**

		<div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Région de l'Outaouais</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Gatineau</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">La Vallée de la Gatineau</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">les Collines de l'Outaouais</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Papineau</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Pontiac</div> </div>					
<b>Indicateurs démographiques</b>							
<b>Population (2010)</b>	<i>n</i>	<b>363 638</b>	260 809	20 621	45 498	22 386	14 324
	%	<b>100,0%</b>	71,7%	5,7%	12,5%	6,2%	3,9%
<b>Croissance population 2001-2010</b>	<i>n</i>	<b>40 704</b>	29 480	642	9 489	1 591	-498
	%	<b>12,6%</b>	12,7%	3,2%	26,4%	7,7%	-3,4%
<b>Solde migratoire</b>	<i>n</i>	<b>1 313</b>	781	111	517	123	-219
<b>Taux entrées</b>	%	<b>3,76%</b>	3,1%	5,1%	7,4%	5,5%	2,6%
<b>Taux de sortie</b>	%	<b>3,40%</b>	2,8%	4,6%	6,2%	4,9%	4,1%
<b>Taux net</b>	%	<b>0,36%</b>	0,3%	0,5%	1,2%	0,6%	-1,5%
<b>Prévisions population 2006-2031</b>	<i>n</i>	<b>426 598</b>	305 918	22 441	55 157	26 969	16 084
	+	<b>62 931</b>	45 109	1 820	9 659	4 583	1 760
	%	<b>23,7%</b>	25,0%	7,3%	29,7%	22,8%	9,0%
<b>Nombre total de ménages (recensement 2006)</b>	<i>n</i>	<b>140 500</b>	100 287	9 221	15 768	9 510	5 972
	%	<b>100,0%</b>	71,4%	6,6%	11,2%	6,8%	4,3%
	Taille	<b>2,4</b>	2,4	2,3	2,7	2,3	2,5
<b>Nombre de ménages de 4 personnes et + (2006)</b>	<i>n</i>	<b>29 155</b>	20 610	1 515	4 265	1 530	1 235
	%	<b>20,8%</b>	20,6%	16,4%	27,0%	16,1%	20,7%

Source : Institut de la statistique du Québec, Profil des régions et des MRC<sup>20</sup>

<sup>20</sup> [http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/region\\_00/region\\_00.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/region_00/region_00.htm)

			Région de l'Outaouais	Gatineau	La Vallée de la Gatineau	les Collines de l'Outaouais	Papineau	Pontiac
<b>Indicateurs économiques</b>								
<b>Taux d'activité (2006)</b>	%	69,1%	65,4%	60,3%	61,2%	65,2%	57,0%	
<b>Taux de chômage (2006)</b>	%	6,0%	8,1%	9,0%	10,7%	5,6%	8,9%	
<b>Rémunération hebdomadaire du travail (2006)</b>	\$	20,58 \$	18,86 \$	17,03 \$	18,14 \$	18,91 \$	17,82 \$	
<b>Revenu personnel disponible (2006)</b>	\$	22 513 \$	23 483 \$	19 878 \$	21 201 \$	24 261 \$	21 008 \$	
<b>Nombre de familles à faible revenu (2006)</b>	<i>n</i>	13 330	65 030	8 680	11 710	30 400	14 240	
	%	9,1%	9,3%	7,3%	7,2%	6,0%	9,4%	
<b>Revenu médian après impôt des familles à faible revenu, familles en couple avec ou sans enfants (2006)</b>	\$	15 641 \$	15 133 \$	15 641 \$	15 641 \$	15 133 \$	15 641 \$	
<b>Revenu médian après impôt des familles à faible revenu, familles monoparentales (2006)</b>	\$	15 235 \$	15 133 \$	15 844 \$	15 133 \$	15 336 \$	15 641 \$	
<b>Revenu médian après impôt des familles à faible revenu, familles monoparentales (2006)</b>	\$	8 633 \$	8 531 \$	9 649 \$	8 836 \$	8 734 \$	8 836 \$	
<b>Indicateurs logement</b>								
<b>Nombre de ménages propriétaires (2006)</b>	<i>n</i>	97 505	64 360	6 980	14 025	6 950	4 745	
	%	69,4%	64,2%	75,7%	88,9%	73,1%	79,5%	
<b>Nombre de ménages locataires (2006)</b>	<i>n</i>	42 965	35 905	1 960	1 770	1 050	1 220	
	%	30,6%	35,8%	21,3%	11,2%	11,0%	20,4%	
<b>Valeur imposable moyenne uniformisée immeuble résidentiel (2011)</b>	\$	203 749 \$	213 064 \$	120 726 \$	137 554 \$	215 018 \$	129 882 \$	

Source : Institut de la statistique du Québec, Profil des régions et des MRC<sup>21</sup>

<sup>21</sup> [http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/region\\_00/region\\_00.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/region_00/region_00.htm)

## 2.5 – Les caractéristiques du logement social et communautaire dans l’Outaouais

Le logement social et communautaire se définit selon :

- Le mode de tenure communautaire qui inclut aussi bien les organismes sans but lucratif (OSBL) d’habitation que les coopératives d’habitation
- Le mode de tenure social qui renvoie aux logements sociaux gérés par les offices d’habitation.

Le logement social et communautaire est présent sur tout le territoire de la région outaouaise à travers les initiatives des offices municipaux d’habitation (OMH), des organismes de logement à but non lucratif et des coopératives d’habitation. L’ensemble représente 5 978 logements sociaux et communautaires en 2010 pour une population de 341 070 personnes au recensement de 2006, soit 17,5 logements sociaux et communautaires pour 1 000 habitants. On peut ajouter à ce nombre les programmes de suppléments aux loyers gérés par l’Office municipal d’habitation de Gatineau –OMHG- (605 logements). La ville de Gatineau représente près de 91% de l’ensemble de ce parc, et l’OMHG 42,2% à lui seul, avec un total de 2 524 logements.

**Tableau 7 : caractéristiques du parc de logements sociaux et communautaires**

Démographie	Nombre de personnes (2006)	Nombre de logements			Total général	%	Nbre de logements sociaux pour 1 000 habitants	Parc total de logements	% Logts sociaux et comm. / parc total	Parc de logements en location	% Logts coop et comm. / parc loué
		COOP	OBNL	OMHG							
<b>Ville de Gatineau</b>	<b>242 120</b>	<b>1 217</b>	<b>1 686</b>	<b>2 524</b>	<b>5 427</b>	<b>100,0%</b>	<b>22,4</b>	<b>100 250</b>	<b>5,4%</b>	<b>35 895</b>	<b>15,1%</b>
La Cité	29 275	256	103	245	604	11,1%	20,6	12 140	5,0%	4 000	15,1%
Rivière-Gatineau	16 220	12	180	316	508	9,4%	31,3	7 375	6,9%	3 250	15,6%
Les Rapides	12 755					0,0%	0,0	4 375	0,0%	520	0,0%
Centre-Ville	13 505	164	251	794	1 209	22,3%	89,5	7 020	17,2%	5 235	23,1%
Lac-des-Fées	9 485	161	71		232	4,3%	24,5	4 470	5,2%	2 195	10,6%
Mont-Bleu	21 945	89	190	734	1 013	18,7%	46,2	10 985	9,2%	6 950	14,6%
Hautes-Plaines	6 985	24			24	0,4%	3,4	2 865	0,8%	750	3,2%
Du Parc	9 460	150	6	33	189	3,5%	20,0	4 425	4,3%	1 625	11,6%
Du Plateau	9 185					0,0%	0,0	3 510	0,0%	1 005	0,0%
les Golfs	8 275	68			68	1,3%	8,2	2 820	2,4%	155	43,9%
Lac-Deschênes	8 500					0,0%	0,0	3 210	0,0%	405	0,0%
Des Explorateurs	20 820	150	240	122	512	9,4%	24,6	7 980	6,4%	2 230	23,0%
<b>Les MRCs</b>	<b>98 950</b>	<b>32</b>	<b>101</b>	<b>418</b>	<b>551</b>	<b>100,0%</b>	<b>5,6</b>	<b>40 230</b>	<b>1,4%</b>	<b>7 065</b>	<b>7,8%</b>
MRC Papineau	23 355	10	30	148	188	34,1%	8,0	9 510	2,0%	2 155	8,7%
MRC Les Collines de l’Outaouais	42 330		28	36	64	11,6%	1,5	15 795	0,4%	1 770	3,6%
MRC La Vallée de la Gatineau	20 160	10	30	148	188	34,1%	9,3	8 960	2,1%	1 960	9,6%
MRC Pontiac	13 105	6	19	111	136	24,7%	10,4	5 965	2,3%	1 220	11,1%
<b>LA RÉGION</b>	<b>341 070</b>	<b>1 249</b>	<b>1 787</b>	<b>2 942</b>	<b>5 978</b>		<b>17,5</b>	<b>140 480</b>	<b>4,3%</b>	<b>42 960</b>	<b>13,9%</b>

Source : Ville de Gatineau et Société d’habitation du Québec. Compilation Interface

L’analyse détaillée de la répartition spatiale et par type de propriété (COOP, OSBL, offices d’habitation), met en évidence des écarts importants entre les différentes zones d’appartenance. Les offices d’habitation sont les plus importants gestionnaires des logements sociaux. Les offices d’habitation et les OSBL assurent une couverture géographique relativement complète du territoire alors que les coopératives sont absentes de 6 secteurs de la région.

Les 90% de logements sociaux et communautaires situés à Gatineau sont répartis sur 13 des 16 villages urbains. Par contre, Les Rapides, Du Plateau, Lac-Deschênes, ainsi que les 4 villages champêtres n'ont aucun logement social et communautaire.

Les coopératives et les OSBL sont présents dans 9 des 16 villages urbains, et l'OMHG dans 6 de ces villages. La grande majorité des logements sociaux et communautaires sont localisés au Centre-Ville et au Mont-Bleu : 41% du total de Gatineau et 37,2% du total régional, mais aussi 60,6% du parc total de l'OMGH. Les 63 résidences gérées par des offices d'habitation dans la région offrent en moyenne 47 logements par unité comparativement à 26 logements en moyenne offerts par les 69 propriétés tenues par des OSBL et 12 logements pour les 101 propriétés tenues par les coopératives.

Les villages urbains offrent 91 logements sociaux et communautaires pour 1 000 habitants au Centre-Ville et 46 logements au Mont-Bleu (comparativement à une moyenne de 23 logements sociaux et communautaires pour 1 000 habitants à Gatineau). Cependant rapporté au parc locatif, c'est 23,1% du parc locatif qui est offert par le logement social et communautaire au Centre-Ville et 14,6% au Mont-Bleu (comparativement à une moyenne de 15,1% pour Gatineau).

Les MRCs regroupent 28% du total des ménages de la région mais n'offrent que 10% des logements sociaux et communautaires avec 551 logements dont 75,9% sont administrés par les 17 offices d'habitation du territoire. Ces derniers sont majoritairement de petites structures, avec des directions à temps partiels. Ils ne tiennent pas de liste d'attente (obligation légale trop lourde pour un patrimoine souvent restreint), les disponibilités de logements étant souvent colportées de bouche à oreille.

On trouve 8 OBNL<sup>22</sup> présents dans les 4 MRCs qui offrent 101 logements pour les personnes âgées, les familles défavorisées, les personnes itinérantes à très faible revenu ayant des problèmes de santé mentale, d'alcoolisme, de toxicomanie et de désorganisation sociale chronique.

**La liste des offices d'habitation des MRCs  
(source Société d'habitation du Québec)**

Office municipal d'habitation de Bryson, Bryson  
Office municipal d'habitation de Campbell's Bay, Campbell's Bay  
Office municipal d'habitation de Chénéville, Chénéville  
Office municipal d'habitation de Fort-Coulonge, Fort-Coulonge  
Office municipal d'habitation de Gracefield, Gracefield  
Office municipal d'habitation de Grand-Calumet, L'Île-du-Grand-Calumet  
Office municipal d'habitation de Grand-Remous, Grand-Remous  
Office municipal d'habitation de La Pêche, La Pêche  
Office municipal d'habitation de Maniwaki, Maniwaki  
Office municipal d'habitation de Mansfield, Fort-Coulonge  
Office municipal d'habitation de Montebello, Montebello  
Office municipal d'habitation de Papineauville, Papineauville  
Office municipal d'habitation de Pontiac, Pontiac  
Office municipal d'habitation de Shawville, Shawville  
Office municipal d'habitation de Thurso, Thurso  
Office municipal d'habitation de Val-des-Bois, Val-des-Bois

<sup>22</sup> Centre Kogaluk, F.I.O La Pêche, F.I.O Shawville, F.I.O. Maniwaki, F.I.O. Papineauville, Habitation Namur, Le Porte bonheur, Les Pionniers de Maniwaki, Résidence Paugan Fall, Shawville Appartements, Villa de Ripon

Les coopératives sont peu développées avec 32 logements gérés par 3 coopératives (Le Domaine de Maniwaki, Centenaire de Thurso et Berfran du Pontiac). Il n’y a aucune coopérative sur le territoire des Collines de l’Outaouais. De fait, le nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants est très faible (moyenne de 5,5 comparativement à 22,9 pour Gatineau).

	COOP	OSBL	OMH	
Région	20,9%	29,9%	49,2%	100,0%
Gatineau	22,4%	31,1%	46,5%	100,0%
MRCs	5,8%	18,3%	75,9%	100,0%

Les logements sociaux et communautaires de Gatineau ont été majoritairement construits de 1971 à 1985 (45,6% du parc total). L’Office municipal a cessé de construire de nouvelles unités entre 1996 et 2006 (arrêt du financement fédéral pour la construction de HLM en 1994). Les coopératives ont également connu un coup d’arrêt des mises en chantier à partir de 1996. Seuls les OSBL ont réussi à construire une moyenne de 49 logements par an entre 1996 et 2006.

Année de construction	COOP	OSBL	OMHG	Total général 2010 Logements sociaux et communautaires (1)	Nombre total 2010 de logements construits (toutes les tenures) (2)	Part des logements communautaires et coopératifs (1/2)
Avant 1970	0	100	376	476	32 845	1,4%
De 1971 à 1980	65	117	1 227	1 409	20 370	6,9%
De 1981 à 1985	464	244	359	1 067	8 690	12,3%
De 1986 à 1990	216	54	289	559	10 485	5,3%
De 1991 à 1995	253	138	273	664	11 045	6,0%
De 1996 à 2000	0	219	0	219	6 225	3,5%
De 2001 à 2006	76	276	0	352	10 610	3,3%
Après 2006	116	398	0	514	8 255	6,2%
Ne sait pas	27	140	0	167		
	<b>1 217</b>	<b>1 686</b>	<b>2 524</b>	<b>5 427</b>	<b>108 525</b>	<b>5,0%</b>

Sources : Ville de Gatineau, Ville de Gatineau Rôle d'évaluation foncière, Société d'habitation du Québec. Compilation Interface

Le parc de logements sociaux et communautaires est donc vieillissant. Il est aussi inégalement réparti sur le territoire régional. De nombreux défis s’offrent à lui dont les principaux sont :

- Un nombre de logements globalement insuffisants par rapport à la population, particulièrement dans les MRCs, et à la progression démographique (une des plus rapide du Québec),
- Une concentration des logements dans certains villages urbains et une absence dans d’autres,
- Un parc vieillissant avec des travaux de rénovation à prévoir,
- La question du financement public pour l’accès à des logements abordables et de qualité permettant de répondre à l’ampleur des besoins ainsi que le développement de nouveaux projets,
- L’accès à des terrains constructibles, à un coût raisonnable, pour pouvoir développer de nouveaux projets,
- L’expertise technique pour le développement du parc, notamment dans les offices d’habitation des MRCs.

Les coopératives les plus anciennes arrivent à la fin des programmes de financement publics créant ainsi une insécurité des conseils d'administration. Les ensembles issus du Programme d'achat-rénovation (PARCO) arriveront à leur échéance autour de 2021 compte tenu des engagements qui ont eu lieu en 1996 et des conventions établies pour 25 ans. Les coopératives du programme AccèsLogis Québec, réalisées à partir de 1997, verront leurs ententes se terminer à compter de 2032. On doit ainsi considérer une première période de 25 ans, soit la durée originale du prêt, et une prolongation de 10 ans lors du refinancement obligatoire de la dixième année. Pour l'Outaouais ce sont 37 logements qui sont concernés pour la période 2006-2010 (la Coopérative Reboul), ce chiffre ira en augmentant progressivement pour atteindre 1 048 logements en 2030 (fin de la période d'amortissement pour toutes les coopératives de la région).

Les organismes de défense des personnes fragilisées (pauvreté, itinérance, santé mentale, femmes monoparentales, personnes âgées, premières nations, etc.) revendiquent l'accès à des logements abordables de qualité, correspondant aux besoins et aux capacités de payer des personnes. La ville de Gatineau s'est engagée dans un programme de développement de logements sociaux et communautaires et les paliers gouvernementaux soutiennent ces initiatives (objectif d'implanter 700 nouveaux logements sociaux sur son territoire d'ici la fin de 2013).

En mars 2010, le gouvernement du Canada a annoncé que 36 coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif s'intéressant au logement de la région de l'Outaouais recevront plus de 1,8 million de dollars dans le cadre du Plan d'action économique du Canada, aux termes des investissements dans la rénovation et l'amélioration des logements sociaux. Le 20 septembre 2011, le ministre délégué aux Transports et le ministre responsable de la région de l'Outaouais, ont confirmé l'attribution par la Société d'habitation du Québec (SHQ) de 125 nouveaux logements communautaires et abordables à la Ville de Gatineau dans le cadre du programme AccèsLogis Québec. Cette annonce représente un investissement de 8,7 millions de dollars de la part du gouvernement du Québec. De son côté, la Ville de Gatineau va investir 3,2 millions de dollars en 2011 dans le logement coopératif et communautaire et poursuivra ses efforts pour atteindre son objectif d'ici 2013.

Depuis 2003, 1 180 logements communautaires ont été livrés ou sont en voie de réalisation dans la région de l'Outaouais, dont 1 133 dans la ville de Gatineau ce qui représente des investissements totalisant plus de 144,8 millions de dollars. Pour l'ensemble des programmes de la SHQ, la région de l'Outaouais a reçu plus de 235 millions de dollars, au cours de cette même période, ce qui a permis à plus de 12 500 ménages dans le besoin d'obtenir des conditions adéquates de logement.

### III. Présentation des données statistiques<sup>23</sup>

Les analyses plus approfondies des territoires de la région de l’Outaouais sont présentées selon des zones d’appartenance livrées dans les annexes.

Les zones d’appartenance de la ville de Gatineau, ses milieux de vie, sont segmentés entre les villages urbains aux caractéristiques urbaines et ses zones champêtres aux caractéristiques rurales.

Le village urbain « type » se caractérise par :

- Un espace urbain clairement délimité au sein de la ville de Gatineau,
- Un milieu de vie possédant une identité distincte et un lieu d’appartenance pour les résidents,
- Une communauté solidaire, des liens sociaux étroits, une vie de quartier dynamique,
- Un lieu de résidence, de magasinage, de récréation et parfois même de travail,
- Un lieu où les citoyens peuvent s’engager dans leur collectivité et prendre en main leur qualité de vie,
- Un lieu de rencontres, d’échanges et de travail avec l’administration municipale,
- Une unité de référence privilégiée pour les gestionnaires de la Ville.

Le milieu de vie champêtre « type » se caractérise par :

- Un espace à caractère champêtre et naturel situé à l’extérieur du périmètre d’urbanisation,
- Un milieu bâti résidentiel clairsemé,
- Une communauté qui trouve l’essentiel de ses services dans les villages urbains avoisinants,
- Un lieu de travail principalement axé sur l’agriculture.

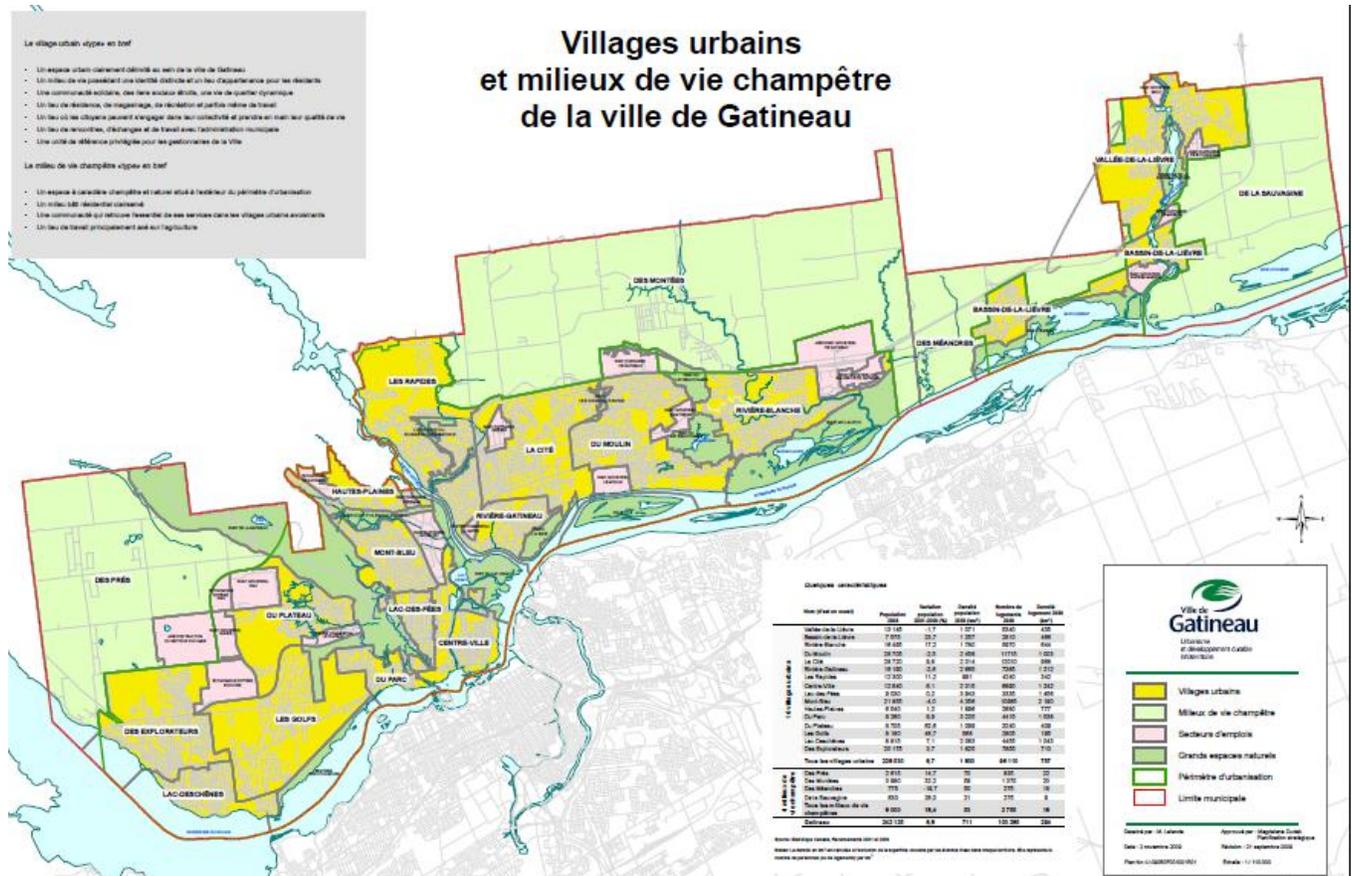
L’ensemble des villages urbains regroupait 233 935 habitants en 2006 (96,6% du total de Gatineau) dans 97 435 ménages. Chaque village urbain avait en moyenne une population de 15 200 personnes dans 6 256 ménages. Les 4 zones champêtres regroupaient 8 180 habitants en 2006 (3,4% du total de Gatineau) dans 2 815 ménages.

Les portraits sont présentés dans l’ordre logique utilisé par la Ville de Gatineau, selon la numérotation définie et un balayage d’est en ouest du territoire.

<b>1 - GATINEAU</b>	<b>16 Villages urbains</b>	101 Vallée-de-la-Lièvre
		102 Bassin-de-la-Lièvre
		103 Rivière-Blanche
		104 Du Moulin
		105 La Cité
		106 Rivière-Gatineau
		107 Les Rapides
		108 Centre-Ville
		109 Lac-des-Fées
		110 Mont-Bleu
		111 Hautes-Plaines
		112 Du Parc
		113 Du Plateau
		114 Les Golfs
		115 Lac-Deschênes
		116 Des Explorateurs
	<b>4 milieux de vie champêtres</b>	217 Des Prés
		218 Des Montées
		220 Des Méandres
		221 De la Sauvagine

<sup>23</sup> Source : Statistique Canada. Recensement de 2006 - Données-échantillon (20 %). compilation spéciale par village urbain commandée par la Ville de Gatineau.

Figure 3 : carte de localisation de Gatineau



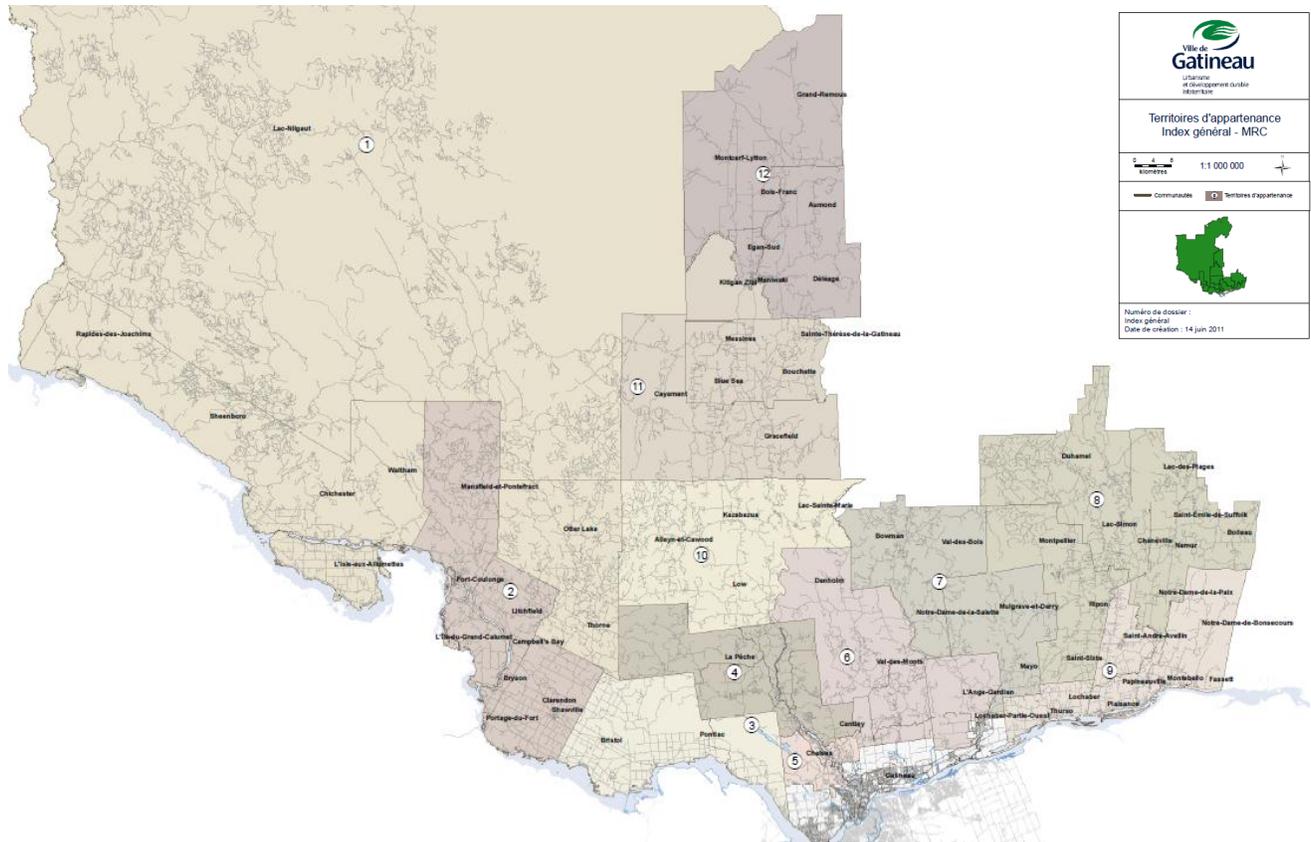
Le même schéma s'applique pour les zones d'appartenance des MRCs<sup>24</sup> de la région :

Quelques caractéristiques de la dynamique populationnelle	Nbre de pers.2006	Nbre de ménages 2006
<b>LES COLLINES DE L'OUTAOUAIS</b>	<b>42 155</b>	<b>15 970</b>
Unité 1 - L'Ouest Péri-urbain (16,26)	6 400	2 505
Unité 2 - Le Nord Péri-Urbain (14,15,27,19)	9 455	3 845
Unité 3 - Le Nord des Rapides (17,18,20)	11 870	4 195
Unité 4 - L'Est Péri-urbain (21,22,23,24,25)	14 430	5 425
<b>PAPINEAU</b>	<b>23 035</b>	<b>10 085</b>
Unité 1 - à l'Ouest et au Nord Péri-urbain (28,29)	3 980	1 710
Unité 2 - à l'Est et au Nord Péri-urbain (30,31,35)	7 635	3 475
Unité 3 - à l'Est et au Sud Péri-urbain (32,33,34,36)	11 420	4 900
<b>PONTIAC</b>	<b>12 965</b>	<b>5 355</b>
Unité 1 - L'Ouest de l'ouest (1,2,5)	3 940	1 655
Unité 2 - L'Est de l'Ouest (3,4,6)	9 025	3 700
<b>VALLÉE DE LA GATINEAU</b>	<b>20 035</b>	<b>8 820</b>
Unité 1 - Sud du Nord (12)	2 690	1 205
Unité 2 - Centre du Nord (10,11,13)	7 645	3 280
Unité 3 - Nord du Nord (7,8,9)	9 700	4 335
<b>Les MRCs de l'Outaouais</b>	<b>98 190</b>	<b>40 230</b>

<sup>24</sup> Les calculs sur les zones d'appartenance des MRCs sont sujets à caution compte tenu des arrondis aléatoires. La somme totale est légèrement différente des données commandées à Statistique Canada pour les MRCs (98 972 personnes).

L'ensemble des MRCs regroupait 98 190 habitants en 2006 dans 40 230 ménages. Chaque zone d'appartenance avait en moyenne une population de 8 182 personnes dans 3 352 ménages.

Figure 4 : carte de localisation des MRCs



### 3.1 Les données démographiques générales

- Pour Gatineau, une population en croissance continue depuis 1991 : augmentation de 6,8% du nombre de personnes entre les recensements de 2001 à 2006 et de 9% des ménages entraînant mathématiquement la réduction de la taille moyenne des ménages qui passe de 2,70 en 2001 à 2,65 en 2006.
- Des villages urbains très dynamiques avec des taux de croissance de la population et des ménages de plus de 50% depuis 2001 (Les Golfs et Du Plateau), mais d'autres qui perdent de la population (Rivière-Gatineau, Mont-Bleu, Du Moulin et Vallée-de-la-Lièvre ?).
- Une situation contrastée dans les MRCs avec celle du Pontiac qui perd de la population entre 2001 et 2006 alors que celle des Collines-de-l'Outaouais gagne 17% de population et 23% de ménages entre 2001 et 2006 ce qui entraîne la moyenne de progression démographique à la hausse surpassant même celle de Gatineau avec un gain de 7,2% de population et 13,5% de ménages comparativement à 6,8% et 9% pour Gatineau.
- La répartition du principal soutien de ménages varie en fonction de l'âge et du genre. À partir de 25 ans et jusque 64 ans, les hommes sont les principaux soutiens du ménage à Gatineau. Avant et après ces dates, ce sont les femmes qui assument cette charge. Cette situation a bien évolué depuis 2001, le nombre de femmes principaux soutiens de famille ayant augmenté de près de 13% (+32% et +38% entre 55 et 64 ans et après 75 ans).
- Gatineau a une population plus jeune que les MRCs, les personnes âgées de plus de 45 ans représentant 38% de la population totale à Gatineau comparativement à 45% pour l'ensemble des 4 MRCs.
- On retrouve une forte proportion de ménages d'une seule personne dans le Centre-Ville, Lac-des-Fées et Mont-Bleu. Celle pour les couples avec enfants se retrouve plutôt dans Les Rapides et les Golfs ainsi que dans les milieux de vie champêtres. La plus forte proportion de ménages comptant une famille monoparentale se retrouve dans les Explorateurs.
- Les plus fortes proportions de ménages familiaux comptant un couple avec enfants se retrouvent dans 3 des 4 zones d'appartenance des Collines-de-l'Outaouais alors que les ménages d'une seule personne sont plutôt concentrés dans la Vallée-de-la-Gatineau.
- Il y a une certaine répartition des ménages en fonction de leur taille : les zones de centre-ville accueillant davantage de ménages d'une ou 2 personnes, alors que les zones périphériques accueillent des ménages de 3 personnes et plus.

- Mis à part la MRC des Collines-de-l'Outaouais et les milieux de vie champêtres qui accueillent proportionnellement des ménages de 3 personnes et plus, le nombre de personnes par ménage est relativement bien distribué dans la région avec une moyenne de 2,4 personnes par ménage.

**Tableau 8 : quelques caractéristiques populationnelles de la Région et de ses MRCs**

Quelques caractéristiques de la dynamique populationnelle		Nbre de pers.2006	Nbre de ménages 2006	Nbre de personnes 2001	Nbre de ménages 2001	Évol pers 2001-2006	Évol ménages 2001-2006	Pers. / ménage 2006	Pers. / ménages 2001
16 villages urbains	101 - Vallée-de-la-Lièvre	13 425	5 375	13 550	5 280	-0,9%	1,8%	2,50	2,57
	102 - Bassin-de-la-Lièvre	7 635	2 835	6 475	2 335	17,9%	21,4%	2,69	2,77
	103 - Rivière-Blanche	16 630	5 970	14 230	4 970	16,9%	20,1%	2,79	2,86
	104 - Du Moulin	29 835	12 080	30 915	11 935	-3,5%	1,2%	2,47	2,59
	105 - La Cité	29 275	12 140	26 435	10 375	10,7%	17,0%	2,41	2,55
	106 - Rivière-Gatineau	16 220	7 375	16 785	7 380	-3,4%	-0,1%	2,20	2,27
	107 - Les Rapides	12 755	4 375	11 450	3 835	11,4%	14,1%	2,92	2,99
	108 - Centre-Ville	13 505	7 020	13 295	6 830	1,6%	2,8%	1,92	1,95
	109 - Lac-des-Fées	9 485	4 470	9 460	4 455	0,3%	0,3%	2,12	2,12
	110 - Mont-Bleu	21 945	10 985	22 815	11 315	-3,8%	-2,9%	2,00	2,02
	111 - Hautes-Plaines	6 985	2 865	6 710	2 625	4,1%	9,1%	2,44	2,56
	112 - Du Parc	9 460	4 425	8 610	4 020	9,9%	10,1%	2,14	2,14
	113 - Du Plateau	9 185	3 510	5 580	2 010	64,6%	74,6%	2,62	2,78
	114 - les Golfs	8 275	2 820	5 515	1 930	50,0%	46,1%	2,93	2,86
	115 - Lac-Deschênes	8 500	3 210	7 930	2 895	7,2%	10,9%	2,65	2,74
	116 - Explorateurs	20 820	7 980	19 920	7 370	4,5%	8,3%	2,61	2,70
<b>Tous les villages urbains</b>		<b>233 935</b>	<b>97 435</b>	<b>219 675</b>	<b>89 560</b>	<b>6,5%</b>	<b>8,8%</b>	<b>2,40</b>	<b>2,45</b>
		<b>15 205</b>	<b>6 373</b>						
4 milieux de vie champêtre	217 - Des Près (rural agricole de l'Ouest)	2 755	900	2 490	810	10,6%	11,1%	3,06	3,07
	218 - Des Montées (rural et agricole du centre)	4 005	1 370	3 090	1 020	29,6%	34,3%	2,92	3,03
	220 - Des Méandres (agricole de l'Ouest de la Lièvre)	785	270	900	330	-12,8%	-18,2%	2,91	2,73
	221 - De La Sauvagine (agricole de l'Est de la Lièvre)	635	275	540	220	17,6%	25,0%	2,31	2,45
	<b>Tous les milieux de vie champêtres</b>	<b>8 180</b>	<b>2 815</b>	<b>7 020</b>	<b>2 380</b>	<b>16,5%</b>	<b>18,3%</b>	<b>2,91</b>	<b>2,95</b>
		<b>2 045</b>							
<b>GATINEAU</b>		<b>242 115</b>	<b>100 250</b>	<b>226 695</b>	<b>91 940</b>	<b>6,8%</b>	<b>9,0%</b>	<b>2,65</b>	<b>2,70</b>
<b>LES COLLINES DE L'OUTAOUAIS</b>		<b>42 155</b>	<b>15 970</b>	<b>36 009</b>	<b>13 020</b>	<b>17,1%</b>	<b>22,7%</b>	<b>2,63</b>	<b>2,77</b>
	Unité 1 - L'Ouest Péri-urbain (16-26)	6 400	2 505					2,55	
	Unité 2 - Le Nord Péri-Urbain (14,15,27,19)	9 455	3 845					2,48	
	Unité 3 - Le Nord des Rapides (17,18,20)	11 870	4 195					2,77	
	Unité 4 - L'Est Péri-urbain (21,22,23,24,25)	14 430	5 425					2,72	
<b>PAPINEAU</b>		<b>23 035</b>	<b>10 085</b>	<b>20 795</b>	<b>8 625</b>	<b>10,8%</b>	<b>16,9%</b>	<b>2,29</b>	<b>2,41</b>
	Unité 1 - à l'Ouest et au Nord Péri-urbain (28,29)	3 980	1 710					2,40	
	Unité 2 - à l'Est et au Nord Péri-urbain (30,31,35)	7 635	3 475					2,17	
	Unité 3 - à l'Est et au Sud Péri-urbain (32,33,34,36)	11 420	4 900					2,30	
<b>PONTIAC</b>		<b>12 965</b>	<b>5 355</b>	<b>14 822</b>	<b>5 760</b>	<b>-12,5%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>2,39</b>	<b>2,57</b>
	Unité 1 - L'Ouest de l'ouest (1,2,5)	3 940	1 655					2,35	
	Unité 2 - L'Est de l'Ouest (3,4,6)	9 025	3 700					2,43	
<b>VALLÉE DE LA GATINEAU</b>		<b>20 035</b>	<b>8 820</b>	<b>19 979</b>	<b>8 025</b>	<b>0,3%</b>	<b>9,9%</b>	<b>2,26</b>	<b>2,49</b>
	Unité 1 - Sud du Nord (12)	2 690	1 205					2,20	
	Unité 2 - Centre du Nord (10,11,13)	7 645	3 280					2,33	
	Unité 3 - Nord du Nord (7,8,9)	9 700	4 335					2,23	
<b>Les MRCs de l'Outaouais</b>		<b>98 190</b>	<b>40 230</b>	<b>91 605</b>	<b>35 430</b>	<b>7,2%</b>	<b>13,5%</b>	<b>2,39</b>	<b>2,56</b>
<b>L'OUTAOUAIS</b>		<b>340 305</b>	<b>140 480</b>	<b>318 300</b>	<b>127 370</b>	<b>6,9%</b>	<b>10,3%</b>	<b>2,52</b>	<b>2,63</b>

Source : Statistique Canada, commandes de la Ville de Gatineau et de l'Agence de la Santé et des Services Sociaux de l'Outaouais.

### **Pour Gatineau :**

- Augmentation de la population de 2001 à 2006 (+15 425 personnes, soit +6,8%), poursuite d'une dynamique de croissance de +11,3 % entre 1996 et 2006 (comparativement à une croissance de 10,6% pour l'Outaouais durant cette même période).
- Une population relativement jeune avec une part de la population de moins de 45 ans de 61,9% pour Gatineau (âge médian de la population totale de 37,7 ans comparativement à 39,2 ans pour l'Outaouais).
- Surtout des ménages comptant un couple avec enfants (29,3%), des ménages non familiaux comptant une seule personne (28,2%), et des ménages familiaux comptant un couple sans enfant (23,4%), Les familles monoparentales comptent pour 11,6% de l'ensemble des ménages de Gatineau.
- Une baisse de 4,7% entre 2001 et 2006 des ménages dont le principal soutien est âgé de moins de 45 ans, avec une baisse de 8,8% du soutien de famille masculin âgé de moins de 45 ans. Cela se traduit globalement par une hausse de l'âge médian du principal soutien de famille entre 2001 et 2006 de 1,8 an à 38,1 ans.

### **Pour les MRCs :**

- Augmentation de la population de 2001 à 2006 (+8 553 personnes, soit +9,3%), poursuite d'une dynamique de croissance de +10,0 % entre 1996 et 2006 (comparativement à une croissance de 10,6% pour l'Outaouais durant cette même période).
- Une population plus âgée avec une part de la population de moins de 45 ans de 55,1% pour les MRCs (âge médian de la population totale de 47,9 ans en 2006 comparativement à 39,2 ans pour l'Outaouais).
- Surtout des ménages comptant un couple sans enfant (30,7%), des ménages familiaux comptant un couple avec enfants (29,3%, exactement la même proportion que Gatineau), et des ménages non familiaux comptant une seule personne (24,8%). Les familles monoparentales comptent pour 8,1% de l'ensemble des ménages des MRCs.
- Une baisse de 0,1% entre 2001 et 2006 des ménages dont le principal soutien est âgé de moins de 45 ans, avec une baisse de 11,2% du soutien de famille masculin âgé de moins de 45 ans. Cela se traduit globalement par une hausse de l'âge médian du principal soutien de famille entre 2001 et 2006 de 1,7 an à 46,7 ans.

## 3.2 La mobilité des ménages

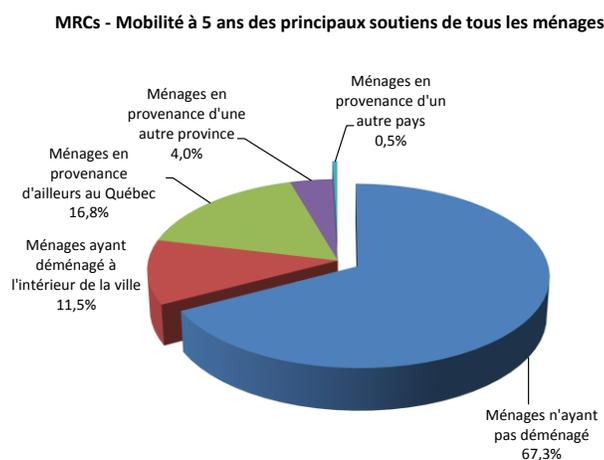
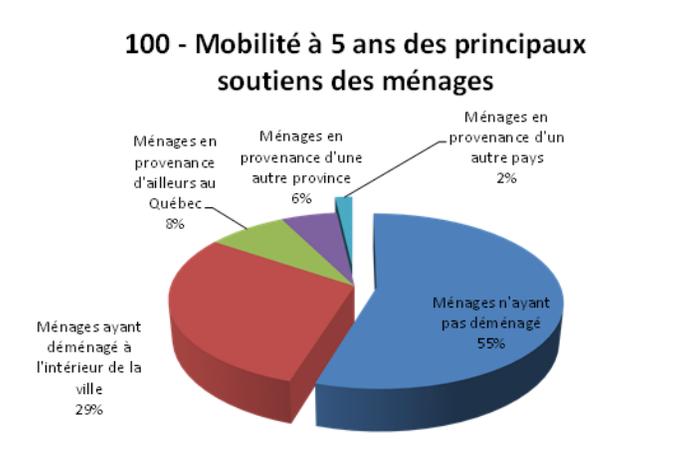
### Pour Gatineau<sup>25</sup> :

- Une population générale peu mobile avec 85,3% des ménages qui résidait à la même adresse 1 an avant le recensement de 2006 et 54,9% à 5 ans avant le recensement. C'est une mobilité à 5 ans avant le recensement qui s'exprime d'abord à l'intérieur de la ville pour 29% des ménages, puis du Québec pour 8% des ménages, du reste du Canada pour 6% et enfin d'autres pays pour seulement 2% (1 790 ménages).

### Pour les MRCs :

- Une population générale encore moins mobile avec 67% des ménages qui résidait à la même adresse 5 ans avant le recensement. C'est une mobilité qui s'exprime d'abord avec les autres régions du Québec pour 17% des ménages, puis à l'intérieur de la même ville pour 11% des ménages, du reste du Canada pour 4% et enfin d'autres pays pour seulement 1% (190 ménages).

Tableau 9 : mobilité des ménages de Gatineau et des MRCs

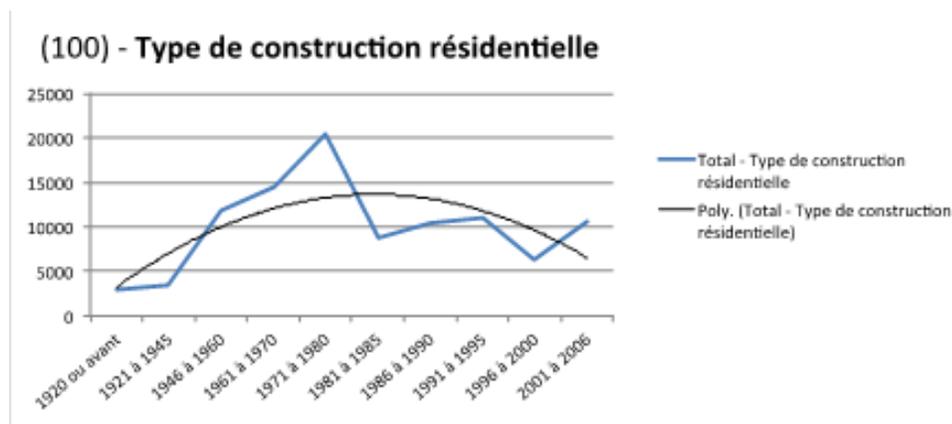


<sup>25</sup> Dans la suite des tableaux, Gatineau est représentée par le chiffre 100.

### 3.3 Le logement

#### Pour Gatineau :

- Un parc de logements en croissance entre 2001 et 2006 de 9,1% à 100 265 logements.
  - Un parc de logements composé essentiellement de maisons (60,3% des logements)
  - dont des maisons individuelles non attenantes (41,2% des logements),
  - des maisons jumelées (13,0% des logements).
  - Une présence marquée d'appartements dans des immeubles de moins de cinq étages (27% des logements) mais peu d'immeubles de plus de 5 étages (5,9%).
  - En moyenne 6,1 pièces et 2,4 personnes par logement.
- Une moyenne annuelle de 1 926 mises en chantiers entre 1971 et 2006,
  - caractérisée par une apogée des constructions annuelles entre 1971 et 1980 (2 263 mises en chantier annuelles, représentant 20,3% du total du parc de logements),
  - essentiellement des maisons individuelles non attenantes (7,8% de l'ensemble du parc immobilier)
  - et des appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages (4,7% de l'ensemble du parc immobilier).
  - Un léger tassement des mises en chantier entre 1981 et 1985 et entre 1996 et 2000 (une moyenne annuelle de 1 864 logements) mais avec une reprise entre 2001 et 2006 (à 2 122 logements construits). Âge moyen des logements de 29,5 ans en 2006.



- Un parc en relativement bon état avec 7,0% des logements nécessitant des réparations majeures<sup>26</sup> (6 985 logements en 2006),
  - principalement dans des maisons individuelles non attenantes (2 570 logements nécessitant des réparations majeures mais 6,2% de ce type de logements),
  - dans des appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages (8,6% des appartements dans ce type d'immeuble avec 2 340 logements à réparer)
  - et dans des appartements / duplex (11,6% de ces logements avec 740 logements à réparer), construits majoritairement avant 1980 et représentant 67,4% des logements à réparer.

**Pour Les MRCs :**

- Un parc de logements en croissance entre 2001 et 2006 de 13,5% à 40 230 logements.

Un parc de logements composé presque exclusivement de maisons (89,8% des logements)

- dont des maisons individuelles non attenantes (86,8% des logements),
- des maisons jumelées (2,4% des logements)
- et des maisons en rangée (0,6%).

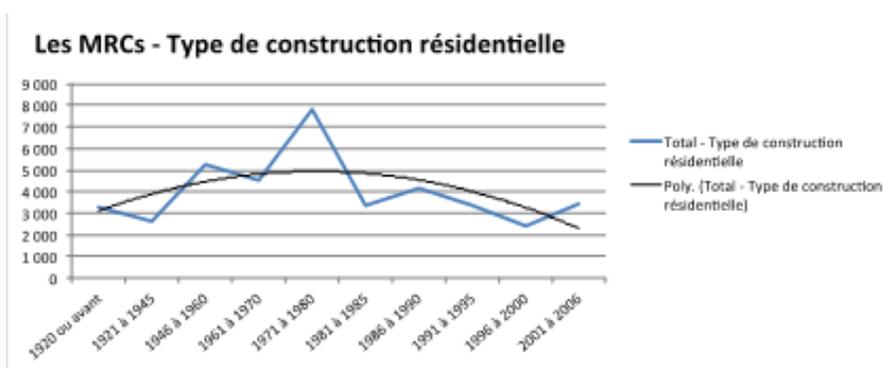
Une présence discrète d'appartements dans des immeubles de moins de cinq étages (5,3% des logements) et d'appartements, duplex et aucun immeuble de plus de 5 étages.

En moyenne 2,5 personnes par logement.

- Une moyenne annuelle de 573 mises en chantiers depuis 1946, caractérisée par
  - une apogée des constructions annuelles entre 1971 et 1980 (781 mises en chantier annuelles, représentant 19,4% du total du parc de logements),
  - puis par une baisse progressive entre 1981 et 2006 (moyenne de 670 mises en chantier).

58,4% du parc construit avant 1981. Presque exclusivement des maisons individuelles non attenantes construites dans les années 70 (17,0% de l'ensemble du parc immobilier).

Âge moyen des logements de 34,7 ans en 2006.



<sup>26</sup> Définition de Statistique Canada : Réfère au fait qu'un logement pourrait avoir besoin de réparations majeures d'après le jugement du propriétaire. Les réparations majeures sont des réparations de plomberie défectueuse ou câblage électrique, réparations structurales aux murs, planchers ou plafonds, etc.

- Un parc vieillissant avec 11,7% des logements nécessitant des réparations majeures (4 690 logements en 2006),
  - principalement dans des maisons individuelles non attenantes (4 090 logements nécessitant des réparations majeures et 11,7% de ce type de logement),
  - des appartements situés dans des immeubles de moins de cinq étages (11,7% des appartements dans ce type d'immeuble avec 250 logements à réparer)
  - et dans des appartements / duplex (11,6% de ces logements avec 120 logements à réparer), construits majoritairement avant 1980.

**Tableau 10 : principales caractéristiques du logement de Gatineau et des MRCs**

Logement	Les MRCs	Ville de Gatineau
Nombre de logements en 2006	40 230	100 265
Et croissance entre 2001 et 2006	13,5 %	9,10%
<b>Type de logement en 2006</b>		
Maison individuelle non attenante	86,8%	41,2%
Maison jumelée	2,4%	13,0%
Maison en rangée	0,6%	6,1%
Appartement, duplex	3,6%	6,3%
Appartement, immeuble de moins de 5 étages	5,3%	27,0%
Appartement, immeuble de 5 étages ou plus	0,0%	5,9%
Autres	1,3%	0,3%
Nombre de personnes par logement en 2006	2,5	2,4

### 3.4 L'abordabilité du logement pour tous

#### Pour Gatineau :

- L'abordabilité du logement problématique pour 20,9% des ménages (20 885 ménages) qui consacrent plus de 30% de leur revenu brut pour les coûts de logement.  
Ce sont les locataires qui éprouvent le plus de difficulté avec 36,1% des ménages (12 920 ménages) qui consacrent plus de 30% de leurs revenus aux coûts de logement, dont un fort pourcentage de ménages locataires comptant une seule personne (46,9% et 7 670 ménages).

#### Pour Les MRCs :

- L'abordabilité du logement problématique pour 17,6% des ménages (6 890 ménages, 4 440 propriétaires et 2 450 propriétaires) qui consacrent plus de 30% de leurs revenus bruts pour les coûts de logement.

Ce sont également les locataires qui éprouvent le plus de difficulté avec 35,3% des ménages (2 450 ménages) qui consacrent plus de 30% de leurs revenus aux coûts de logement, dont un fort pourcentage de ménages locataires comptant une seule personne (49,4% et 1 560 ménages) et de familles monoparentales (37,7% et 375 ménages).

**Tableau 11 : Gatineau et les MRCs- nombre et genre de ménages consacrant plus de 30% de ses revenus pour le logement en 2006**

Géographie : VILLE DE GATINEAU	2006							
	Abordabilité du logement : 30% ou plus du revenu du ménage est consacré aux coûts d'habitation							
	Total - Mode d'occupation	Possédé - Avec une hypothèque	Faisant partie d'un condominium	Ne faisant pas partie d'un condominium	Possédé - Sans hypothèque	Faisant partie d'un condominium	Ne faisant pas partie d'un condominium	Loué
<b>Total - Genre de ménage consacrant +30% r</b>	<b>20 885</b>	<b>7 110</b>	<b>790</b>	<b>6 315</b>	<b>860</b>	<b>120</b>	<b>740</b>	<b>12 920</b>
Ménages familiaux comptant un couple	5 740	3 105	185	2 920	235	15	215	2 405
Ménages comptant une famille monoparentale	3 050	1 125	70	1 060	55	0	50	1 870
Ménages comptant une seule personne	10 730	2 500	515	1 990	555	95	460	7 670
Autres ménages	1 360	375	25	345	10	10	20	970

Géographie: Les MRCs	2006							
	Abordabilité du logement : 30% ou plus du revenu du ménage est consacré aux coûts d'habitation							
	Total - Possédé	Possédé - Avec une hypothèque	Faisant partie d'un condominium	Ne faisant pas partie d'un condominium	Possédé - Sans hypothèque	Faisant partie d'un condominium	Ne faisant pas partie d'un condominium	Loué
<b>Total - Ménages consacrant +30% revenus pour le logement par genre de ménages</b>	<b>4 440</b>	<b>3 560</b>	<b>70</b>	<b>3 500</b>	<b>880</b>	<b>30</b>	<b>860</b>	<b>2 450</b>
Ménages familiaux comptant un couple	2 025	1 750	25	1 725	275	10	265	405
Ménages comptant une famille monoparentale	455	400	15	385	55	0	35	375
Ménages comptant une seule personne	1 805	1 250	30	1 230	555	15	540	1 560
Autres ménages	180	160	0	165	20	0	20	130

### 3.5 Les ménages propriétaires

#### 3.5.1 Principales caractéristiques démographiques des ménages propriétaires

##### Pour Gatineau :

- 64,2% des ménages propriétaires, ce qui est un peu plus faible que l'ensemble de l'Outaouais (69,4%) mais un peu plus que l'ensemble du Québec (60,1%). L'accession à la propriété est en hausse de 17,9% entre 2001 et 2006 facilitée par les faibles taux d'intérêt des hypothèques. Les ménages propriétaires dont le principal soutien est de sexe féminin est en croissance de 32,3% durant la même période.
- Un peu plus d'un ménage sur 5 (20,4%) n'a plus d'hypothèque à rembourser. Le nombre de propriétaires est en progression de +17,9%.
- Les propriétaires sont surtout des ménages dont le principal soutien est un homme dans la tranche d'âge des 35 à 54 ans (âge médian de 48,9 ans).

On compte de plus en plus de ménages avec 2 soutiens (progression de 24,4% entre 2001 et 2006), surtout dans les tranches d'âge les plus jeunes (jusqu'à 60% des ménages dont le principal soutien a entre 25 ans et 34 ans puis diminution par la suite).

La proportion des ménages propriétaires dont le principal soutien est une femme reste inférieure à celle des hommes (40,6% comparativement à 59,4%) mais elle est en forte progression (+32,3% entre 2001 et 2006, particulièrement dans les tranches d'âge les plus jeunes –moins de 35 ans-).

Ce sont particulièrement des ménages familiaux comptant un couple avec enfants (38,2%) ou sans enfant (27,1%) et significativement moins de ménages non familiaux comptant une personne seule (18,4% des ménages propriétaires) et encore moins de familles monoparentales (9,9% des ménages propriétaires).

#### **Pour Les MRCs :**

- 82,4% des ménages propriétaires (33 155 ménages), ce qui est bien supérieur à l'ensemble de l'Outaouais (69,4%) et encore plus que pour l'ensemble du Québec (60,1%). L'accession à la propriété a continué de progresser de 16,5% entre 2001 et 2006, 38,2% pour les ménages propriétaires dont le principal soutien est de sexe féminin.
- Près d'un ménage sur 5 (45,2%) n'a plus d'hypothèque à rembourser.
- Le nombre de ménages propriétaires est en progression de +16,5% (4 695 ménages), surtout pour les ménages dont le principal soutien a entre 45 et 64 ans (+ 3 465 ménages entre 2001 et 2006, 73,8% des nouveaux propriétaires).
  - Les propriétaires sont surtout des ménages dont le principal soutien est un homme (64,7% des principaux soutiens) dans la tranche d'âge des 45 à 64 ans (âge médian de 52,2 ans).
  - Des ménages avec seul soutien (58,7% des ménages propriétaires), mais on compte de plus en plus de ménages avec 2 soutiens (progression de 34,9% entre 2001 et 2006), surtout dans les tranches d'âge les plus jeunes (jusqu'à 63,2% des ménages dont le principal soutien a entre 25 ans et 34 ans puis diminution par la suite).
  - La proportion des ménages propriétaires dont le principal soutien est une femme reste inférieure à celle des hommes (35,3% comparativement à 64,7%) mais elle est en forte progression (+38,2% entre 2001 et 2006, particulièrement dans les tranches d'âge les plus jeunes soit celle des moins de 35 ans).
  - Ce sont particulièrement des ménages familiaux comptant un couple, sans enfant (33,3%) ou avec enfants (32,6%) et une proportion significativement de ménages non familiaux comptant une personne seule (20,5% des ménages propriétaires) mais peu de familles monoparentales (6,8% des ménages propriétaires).

**Tableau 12 : Gatineau et les MRCs - population générale par groupe d'âge, sexe et nombre de soutien du principal soutien du ménage propriétaire, 2001 et 2006**

Géographie: VILLE DE GATINEAU	2006 (Part de chaque catégorie)						Evol 2001 / 2006					
	Mode d'occupat: Possédé						Mode d'occupat: Possédé					
	Nombre de soutiens du ménage			Ménages comptant 1 soutien	Ménages comptant 2 soutiens	Ménages comptant 3 soutiens ou plus	Nombre de soutiens du ménage			Ménages comptant 1 soutien	Ménages comptant 2 soutiens	Ménages comptant 3 soutiens ou plus
Total	Hommes ♂	Femmes ♀	Total				♂	♀				
Total - Groupes d'âge du principal soutien du ménage	100,0%	59,4%	40,6%	54,6%	44,6%	0,8%	17,9%	9,7%	32,3%	12,8%	24,4%	39,4%
Moins de 25 ans	1,3%	41,8%	57,6%	44,8%	52,7%	2,4%	50,0%	35,3%	61,0%	48,0%	50,0%	100,0%
25 à 34 ans	13,8%	49,5%	50,6%	39,7%	60,1%	0,3%	24,3%	9,3%	43,8%	28,2%	21,6%	200,0%
35 à 44 ans	24,3%	57,3%	42,7%	45,9%	53,8%	0,3%	-1,7%	-10,7%	13,4%	-7,0%	2,9%	233,3%
45 à 54 ans	27,6%	61,0%	39,1%	53,7%	45,5%	0,8%	23,2%	14,6%	39,7%	16,0%	34,2%	-14,7%
55 à 64 ans	17,8%	68,8%	31,2%	64,0%	34,9%	1,1%	36,2%	33,8%	41,9%	26,9%	54,5%	212,5%
65 à 74 ans	9,4%	64,3%	35,7%	69,0%	29,3%	1,6%	13,0%	8,6%	21,6%	0,8%	55,5%	26,7%
75 ans et plus	5,8%	51,0%	49,0%	80,7%	18,4%	0,8%	33,6%	18,9%	53,3%	31,7%	45,3%	-14,3%

Géographie: les MRCs	2006 (Part de chaque catégorie)						Evol 2001 / 2006					
	Mode d'occupat: Possédé						Mode d'occupat: Possédé					
	Nombre de soutiens du ménage			Ménages comptant 1 soutien	Ménages comptant 2 soutiens	Ménages comptant 3 soutiens ou plus	Nombre de soutiens du ménage			Ménages comptant 1 soutien	Ménages comptant 2 soutiens	Ménages comptant 3 soutiens ou plus
Total	Hommes ♂	Femmes ♀	Total				♂	♀				
Total - Groupes d'âge du principal soutien du ménage	100,0%	64,7%	35,3%	58,7%	40,8%	0,5%	16,5%	7,3%	38,2%	6,6%	34,9%	6,5%
Moins de 25 ans	1,0%	46,3%	52,2%	64,2%	34,3%	0,0%	45,7%	121,4%	9,4%	87,0%	0,0%	-100,0%
25 à 34 ans	10,2%	53,7%	46,3%	35,6%	63,2%	1,2%	11,0%	-2,9%	35,1%	-3,6%	19,7%	300,0%
35 à 44 ans	20,7%	60,0%	39,9%	48,3%	51,7%	0,2%	0,7%	-12,4%	30,2%	-12,0%	16,4%	50,0%
45 à 54 ans	25,2%	65,5%	34,5%	56,5%	43,0%	0,5%	22,3%	7,0%	68,1%	10,9%	39,8%	100,0%
55 à 64 ans	22,0%	74,2%	25,9%	65,7%	34,1%	0,3%	36,5%	31,7%	52,6%	22,3%	81,0%	-58,3%
65 à 74 ans	12,9%	69,3%	30,7%	71,1%	28,2%	0,9%	7,3%	5,1%	13,4%	-2,6%	47,9%	0,0%
75 ans et plus	8,1%	57,6%	42,7%	82,5%	17,4%	0,7%	19,9%	19,3%	22,5%	18,8%	34,8%	-42,9%

**Tableau 13 : résumé des principales données démographiques pour les propriétaires de Gatineau et des MRCs**

Données démographiques pour les propriétaires	Ville de Gatineau	Les MRCs
Nombre de ménages propriétaires en 2006	64 360	33 155
Part des ménages propriétaires en 2006	64,20%	82,4%
Dont n'ayant plus d'hypothèque	20,40%	44,1%
% des ménages avec 1 soutien 2006	54,6%	58,7%
% des ménages avec 2 soutiens ou plus 2006	45,4%	41,3 %
Âge médian du principal soutien de famille	2001 = 47,6 ans	2001 = 51,1 ans
	2006 = 48,9 ans	2006 = 52,2 ans
Gain en âge	+1,3 an	+1,3 an
Part des principaux soutiens âgés de moins de 45 ans	39,4% en 2006	34,0%
Part des couples avec enfants	38,2% en 2006	32,6%
Part des ménages monoparentaux	9,9% en 2006	6,8%

### 3.5.2 La mobilité des ménages propriétaires

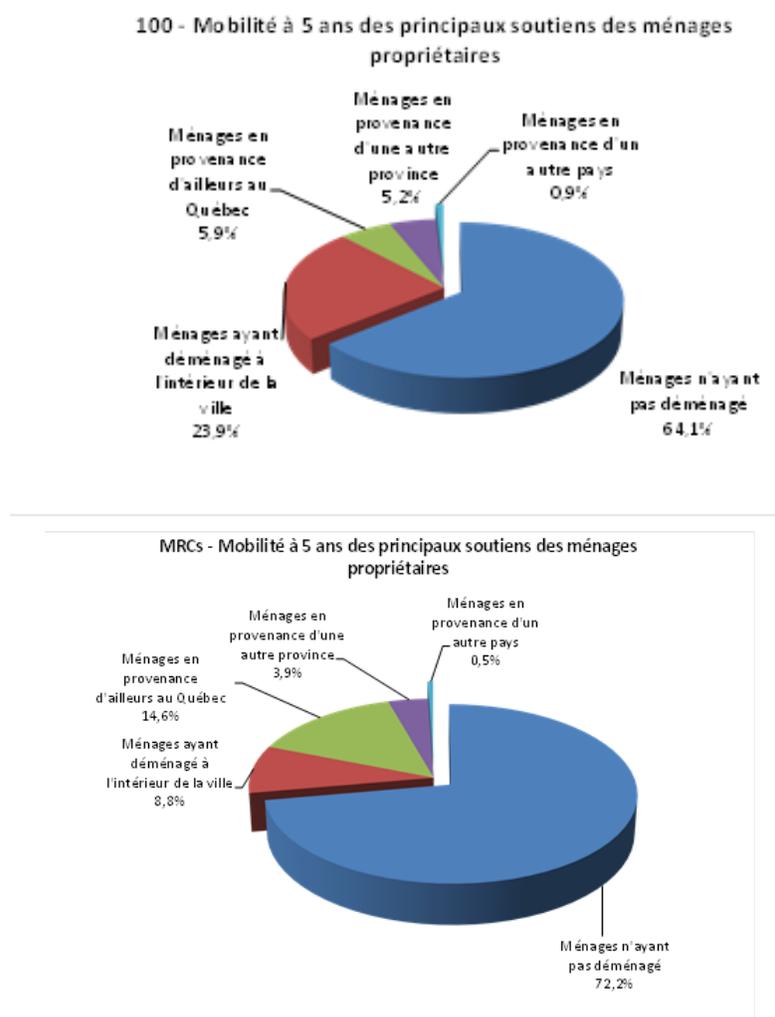
#### Pour Gatineau :

- Les ménages propriétaires sont peu mobiles : 64,1% d'entre eux (41 265 ménages) résident dans la même résidence depuis plus de 5 ans et 23,9% de ceux qui ont déménagé proviennent de la même ville. Il y a pratiquement autant de ménages propriétaires provenant d'autres provinces du Québec que d'autres provinces canadiennes (5,9% et 54,2%). Il y a aussi très peu de propriétaires qui résidaient dans un autre pays 5 ans avant le recensement de 2006 (0,9% et 580 ménages).

#### Pour les MRCs :

- Les ménages propriétaires sont très peu mobiles : 72,2% d'entre eux (23 945 ménages) résident dans la même résidence depuis plus de 5 ans. Un grand nombre de ménages propriétaires ayant emménagé dans les MRCs de l'Outaouais proviennent d'autres régions du Québec (14,6%, 4 840 ménages) mais peu d'autres provinces canadiennes (3,9%, 1 280 ménages). Il y a aussi très peu de propriétaires qui résidaient dans un autre pays 5 ans avant le recensement de 2006 (0,5% et 175 ménages).

Tableau 14 : mobilité des ménages propriétaires de Gatineau et les MRCs en 2006



### 3.5.3 Principales caractéristiques des logements en propriété

#### Pour Gatineau :

- Plus de 85% des propriétaires résident dans des maisons (partagées entre maisons individuelles non attenantes -61,2%- , maisons jumelées -18,0%- et maisons en rangée -6,2%-). Une part non négligeable des propriétaires réside dans des appartements (14,3%), répartis dans des immeubles de moins de 5 étages (8,5%), des appartements, duplex (4,3%) et des immeubles de plus de 5 étages (1,5%). On notera la présence de 5 980 condos, soit 8,2% du parc de logements possédés.
  - Une moyenne de plus de 1 000 logements mis en chantier chaque année pour des ménages propriétaires depuis 1946 ; un sommet entre 1970 et 1980, avec une moyenne de 1 213 logements, et un creux entre 1996 et 2000, avec une moyenne de 899 logements. Plus de la moitié (55,9%) du parc de logements possédés a été livrée avant 1986. Près de la moitié (48,5%) des maisons individuelles non attenantes ont été construites entre 1946 et 1980.
  - Les maisons jumelées ont connu leurs heures de gloire entre 1991 et 1995 (31,3% de toutes les maisons jumelées),
  - alors que pour les maisons en rangée c'était entre 1971 et 1980 (39,0%).
  - Les appartements, duplex ont connu leurs heures de gloire entre 1946 et 1980.
  - Les immeubles de moins de cinq étages ont été construits dans la très grande majorité durant la période 1981-1995 (45,1% de ces logements) avec une reprise vigoureuse entre 2001 et 2006 (16,3%).
  - Les immeubles de plus de 5 étages ont été majoritairement construits en 3 vagues entre 1971 et 1980, entre 1986 et 1990 et entre 2001 et 2006 (75% de ces logements).
- Les résidences en propriété sont très bien entretenues avec 5,8% d'entre elles nécessitant des réparations majeures (3 755 résidences, dont plus de la moitié sont des maisons individuelles non attenantes construites avant 1980). Il y a également une grande proportion d'appartements, duplex (14,7% nécessitant des réparations majeures, 410 logements dont 70,7% construits avant 1960).

#### Pour les MRCs :

- Presque la totalité (95,8%) des propriétaires réside dans des maisons, surtout des maisons individuelles non attenantes -94,6%- , et quelques maisons jumelées -1,1%- . Une part négligeable des propriétaires réside dans des appartements (14,3%), répartis dans
  - des immeubles de moins de 5 étages (8,5%),
  - des appartements, duplex (1,9%)
  - et des immeubles de plus de 5 étages (1,2%).
  - On notera la présence de 200 condos, soit 0,6% du parc de logements possédés.

- Une moyenne de 476 logements mis en chantier chaque année pour des ménages propriétaires depuis 1946 ; un sommet entre 1971 et 1980, avec une moyenne de 661 logements, et un creux entre 1996 et 2000, avec une moyenne de 428 logements.

Plus de la moitié (56,9%) du parc de logements possédés a été livrée avant 1981.

On assiste à une certaine reprise de la construction entre 2001 et 2006 (moyenne annuelle de 631 logements) avec 9,5% de la totalité du parc de logements possédés.

Près de la moitié (56,9%) des maisons individuelles non attenantes ont été construites avant 1981.

Les appartements, duplex constituent le second type de construction le plus développé dans la période 2001 à 2006 (120 unités, mais seulement 0,4% de l'ensemble du parc).

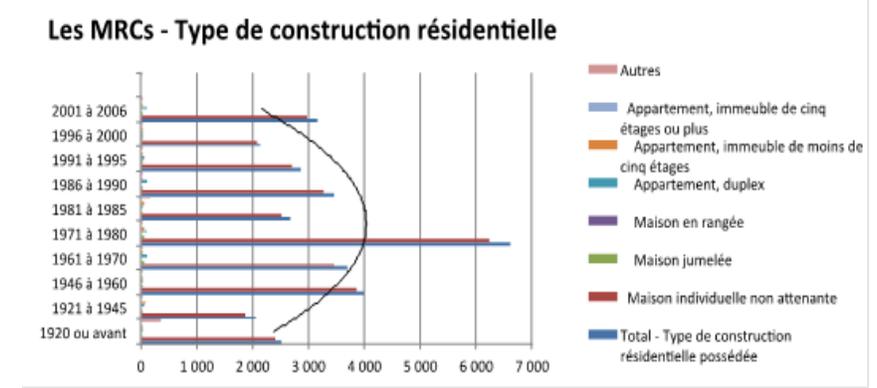
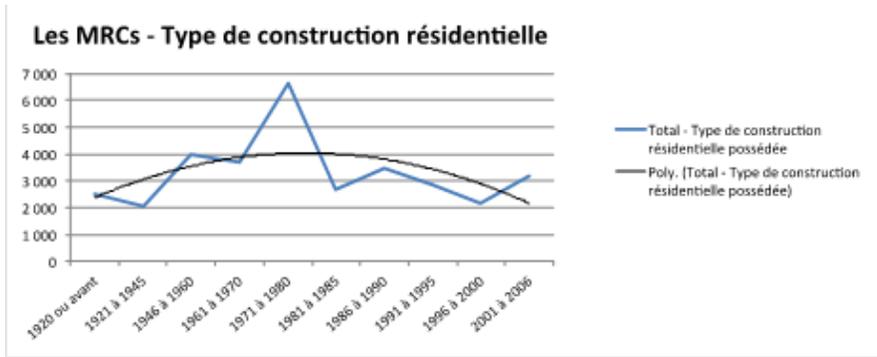
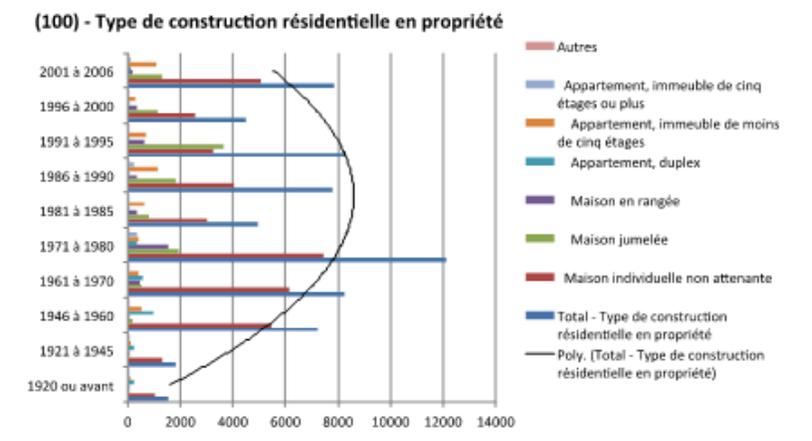
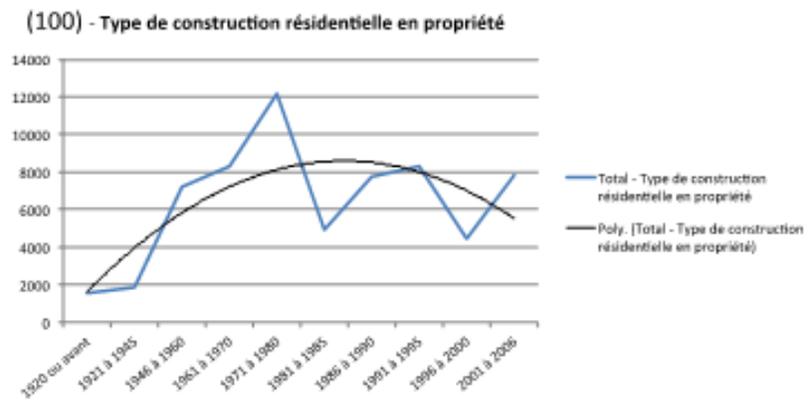
Les immeubles de moins de cinq étages ont été construits en majorité avant 1981 (62,1% de ces logements).

Les résidences en propriété sont vieillissantes avec 11,4% d'entre elles nécessitant des réparations majeures (3 775 résidences, dont plus de la presque totalité sont des maisons individuelles non attenantes construites avant 1980 -76,3% de toutes les réparations majeures-). Il y a également une grande proportion d'immeubles de moins de 5 étages (15,2% nécessitant des réparations majeures, 60 logements dont 50,0% construits avant 1946).

**Tableau 15 : principales caractéristiques du logement en propriété de Gatineau et des MRCS**

Le logement en propriété	Ville de Gatineau	Les MRCS
Nombre de logements en 2006	64 360	33 155
Et croissance entre 2001 et 2006	17,9%	16,6 %
<b>Type de logement en 2006</b>		
Maison individuelle non attenante	61,2%	94,6%
Maison jumelée	18,0%	1,1%
Maison en rangée	6,2%	0,1%
Appartement, duplex	4,3%	1,9%
Appartement, immeuble de moins de 5 étages	8,5%	1,2%
Appartement, immeuble de 5 étages ou plus	1,5%	0,0%
Autres	0,3%	1,1%

Tableau 16 : période de construction des différents types de logement en propriété Gatineau et les MRCs



**Tableau 17 : travaux majeurs selon les périodes de construction et les différents types de logement en propriété de Gatineau**

Réparations majeures								
100 - VILLE DE GATINEAU	Total	Avant 1946	1946 à 1960	1961 à 1970	1971 à 1980	1981 à 1990	1991 à 2000	2001 à 2006
<b>Total - Type de construction résidentielle</b>	<b>3 755</b>	<b>650</b>	<b>990</b>	<b>620</b>	<b>790</b>	<b>495</b>	<b>205</b>	<b>10</b>
Maison individuelle non attenante	2 345	475	685	420	355	290	105	10
Maison jumelée	320	10	0	35	110	110	60	10
Maison en rangée	235	0	0	55	145	10	15	0
Appartement, duplex	410	100	190	50	50	20	0	0
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	335	40	100	30	70	70	20	0
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	80	0	10	20	50	0	0	0
Autres	25	0	0	10	10	0	0	0
Part des réparations majeures selon le type de logement en propriété et la période de construction								
100 - VILLE DE GATINEAU	Total	Avant 1946	1946 à 1960	1961 à 1970	1971 à 1980	1981 à 1990	1991 à 2000	2001 à 2006
<b>Total - Type de construction résidentielle</b>	<b>5,8%</b>	<b>19,1%</b>	<b>13,7%</b>	<b>7,5%</b>	<b>6,5%</b>	<b>3,9%</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,1%</b>
Maison individuelle non attenante	6,0%	20,0%	12,5%	6,8%	4,7%	4,1%	3,5%	0,2%
Maison jumelée	2,8%	8,0%	0,0%	6,4%	5,6%	4,2%	2,2%	0,8%
Maison en rangée	5,9%	0,0%	0,0%	11,3%	9,3%	1,4%	6,1%	0,0%
Appartement, duplex	14,7%	20,6%	19,8%	8,7%	14,9%	12,1%	9,4%	0,0%
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	6,1%	13,3%	19,4%	7,5%	17,1%	3,9%	0,0%	0,0%
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	8,2%	0,0%	22,2%	28,6%	13,9%	0,0%	36,4%	0,0%
Autres	12,5%	0,0%	0,0%	33,3%	28,6%	0,0%	0,0%	0,0%

Réparations majeures								
Les MRCs	Total	Avant 1946	1946 à 1960	1961 à 1970	1971 à 1980	1981 à 1990	1991 à 2000	2001 à 2006
<b>Total - Type de construction résidentielle</b>	<b>3 775</b>	<b>1 055</b>	<b>700</b>	<b>620</b>	<b>670</b>	<b>475</b>	<b>175</b>	<b>70</b>
Maison individuelle non attenante	3 560	1 000	675	560	645	440	170	70
Maison jumelée	65	10	0	30	0	10	0	0
Maison en rangée	0	0	0	0	0	0	0	0
Appartement, duplex	45	15	0	15	0	10	0	0
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	60	30	0	0	10	0	10	0
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	75	0	25	10	15	15	0	0
Part des réparations majeures selon le type de logement et la période de construction								
Les MRCs	Total	Avant 1946	1946 à 1960	1961 à 1970	1971 à 1980	1981 à 1990	1991 à 2000	2001 à 2006
<b>Total - Type de construction résidentielle</b>	<b>11,4%</b>	<b>23,1%</b>	<b>17,5%</b>	<b>16,8%</b>	<b>10,1%</b>	<b>7,8%</b>	<b>3,5%</b>	<b>2,2%</b>
Maison individuelle non attenante	11,4%	23,4%	17,4%	16,2%	10,4%	7,6%	3,6%	2,4%
Maison jumelée	18,1%	18,2%	0,0%	46,2%	0,0%	16,7%	0,0%	0,0%
Maison en rangée	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Appartement, duplex	7,0%	23,1%	0,0%	15,0%	0,0%	6,9%	0,0%	0,0%
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	15,2%	23,1%	0,0%	0,0%	20,0%	0,0%	28,6%	0,0%
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Autres	20,8%	0,0%	62,5%	25,0%	9,4%	37,5%	0,0%	0,0%

### 3.5.4 Abordabilité des logements en propriété

#### Pour Gatineau :

- En moyenne 12,4% des propriétaires consacrent plus de 30% de leurs revenus pour les coûts de logement dont 16,2% des ménages avec une hypothèque (surtout des ménages comptant une seule personne et des familles monoparentales).
  - On retrouve 11,5% des ménages comptant une seule personne possédant un logement sans hypothèque qui consacrent plus de 30% de leurs revenus aux coûts de logement.
  - Les ménages consacrant plus de 30% de leurs revenus au logement disposaient d'un revenu moyen de 33 440\$ à l'échelle de la Ville.
  - Une proportion de 4,3% des ménages propriétaires consacre même plus de 50% de leurs revenus pour le logement, soit 2 760 ménages, surtout des ménages comptant une seule personne (1 215 ménages) dont le principal soutien a plus de 55 ans (545 ménages).
  - Les familles monoparentales sont également concernées par cette question puisque 6% de ces ménages consacrent plus de 50% de ses revenus pour le logement (380 ménages).

#### Pour les MRCs :

- En moyenne 13,8% des propriétaires consacrent plus de 30% de leurs revenus pour les coûts de logement dont 20,6% des ménages avec une hypothèque (surtout des ménages comptant une seule personne -48,9%- et des familles monoparentales -26,3%-). On retrouve 13,7% des ménages comptant une seule personne possédant un logement sans hypothèque qui consacrent plus de 30% de leur revenu aux coûts de logement.  
Les ménages consacrant plus de 30% de leurs revenus au logement disposaient d'un revenu moyen de 23 840 \$ à l'échelle des MRCs.  
Une proportion de 5,5% des ménages propriétaires consacre même plus de 50% de leurs revenus pour le logement, soit 1 800 ménages, surtout des ménages comptant une seule personne (880 ménages) dont le principal soutien a plus de 55 ans (445 ménages). Les familles monoparentales sont également concernées par cette question puisque 16,3% de ces ménages ayant une hypothèque consacrent plus de 50% de ses revenus pour le logement (200 ménages).

**Tableau 18 : genre de ménages propriétaires, présence d'une hypothèque et part de plus de 50% des revenus pour les coûts de logement en propriété de Gatineau et des MRCs**

Géographie: VILLE DE GATINEAU	2006					
	Abordabilité : part des ménages propriétaires consacrant plus de 50% du revenu du ménage / total des ménages					
	Total - Mode d'occupation et présence d'une	Possédé - Avec une hypothèque	Possédé - Sans hypothèque	% sur total des ménages propriétaires	% sur total des ménages propriétaires avant une	% sur total des ménages propriétaires n'ayant plus
<b>Total - Genre de ménage</b>	<b>2 760</b>	<b>2 425</b>	<b>225</b>	<b>4,3%</b>	<b>5,5%</b>	<b>1,1%</b>
Ménages familiaux comptant un couple	1 040	930	110	2,0%	2,6%	0,7%
Ménages comptant une famille monoparentale	380	360	20	0,8%	1,1%	0,1%
Ménages comptant une seule personne	1 215	1 005	210	2,9%	3,5%	1,6%
Autres ménages	135	125	0	0,8%	1,3%	0,0%

Géographie: Les MRCs	2006					
	Abordabilité : part des ménages propriétaires consacrant plus de 50% du revenu du ménage / total des ménages					
	Total - Mode d'occupation et présence d'une hypothèque	Possédé - Avec une hypothèque	Possédé - Sans hypothèque	% sur total des ménages propriétaires	% sur total des ménages propriétaires ayant une hypothèque	% sur total des ménages propriétaires n'ayant plus d'hypothèque
<b>Total - Genre de ménage</b>	<b>1 800</b>	<b>1 425</b>	<b>365</b>	<b>5,6%</b>	<b>8,2%</b>	<b>2,4%</b>
Ménages familiaux comptant un couple	640	540	105	3,0%	4,4%	1,2%
Ménages comptant une famille monoparentale	220	200	20	10,3%	16,3%	2,2%
Ménages comptant une seule personne	880	635	240	13,3%	24,9%	5,9%
Autres ménages	70	70	0	3,2%	5,4%	0,0%

**Tableau 19 : coûts de logement en propriété et revenus des ménages propriétaires de Gatineau et des MRCs**

Quelques caractéristiques des propriétaires	Ville de Gatineau	Les MRCs
Part des ménages propriétaires / nombre total ménages	64,20%	82,4%
Dont n'ayant plus d'hypothèque / nombre total de ménages	20,40%	44,1%
Revenus moyens des ménages propriétaires (2005)	84 533 \$	60 384 \$
Revenus médians des ménages propriétaires (2005)	75 117 \$	51 118 \$
Moyenne des dépenses de propriétés	962 \$	617 \$
Moyenne des dépenses / revenus moyens	13,70%	12,3%
Répartition des ménages propriétaires selon le taux d'effort (part des revenus consacrés aux coûts du logement)		
1 - moins de 30% (%) et revenus	87,6% 91 759 \$	86,2% 66 001 \$
2 - plus de 30% (%) et revenus	12,4% 33 440 \$	13,7% 23 840 \$
2.1 - dont plus de 50% (%) et nombre de famille	4,3% 2 760	5,6% 1 800

**Tableau 20 : évolution des valeurs foncières des propriétés de Gatineau entre 2006 et 2010**

Nombre de nouvelles constructions entre 2006-2010	8 258
Variation en %	11,30%
Valeur foncière moyenne au 31-12-2010	205 553 \$
Valeur foncière moyenne 2006	171 859 \$
Variation en %	19,6%

Source : Ville de Gatineau, Rôle d'évaluation foncière au 31-12-2010, CUBF 1000

### 3.6 - Les ménages locataires

#### 3.6.1 Principales caractéristiques démographiques des ménages locataires

##### Pour Gatineau :

- 35,8% des ménages locataires (35 905 ménages en 2006), en baisse de -3,8% par rapport à 2001. Surtout des ménages n'ayant qu'un seul soutien (74,8% de tous les ménages locataires) et dont le principal soutien a entre 25 et 44 ans (41,9% des ménages locataires).

Légèrement plus de femmes comme principal soutien du ménage (52,7%) que d'hommes (47,3%) mais une baisse marquée depuis 2001 (-6,1%). Par contre, les femmes deviennent les principales soutiens des ménages dans les groupes d'âge supérieurs à 45 ans avec des progressions marquées depuis 2001 (+27,1% pour les ménages de plus de 75 ans).

- Âge médian des locataires de 43,9 ans en 2006 (+3,3 ans de plus qu'en 2001), des ménages non familiaux comptant une seule personne pour 45,7% des ménages locataires, des couples sans enfant (16,7%) et des familles monoparentales (14,6%).

Une proportion de 52,1% des principaux soutiens du ménage âgés de moins de 45 ans. Un revenu moyen de 37 429 \$ en 2005 et un loyer brut moyen de 656 \$ (moyenne des dépenses de loyer sur les revenus de 21%).

##### Pour les MRCs :

- 17,6% des ménages locataires (7 070 ménages en 2006), une légère hausse de 1,4% par rapport à 2001. Surtout des ménages n'ayant qu'un seul soutien (78,6% de tous les ménages locataires) et dont le principal soutien a entre 35 et 44 ans (19,8% des ménages locataires).

Pratiquement autant de femmes que d'hommes comme principal soutien du ménage (50,8% et 49,7%). Par contre, les femmes deviennent les principales soutiens des ménages chez les moins de 25 ans avec des progressions marquées depuis 2001 (+32,2%).

- Âge médian des ménages locataires de 48,4 ans en 2006, des ménages non familiaux comptant une seule personne pour 45,2% des ménages locataires, des couples sans enfant (18,5%) et des familles monoparentales (14,3%).

Une proportion des principaux soutiens du ménage âgés de moins de 45 ans de 43,7% en baisse de 14,8% par rapport à 2001. Un revenu moyen de 30 448 \$ en 2005 et un loyer brut moyen de 493 \$ (moyenne des dépenses de loyer sur les revenus de 19,4%).

**Tableau 21 : Gatineau et les MRCs - Population générale par groupe d'âge, sexe et nombre de soutien du principal soutien du ménage locataire, 2001 et 2006**

Géographie: VILLE DE GATINEAU	2006 (Part de chaque catégorie)						Evol 2001 / 2006					
	Mode d'occupat: Loué			Ménages comptant 1 soutien	Ménages comptant 2 soutiens	Ménages comptant 3 soutiens ou plus	Mode d'occupat: Loué			Ménages comptant 1 soutien	Ménages comptant 2 soutiens	Ménages comptant 3 soutiens ou plus
	Nombre de soutiens du ménage						Nombre de soutiens du ménage					
Total	Hommes ♂	Femmes ♀	Total	♂	♀	Total	♂	♀				
<b>Total - Groupes d'âge du principal soutien du ménage</b>	<b>100,0%</b>	<b>47,3%</b>	<b>52,7%</b>	<b>74,8%</b>	<b>23,9%</b>	<b>1,3%</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>-6,1%</b>	<b>-6,7%</b>	<b>5,4%</b>	<b>8,0%</b>
Moins de 25 ans	10,2%	42,7%	57,3%	55,9%	41,0%	3,1%	-13,3%	-14,0%	-12,8%	-10,3%	-15,9%	-28,1%
25 à 34 ans	22,3%	50,3%	49,8%	64,5%	34,3%	1,3%	-15,5%	-11,5%	-19,1%	-20,4%	-4,4%	-13,0%
35 à 44 ans	19,6%	50,3%	49,7%	76,7%	22,8%	0,5%	-21,2%	-18,8%	-23,5%	-25,7%	-0,3%	-46,2%
45 à 54 ans	18,7%	47,9%	52,2%	80,7%	18,1%	1,3%	11,4%	13,4%	9,7%	7,0%	29,9%	
55 à 64 ans	12,6%	49,8%	50,2%	81,8%	16,6%	1,5%	20,6%	21,5%	19,4%	16,8%	38,5%	55,6%
65 à 74 ans	8,8%	46,6%	53,6%	84,1%	14,9%	1,1%	11,5%	26,8%	1,5%	3,9%	84,3%	
75 ans et plus	7,8%	33,0%	67,0%	88,2%	10,5%	1,3%	33,0%	46,8%	27,1%	26,3%	96,7%	

Géographie: les MRCs	2006 (Part de chaque catégorie)						Evol 2001 / 2006					
	Mode d'occupat: Loué			Ménages comptant 1 soutien	Ménages comptant 2 soutiens	Ménages comptant 3 soutiens ou plus	Mode d'occupat: Loué			Ménages comptant 1 soutien	Ménages comptant 2 soutiens	Ménages comptant 3 soutiens ou plus
	Nombre de soutiens du ménage						Nombre de soutiens du ménage					
Total	Hommes ♂	Femmes ♀	Total	♂	♀	Total	♂	♀				
<b>Total - Groupes d'âge du principal soutien du ménage</b>	<b>100,0%</b>	<b>49,1%</b>	<b>50,8%</b>	<b>78,6%</b>	<b>20,4%</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,4%</b>	<b>-2,9%</b>	<b>5,4%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>6,6%</b>	<b>71,4%</b>
Moins de 25 ans	9,3%	41,2%	59,5%	53,4%	45,8%	1,5%	26,0%	20,0%	32,2%	-2,8%	93,5%	
25 à 34 ans	14,6%	50,2%	49,8%	67,1%	32,9%	0,0%	-32,1%	-28,3%	-35,6%	-33,8%	-25,3%	-100,0%
35 à 44 ans	19,8%	43,2%	56,8%	84,3%	15,4%	0,7%	-11,4%	-29,7%	11,2%	-1,3%	-43,4%	
45 à 54 ans	18,6%	65,8%	35,7%	77,6%	20,5%	1,9%	11,0%	18,5%	2,2%	-1,0%	74,2%	150,0%
55 à 64 ans	14,3%	55,0%	45,0%	85,1%	14,4%	1,0%	13,5%	8,8%	19,7%	6,2%	93,3%	
65 à 74 ans	12,4%	49,7%	50,3%	86,3%	12,6%	1,7%	28,7%	35,9%	25,7%	25,8%	46,7%	
75 ans et plus	10,9%	31,2%	68,2%	90,9%	9,1%	0,0%	27,3%	17,1%	31,3%	32,1%	7,7%	

**Tableau 22 : résumé des principales données démographiques pour les locataires Gatineau et MRCs**

<b>Données démographiques pour les locataires</b>	<b>Ville de Gatineau</b>	<b>Les MRCs</b>
Nombre de ménages locataires en 2006	35 905	7 065
Part des ménages locataires en 2006	35,8%	17,6%
% des ménages avec 1 soutien 2006	74,8%	78,7 %
% des ménages avec 2 soutiens ou plus 2006	25,2%	21,3 %
Âge médian du principal soutien de famille	2001 = 40,6 ans	
	2006 = 43,9 ans	48,7%
Gain en âge	+3,3 ans	
Part des principaux soutiens âgés de moins de 45 ans	52,1% en 2006	43,7%
Part des couples avec enfants	13,2% en 2006	13,6%
Part des ménages monoparentaux	14,6% en 2006	14,3%

### 3.6.2 La mobilité des ménages locataires

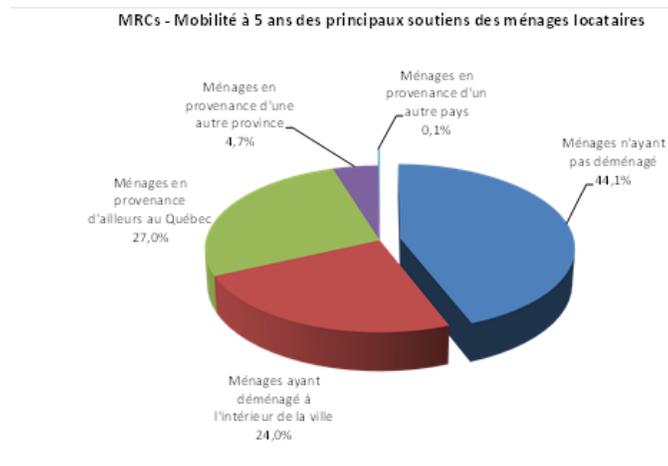
#### Pour Gatineau :

- Les locataires sont mobiles, puisque 61,7% d'entre eux ont changé de résidence dans les 5 ans avant le recensement, dont 40% proviennent de la Ville, 11% d'ailleurs au Québec et 6,4% d'une autre province du Canada. Les ménages en provenance d'autres pays représentent 3,4% de l'ensemble des ménages locataires (1 215 ménages).

#### Pour les MRCs :

- Les locataires sont relativement mobiles, puisque 55,9% d'entre eux ont changé de résidence dans les 5 ans avant le recensement, dont 27% proviennent d'autres régions du Québec, 24% de la même ville, et 4,7% d'une autre province du Canada. Les ménages en provenance d'autres pays sont très peu nombreux et représentent 0,1% de l'ensemble des ménages locataires (10 ménages).

**Tableau 23 : mobilité des ménages locataires de Gatineau et des MRCs, 5 ans avant le recensement de 2006**



### 3.6.3 Principales caractéristiques des logements en location Gatineau et MRCs

#### Pour Gatineau :

- La grande majorité (60%) des ménages locataires réside dans des appartements sis dans des immeubles de moins de cinq étages.
  - Près de 14% des locataires résident dans des appartements sis dans des immeubles de plus de cinq étages
  - et encore 10% dans des appartements, duplex.
  - Enfin, 6% des locataires résidents dans des maisons en rangée et pratiquement autant dans des maisons individuelles non attenantes (5,3%) ou des maisons jumelées (4,1%).
- Près des deux tiers (63,9%) des logements locatifs ont été construits entre 1946 et 1985, soit une moyenne annuelle de 589 logements construits pour la location.

Les mises en chantiers de logements locatifs ont progressivement diminué jusqu'à une moyenne annuelle de 498 logements entre 1986 et 2006.

La moyenne d'âge des logements locatifs est de 32,9 ans.

Ce parc est vieillissant avec 9,0% des résidences locatives nécessitant des réparations majeures, 3 230 résidences, surtout dans des appartements sis dans des immeubles de moins de cinq étages - 2 005 logements-, construits avant 1981, 51,0% des logements nécessitant des réparations majeures.

Ce sont 12,9% des maisons en rangée qui nécessitent des réparations majeures (280 logements construits principalement entre 1961 et 1980).

**Pour les MRCs :**

- La majorité (50,1%) des ménages locataires réside dans des maisons individuelles non attenantes,
  - 24,8% dans des immeubles de moins de cinq étages,
  - et 11,1% dans des appartements, duplex.
  - Enfin, 8,6% des locataires résidents dans des maisons jumelées ou des maisons en rangée (3,0%).

- Près de la moitié (46,6%) des logements locatifs ont été construits entre 1946 et 1981, soit une moyenne annuelle de 94 logements construits pour la location.

Les mises en chantiers de logements locatifs ont par la suite baissé de manière continue jusqu'à une moyenne annuelle de 50 logements entre 1996 et 2000.

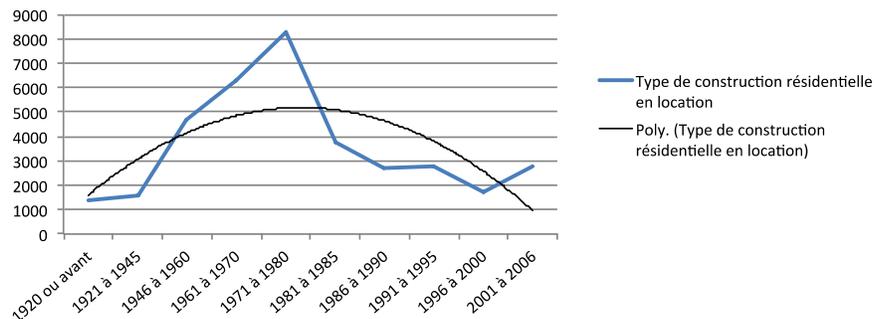
- La moyenne d'âge des logements locatifs est de 40 ans.
- Ce parc est vieillissant avec 12,9% des résidences locatives nécessitant des réparations majeures (910 résidences),
  - surtout des maisons individuelles non attenantes -14,8% nécessitant des réparations majeures, 525 logements-, construits avant 1981, 80,8% des logements nécessitant des réparations majeures,
  - pratiquement la même proportion pour les maisons jumelées (13,9%) et les immeubles de moins de 5 étages (11,2%, 195 logements construits principalement avant 1981).

**Tableau 24 : principales caractéristiques du logement en location**

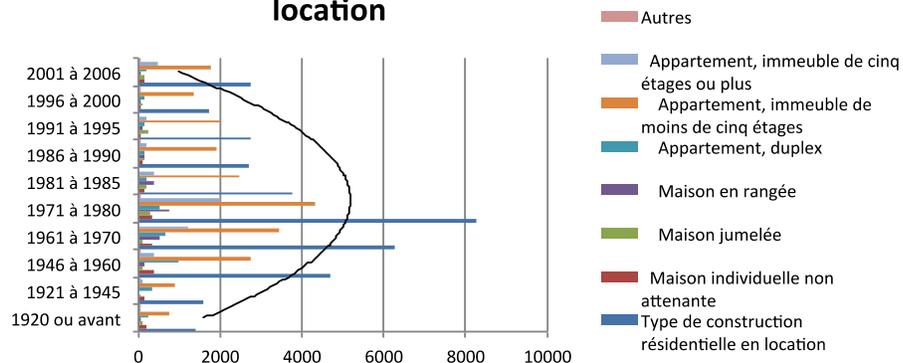
Le logement en location	Ville de Gatineau	Les MRCs
Nombre de logements en 2006	<b>35 905</b>	7 070
Et croissance entre 2001 et 2006	<b>-3,8%</b>	1,4 %
<b>Type de logement en 2006</b>		
Maison individuelle non attenante	5,3%	50,1%
Maison jumelée	4,1%	8,6%
Maison en rangée	6,0%	3,0%
Appartement, duplex	10,0%	11,1%
Appartement, immeuble de moins de 5 étages	60,3%	24,8%
Appartement, immeuble de 5 étages ou plus	13,9%	0,1%
Autres	0,4%	2,1%

**Tableau 25 : période de construction des différents types de logement en location**

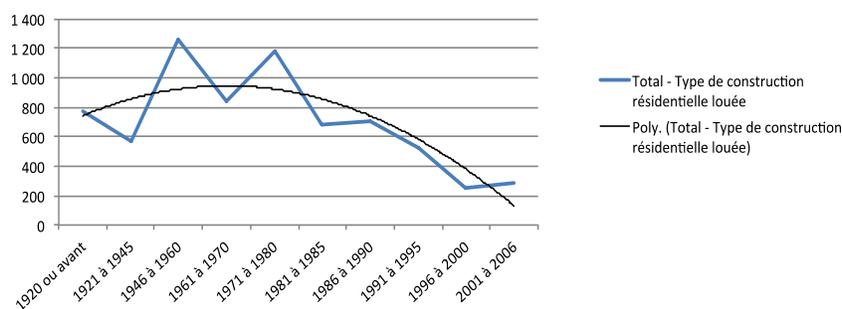
**(100) - Type de construction résidentielle en location**



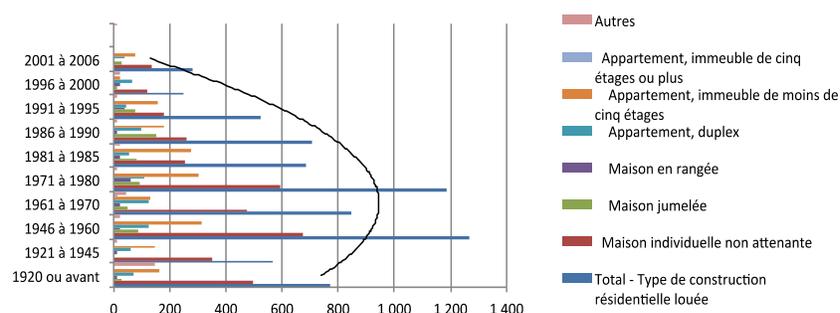
**(100) - Type de construction résidentielle en location**



## Les MRCs - Type de construction résidentielle louée



## Les MRCs - Type de construction résidentielle louée



**Tableau 26 : travaux majeurs selon les périodes de construction et les différents types de logements en location de Gatineau et des MRCs**

Réparations majeures								
100 - VILLE DE GATINEAU	Total	Avant 1946	1946 à 1960	1961 à 1970	1971 à 1980	1981 à 1990	1991 à 2000	2001 à 2006
<b>Total - Type de construction résidentielle</b>	<b>3 230</b>	<b>685</b>	<b>640</b>	<b>620</b>	<b>745</b>	<b>365</b>	<b>150</b>	<b>35</b>
Maison individuelle non attenante	220	85	50	25	25	35	0	0
Maison jumelée	105	55	10	0	15	0	20	10
Maison en rangée	280	10	20	65	130	35	10	0
Appartement, duplex	330	110	110	60	15	30	0	0
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	2 005	385	400	425	440	230	110	15
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	285	25	50	45	115	45	0	0
Autres	10	0	0	0	0	0	0	0
Part des réparations majeures selon le type de logement en propriété et la période de construction								
100 - VILLE DE GATINEAU	Total	Avant 1946	1946 à 1960	1961 à 1970	1971 à 1980	1981 à 1990	1991 à 2000	2001 à 2006
<b>Total - Type de construction résidentielle</b>	<b>9,0%</b>	<b>22,9%</b>	<b>13,6%</b>	<b>9,9%</b>	<b>9,0%</b>	<b>5,7%</b>	<b>3,3%</b>	<b>1,3%</b>
Maison individuelle non attenante	11,5%	23,6%	13,7%	7,1%	7,2%	14,3%	0,0%	0,0%
Maison jumelée	7,1%	34,4%	10,0%	0,0%	4,9%	0,0%	6,0%	6,9%
Maison en rangée	12,9%	33,3%	16,0%	13,1%	17,1%	6,5%	5,6%	0,0%
Appartement, duplex	9,2%	19,3%	11,3%	9,0%	2,9%	8,3%	0,0%	0,0%
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	9,3%	23,0%	14,7%	12,4%	10,2%	5,3%	3,3%	0,8%
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	5,7%	19,2%	13,5%	3,7%	5,8%	7,7%	0,0%	0,0%
Autres	6,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Réparations majeures								
Les MRCs	Total	Avant 1946	1946 à 1960	1961 à 1970	1971 à 1980	1981 à 1990	1991 à 2000	2001 à 2006
<b>Total - Type de construction résidentielle</b>	<b>910</b>	<b>265</b>	<b>215</b>	<b>80</b>	<b>175</b>	<b>120</b>	<b>55</b>	<b>0</b>
Maison individuelle non attenante	525	150	150	55	105	35	30	0
Maison jumelée	85	10	0	10	45	20	10	0
Maison en rangée	10	0	0	0	0	10	0	0
Appartement, duplex	80	45	25	10	10	10	0	0
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	195	60	50	0	30	20	20	0
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	10	10	0	10	0	0	0	0
Part des réparations majeures selon le type de logement et la période de construction								
Les MRCs	Total	Avant 1946	1946 à 1960	1961 à 1970	1971 à 1980	1981 à 1990	1991 à 2000	2001 à 2006
<b>Total - Type de construction résidentielle</b>	<b>12,9%</b>	<b>19,9%</b>	<b>17,0%</b>	<b>9,5%</b>	<b>14,8%</b>	<b>8,6%</b>	<b>7,1%</b>	<b>0,0%</b>
Maison individuelle non attenante	14,8%	17,8%	22,2%	11,6%	17,6%	6,8%	10,0%	0,0%
Maison jumelée	13,9%	33,3%	0,0%	20,0%	47,4%	8,7%	11,8%	0,0%
Maison en rangée	4,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	33,3%	0,0%	0,0%
Appartement, duplex	10,2%	34,6%	20,0%	8,0%	9,1%	6,5%	0,0%	0,0%
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	11,2%	19,7%	15,9%	0,0%	10,0%	4,4%	11,1%	0,0%
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Autres	6,9%	33,3%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

### 3.6.4 Abordabilité des logements en location

#### Pour Gatineau :

- Plus d'un ménage locataire sur trois (36,1%) consacre plus de 30% de ses revenus pour les coûts de logement (12 920 locataires). Ce sont majoritairement des ménages d'une seule personne (7 670 ménages), ayant un revenu moyen de 15 833 \$. Une proportion de 15,9% des ménages locataires consacre même plus de 50% de leurs revenus pour le logement, soit 5 690 ménages dont 3 730 ménages d'une seule personne (725 ménages dont le principal soutien a plus de 65 ans) et 805 familles monoparentales.

#### Pour les MRCs :

- Plus d'un ménage locataire sur trois (35,3%) consacre plus de 30% de ses revenus pour les coûts de logement (2 450 locataires). Ce sont majoritairement des ménages d'une seule personne (1 560 ménages et 49,4% de tous les ménages d'une seule personne qui consacre plus de 30% de ses revenus pour le logement), ayant un revenu moyen de 13 639 \$. Une proportion de 14,9% des ménages locataires consacre même plus de 50% de leurs revenus pour le logement, soit 1 035 ménages dont 725 ménages d'une seule personne (265 ménages dont le principal soutien a plus de 55 ans).

**Tableau 27 : genre de ménages locataires, et part de plus de 50% des revenus pour les coûts de logement en location de Gatineau et des MRCs**

Géographie: VILLE DE GATINEAU	2006	
	Abordabilité : part des ménages locataires consacrant plus de 50% du revenu du ménage locataire / total des ménages locataires	
	Loué	% sur total des ménages locataires
<b>Total - Genre de ménage</b>	<b>5 690</b>	<b>15,9%</b>
Ménages familiaux comptant un couple	785	7,3%
Ménages comptant une famille monoparentale	805	15,4%
Ménages comptant une seule personne	3 730	22,8%
Autres ménages	375	10,6%

Géographie: Les MRCs	2006	
	Abordabilité : part des ménages locataires consacrant plus de 50% du revenu du ménage / total des ménages	
	Loué	% sur total des ménages locataires
<b>Total - Genre de ménage</b>	<b>1 035</b>	<b>14,9%</b>
Ménages familiaux comptant un couple	185	8,4%
Ménages comptant une famille monoparentale	100	10,1%
Ménages comptant une seule personne	725	22,9%
Autres ménages	40	6,9%

**Tableau 28 : coûts de logement en location et revenus des ménages locataires de Gatineau et des MRCs de l'Outaouais**

Quelques caractéristiques des locataires	Ville de Gatineau	Les MRCs
Part des ménages locataires	35,8%	17,6%
Âge médian du principal soutien locataire	43,9 ans	48,4 ans
Revenus moyen des locataires (2005)	37 429 \$	30 448 \$
Moyenne des loyers bruts	656 \$	493 \$
Moyenne des dépenses / revenus	21,0%	19,4%
<b>Part des revenus consacrés aux loyers</b> (abordabilité et part du total des ménages locataire)		
1 - moins de 30% (%) et revenus	63,9% 49 101 \$	64,7% 39 510 \$
2 - plus de 30% (%) et revenus	36,1% 16 756 \$	35,3% 13 639 \$
2.1 - plus de 50% (%) et nombre de ménages	15,9% 5 690	14,9% 1 035

## IV. Présentation des données qualitatives

Pour actualiser les données quantitatives et recueillir l'avis des principaux intéressés, un sondage téléphonique a été administré durant le mois d'avril 2011. Ce sondage a une portée qualitative et vise à prendre le pouls de la situation et à dégager des problématiques particulières. On ne peut donc pas extrapoler au niveau local sur ses résultats. Il s'agit juste d'opinions, de tendances. Par contre, sa significativité régionale est très bonne.

### 4.1 – Données générales

- 1 360 questionnaires administrés téléphoniquement entre le 08 avril (pré-test) et le 27 avril 2011 auprès des principaux soutiens des ménages de la région de l'Outaouais,
- Durée moyenne de 10 minutes,
- Répartition déterminée par le plan d'échantillonnage visant à prendre en compte le poids démographique de chacune des zones d'études tout en respectant la possibilité d'une certaine diversité des réponses,
- Numéros de téléphones tirés au sort aléatoirement dans le territoire visé.

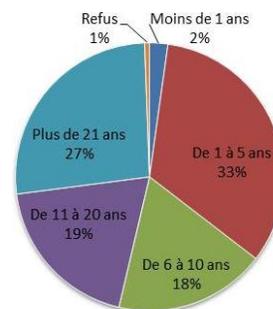
Tableau 29 : plan d'échantillonnage du sondage

Unité régionale	Nbre de questionnaires	% du total	% de la Ville	Unité régionale	Nbre de questionnaires	% du total	% de la MRC
<b>Ville de Gatineau</b>	<b>834</b>	<b>61,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>MRC LES COLLINES</b>	<b>192</b>	<b>14,1%</b>	<b>100,0%</b>
BASSIN-DE-LA-LIÈVRE	35	2,6%	4,2%	Des Collines 1	31	2,3%	16,1%
CENTRE-VILLE	50	3,7%	6,0%	Des Collines 2	45	3,3%	23,4%
DE LA SAUVAGINE	20	1,5%	2,4%	Des Collines 3	50	3,7%	26,0%
DES EXPLORATEURS	50	3,7%	6,0%	Des Collines 4	66	4,9%	34,4%
DES MÉANDRES	20	1,5%	2,4%	<b>MRC PAPINEAU</b>	<b>138</b>	<b>10,1%</b>	<b>100,0%</b>
DES MONTÉES	16	1,2%	1,9%	Papineau 1	35	2,6%	25,4%
DES PRÉS	11	0,8%	1,3%	Papineau 2	43	3,2%	31,2%
DU MOULIN	50	3,7%	6,0%	Papineau 3	60	4,4%	43,5%
DU PARC	55	4,0%	6,6%	<b>MRC PONTIAC</b>	<b>79</b>	<b>5,8%</b>	<b>100,0%</b>
DU PLATEAU	43	3,2%	5,2%	Pontiac 1	34	2,5%	43,0%
HAUTES-PLAINES	36	2,6%	4,3%	Pontiac 2	45	3,3%	57,0%
LA CITÉ	48	3,5%	5,8%	<b>MRC VALLÉE DE LA GATINEAU</b>	<b>117</b>	<b>8,6%</b>	<b>100,0%</b>
LAC-DESCHÊNES	40	2,9%	4,8%	Vallée 1	26	1,9%	22,2%
LAC-DES-FÉES	58	4,3%	7,0%	Vallée 2	41	3,0%	35,0%
LES GOLFS	35	2,6%	4,2%	Vallée 3	50	3,7%	42,7%
LES RAPIDES	55	4,0%	6,6%				
MONT-BLEU	52	3,8%	6,2%				
Pré-test	9	0,7%	1,1%				
Résidences d'urgence	2	0,1%	0,2%				
RIVIÈRE-BLANCHE	49	3,6%	5,9%				
RIVIÈRE-GATINEAU	50	3,7%	6,0%				
VALLÉE-DE-LA-LIÈVRE	50	3,7%	6,0%				

## 4.2 – Origine des répondants

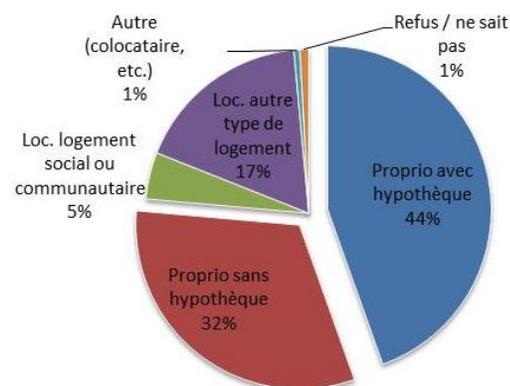
- La majorité des répondants résidait depuis plus de 5 ans à la même adresse au moment de l'entrevue.

Depuis combien d'années résidez-vous à cette adresse?		
Moins de 1 an	30	2,2%
De 1 à 5 ans	452	33,2%
De 6 à 10 ans	248	18,2%
De 11 à 20 ans	262	19,3%
Plus de 21 ans	360	26,5%
Refus	8	0,6%
<b>Total</b>	<b>1 360</b>	<b>100,0%</b>



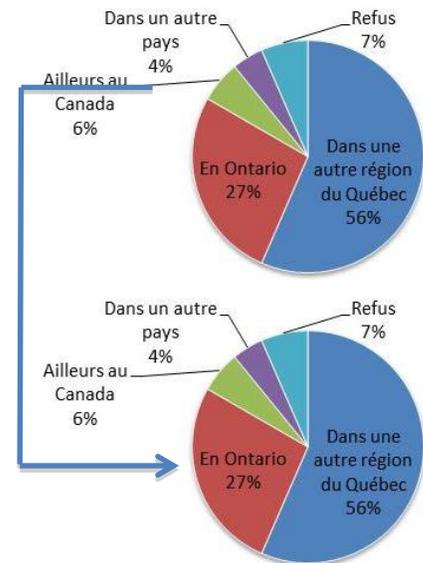
- Ce sont essentiellement des propriétaires avec une surreprésentation de ménages qui n'ont plus d'hypothèques à payer.
- Peu de locataires ont pu être rejoints comparativement à la population totale des ménages locataires dans l'Outaouais. Quelques résidents de logements sociaux ou communautaires ont pu être rejoints.

À cette adresse, êtes-vous :		
<b>Propriétaire</b>	<b>1 039</b>	<b>76,4%</b>
Avec une hypothèque à payer	606	44,6%
Sans hypothèque à payer	433	31,8%
<b>Locataire</b>	<b>301</b>	<b>22,1%</b>
d'un logement social ou communautaire	63	4,6%
d'un autre type de logement	238	17,5%
<b>Autre (colocataire, etc.)</b>	<b>8</b>	<b>0,6%</b>
<b>Refus / ne sait pas</b>	<b>12</b>	<b>0,9%</b>
<b>Total</b>	<b>1 360</b>	<b>100,0%</b>



- La grande majorité des répondants résidait déjà dans l’Outaouais avant de vivre à leur adresse actuelle, essentiellement dans la même municipalité, recoupant ainsi les éléments démographiques sur la mobilité.
- Une proportion importante de Québécois provenant d’autres régions ainsi que d’anciens Ontariens ont pu être rejoints, mais peu de personnes provenant d’un autre pays.

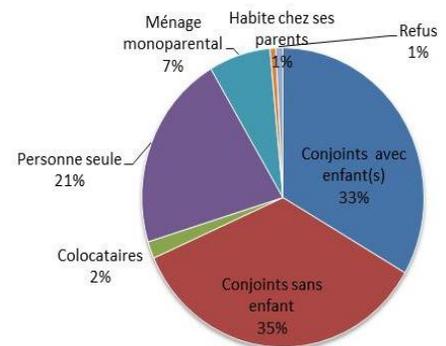
Demeuriez-vous dans l’Outaouais avant de vivre à cette adresse ?		
<b>Oui</b>	<b>1 070</b>	<b>78,7%</b>
Dans la même municipalité	728	53,5%
Dans une autre municipalité de l’Outaouais	332	24,4%
Refus	10	0,7%
<b>Non</b>	<b>276</b>	<b>20,3%</b>
Dans une autre région du Québec	156	11,5%
En Ontario	74	5,4%
Ailleurs au Canada	16	1,2%
Dans un autre pays	12	0,9%
Refus	18	1,3%
J’ai toujours habité la même adresse	12	0,9%
Refus	2	0,1%
<b>Total</b>	<b>1 360</b>	<b>100,0%</b>



### 4.3 - Composition du ménage

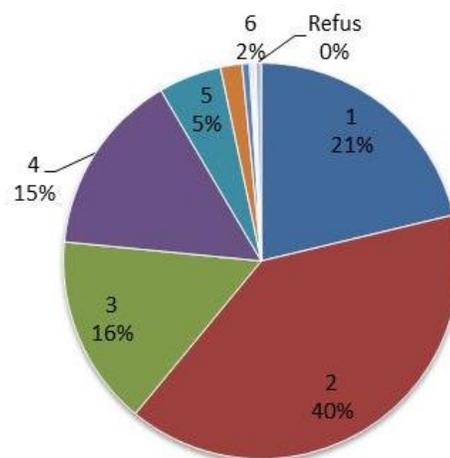
- Une proportion de couples avec et sans enfants a répondu au sondage ainsi que de nombreuses personnes seules. Les ménages monoparentaux sont sousreprésentés dans les résultats de ce sondage mais près d'une centaine y ont toutefois participé.

Laquelle des situations suivantes correspond le mieux à votre situation de ménage ?		
Conjoints avec enfant(s)	454	33,4%
Conjoints sans enfant	476	35,0%
Colocataires	25	1,8%
Personne seule	289	21,3%
Ménage monoparental	96	7,1%
Habite chez ses parents	9	0,7%
Refus	11	0,8%
<b>Total</b>	<b>1 360</b>	<b>100,0%</b>



- La taille des ménages répondants se rapproche des caractéristiques démographiques de la région. Le nombre de ménages de 1 ou 2 personnes représente 61% du total des répondants et 15 répondants vivent dans des ménages de plus de 6 personnes, dont une répondante dans un ménage de 16 personnes (après vérification il s'est avéré qu'il s'agissait d'une communauté religieuse).

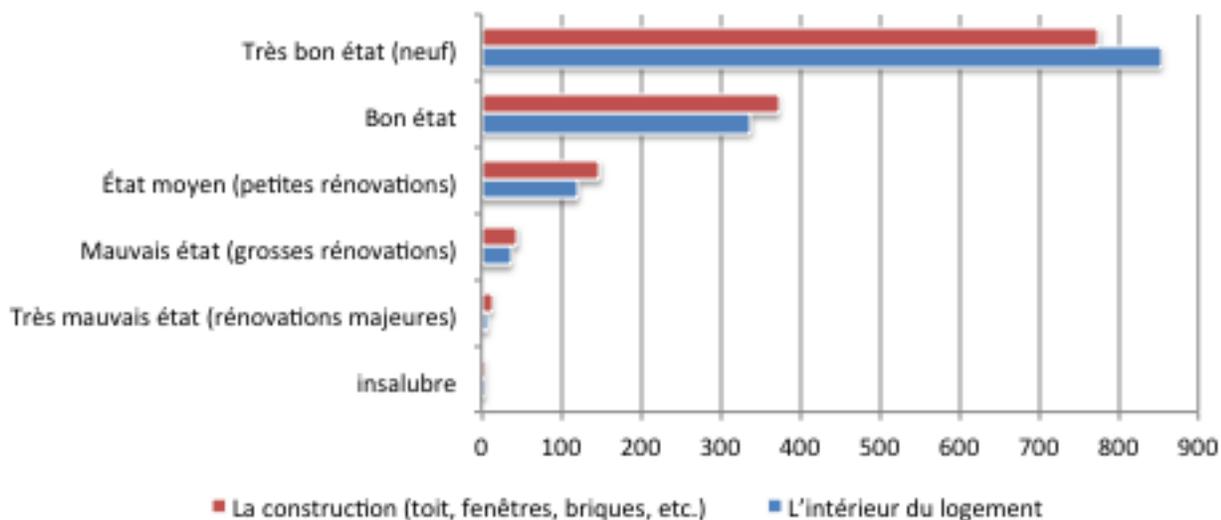
En vous incluant, combien y a-t-il de personnes dans votre foyer ?			
1 personne	289	21,3%	
2 personnes	540	39,7%	
3 personnes	212	15,6%	
4 personnes	204	15,0%	
5 personnes	70	5,1%	
6 personnes	24	1,8%	
7 personnes	8	0,6%	
8 personnes	2	0,1%	
9 personnes	1	0,1%	
10 personnes	2	0,1%	
14 personnes	1	0,1%	
16 personnes	1	0,1%	
Refus	6	0,4%	
<b>Total</b>	<b>1 360</b>	<b>100,0%</b>	



#### 4.4 – État du logement

- L'état général du logement a été globalement jugé très satisfaisant. Seuls 4 cas d'insalubrité ont été dénoncés, essentiellement à l'intérieur du logement (moisissures). Près de 2% des répondants (incluant les cas d'insalubrité) jugent qu'il serait nécessaire d'effectuer des rénovations majeures principalement au niveau de la construction (toit, fenêtre, etc.).

	1 insalubre	2 Très mauvais état (rénovations majeures)	3 Mauvais état (grosses rénovations)	4 État moyen (petites rénovations)	5 Bon état	6 Très bon état (neuf)
L'intérieur du logement	3 (0,2%)	7 (0,5%)	37 (2,7%)	121 (8,9%)	338 (24,9%)	853 (62,7%)
La construction (toit, fenêtres, briques, etc.)	1 (0,1%)	13 (1,0%)	45 (3,3%)	149 (11,0%)	373 (27,4%)	775 (57,0%)

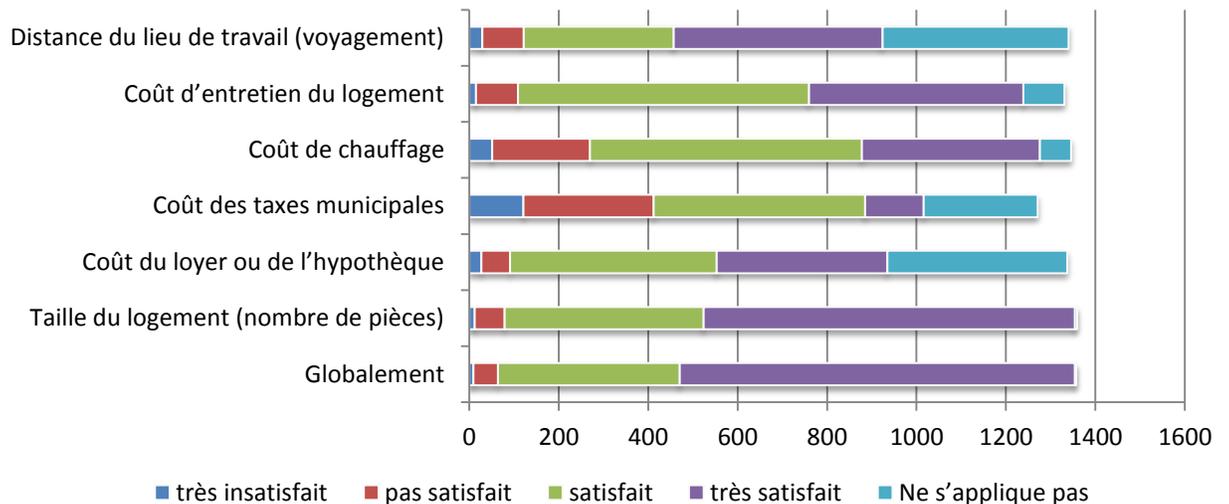


#### 4.5 – Niveau de satisfaction du logement

- Le niveau de satisfaction des répondants est globalement bon. Seuls près de 5% des répondants ont émis une insatisfaction globale.
- Le principal sujet d'insatisfaction concerne les taxes municipales pour plus de 30% des répondants (412 personnes) dont 8,9% sont très insatisfaits.
- Ce sont ensuite les coûts de chauffage qui suscitent le plus de mécontentement pour 19,9% des répondants mais la majorité est satisfaite à très satisfaite (74%).
- Le coût du loyer ou de l'hypothèque est jugé satisfaisant par 62% des répondants. Peut-être que la proximité d'Ottawa avec ses coûts supérieurs d'environ 30% est la raison de ce satisfait.
- La distance domicile-travail ne semble pas non plus poser de problème aux répondants avec un tiers des très satisfaits de leur situation. Seules 122 personnes ont exprimé leur désagrément à ce sujet. Nous verrons avec les réponses suivantes que la distance du lieu de travail est un facteur de choix d'une résidence, ce qui fait que lorsqu'ils prennent leur décision les répondants ont déjà établi un niveau de déplacement raisonnable par rapport à leurs attentes.
- Le principal sujet de satisfaction concerne la taille des logements avec 61% des répondants qui en sont très satisfaits.

**Sur une échelle de 1 à 4 quel est votre niveau de satisfaction concernant le logement que vous occupez (1 étant très insatisfait à 4 étant très satisfait) ?**

	1 très insatisfait	2 pas satisfait	3 satisfait	4 très satisfait	Ne s'applique pas
Globalement	9 (0,7%)	55 (4,0%)	407 (29,9%)	883 (64,9%)	3 (0,2%)
Taille du logement (nombre de pièces)	12 (0,9%)	67 (4,9%)	445 (32,7%)	830 (61,0%)	5 (0,4%)
Coût du loyer ou de l'hypothèque	27 (2,0%)	64 (4,9%)	462 (34,0%)	382 (28,1%)	402 (29,6%)
Coût des taxes municipales	121 (8,9%)	291 (21,4%)	473 (34,8%)	131 (9,6%)	255 (18,8%)
Coût de chauffage	51 (3,8%)	219 (16,1%)	608 (44,7%)	398 (29,3%)	70 (5,1%)
Coût d'entretien du logement	15 (1,1%)	94 (6,9%)	651 (47,9%)	479 (35,2%)	92 (6,8%)
Distance du lieu de travail (voyagement)	29 (2,1%)	93 (6,8%)	335 (24,6%)	467 (34,3%)	416 (30,6%)

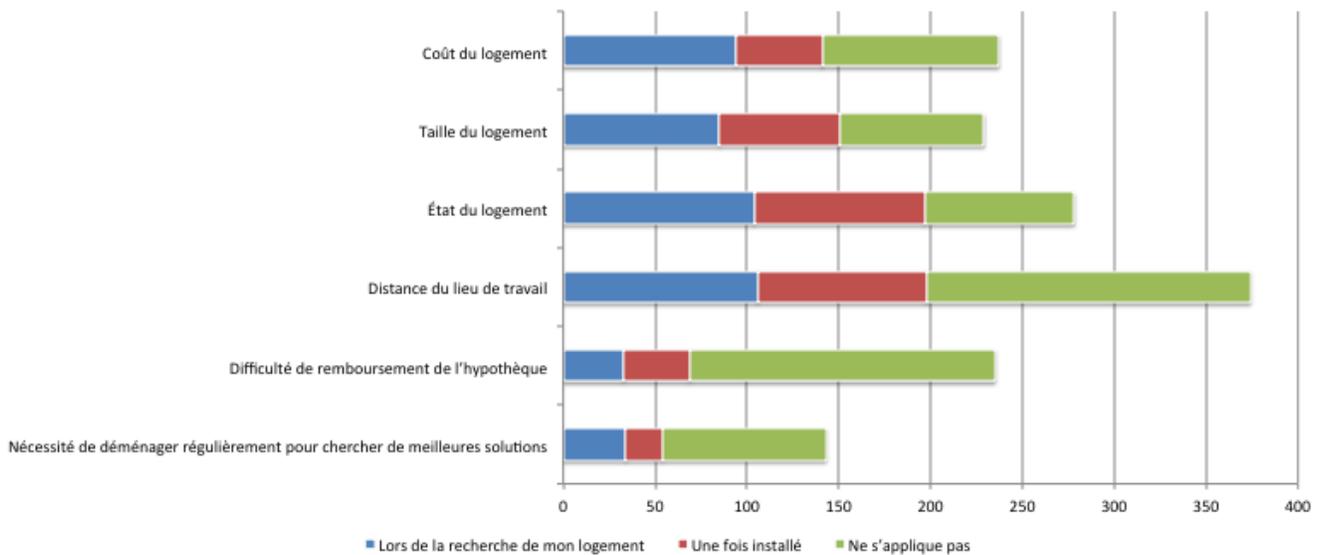


#### 4.6 - Difficultés rencontrées en relation avec le logement

- Lors de la recherche du logement où ils résident actuellement, les propriétaires ont principalement rencontré des problèmes concernant l'état du logement et la distance du lieu de travail. Le coût et la taille du logement arrivent juste à la suite. Ces réponses indiquent les critères de choix des répondants lorsqu'ils cherchent un nouveau logement : coût du logement par rapport à sa taille et à son état, distance du lieu de travail.
- Une fois installé, c'est l'état du logement et la distance du lieu de travail qui soulèvent le plus de problèmes indiquant que, par rapport aux critères exigés, il est peut être parfois difficile de trouver la bonne combinaison et qu'il faut parfois faire des compromis.

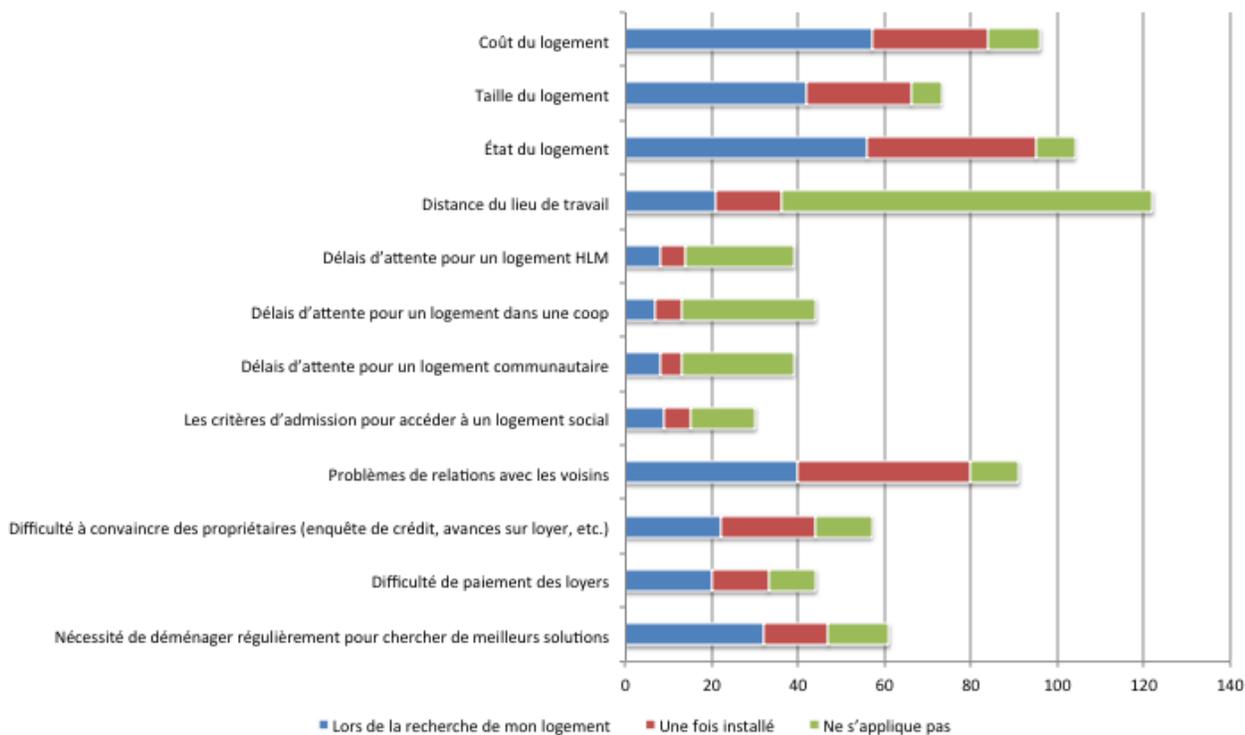
Je vais vous lire un certain nombre d'énoncés, veuillez m'indiquer si vous avez rencontré des problèmes avec l'élément lors de la quête de votre logement ?

Propriétaire	Lors de la recherche de mon logement	Une fois installé	Ne s'applique pas
Coût du logement	94 (9,0%)	47 (4,5%)	96 (9,2%)
Taille du logement	85 (8,2%)	66 (6,4%)	78 (7,5%)
État du logement	104 (10,0%)	93 (9,0%)	81 (7,8%)
Distance du lieu de travail	106 (10,2%)	92 (8,9%)	176 (16,9%)
Difficulté de remboursement de l'hypothèque	33 (3,2%)	36 (3,5%)	166 (16,0%)
Nécessité de déménager régulièrement pour chercher de meilleures solutions	34 (3,3%)	20 (1,9%)	89 (8,6%)



- Pour les locataires, le coût et l'état du logement sont les principaux problèmes rencontrés lors de leur recherche.
- Les critères d'admission pour un logement communautaire ou coopératif sont également mentionnés ainsi que les délais liés à ces démarches.
- Les problèmes de relation avec les voisins sont également mentionnés comme problématiques.
- Une fois installés, ce sont les problèmes avec les voisins et l'état du logement qui posent le plus de problèmes aux répondants locataires.
- L'écart existant au niveau du coût du loyer entre la recherche de logement et l'installation semble indiquer qu'il est possible de trouver de bonnes locations dans la région de l'Outaouais quitte à se restreindre un peu sur l'état du logement.
- Les délais d'attente d'un logement communautaire ou coopératif, de même que la question du trajet domicile travail, ne concernent pas beaucoup les répondants locataires.

<b>Locataire</b>	<b>Lors de la recherche de mon logement</b>	<b>Une fois installé</b>	<b>Ne s'applique pas</b>
Coût du logement	57 (18,4%)	27 (8,7%)	12 (3,9%)
Taille du logement	42 (13,6%)	24 (7,8%)	7 (2,3%)
État du logement	56 (18,1%)	39 (12,6%)	9 (2,9%)
Distance du lieu de travail	21 (6,8%)	15 (4,9%)	86 (27,8%)
Délais d'attente pour un logement HLM	8 (12,7%)	6 (9,5%)	25 (39,7%)
Délais d'attente pour un logement dans une coop	7 (11,1%)	6 (9,5%)	31 (49,2%)
Délais d'attente pour un logement communautaire	8 (12,7%)	5 (7,9%)	26 (41,3%)
Les critères d'admission pour accéder à un logement social	9 (14,3%)	6 (9,5%)	15 (23,8%)
Problèmes de relations avec les voisins	40 (13,3%)	40 (13,3%)	11 (3,7%)
Difficulté à convaincre des propriétaires (enquête de crédit, avances sur loyer, etc.)	22 (7,3%)	22 (7,3%)	13 (4,3%)
Difficulté de paiement des loyers	20 (6,6%)	13 (4,3%)	11 (3,7%)
Nécessité de déménager régulièrement pour chercher de meilleurs solutions	32 (10,4%)	15 (4,9%)	14 (4,5%)

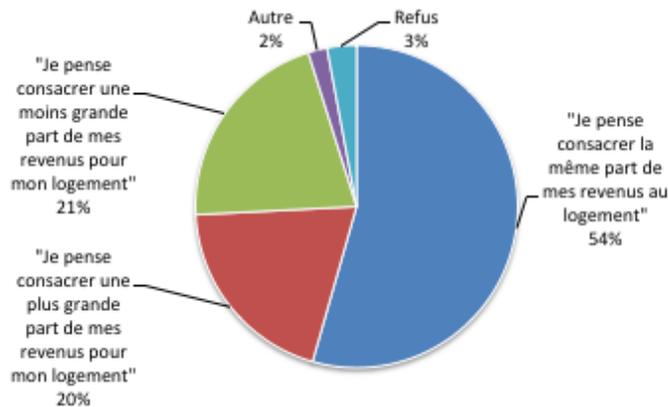


#### 4.7 - Les besoins en logement pour les prochaines années

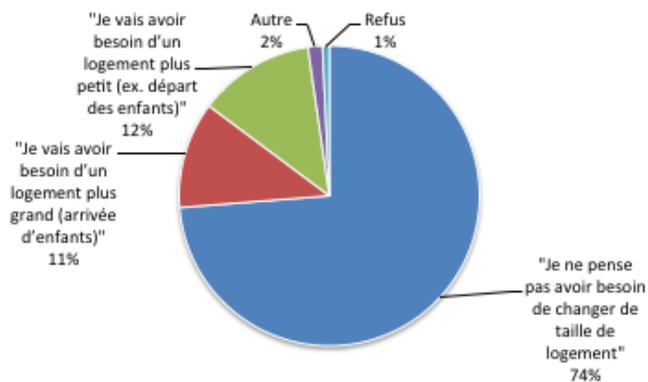
- Interrogée sur leurs besoins prévisionnels en logement pour les prochaines années, la majorité des répondants ne pense pas que leur situation va nécessiter des changements importants :
  - Même part des revenus consacrée au logement 54,0%
  - Même taille de logement 73,8%
  - Pas d'aménagement particulier 81,6%
  - Travaux d'entretien courants 69,4%
- À peu près la même proportion de répondants pense consacrer soit moins de revenus pour leur logement (21,0% avec fin du paiement de l'hypothèque ou prise d'un logement plus petit) ou plus de revenus (19,8%).
- Également la même proportion pense avoir besoin d'un logement plus grand avec l'arrivée prévue d'enfants (11,5%) ou le départ d'enfants de la maison (12,5%).
- Un peu plus de 14% des répondants pensent avoir besoin d'aménagements particuliers dans leur logement pour faciliter le maintien dans leur domicile (accessibilité physique, circulation, etc.) et 13% pensent que des travaux majeurs devront être réalisés dans leur logement.

Parmi les phrases suivantes laquelle se rapproche le plus de vos réalités pour les prochaines années ?

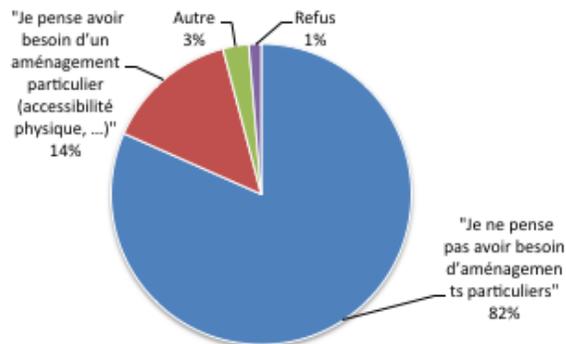
Par rapport au revenu consacré au logement:		
"Je pense consacrer la même part de mes revenus au logement"	740	54,4%
"Je pense consacrer une plus grande part de mes revenus pour mon logement"	269	19,8%
"Je pense consacrer une moins grande part de mes revenus pour mon logement"	285	21,0%
Autre, préciser	26	1,9%
Refus, ne sait pas	40	2,9%
<b>Total</b>	<b>1360</b>	<b>100%</b>



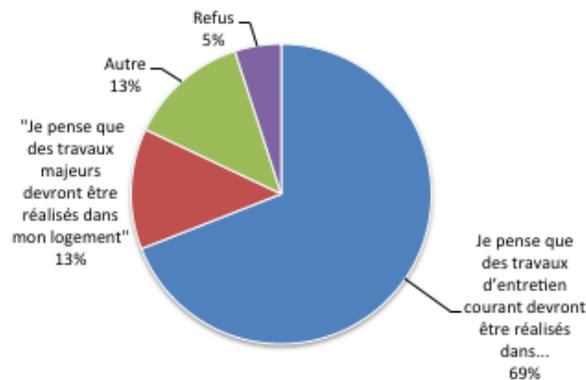
Par rapport à la taille du logement:		
"Je ne pense pas avoir besoin de changer de taille de logement"	1003	73,8%
"Je vais avoir besoin d'un logement plus grand (arrivée d'enfants)"	156	11,5%
"Je vais avoir besoin d'un logement plus petit (ex. départ des enfants)"	170	12,5%
Autre	21	1,5%
Refus	10	0,7%
<b>Total</b>	<b>1360</b>	<b>100%</b>



Par rapport aux aménagements du logement:		
"Je pense avoir besoin d'un aménagement particulier (accessibilité physique, ...)"	194	14,3%
"Je ne pense pas avoir besoin d'aménagements particuliers"	1110	81,6%
Autre	38	2,8%
Refus	18	1,3%
<b>Total</b>	<b>1360</b>	<b>100%</b>



Par rapport à la qualité du logement:		
"Je pense que des travaux majeurs devront être réalisés dans mon logement"	177	13,01%
Je pense que des travaux d'entretien courant devront être réalisés dans...	939	69,04%
Autre	176	12,94%
Refus	68	5,00%
<b>Total</b>	<b>1360</b>	<b>100%</b>

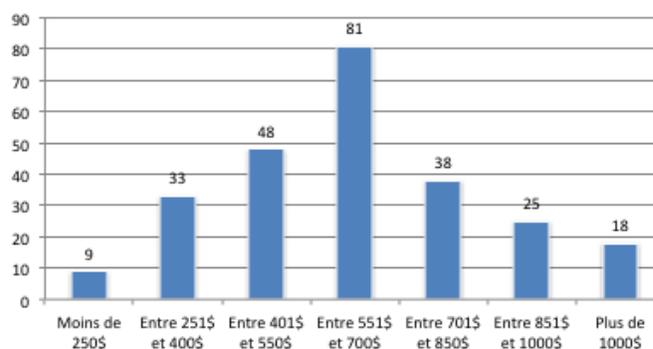


## 4.8 – Le taux d’effort financier pour le logement

### 4.8.1 - Le coût de loyer

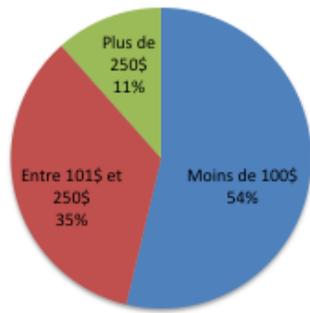
- Les locataires qui ont répondu au sondage assument un loyer moyen de 690 \$ par mois.
- Près de 4% des répondants bénéficient d’un loyer inférieur à 250 \$ par mois alors qu’à l’autre extrémité plus de 7% des répondants ont un loyer supérieur à 1 000 \$ par mois (maximum 3 100 \$ par mois).
- Dans près de la moitié des cas, le chauffage et l’électricité ne sont pas inclus ce qui génère un coût additionnel moyen de 143 \$ par mois.

Quel est le coût de votre loyer mensuel ?		
Moins de 250\$	9	3,6%
Entre 251\$ et 400\$	33	13,1%
Entre 401\$ et 550\$	48	19,0%
Entre 551\$ et 700\$	81	32,1%
Entre 701\$ et 850\$	38	15,1%
Entre 851\$ et 1000\$	25	9,9%
Plus de 1000\$	18	7,1%
<b>Total</b>	<b>252</b>	<b>100%</b>

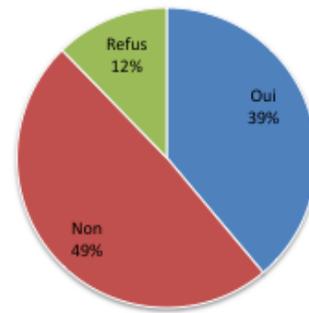


Est-ce que le chauffage et l'électricité sont inclus?		
<b>Oui</b>	<b>117</b>	<b>38,9%</b>
<b>Non</b>	<b>147</b>	<b>48,8%</b>
Moins de 100\$	79	26,2%
Entre 101\$ et 250\$	51	16,9%
Plus de 250\$	17	5,6%
<b>Refus</b>	<b>37</b>	<b>12,3%</b>
<b>Total</b>	<b>301</b>	<b>100%</b>

### Distribution du coût du loyer



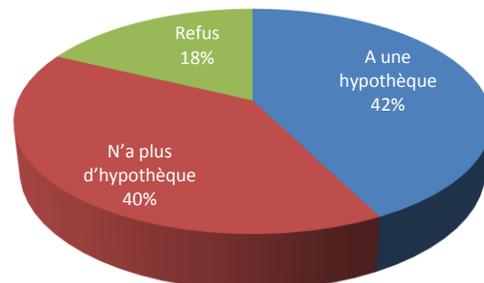
### Frais de chauffage inclus



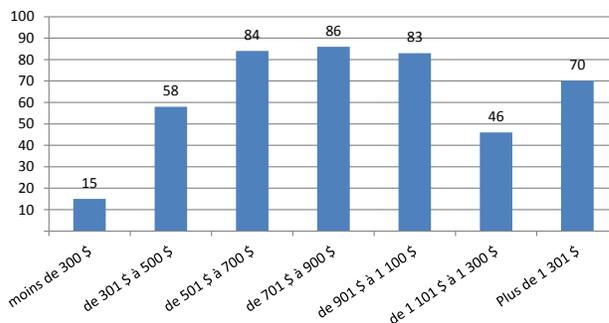
### 4.8.2 - Le coût du logement pour les propriétaires

- Le sondage a rejoint pratiquement autant de propriétaires avec une hypothèque que de propriétaires sans hypothèque.
- Le montant moyen des hypothèques assumées mensuellement est de 951 \$ par mois (minimum 100 \$ et maximum 12 100 \$, plus grandes fréquences entre 500 \$ et 900 \$)
- La moyenne des frais de chauffage et d'électricité est de 229 \$ pour les répondants propriétaires. Celle des taxes municipales est de 2 234 \$ et celle des taxes scolaires de 497 \$.
- Plus de 42% des répondants consacrent moins de 30% de leurs revenus aux coûts de logement alors que 10,1% leurs consacrent plus de 50%.

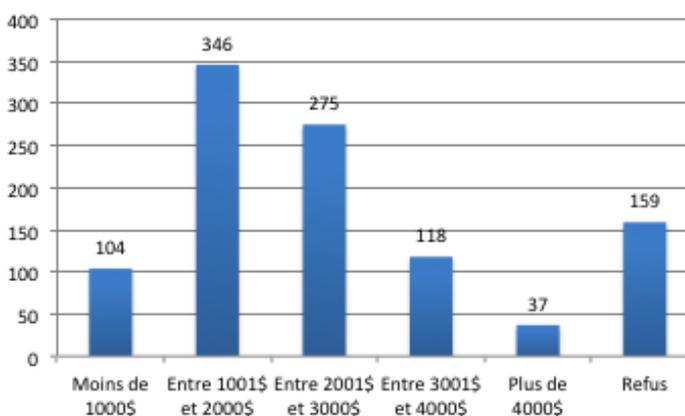
Présence hypothèque		
A une hypothèque	442	42,5%
N'a plus d'hypothèque	412	39,7%
Refus	185	17,8%
<b>Total</b>	<b>1039</b>	<b>100%</b>



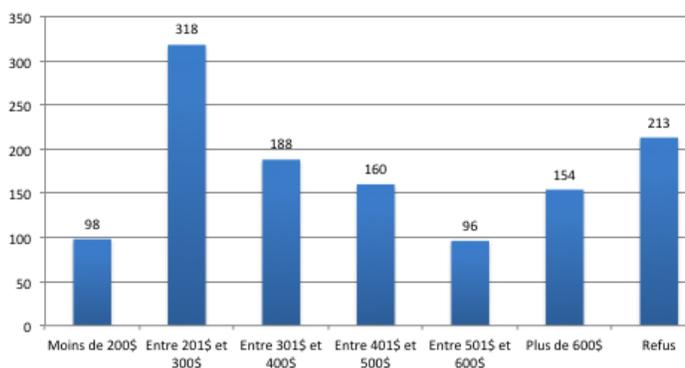
Montant de l'hypothèque mensuelle		
moins de 300 \$	15	3,4%
de 301 \$ à 500 \$	58	13,1%
de 501 \$ à 700 \$	84	19,0%
de 701 \$ à 900 \$	86	19,5%
de 901 \$ à 1 100 \$	83	18,8%
de 1 101 \$ à 1 300 \$	46	10,4%
Plus de 1 301 \$	70	15,8%
<b>Total</b>	<b>442</b>	<b>100%</b>



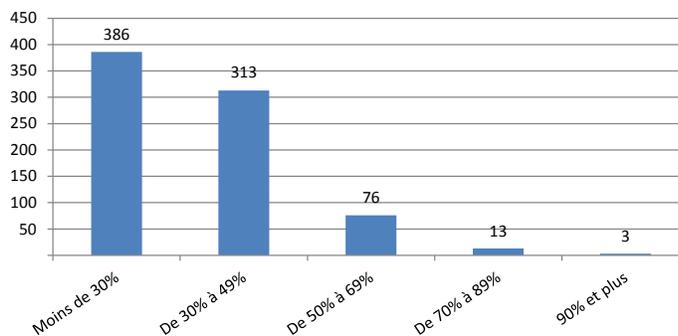
Taxes municipales annuelles		
Moins de 1000\$	104	10,0%
Entre 1001\$ et 2000\$	346	33,3%
Entre 2001\$ et 3000\$	275	26,5%
Entre 3001\$ et 4000\$	118	11,4%
Plus de 4000\$	37	3,6%
Refus	159	15,3%
<b>Total</b>	<b>1039</b>	<b>100%</b>



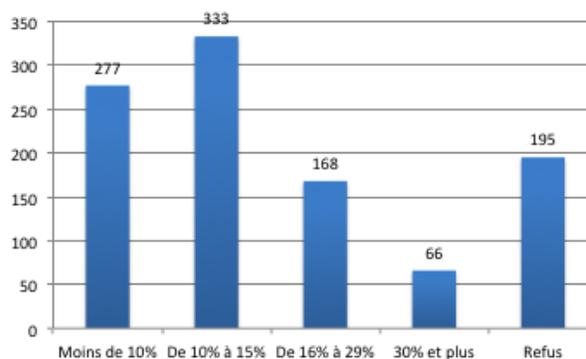
Taxes scolaires annuelles		
Moins de 200\$	98	8,0%
Entre 201\$ et 300\$	318	25,9%
Entre 301\$ et 400\$	188	15,3%
Entre 401\$ et 500\$	160	13,0%
Entre 501\$ et 600\$	96	7,8%
Plus de 600\$	154	12,6%
Refus	213	17,4%
<b>Total</b>	<b>1227</b>	<b>100%</b>



À quelle proportion de vos revenus disponibles estimez-vous les coûts de logement ?		
Moins de 30%	386	42,6%
De 30% à 49%	313	34,5%
De 50% à 69%	76	5,6%
De 70% à 89%	13	1,4%
90% et plus	3	0,3%
Refus	116	12,8%
<b>Total</b>	<b>1039</b>	<b>100%</b>



À quelle proportion de vos revenus disponibles estimez-vous les autres frais ?		
Moins de 10%	277	26,7%
De 10% à 15%	333	32,1%
De 16% à 29%	168	16,2%
30% et plus	66	6,4%
Refus	195	18,8%
<b>Total</b>	<b>1039</b>	<b>100%</b>



#### 4.9 – L’abordabilité du logement

- Le sondage a rejoint pratiquement autant les locataires que les propriétaires pour aborder la question du taux d’effort monétaire qu’il faut fournir pour assumer son logement.
- Globalement, 42,6% des répondants consacrent moins de 30% de ses revenus pour le logement. Les propriétaires sont proportionnellement plus nombreux que les locataires à être dans cette situation (46,5% comparativement à 34,6%, soit un écart de 11,9%). La proportion des propriétaires et des locataires est très comparable pour un taux d’effort de 30% à 49% (33,7% par rapport à 36,2%).
- Par contre, ce sont les locataires qui réalisent le plus d’efforts pour se loger : 16,4% des répondants y consacrent plus de 50% alors que cette part n’est que de 7,7% pour les propriétaires.

#### À quelle proportion de vos revenus disponibles estimez-vous vos coûts de logement?

	Locataires	Propriétaires	Total
Moins de 30%	104 (34,6%)	282 (46,5%)	<b>386</b> <b>(42,6%)</b>
De 30% à 49%	109 (36,2%)	204 (33,7%)	<b>313</b> <b>(34,5%)</b>
De 50% à 69%	39 (13,0%)	37 (6,1%)	<b>76</b> <b>(8,4%)</b>
De 70% à 89%	8 (2,7%)	5 (0,8%)	<b>13</b> <b>(1,4%)</b>
90% et plus	2 (0,7%)	1 (0,8%)	<b>3</b> <b>(0,3%)</b>
Refus	39 (13,0%)	77 (0,2%)	<b>116</b> <b>(0,3%)</b>
<b>Total</b>	<b>301</b> <b>(100%)</b>	<b>606</b> <b>(100%)</b>	<b>907</b> <b>(100%)</b>

## 4.10 – Le type de logement

### 4.10.1 - Le type de logement (propriétaires et locataires)

- Dans le sondage, les répondants propriétaires résident en très grande majorité dans des maisons individuelles non attenantes (80%) alors que la moitié des locataires réside dans des immeubles de moins de 5 étages mais aussi dans des maisons individuelles non attenantes, pour un peu plus d'un locataire sur cinq.

	Locataire	Propriétaire
Maison individuelle non attenante	22,5%	80,1%
Maison jumelée	10,0%	13,1%
Maison en rangée	5,7%	2,3%
Appartement dans immeuble de moins de cinq étages	50,0%	2,8%
Appartement dans immeuble de cinq étages et plus	10,7%	0,7%
Autre	1,1%	1,0%
	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

### 4.10.2 - L'année de construction

- Les répondants vivent dans des logements dont l'âge moyen est de 31,1 ans.
- Les maisons individuelles non attenantes sont les plus récentes avec un âge moyen de 21,5 ans, et une période de construction plus intensive il y a de 11 ans à 50 ans.
- Le pic de construction de logements a été rencontré, il y a de 21 à 30 ans

Année de construction	Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Appartement dans immeuble de moins de cinq étages	Appartement dans immeuble de cinq étages et plus	Autre	Total
Moins de 5 ans	9,1%	11,0%	7,7%	12,6%	12,5%	0,0%	<b>9,7%</b>
De 5 à 10 ans	7,9%	8,4%	2,6%	9,8%	6,3%	16,7%	<b>8,0%</b>
De 11 à 20 ans	14,2%	36,1%	10,3%	14,0%	9,4%	8,3%	<b>16,7%</b>
De 21 à 30 ans	18,9%	25,8%	28,2%	19,6%	21,9%	16,7%	<b>20,2%</b>
De 31 à 40 ans	16,2%	8,4%	28,2%	16,1%	37,5%	41,7%	<b>16,4%</b>
De 41 à 50 ans	14,1%	4,5%	12,8%	9,8%	9,4%	8,3%	<b>12,2%</b>
De 51 à 65 ans	9,8%	5,2%	5,1%	9,8%	3,1%	8,3%	<b>8,9%</b>
Plus de 65 ans	9,8%	0,6%	5,1%	8,4%	0,0%	0,0%	<b>8,0%</b>
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Âge moyen</b>	21,5	31,1	29,6	27,1	29,9	21,5	31,1

### 4.10.3 – Le coût du logement

- Le coût moyen du logement loué est pour les répondants de 811 \$ par mois (incluant les coûts d'électricité), 8,3% moins cher dans les logements coopératifs ou communautaires.
- Le coût moyen du logement possédé est pour les répondants de 1 408 \$ par mois, dont 227 \$ par mois de taxes municipales et scolaires. Les propriétaires qui ont fini de payer leur hypothèque ont un coût de loyer moins élevé que le coût du logement en location.

Moyenne des coûts des logements loués	Locataire		
	d'un autre type de logement	d'un logement coopératif ou communautaire	Total général
Montant du loyer	684 \$	631 \$	673 \$
Montant de l'électricité	140 \$	125 \$	138 \$
<b>Coût du logement en location</b>	<b>824 \$</b>	<b>756 \$</b>	<b>811 \$</b>

Moyenne des coûts des logements possédés	Propriétaire		
	avec une hypothèque à payer	sans hypothèque à payer	Total général
Hypothèque mensuelle	958 \$	- \$	951 \$
Coût de chauffage	220 \$	243 \$	229 \$
Taxes municipales	2 334 \$	2 099 \$	2 235 \$
Taxes scolaires annuelles	508 \$	483 \$	498 \$
<b>Coût du logement possédé</b>	<b>1 415 \$</b>	<b>458 \$</b>	<b>1 408 \$</b>

## 4.11 – Le profil des répondants

### 4.11.1 – L'âge des répondants

- L'âge moyen des répondants est de 50,3 ans. On retrouve beaucoup de jeunes de moins de 35 ans dans les logements loués (mais aucun dans un logement coopératif ou communautaire dont l'âge moyen est supérieur à la moyenne).
- La majorité des propriétaires répondants a fini de payer son hypothèque avant 65 ans (il en reste tout de même 7,5% qui continuent au-delà de 65 ans).

	Locataire d'un autre type de logement	Locataire d'un logement coopératif ou communautaire	Propriétaire avec une hypothèque à payer	Propriétaire sans hypothèque à payer	Total général
25 ans et -	5,4%	0,0%	1,6%	0,2%	1,7%
25 à 34 ans	19,3%	9,8%	18,0%	1,0%	12,2%
35 à 44 ans	11,7%	18,0%	27,2%	4,5%	16,6%
45 à 54 ans	19,7%	11,5%	26,5%	16,0%	21,2%
55 à 64 ans	16,6%	26,2%	19,2%	38,0%	25,3%
65 à 74 ans	14,8%	13,1%	6,6%	29,4%	15,8%
75 ans et +	12,6%	21,3%	0,9%	10,8%	7,1%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Âge moyen</b>	<b>48,1 ans</b>	<b>56,3 ans</b>	<b>43,7 ans</b>	<b>59,8 ans</b>	<b>50,3 ans</b>

### 4.11.2 - Le niveau d'études des répondants

- Près de 40% des répondants ont atteint un niveau d'études universitaires.
- On retrouve une forte proportion de personnes n'ayant pas atteint un niveau d'études secondaires dans les logements coopératifs ou communautaires.
- À l'inverse, les universitaires se retrouvent en grande proportion dans les propriétaires avec une hypothèque à payer.

Plus haut niveau d'étude atteint	Locataire d'un autre type de logement	Locataire d'un logement coopératif ou communautaire	Propriétaire avec une hypothèque à payer	Propriétaire sans hypothèque à payer	Total général
Primaire	6,9%	16,1%	2,3%	9,5%	6,1%
Secondaire	33,9%	37,1%	22,4%	34,0%	28,9%
Collégial - technique	27,5%	21,0%	28,1%	22,9%	26,0%
Universitaire	31,8%	25,8%	47,2%	33,6%	39,1%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

#### 4.11.3 - Le statut d'emploi des répondants

- 56,8% des répondants ont une activité professionnelle alors que 35,2% sont retraités.
- On retrouve une forte proportion de retraités dans les logements coopératifs ou communautaires (55,7%) et chez les propriétaires sans hypothèque (59,5%).
- Les travailleurs se retrouvent en grande majorité chez les propriétaires avec une hypothèque à payer.

Statut d'emploi	Locataire d'un autre type de logement	Locataire d'un logement coopératif ou communautaire	Propriétaire avec une hypothèque à payer	Propriétaire sans hypothèque à payer	Total général
Travailleur (30h et +)	41,1%	27,9%	70,8%	23,9%	48,1%
Travailleur (29h et-)	6,4%	1,6%	6,7%	11,3%	7,9%
Étudiant sans emploi	2,7%	4,9%	0,4%	0,2%	1,0%
Étudiant avec emploi	3,2%	0,0%	0,5%	0,0%	0,8%
Ne travaille pas	7,3%	6,6%	2,6%	1,2%	3,2%
Retraité	34,7%	55,7%	15,5%	59,5%	35,2%
À la maison	4,6%	3,3%	3,5%	3,9%	3,8%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

#### 4.11.4 - Les revenus des répondants

- Le revenu annuel moyen des répondants est de 68 757 \$. On retrouve en grande proportion les revenus inférieurs à 30 000 \$ chez les locataires, particulièrement dans les logements coopératifs et communautaires pour les personnes qui gagnent moins de 20 000 \$ par an (revenu moyen de 30 294 \$). À l'inverse, on retrouve une plus grande proportion de personnes qui gagnent un revenu supérieur à 100 000 \$ dans les propriétaires avec une hypothèque (revenu moyen de 86 943 \$).

Revenus des répondants	Locataire d'un autre type de logement	Locataire d'un logement coopératif ou communautaire	Propriétaire avec une hypothèque à payer	Propriétaire sans hypothèque à payer	Total général
Moins de 20 000 \$	31,7%	37,3%	3,0%	12,6%	12,8%
De 20 000 \$ à 29 999 \$	18,8%	29,4%	5,1%	16,6%	12,2%
De 30 000 \$ à 39 999 \$	17,8%	15,7%	8,3%	12,3%	11,6%
De 40 000 \$ à 59 999 \$	14,9%	11,8%	13,6%	14,1%	13,9%
De 60 000 \$ à 79 999 \$	7,9%	5,9%	17,9%	15,0%	14,6%
De 80 000 \$ à 99 999 \$	4,0%	0,0%	15,0%	10,7%	11,0%
De 100 000 \$ à 149 999 \$	4,0%	0,0%	25,2%	11,0%	16,0%
150 000 \$ et plus	1,0%	0,0%	11,8%	7,7%	8,1%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>Revenu moyen</b>	<b>40 248 \$</b>	<b>30 294 \$</b>	<b>86 943 \$</b>	<b>63 497 \$</b>	<b>68 757 \$</b>

#### 4.11.5 – Le sexe des répondants

- Une proportion de 58,1% de femmes ont répondu au sondage.
- On les retrouve en plus grande proportion dans les répondants résidents dans les logements locatifs.

Sexe du répondant	Locataire d'un autre type de logement	Locataire d'un logement coopératif ou communautaire	Propriétaire avec une hypothèque à payer	Propriétaire sans hypothèque à payer	Total général
Féminin	63,9%	68,3%	57,3%	54,5%	58,1%
Masculin	36,1%	31,7%	42,7%	45,5%	41,9%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## V. Analyse de la documentation et des entrevues avec les acteurs clés

Pour compléter de manière dynamique l'analyse des données quantitatives et qualitatives (sondage), 46 documents et rapports ont été analysés pour en faire sortir les principaux enjeux identifiés lors des travaux sur le sujet du logement dans l'Outaouais. Certains documents apportent également un éclairage plus récent sur la dynamique du logement dans la région.

Par ailleurs, une douzaine de rencontres avec des acteurs clés répartis sur le territoire ont permis de compléter les informations recueillies et d'apporter un éclairage de faits vécus sur le terrain qui ne sont pas toujours documentés de manière statistique.

- ROHSCO
- Logemen'Occupe
- Les Oeuvres Isidore-Ostiguy
- Collectif Régional de lutte à l'Itinérance en Outaouais
- Ville de Gatineau, adjoints et conseillers municipaux
- Logaction
- CLSC de Buckingham
- Office municipal d'habitation de Gatineau
- CLD Des Collines-de-l'Outaouais,
- CSSS Des Collines
- CSSS Vallée de la Gatineau.

L'urbanisme régional est articulé autour d'un centre régional (Hull), bâti en hauteur (concentrant pratiquement tous les immeubles de plus de 5 étages et avec une grande proportion d'immeubles de moins de 5 étages), concentrant une bonne partie des emplois tertiaires régionaux (les administrations publiques, les institutions de santé et d'éducation, les emplois). La pression immobilière est nourrie par l'attrait du centre et génère des hausses des valeurs foncières, accentuées par une relative pénurie de terrains. Le développement immobilier s'élargit progressivement en suivant les voies de circulation (comme l'autoroute 50) et en essayant de proposer des produits pour toutes les bourses. Le développement rapide de la propriété s'est nourri ces dernières années de bas taux d'intérêt qui ont soutenu la croissance immobilière. La demande de logement s'est aussi accélérée pour répondre aux nouveaux besoins en croissance rapide du nombre de ménages d'une seule personne (le nombre de ménages a crû plus vite que la population générale).

Plus on s'éloigne du centre, plus la hauteur des constructions diminue progressivement, pour arriver dans les cercles plus éloignés à un développement extensif de type banlieue avec une très grande proportion de maisons individuelles non attenantes, occupées par des ménages propriétaires, de jeunes familles avec enfants, de deux soutiens par ménages et des revenus moyens supérieurs. Par la suite, on arrive dans des zones périphériques plus clairsemées, vieillissantes, où vont s'établir les ménages qui ne peuvent pas supporter la surchauffe du centre ville (les coûts de logement en hausse rapide, que ce soit les loyers – parmi les plus élevés du Québec- ou le prix des maisons).

Il ressort de ces analyses que les défis du logement dans l'Outaouais se situent à plusieurs niveaux.

- **Au niveau de l'offre de logements :**

- Un étalement urbain de plus en plus important poussé à la fois par la rareté, par le coût du terrain à construire dans les zones centrales et par le modèle dominant de la maison individuelle non attenante,
- Des promoteurs immobiliers qui essaient d'anticiper la tendance mais qui proposent parfois des produits qui ne sont pas entièrement adaptés à la demande (par exemple les résidences pour personnes âgées où le taux de vacance dépasse les 20%<sup>27</sup> en 2010), en cherchant à rentabiliser des produits immobiliers de plus en plus coûteux à produire (coût du terrain, coûts de construction, règles d'urbanisme, avec une limitation de la possibilité de répercuter tous les coûts à l'acheteur – concurrence des MRCs-),
- La nécessité économique de densifier dans les zones centrales pour amortir les coûts du terrain qui entraînent la construction importante d'immeubles de moins de 5 étages (donc sans ascenseur) alors que la population vieillit rapidement et va nécessiter des logements physiquement (et aussi financièrement) accessibles,
- La mise en marché de logements de plus en plus petits (un peu à l'image d'Ottawa) pour essayer de maintenir artificiellement le prix de vente et optimiser l'utilisation d'un espace devenu coûteux mais qui ne tient pas compte de certains besoins, notamment des ménages provenant de l'étranger dont la taille des ménages est plus importante, ou du vieillissement de la population qui pourrait conduire à des habitations intergénérationnelles et multifamiliales,
- Un noyau central représenté par Hull, et ses environnements directs, caractérisé par des valeurs foncières élevées qui diminuent au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre vers les MRCs périphériques,
- Des investissements en logements locatifs très mesurés, soutenu par les initiatives communautaires et coopératives (surtout dans les MRCs), face à une population de locataires en baisse (facilitation de l'accession à la propriété par les bas taux d'hypothèque) avec la recherche d'un taux de vacances maintenu +autour de 3% pour assurer la hausse des loyers et maintenir la rentabilité des investissements locatifs, ce qui se fait au détriment d'une population de locataires, souvent occupant unique, soit jeunes soit âgés et sans moyens financiers.

- **Au niveau de la demande de logements :**

- Une zone centrale et périphérique attractive qui entraîne l'arrivée continue de nouveaux résidents d'autres régions du Québec (attirés par les perspectives favorables du marché du travail), d'autres provinces canadiennes (dont Ottawa plus chère d'environ 30% que Gatineau) et même de l'étranger (environ 1 500 personnes par année, essentiellement à Gatineau),
- Des ménages de plus en plus petits et de plus en plus âgés, nécessitant des logements répondants à ces caractéristiques (taille des logements, prix, accessibilité physique, etc.)
- L'augmentation très rapide du nombre de ménages de personne seule entraînant une diminution des ressources financières du ménage, une paupérisation marquée par le taux d'efforts pour le logement supérieur à 30% (pratiquement dans un cas sur deux),

---

<sup>27</sup>Selon l'enquête 2010 de la SCHL sur les résidences de personnes âgées [http://file.marketwire.com/release/schl\\_FR\\_0623.pdf](http://file.marketwire.com/release/schl_FR_0623.pdf)

- Une faible proportion de ménages vivant sous le seuil de pauvreté mais un nombre important d'individus concernés avec le développement de multiproblématiques sévères (santé mentale, itinérance, consommations abusives de drogues et d'alcool, etc.) et qui sont confrontés à un accès difficile à un logement abordable.

## VI. Les enjeux et les défis du logement dans l'Outaouais

Les principaux enjeux de l'habitation dans l'Outaouais sont liés à :

- la structure du parc de logements :
  - L'offre actuelle
  - La dynamique économique du logement
  - Le coût du logement
  - L'âge du parc de logements
  - Logements et réparations majeures
- une démographie à vitesse variable
  - Des ménages formés d'une seule personne qui sont en nombre croissant
  - Des familles monoparentales en croissance
  - Une adéquation entre l'offre et la demande de logements à trouver.

### 6.1 – Les principaux enjeux spécifiques de l'Outaouais

Les perspectives démographiques pour les 21 prochaines années (2010 à 2031) permettent également de renseigner les besoins en logements à l'intérieur de la région.

**Tableau 30 : perspective démographique 2010-2031 de la région de l'Outaouais et des MRCs**

		Région de l'Outaouais					
		Gatineau	La Vallée de la Gatineau	les Collines de l'Outaouais	Papineau	Pontiac	
<b>Indicateurs démographiques</b>							
<b>Prévisions population (2031)</b>	<i>n</i>	<b>426 598</b>	305 918	22 441	55 157	26 969	16 084
<b>Croissance de la population 2010-2031</b>	<b>+</b>	<b>64 312</b>	47 730	1 531	9 400	4 402	1 249
	<b>%</b>	<b>17,7%</b>	18,5%	7,3%	20,5%	19,5%	8,4%
<b>Nombre théorique de logements à construire chaque année entre 2010 et 2031 sur la base de 2,4 personnes par ménage</b>		<b>1 276</b>	947	30	187	87	25

**Source : Institut Statistique du Québec**

Pour pouvoir soutenir ce développement de population, il faudrait théoriquement construire pour la région de l'Outaouais environ 1 276 nouveaux logements par an<sup>28</sup> mais avec une répartition inégale : un maximum de 947 nouveaux par an à Gatineau pendant 21 ans, 187 dans les Collines-de-l'Outaouais, 87 dans Papineau et une trentaine dans les MRCs de La-Vallée-de-la-Gatineau et du Pontiac. Cependant, ce raisonnement ne prend pas en compte les dynamiques territoriales<sup>29</sup> et le besoin pour les municipalités d'accroître leurs revenus fonciers (principale source de financement des municipalités au Québec) créant ainsi une certaine concurrence entre les territoires. Par ailleurs, le fait de construire et d'accueillir de nouvelles populations nécessite d'abord d'investir dans des infrastructures (routes et réseaux d'aqueduc) puis dans des services (traitement de l'eau et des déchets, transport en commun, prévention et lutte contre les incendies, loisirs et culture, etc.). Souvent les infrastructures sont financées par l'emprunt municipal qui génère de nouveaux coûts financiers. Donc, pour une municipalité, croître s'est augmenter ses revenus mais aussi ses charges. La hausse de la taxation locale a ses limites (première cause d'insatisfaction exprimée par les répondants au sondage) et le coût des services et du financement augmente sans cesse. Les municipalités qui disposent de terrains sont tentées de les ouvrir au développement résidentiel et / ou commercial, surtout si elles disposent d'avantages concurrentiels comme une voie de communication les reliant au centre, de terrains peu chers et disponibles. Par ailleurs, une approche différente serait appropriée pour les milieux ruraux où la problématique est distincte des milieux urbains.

Aussi, la tentation est forte d'orienter ce développement en répondant aux entrepreneurs immobiliers qui se font l'intermédiaire entre les besoins du marché (ou la perception de sa fraction rentable) et les autorités publiques municipales qui doivent gérer leurs finances et donc leur développement. Ce faisant on délaisse une partie de la population « non rentable » allant jusqu'à conduire à un développement très homogène et exclusif, un peu à l'image de certaines municipalités de la MRC des Collines qui ont conçu un plan d'urbanisme fondé sur de très grandes parcelles de terrains constructibles pour des maisons non attenantes et des coefficients d'occupation restreints. Ce modèle privilégie une clientèle disposant de revenus élevés, des familles souvent avec des enfants qui vivent et consomment davantage à proximité de leurs lieux de travail dans le centre-ville de Gatineau ou d'Ottawa. Il exclut toute une frange de la population et ne permet pas d'assurer une hétérogénéité des usages de la ville, créant incidemment un vide commercial, ou des usages de proximité, qui sera dommageable à l'ensemble de leur population à moyen ou long terme. La gentrification qui en découle repousse toujours plus loin les ménages qui n'ont plus les moyens de demeurer dans les centres.

Un autre phénomène, qui s'observe dans l'Outaouais et qui porte aussi ses propres enjeux, est le vieillissement de la population. La politique québécoise de la santé est axée sur le maintien à domicile<sup>30</sup>, ce qui est un choix intéressant pour la qualité de vie. Arrive cependant un moment, généralement autour de 75 ans, où les services de santé sont nécessaires pour accompagner le vieillissement inéluctable des fonctions vitales. À ce moment, les maisons traditionnelles ne correspondent plus aux besoins de cette population qui recherchent davantage de petits logements, sans travaux d'entretien lourds, à proximité des transports en commun, des commerces et des services de santé et financièrement abordables.

---

<sup>28</sup> Gain de population anticipé sur 21 ans (2031-2010), divisé par la taille moyenne des ménages de 2,4.

<sup>29</sup> Le projet de parc technologique annoncé dans le Pontiac générerait 15 000 nouveaux emplois d'ici les dix prochaines années et viendrait complètement bouleverser ces prévisions, y compris pour les MRCs limitrophes.

<sup>30</sup> CHEZ SOI : LE PREMIER CHOIX. La politique de soutien à domicile  
<http://publications.msss.gouv.qc.ca/acrobat/f/documentation/2002/02-704-01.pdf>

Comme il est difficile de trouver ces éléments dans les lointaines banlieues, ces populations âgées se rapprochent du centre en créant d'une part une offre de logements dans des marchés moins dynamiques et donc une pression à la baisse des valeurs de transaction, et d'autre part, une pression à la hausse sur les petits logements du centre. Cela induit par ailleurs un déséquilibre dans les nouveaux quartiers d'accueil comme on peut déjà le constater dans le Centre-Ville de Gatineau et le Lac-des-Fées.

***Plusieurs des intervenants logements rencontrés ont souligné à maintes reprises qu'il est encore plus difficile de vivre dans une région riche quand on est pauvre car tout est plus cher et qu'il y a moins de soutiens offerts.***

- Perte du pouvoir d'achat pour les personnes vivant des transferts gouvernementaux (pensions, assistance emploi) qui ne disposent d'aucune marge de manœuvre pour absorber les hausses de coûts (loyer, électricité, alimentation et transport).
- Profilage social chez les locataires privés qui ont accès aux banques d'informations de solvabilité (Equifax, jugements de la Régie du logement).
- Difficulté d'accès aux logements sociaux (OMH, OBNL et Coop) où ceux qui ont la chance d'avoir un logement restent en place très longtemps.
- Réduction graduelle des besoins de construire de nouveaux logements mais nécessité de mieux répondre aux évolutions de la composition des ménages (plus de personnes seules hors famille), développement du maintien à domicile pour les personnes âgées.
- Conjoncture de réduction des dépenses gouvernementales qui affectera l'Outaouais et particulièrement Gatineau dans les 4 prochaines années, notamment les populations déjà fragilisées qui pouvaient parfois avoir accès à certains contrats de travail dans les paliers gouvernementaux en passant par des agences de placements (sans diplômes, sous le seuil de faible revenu, consacrant plus de 50% de leurs revenus aux coûts de logement -11 295 ménages pour la région dont 75% vivent à Gatineau-)
- Déficit important au niveau de l'offre de logements multifamiliaux à Gatineau accumulé dans les 15 dernières années (faible rentabilité, voire non-rentabilité, dans le secteur locatif) et niveau d'insatisfactions globales exprimé par ces ménages.
- Quantité de logements locatifs existants à des loyers accessibles insuffisante dans la Ville de Gatineau et concentrée dans des formules d'habitations et des secteurs géographiques limités.

Quelques tableaux comparatifs permettent d'illustrer ces enjeux et de dégager des recommandations :

- Le nombre et les caractéristiques des personnes consacrant plus de 50% de leurs revenus pour les coûts de logement qui renvoie au droit d'avoir des logements abordables,
- La quantité de logements nécessitant des réparations majeures<sup>31</sup> qui renvoie au droit d'avoir des logements de qualité,
- La mixité sociale avec la proportion de ménages locataires qui renvoie à la nécessité d'avoir des communautés diversifiées et dynamiques.

---

<sup>31</sup> Définition de Statistique Canada : Réfère au fait qu'un logement pourrait avoir besoin de réparations majeures d'après le jugement du propriétaire. Les réparations majeures sont des réparations de plomberie défectueuse ou câblage électrique, réparations structurales aux murs, planchers ou plafonds, etc.

## 6.2 – Le nombre et les caractéristiques des personnes consacrant plus de 50% de leurs revenus pour les coûts de logement

L'objectif est de mettre en évidence le nombre de ménages qui vivent des problématiques sérieuses avec le logement et de dégager leurs caractéristiques sociodémographiques. À partir des données de l'analyse quantitative, des tableaux synthèse ont été élaborés tout d'abord, selon le genre du ménage puis selon l'âge du principal soutien, spécifiquement pour les principaux soutiens âgés de plus de 55 ans. Ce choix (plutôt que les jeunes ménages) est basé sur des perspectives financières allant en décroissant dans les années qui s'en viennent.

En comparant la proportion des ménages consacrant plus de 50% de leurs revenus sur la population totale des locataires à la moyenne de la Ville et de l'ensemble des MRCs, on peut dégager les zones les plus en difficulté (encadré en gras dans la colonne de droite du tableau ci-dessous). Les écarts les plus importants à la moyenne constituent un indicateur d'intervention prioritaire.

### 6.2.1- Gatineau

En 2006, il y avait 5 690 ménages locataires qui ont consacré plus de 50% de leurs revenus pour les coûts de logements, 15,9% de l'ensemble des ménages locataires, essentiellement des personnes seules (65,6% de l'ensemble des ménages concernés). C'est dans le Centre-Ville et dans Mont-Bleu que le nombre de ces ménages est le plus important (615 et 605 ménages de personnes seules) avec une proportion de plus de 18% des ménages concernés dans le Centre-Ville mais de 13,8% dans Mont-Bleu.

**Tableau 31 : part des ménages locataires consacrant plus de 50% pour les coûts de logements - Gatineau**

	Loyer brut : 50 % et plus	Total - Genre de ménage	Ménages familiaux comptant un couple Sans enfants	Ménages familiaux comptant un couple Avec enfants	Ménages comptant une famille monoparentale	Ménages comptant une seule personne	%ménages personne seule	Total - Genre de ménage en 2005	% 50% et +
<b>100 VILLE DE GATINEAU</b>		<b>5 690</b>	<b>490</b>	<b>295</b>	<b>805</b>	<b>3 730</b>	<b>65,6%</b>	<b>35 800</b>	<b>15,9%</b>
101 VALLÉE-DE-LA-LIÈVRE		245	20	10	55	160	65,3%	1 645	14,9%
102 BASSIN-DE-LA-LIÈVRE		80	0	10	30	35	43,8%	575	13,9%
103 RIVIÈRE-BLANCHE		155	20	0	30	90	58,1%	1 025	15,1%
104 DU MOULIN		725	50	45	120	460	63,4%	4 040	17,9%
105 LA CITÉ		725	95	35	95	455	62,8%	3 985	18,2%
106 RIVIÈRE-GATINEAU		605	15	10	75	465	76,9%	3 250	18,6%
107 LES RAPIDES		70	0	10	25	40	57,1%	520	13,5%
108 CENTRE-VILLE		965	125	65	90	615	63,7%	5 230	18,5%
109 LAC-DES-FÉES		330	25	10	25	260	78,8%	2 180	15,1%
110 MONT-BLEU		955	70	85	125	605	63,4%	6 920	13,8%
111 HAUTES-PLAINES		60	10	10	0	45	75,0%	755	7,9%
112 DU PARC		225	20	10	30	145	64,4%	1 625	13,8%
113 DU PLATEAU		105	10	10	20	50	47,6%	1 000	10,5%
114 LES GOLFS		25	0	0	0	25	100,0%	155	16,1%
115 LAC-DESCHÉNES		60	10	0	15	40	66,7%	405	14,8%
116 DES EXPLORATEURS		330	25	10	70	220	66,7%	2 225	14,8%
217 DES PRÈS		0	0	0	0	0	0,0%	30	0,0%
218 DES MONTÉES		10	0	0	0	10	100,0%	105	9,5%
220 DES MÉANDRES		10	0	0	0	0	0,0%	70	14,3%
221 DE LA SAUVAGINE		0	0	0	0	0	0,0%	55	0,0%
<b>4 VU Intervention niveau 1</b>		<b>3 020</b>	<b>285</b>	<b>155</b>	<b>380</b>	<b>1 995</b>	<b>66,1%</b>	<b>16 505</b>	<b>18,3%</b>
% Gatineau		53,1%	58,2%	52,5%	47,2%	53,5%		46,1%	
<b>5 VU Intervention niveau 2</b>		<b>2 085</b>	<b>160</b>	<b>125</b>	<b>305</b>	<b>1 390</b>	<b>66,7%</b>	<b>14 595</b>	<b>14,3%</b>
% Gatineau		36,6%	32,7%	42,4%	37,9%	37,3%		40,8%	
<b>9 VU/16 Total Interventions</b>		<b>5 105</b>	<b>445</b>	<b>280</b>	<b>685</b>	<b>3 385</b>	<b>66,3%</b>	<b>31 100</b>	<b>16,4%</b>
% Gatineau		89,7%	90,8%	94,9%	85,1%	90,8%		86,9%	

La proportion de 18% et plus permet de déterminer un niveau d'intervention prioritaire (niveau 1) dans les 4 villages urbains identifiés (Du Moulin, La Cité, Rivière-Gatineau et Centre-Ville), permettant de rejoindre 3 020 ménages locataires consacrant plus de 50% de leurs revenus pour les coûts de loyer, dont 1 995 ménages d'une seule personne.

Sur le même principe, un niveau d'intervention 2 permettrait de rejoindre 2 085 ménages dont 14,3% consacrent en moyenne plus de 50% de leurs revenus aux coûts de logement dans 5 villages urbains.

Sur ces 5 690 ménages, 1 720 ont un principal soutien de plus de 55 ans, soit 30,2% du total, et 1 485 ménages sont des ménages de personnes seules. Les ménages dont le principal soutien a entre 55 et 64 ans sont les plus nombreux (695 ménages) mais 20,4% d'entre eux consacrent plus de 50 % de leurs revenus pour les coûts de logement (415 ménages dont le principal soutien a plus de 75 ans et 18,9% d'entre eux consacrant plus de 50% de leurs revenus). On trouve même 170 ménages dont le principal soutien a plus de 75 ans dans le Centre-Ville qui consacrent plus de 50% de leurs revenus pour les coûts de loyer, soit 47,9% de cette population.

**Tableau 32 : part des ménages locataires de plus de 55 ans consacrant plus de 50% pour les coûts de logements- Gatineau**

Loyer brut : 50% et plus	Total - Groupes d'âge du principal soutien du ménage	Total - Genre de ménage	Ménages familiaux comptant un couple Sans enfants	Ménages familiaux comptant un couple Avec enfants	Ménages comptant une famille monoparentale	Ménages comptant une seule personne	Total - Genre de ménage en 2005	% 50% et +
<b>100 VILLE DE GATINEAU</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>5 690</b>	<b>490</b>	<b>295</b>	<b>805</b>	<b>3 730</b>	<b>35 800</b>	<b>15,9%</b>
100 VILLE DE GATINEAU	55 à 64 ans	900	70	10	45	760	4 540	19,8%
100 VILLE DE GATINEAU	65 à 74 ans	330	20	0	0	305	3 145	10,5%
100 VILLE DE GATINEAU	75 ans et plus	490	50	0	10	420	2 795	17,5%
100 VILLE DE GATINEAU	55 ans et+	30,2%	28,6%	3,4%	6,8%	39,8%	10 480	16,4%
<b>104 DU MOULIN</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>725</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>120</b>	<b>460</b>	<b>4 040</b>	<b>17,9%</b>
104 DU MOULIN	55 à 64 ans	145	10	0	0	130	560	25,9%
104 DU MOULIN	65 à 74 ans	50	0	0	0	55	355	14,1%
104 DU MOULIN	75 ans et plus	45	0	0	0	35	280	16,1%
104 DU MOULIN	55 ans et+	33,1%	20,0%	0,0%	0,0%	47,8%	1 195	20,1%
<b>105 LA CITÉ</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>725</b>	<b>95</b>	<b>35</b>	<b>95</b>	<b>455</b>	<b>3 985</b>	<b>18,2%</b>
105 LA CITÉ	55 à 64 ans	80	15	0	0	65	495	16,2%
105 LA CITÉ	65 à 74 ans	50	0	0	0	45	365	13,7%
105 LA CITÉ	75 ans et plus	170	25	0	0	145	355	47,9%
105 LA CITÉ	55 ans et+	41,4%	42,1%	0,0%	0,0%	56,0%	1 215	24,7%
<b>106 RIVIÈRE-GATINEAU</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>605</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>75</b>	<b>465</b>	<b>3 250</b>	<b>18,6%</b>
106 RIVIÈRE-GATINEAU	55 à 64 ans	120	0	0	15	95	455	26,4%
106 RIVIÈRE-GATINEAU	65 à 74 ans	65	0	0	0	65	470	13,8%
106 RIVIÈRE-GATINEAU	75 ans et plus	40	0	0	0	45	240	16,7%
106 RIVIÈRE-GATINEAU	55 ans et+	37,2%	0,0%	0,0%	20,0%	44,1%	1 165	19,3%
<b>108 CENTRE-VILLE</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>965</b>	<b>125</b>	<b>65</b>	<b>90</b>	<b>615</b>	<b>5 230</b>	<b>18,5%</b>
108 CENTRE-VILLE	55 à 64 ans	145	10	0	0	135	630	23,0%
108 CENTRE-VILLE	65 à 74 ans	50	15	0	0	35	435	11,5%
108 CENTRE-VILLE	75 ans et plus	80	10	0	0	65	405	19,8%
108 CENTRE-VILLE	55 ans et+	28,5%	28,0%	0,0%	0,0%	38,2%	1 470	18,7%
<b>110 MONT-BLEU</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>955</b>	<b>70</b>	<b>85</b>	<b>125</b>	<b>605</b>	<b>6 920</b>	<b>13,8%</b>
110 MONT-BLEU	55 à 64 ans	125	0	10	0	105	920	13,6%
110 MONT-BLEU	65 à 74 ans	40	0	0	0	40	700	5,7%
110 MONT-BLEU	75 ans et plus	50	0	0	10	35	690	7,2%
110 MONT-BLEU	55 ans et+	22,5%	0,0%	11,8%	8,0%	29,8%	2 310	9,3%
<b>116 DES EXPLORATEURS</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>330</b>	<b>25</b>	<b>10</b>	<b>70</b>	<b>220</b>	<b>2 225</b>	<b>14,8%</b>
116 DES EXPLORATEURS	55 à 64 ans	80	15	0	10	60	340	23,5%
116 DES EXPLORATEURS	65 à 74 ans	25	0	0	0	20	160	15,6%
116 DES EXPLORATEURS	75 ans et plus	30	0	0	0	35	225	13,3%
116 DES EXPLORATEURS	55 ans et+	40,9%	60,0%	0,0%	14,3%	52,3%	725	18,6%
<b>Total intervention</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>4 305</b>	<b>380</b>	<b>250</b>	<b>575</b>	<b>2 820</b>	<b>25 650</b>	<b>16,8%</b>
	55 à 64 ans	695	50	10	25	590	3 400	20,4%
	65 à 74 ans	280	15	0	0	260	2 485	11,3%
	75 ans et plus	415	35	0	10	360	2 195	18,9%
	55 ans et+	32,3%	26,3%	4,0%	6,1%	42,9%	8 080	17,2%

En 2006, pour l'ensemble du territoire de Gatineau, il y avait 2 760 ménages propriétaires qui consacraient plus de 50% de leurs revenus pour les coûts de logements soit 4,3% de tous les ménages propriétaires dont 380 ménages d'une seule personne et 335 ménages dont le principal soutien est âgé de plus de 55 ans. Il ne s'agit donc pas d'une problématique majeure.

**Tableau 33 : part des ménages propriétaires consacrant plus de 50% pour les coûts de logements - Gatineau**

Principales dépenses de propriété : 50 % et plus	Total - Présence d'une hypothèque	Total - Groupes d'âge du principal soutien du ménage	Total - Genre de ménage	Ménages familiaux comptant un couple Sans enfants	Ménages familiaux comptant un couple Avec enfants	Ménages comptant une famille monoparentale	Ménages comptant une seule personne
<b>100 VILLE DE GATINEAU</b>	<b>Total - Présence d'une hypothèque</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>2 760</b>	<b>535</b>	<b>505</b>	<b>380</b>	<b>1 215</b>
<b>100 VILLE DE GATINEAU</b>	<b>Sans hypothèque</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>335</b>	<b>90</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>210</b>
<b>100 VILLE DE GATINEAU</b>	Sans hypothèque	55 à 64 ans	105	50	0	10	45
<b>100 VILLE DE GATINEAU</b>	Sans hypothèque	65 à 74 ans	30	10	0	0	20
<b>100 VILLE DE GATINEAU</b>	Sans hypothèque	75 ans et plus	65	0	0	0	65

### 6.2.2- Les MRCs

En 2006, il y avait 1 035 ménages locataires qui ont consacré plus de 50% de leurs revenus pour les coûts de logements dans les MRCs de l'Outaouais, 14,9% de l'ensemble des ménages locataires, essentiellement des personnes seules (70,0% de l'ensemble des ménages concernés). C'est dans la MRC Papineau que le nombre de ces ménages est le plus important (255 ménages de personnes seules) avec une proportion de plus de 16,7% des ménages concernés mais également de 16,3% dans la MRC des Collines-de-l'Outaouais et 285 ménages dont 180 de personnes seules.

**Tableau 34 : part des ménages locataires consacrant plus de 50% pour les coûts de logements – Les MRCs**

Loyer brut : 50 % et plus	Total - Genre de ménage	Ménages familiaux comptant un couple Sans enfants	Ménages familiaux comptant un couple Avec enfants	Ménages comptant une famille monoparentale	Ménages comptant une seule personne	%ménages personne seule	Total - Genre de ménage en 2005	% 50% et +
<b>Les MRCs</b>	<b>1 035</b>	<b>125</b>	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>725</b>	<b>70,0%</b>	<b>6 945</b>	<b>14,9%</b>
VALLÉE-DE-LA-GATINEAU	215	25	15	10	155	72,1%	1 890	11,4%
LES COLLINES DE L'OUTAOUAIS	285	40	10	45	180	63,2%	1 745	16,3%
PAPINEAU	350	30	25	30	255	72,9%	2 095	16,7%
PONTIAC	185	30	15	15	135	73,0%	1 215	15,2%
<b>2 MRC Intervention niveau 1</b>	<b>635</b>	<b>70</b>	<b>35</b>	<b>75</b>	<b>435</b>	<b>68,5%</b>	<b>3 840</b>	<b>16,5%</b>
% des MRCs	61,4%	56,0%	53,8%	75,0%	60,0%		55,3%	
<b>1 MRC Intervention niveau 2</b>	<b>185</b>	<b>30</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>135</b>	<b>73,0%</b>	<b>1 215</b>	<b>15,2%</b>
% des MRCs	17,9%	24,0%	23,1%	15,0%	18,6%		17,5%	
<b>3 MRC Total Interventions</b>	<b>820</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>90</b>	<b>570</b>	<b>69,5%</b>	<b>5 055</b>	<b>16,2%</b>
<b>% Gatineau</b>	<b>79,2%</b>	<b>80,0%</b>	<b>76,9%</b>	<b>90,0%</b>	<b>78,6%</b>		<b>72,8%</b>	

La proportion de 16,5% et plus permet de déterminer un niveau d'intervention prioritaire (niveau 1) dans les MRC de Papineau et des Collines-de-l'Outaouais permettant de rejoindre 635 ménages locataires consacrant plus de 50% de leurs revenus pour les coûts de loyer, dont 435 ménages d'une seule personne.

Sur le même principe, un niveau d'intervention 2 permettrait de rejoindre 185 ménages dont 15,2% consacrent en moyenne plus de 50% de leurs revenus aux coûts de logement dans la MRC du Pontiac.

La MRC de la Vallée-de-la Gatineau est un peu préservée de cette problématique avec une proportion de 11,4% des ménages locataires consacrant plus de 50% de leurs revenus pour les coûts de logement, mais il faut mentionner que les logements sociaux représentent près de la moitié du parc locatif de la MRC, permettant d'amoindrir avec un certain succès cette problématique.

Sur ces 1 035 ménages, 325 ont un principal soutien de plus de 55 ans, soit 31,4% du total, et 265 ménages sont des ménages de personnes seules. Les ménages dont le principal soutien a entre 55 et 64 ans sont les plus nombreux (220 ménages) mais 21,9% d'entre eux consacrent plus de 50 % de leurs revenus pour les coûts de logement (60 ménages dont le principal soutien a plus de 75 ans et seulement 7,8% d'entre eux consacrant plus de 50% de leurs revenus sans doute en raison du ciblage des logements sociaux des MRCs sur les personnes âgées).

**Tableau 35 : part des ménages locataires de plus de 55 ans consacrant plus de 50% pour les coûts de logements- les MRCs**

Loyer brut : 50% et plus	Total - Groupes d'âge du principal soutien du ménage	Total - Genre de ménage	Ménages familiaux comptant un couple Sans enfants	Ménages familiaux comptant un couple Avec enfants	Ménages comptant une famille monoparentale	Ménages comptant une seule personne	Total - Genre de ménage en 2005	% 50% et +
<b>Les MRCs</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>1 035</b>	<b>125</b>	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>725</b>	<b>6 950</b>	<b>14,9%</b>
	55 à 64 ans	220	30	0	0	185	1 005	21,9%
	65 à 74 ans	45	10	0	0	35	870	5,2%
	75 ans et plus	60	0	0	0	45	770	7,8%
	55 ans et+	31,4%	32,0%	0,0%	0,0%	36,6%	2 645	0,0%
<b>VALLÉE-DE-LA-GATINEAU</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>215</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>155</b>	<b>1 890</b>	<b>11,4%</b>
	55 à 64 ans	55	0	0	0	45	250	22,0%
	65 à 74 ans	0	0	0	0	0	260	0,0%
	75 ans et plus	10	0	0	0	0	230	4,3%
	55 ans et+	30,2%	0,0%	0,0%	0,0%	29,0%	740	0,0%
<b>LES COLLINES DE L'OUTAOUAIS</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>285</b>	<b>40</b>	<b>10</b>	<b>45</b>	<b>180</b>	<b>1 745</b>	<b>16,3%</b>
	55 à 64 ans	65	10	0	0	55	250	26,0%
	65 à 74 ans	15	0	0	0	15	135	11,1%
	75 ans et plus	15	0	0	0	10	155	9,7%
	55 ans et+	33,3%	25,0%	0,0%	0,0%	44,4%	540	0,1%
<b>PAPINEAU</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>350</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>30</b>	<b>255</b>	<b>2 100</b>	<b>16,7%</b>
	55 à 64 ans	70	10	0	0	60	320	21,9%
	65 à 74 ans	15	0	0	0	10	280	5,4%
	75 ans et plus	15	0	0	0	15	200	7,5%
	55 ans et+	28,6%	33,3%	0,0%	0,0%	33,3%	800	0,0%
<b>PONTIAC</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>185</b>	<b>30</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>135</b>	<b>1 215</b>	<b>15,2%</b>
	55 à 64 ans	30	10	0	0	25	185	16,2%
	65 à 74 ans	15	10	0	0	10	195	7,7%
	75 ans et plus	20	0	0	0	20	185	10,8%
	55 ans et+	35,1%	66,7%	0,0%	0,0%	40,7%	565	0,1%
<b>Total intervention</b>	<b>Total - Groupes d'âge</b>	<b>1 035</b>	<b>300</b>	<b>220</b>	<b>770</b>	<b>1 451</b>	<b>18 955</b>	<b>5,5%</b>
	55 à 64 ans	220	30	0	0	185	1 005	21,9%
	65 à 74 ans	45	10	0	0	35	870	5,2%
	75 ans et plus	60	0	0	0	45	770	7,8%
	55 ans et+	31,4%	13,3%	0,0%	0,0%	18,3%	2 645	12,3%

En 2006, pour l'ensemble du territoire des MRCs de l'Outaouais, il y avait 1 800 ménages propriétaires qui consacraient plus de 50% de leurs revenus pour les coûts de logements soit 5,6% de tous les ménages propriétaires dont 880 ménages d'une seule personne et 240 ménages dont le principal soutien est âgé de plus de 55 ans qui n'avaient plus d'hypothèques à assumer (0,7% de l'ensemble des ménages propriétaires). Il ne s'agit donc pas d'une problématique majeure même si ces 240 ménages doivent vivre dans des conditions très précaires.

**Tableau 36 : part des ménages propriétaires consacrant plus de 50% pour les coûts de logements – les MRCs**

Principales dépenses de propriété : 50 % et plus	Total - Présence d'une hypothèque	Total - Groupes d'âge du principal soutien du ménage	Total - Genre de ménage	Ménages familiaux comptant un couple Sans enfants	Ménages familiaux comptant un couple Avec enfants	Ménages comptant une famille monoparentale	Ménages comptant une seule personne
Les MRCs	Total - Présence d'une hypothèque	Total - Groupes d'âge	1 800	365	285	220	880
	<i>Sans hypothèque</i>	<i>Total - Groupes d'âge</i>	365	75	25	20	240
	Sans hypothèque	55 à 64 ans	175	75	0	0	100
	Sans hypothèque	65 à 74 ans	25	0	0	10	20
	Sans hypothèque	75 ans et plus	10	0	0	0	20

### 6.3 – La quantité de logements nécessitant des réparations majeures

L'objectif est de mettre en évidence le nombre de logements qui nécessitent des réparations majeures. À partir des données de l'analyse quantitative, des tableaux synthèses ont été élaborés selon les territoires des villages urbains. Ce choix s'appuie sur le droit d'avoir accès à des logements de qualité. La question de la qualité des logements peut être illustrée par une étude de la Direction de la Santé Publique de Montréal qui met en évidence le lien entre la présence de moisissures dans des logements (signe notamment d'un mauvais état du logement, de la ventilation et du calfeutrage) et la prévalence de maladies respiratoires<sup>32</sup>.

En comparant la proportion des logements nécessitant des réparations majeures, tant pour les logements possédés que pour les logements loués, à la moyenne de la Ville et de l'ensemble des MRCs, on peut dégager les zones les plus en difficulté (surlignées en rouge). Les écarts les plus importants à la moyenne constituent un indicateur d'intervention prioritaire.

<sup>32</sup> [http://publications.santemontreal.qc.ca/uploads/tx\\_asssmpublications/978-2-89673-042-1.pdf](http://publications.santemontreal.qc.ca/uploads/tx_asssmpublications/978-2-89673-042-1.pdf)

Selon cette étude, la présence d'humidité excessive ou de moisissures dans les domiciles montréalais constitue une menace importante à la santé respiratoire des enfants, et les chercheurs ont attribué à ce facteur de risque 26 % des cas d'infections respiratoires, 17 % des cas d'asthme et 14 % des cas de rhinite allergique hivernale chez les enfants du groupe d'âge visé. « *Cela représente environ 10 000 enfants dont la santé respiratoire pourrait être améliorée si l'humidité excessive ou les moisissures étaient éliminées de leur domicile* » précise le Dr Louis Jacques, auteur principal de l'étude et médecin à la DSP. Les maladies respiratoires représentent le problème de santé le plus courant chez les enfants. Elles entraînent de nombreuses consultations médicales, visites à l'urgence et hospitalisations, en plus d'affecter la qualité de vie des enfants et de leurs parents.

### 6.3.1- Gatineau

En 2006, pour l'ensemble de Gatineau, il y avait 6 985 logements nécessitant des réparations majeures, dont 3 755 logements possédés (5,8% de la totalité des logements en propriété) et 3 230 logements loués (9% de la totalité des logements en location, soit pratiquement le double des logements en propriété).

**Tableau 37 : part des logements nécessitant des réparations majeures- Gatineau**

Type de constr: Total - Type de construction résidentielle	Total - Réparations majeures	% rep majeures	Total - Réparations majeures Possédé	% rep majeures	Total - Réparations majeures Loué	% rep majeures
<b>100 VILLE DE GATINEAU</b>	<b>6 985</b>	<b>7,0%</b>	<b>3 755</b>	<b>5,8%</b>	<b>3 230</b>	<b>9,0%</b>
101 VALLÉE-DE-LA-LIÈVRE	350	6,5%	185	5,0%	170	10,3%
102 BASSIN-DE-LA-LIÈVRE	140	4,9%	125	5,5%	20	3,4%
103 RIVIÈRE-BLANCHE	300	5,0%	205	4,2%	95	9,2%
104 DU MOULIN	965	8,0%	555	6,9%	410	10,1%
105 LA CITÉ	580	4,8%	245	3,0%	335	8,4%
106 RIVIÈRE-GATINEAU	625	8,5%	400	9,7%	220	6,8%
107 LES RAPIDES	195	4,5%	145	3,8%	45	8,6%
108 CENTRE-VILLE	740	10,5%	180	10,1%	565	10,8%
109 LAC-DES-FÉES	515	11,5%	295	12,9%	225	10,3%
110 MONT-BLEU	815	7,4%	170	4,2%	645	9,3%
111 HAUTES-PLAINES	90	3,1%	80	3,8%	15	2,0%
112 DU PARC	315	7,1%	180	6,4%	130	8,0%
113 DU PLATEAU	65	1,9%	60	2,4%	10	1,0%
114 LES GOLFS	175	6,2%	140	5,3%	30	19,4%
115 LAC-DESCHÊNES	265	8,3%	250	8,9%	15	3,7%
116 DES EXPLORATEURS	660	8,3%	365	6,3%	290	13,0%
217 DES PRÈS	90	10,1%	80	9,2%	10	33,3%
218 DES MONTÉES	70	5,1%	70	5,5%	0	0,0%
220 DES MÉANDRES	10	3,6%	10	5,0%	0	0,0%
221 DE LA SAUVAGINE	15	5,5%	20	9,5%	0	0,0%
3 VU Priorité niveau 1	1 345	10,7%	555	10,7%	800	10,5%
6 VU Priorité niveau 2	3 645	7,9%	650	9,3%	830	10,4%
6 VU Priorité niveau 3	0	0,0%	20	9,5%	675	11,2%
<b>TOTAL 15 VU</b>	<b>4 990</b>	<b>9,3%</b>	<b>1 225</b>	<b>9,9%</b>	<b>2 305</b>	<b>10,7%</b>

Certaines proportions doivent être interprétées prudemment, car elles sont affectées par le faible nombre de logements comme les logements en locations des villages urbains Des-Près, et Les-Golfs.

Les logements du Lac-des-Fées, de Du Moulin et du Centre-Ville (et dans une moindre mesure la zone champêtre Des Près) nécessitent le plus de réparations majeures (tant en nombre absolu qu'en proportion) pour un peu plus d'un logement sur dix que ce soit pour les logements possédés ou pour les logements loués.

Les logements loués dans les villages urbains Du Moulin et Mont-Bleu nécessitent également un nombre important de réparations majeures.

### 6.3.2- Les MRCs

En 2006, pour l'ensemble des MRCs de l'Outaouais, il y avait 4 690 logements nécessitant des réparations majeures (11,7% du parc total de logements), dont 3 775 logements possédés (11,4% de la totalité des logements en propriété) et 910 logements loués (12,9% de la totalité des logements en location, soit pratiquement la même proportion que les logements en propriété).

**Tableau 38 : part des logements nécessitant des réparations majeures- les MRCs**

Type de constr: Total - Type de construction résidentielle	Total - Réparations majeures	% rep majeures	Total - Réparations majeures Possédé	% rep majeures	Total - Réparations majeures Loué	% rep majeures
<b>Les MRCs</b>	<b>4 690</b>	<b>11,7%</b>	<b>3 775</b>	<b>11,4%</b>	<b>910</b>	<b>12,9%</b>
<b>LES COLLINES DE L'OUTAOUAIS</b>	<b>1 665</b>	<b>10,5%</b>	<b>1 395</b>	<b>9,9%</b>	<b>275</b>	<b>15,5%</b>
Unité 1 - L'Ouest Péri-urbain (16-26)	335	13,4%				
Unité 2 - Le Nord Péri-Urbain (14,15,27,19)	540	14,0%				
Unité 3 - Le Nord des Rapides (17,18,20)	240	5,7%				
Unité 4 - L'Est Péri-urbain (21,22,23,24,25)	585	10,8%				
<b>PAPINEAU</b>	<b>1 070</b>	<b>11,3%</b>	<b>780</b>	<b>10,5%</b>	<b>290</b>	<b>13,7%</b>
Unité 1 - à l'Ouest et au Nord Péri-urbain (28,29)	180	10,5%				
Unité 2 - à l'Est et au Nord Péri-urbain (30,31,35)	420	12,1%				
Unité 3 - à l'Est et au Sud Péri-urbain (32,33,34,36)	535	10,9%				
<b>PONTIAC</b>	<b>785</b>	<b>13,1%</b>	<b>615</b>	<b>12,9%</b>	<b>165</b>	<b>13,5%</b>
Unité 1 - L'Ouest de l'ouest (1,2,5)	285	17,3%				
Unité 2 - L'Est de l'Ouest (3,4,6)	405	11,0%				
<b>VALLÉE DE LA GATINEAU</b>	<b>1 170</b>	<b>13,1%</b>	<b>985</b>	<b>14,1%</b>	<b>180</b>	<b>9,2%</b>
Unité 1 - Sud du Nord (12)	140	11,6%				
Unité 2 - Centre du Nord (10,11,13)	500	15,3%				
Unité 3 - Nord du Nord (7,8,9)	530	12,2%				

C'est dans la MRC du Pontiac qu'il y a proportionnellement le plus de logements qui nécessitent des réparations majeures (13,1% du parc total de logement, 12,9% des logements possédés et 13,5% des logements loués), notamment dans la zone d'appartenance de l'unité 1 (17,3% des logements).

La question de la qualité des logements dans les MRCs est particulièrement évoquée par toutes les personnes qui cherchent à s'y établir, ce qui constitue un frein à leur développement.

## 6.4 – La mixité sociale

L'objectif est de mettre en évidence les écarts existants entre la proportion de locataires des villages urbains et des zones d'appartenance pour réfléchir sur les écarts existants. À partir des données de l'analyse quantitative des tableaux synthèses ont été élaborés selon les territoires des villages urbains. Ce choix s'appuie sur le droit d'avoir accès à des logements selon des modes d'occupation diversifiés, même si on a vu que le nombre de locataires avait eu tendance à diminuer ces dernières années. Par ailleurs, d'un point de vue strictement économique plusieurs réflexions sont en cours sur l'arbitrage entre louer et acheter<sup>33</sup>.

Une des questions sous-jacentes à ce débat est la question de la taxation municipale, principal sujet d'insatisfaction exprimé dans le sondage et qui dans certains extrêmes, peut conduire un ménage propriétaire dont l'hypothèque est remboursée à devoir assumer des coûts de logements de plus 50% des revenus (335 ménages pour Gatineau dont 210 ménages d'une seule personne dont 85 avec le principal soutien âgé de 65 ans).

L'autre question concerne l'accueil de nouveaux ménages provenant de l'extérieur du Canada (migrants externes<sup>34</sup>) dans la région de l'Outaouais ou dans la ville de Gatineau et qui contribue au renouvellement et à la croissance de la population. Mais encore faut-il disposer d'un marché locatif fluide et de qualité.

En comparant la proportion des locataires à la moyenne de la Ville et de l'ensemble des MRCs, on peut dégager les zones où les écarts sont les plus importants (surlignées en rouge). Il y a également un exercice de réflexion sur l'équité territoriale dans la mixité des modes d'occupation.

### 6.4.1- Gatineau

En 2006, pour l'ensemble de Gatineau, il y avait 35 905 ménages locataires, soit une proportion moyenne de 35,8% pour Gatineau, comparativement à 64 360 ménages propriétaires (64,2% des ménages). Cette moyenne est poussée vers le haut par les villages urbains du Centre-Ville (74,6% de ménages locataires) et du Mont-Bleu (63,2%). Il y a des villages urbains dont la part de population locataire se situe au-dessus de la moyenne de Gatineau. En dehors de ces extrêmes, la proportion de ménages locataires tomberait à 19,4%.

---

<sup>33</sup> <http://blogues.cyberpresse.ca/montoit/leger/2010/07/23/louer-ou-pas/>

<sup>34</sup> Les migrants externes comprennent les personnes qui vivaient à l'extérieur du Canada à la date de référence antérieure. Ces derniers comprennent les immigrants reçus qui ont déménagé au Canada ainsi que des personnes nées au Canada qui vivaient à l'extérieur du pays et sont retournées au cours de la période de référence.

**Tableau 39 : part des logements locataires de Gatineau**

Mixité sociale	Total - Mode d'occupation	Possédé	% propriétaire	Loué	% locataire	Écart à la moyenne	Écart locatif	Nbre de logements sociaux pour 1 000 habitants
<b>100 VILLE DE GATINEAU</b>	<b>100 265</b>	<b>64 360</b>	<b>64,2%</b>	<b>35 905</b>	<b>35,8%</b>	<b>0</b>	0,0	<b>22,9</b>
101 VALLÉE-DE-LA-LIÈVRE	5 375	3 735	69,5%	1 645	30,6%	-5,2%	280	10,6
102 BASSIN-DE-LA-LIÈVRE	2 840	2 255	79,4%	580	20,4%	-15,4%	437	7,3
103 RIVIÈRE-BLANCHE	5 970	4 935	82,7%	1 035	17,3%	-18,5%	1 103	7,9
104 CENTRE-VILLE	7 025	1 780	25,3%	5 240	74,6%	38,8%	-2 724	90,9
104 DU MOULIN	12 085	8 035	66,5%	4 045	33,5%	-2,3%	283	24,7
105 LA CITÉ	12 140	8 135	67,0%	4 000	32,9%	-2,9%	347	20,6
106 RIVIÈRE-GATINEAU	7 370	4 120	55,9%	3 250	44,1%	8,3%	-611	31,3
107 LES RAPIDES	4 375	3 855	88,1%	520	11,9%	-23,9%	1 047	0,0
109 LAC-DES-FÉES	4 470	2 280	51,0%	2 190	49,0%	13,2%	-589	24,5
110 MONT-BLEU	10 985	4 040	36,8%	6 945	63,2%	27,4%	-3 011	15,8
111 HAUTES-PLAINES	2 860	2 110	73,8%	750	26,2%	-9,6%	274	3,4
112 DU PARC	4 430	2 800	63,2%	1 625	36,7%	0,9%	-39	20,0
113 DU PLATEAU	3 510	2 500	71,2%	1 005	28,6%	-7,2%	252	0,0
114 LES GOLFS	2 825	2 665	94,3%	155	5,5%	-30,3%	857	8,2
115 LAC-DESCHÊNES	3 210	2 805	87,4%	410	12,8%	-23,0%	740	0,0
116 DES EXPLORATEURS	7 980	5 755	72,1%	2 225	27,9%	-7,9%	633	24,6
217 DES PRÉS	895	870	97,2%	30	3,4%	-32,5%	291	0,0
218 DES MONTÉES	1 375	1 265	92,0%	105	7,6%	-28,2%	387	0,0
220 DE LA SAUVAGINE	280	210	75,0%	65	23,2%	-12,6%	35	0,0
221 DES MÉANDRES	275	205	74,5%	70	25,5%	-10,4%	28	0,0

Si on applique la proportion moyenne de locataires de Gatineau à l'ensemble de la population de chacun des villages urbains et qu'on déduit le nombre de locataires déjà présents sur le territoire, on arrive à un écart locatif au niveau de la moyenne. Cet écart peut-être négatif, ce qui indique que par comparaison avec la moyenne de la ville, il y a « trop » de ménages locataires sur le territoire (Centre-Ville, Rivière-Gatineau, Lac-des-Fées, Mont-Bleu et Du Parc). Au contraire, un écart positif indique un territoire où il y aurait un potentiel de développement de logements locatifs (Rivière-Blanche, les-Golfs, Lac-Deschênes et La-Cité).

La ville de Gatineau accueille de nombreux migrants externes. En 2006, 1 790 ménages vivant à Gatineau habitaient dans un autre pays 5 ans avant la date de recensement, soit 1,8% de la totalité des ménages. 67,9% étaient locataires. Ils se concentraient dans 6 villages urbains (Centre-Ville, Lac-Des-Fées, Mont-Bleu, Du Parc, Du Plateau et Les Golfs), là où se trouvent aussi le plus grand nombre de logements locatifs mais aussi les services commerciaux, institutionnels et les emplois.

**Tableau 40 : part des migrants externes à 5 ans de Gatineau**

Mobilité à 5 ans	Nombre total de ménages	Migrants externes	% migrants	Possédé	% possédé	Loué	% loué
<b>100 VILLE DE GATINEAU</b>	<b>100 265</b>	<b>1 790</b>	<b>1,8%</b>	<b>580</b>	<b>32,4%</b>	<b>1 215</b>	<b>67,9%</b>
101 VALLÉE-DE-LA-LIÈVRE	5 375	10	0,2%	0	0,0%	10	100,0%
102 BASSIN-DE-LA-LIÈVRE	2 835	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
103 RIVIÈRE-BLANCHE	5 970	20	0,3%	15	75,0%	10	50,0%
104 DU MOULIN	12 080	45	0,4%	20	44,4%	25	55,6%
105 LA CITÉ	12 140	165	1,4%	50	30,3%	110	66,7%
106 RIVIÈRE-GATINEAU	7 375	105	1,4%	20	19,0%	90	85,7%
107 LES RAPIDES	4 375	50	1,1%	45	90,0%	0	0,0%
108 CENTRE-VILLE	7 025	320	4,6%	30	9,4%	285	89,1%
109 LAC-DES-FÉES	4 470	100	2,2%	25	25,0%	75	75,0%
110 MONT-BLEU	10 985	485	4,4%	85	17,5%	400	82,5%
111 HAUTES-PLAINES	2 860	40	1,4%	20	50,0%	20	50,0%
112 DU PARC	4 430	155	3,5%	65	41,9%	95	61,3%
113 DU PLATEAU	3 505	70	2,0%	30	42,9%	50	71,4%
114 LES GOLFS	2 820	80	2,8%	65	81,3%	15	18,8%
115 LAC-DESCHÊNES	3 210	30	0,9%	25	83,3%	0	0,0%
116 DES EXPLORATEURS	7 980	90	1,1%	65	72,2%	25	27,8%
217 DES PRÈS	900	10	1,1%	0	0,0%	0	0,0%
218 DES MONTÉES	1 375	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
220 DES MÉANDRES	275	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
221 DE LA SAUVAGINE	275	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%

Ces ménages sont souvent de grandes tailles et ils ont du mal à trouver des logements locatifs capables d'héberger l'ensemble des membres de leurs familles. Il est possible qu'une meilleure offre locative, plus diversifiée et proposant de plus grands logements permettrait d'accueillir davantage de ces ménages.

#### 6.4.2- Les MRCs

En 2006, pour l'ensemble des MRCs de l'Outaouais, il y avait 7 065 ménages locataires, soit une proportion moyenne de 17,6%, comparativement à 33 150 ménages propriétaires (82,4% des ménages). La MRC des Collines de l'Outaouais est très en retrait sur la proportion de ménages locataires avec une proportion moyenne de 11,2% qui entraîne la moyenne générale à la baisse. En excluant cette valeur extrême, on aurait une proportion moyenne de 21,7% de ménages locataires pour l'ensemble des MRCs de l'Outaouais.

**Tableau 41 : part des logements locataires des MRCs de l'Outaouais**

Mixité sociale	Total - Mode d'occupation	Possédé	% propriétaire	Loué	% locataire	Écart à la moyenne	Écart locatif	Nbre de logements sociaux pour 1 000 habitants
<b>Les MRCs</b>	<b>40 235</b>	<b>33 150</b>	<b>82,4%</b>	<b>7 065</b>	<b>17,6%</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>5,5</b>
VALLÉE-DE-LA-Gatineau	8 960	6 980	77,9%	1 955	21,8%	4,3%	-382	9,0
Unité 1 - Sud du Nord	1 205	1 060	88,0%	145	12,0%	-5,5%	67	
Unité 2 - Centre du Nord	3 280	2 660	81,1%	600	18,3%	0,7%	-24	
Unité 3 - Nord du Nord	4 330	3 175	73,3%	1 160	26,8%	9,2%	-400	
LES COLLINES DE L'OUTAOUAIS	15 795	14 025	88,8%	1 770	11,2%	-6,4%	1 003	1,5
Unité 1 - L'Ouest Péri-urbain	2 510	2 130	84,9%	375	14,9%	-2,6%	66	
Unité 2 - Le Nord Péri-urbain	3 850	3 315	86,1%	535	13,9%	-3,7%	141	
Unité 3 - Le Nord des Rivières	4 195	3 900	93,0%	290	6,9%	-10,6%	447	
Unité 4 - L'Est Péri-urbain	5 430	4 825	88,9%	595	11,0%	-6,6%	358	
PAPINEAU	9 510	7 395	77,8%	2 120	22,3%	4,7%	-450	8,6
Unité 1 - à l'Ouest et au Nord	1 715	1 430	83,4%	285	16,6%	-0,9%	16	
Unité 2 - à l'Est et au Nord	3 470	2 890	83,3%	580	16,7%	-0,8%	29	
Unité 3 - à l'Est et au Sud	4 890	3 555	72,7%	1 330	27,2%	9,6%	-471	
PONTIAC	5 970	4 750	79,6%	1 220	20,4%	2,9%	-172	9,2
Unité 1 - L'Ouest de l'Ouest	1 650	1 365	82,7%	290	17,6%	0,0%	0	
Unité 2 - L'Est de l'Ouest	3 695	2 825	76,5%	865	23,4%	5,9%	-216	

Si on applique la proportion moyenne de locataires de l'ensemble des MRCs de l'Outaouais à l'ensemble de la population de chacune des zones d'appartenance et qu'on déduit le nombre de locataires déjà présents sur le territoire, on arrive à un écart locatif au niveau de la moyenne. Cet écart peut-être négatif, ce qui indique que par comparaison avec la moyenne des MRCs, il y a « trop » de ménages locataires sur le territoire, c'est le cas de toutes les MRCs autres que les Collines-de-l'Outaouais et des Unités 1 et 2 de la MRC de Papineau. Au contraire, un écart positif indique un territoire où il y aurait un potentiel de développement de logements locatifs (Unité 1 de la MRC de la Vallée-de-la-Gatineau, tout le territoire de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, les Unités 1 et 2 de la MRC de Papineau).

En 2006, il y avait seulement 190 ménages migrants externes qui demeuraient à l'extérieur du pays 5 ans avant le recensement de 2006. Certaines MRCs ont fait de l'accueil de nouveaux arrivants un enjeu de développement local. Cependant ces ménages, à majorité locataires, ont vraisemblablement de la difficulté à trouver un logement locatif abordable et de qualité répondant à leurs besoins. L'enrichissement de l'offre de logements locatifs pourrait permettre d'encourager l'accueil de ce genre de ménages.

## VII. Conclusion et recommandations

Ce portrait très détaillé permet de poser un certain regard sur le logement dans la région de l'Outaouais. Il soulève de nombreuses questions de développement, d'urbanisme, de développement économique, de développement social et de lutte contre la pauvreté.

On a vu à travers ces données statistiques, avec les entrevues des acteurs du logement et avec le sondage, une certaine mutation de la société avec l'éclatement de la cellule familiale traditionnelle, l'apparition d'un nombre de plus en plus élevé de ménages d'une seule personne (facteur d'appauvrissement), l'accroissement de l'accession à la propriété et le recul relatif du nombre de ménages locataires. On assiste également à un vieillissement de la population, effet qui s'accélère dans certaines zones d'appartenance. Les perspectives démographiques d'ici 2031, nécessitent de construire environ 1 275 nouveaux logements par an pour répondre aux besoins de populations additionnelles.

L'ensemble de ces tendances nécessite d'adapter l'offre de logements, de réfléchir à l'urbanisme tout en conciliant l'ensemble avec les besoins et les capacités des municipalités et de leurs regroupements, et ce, à l'échelle de toute la région pour éviter un travail en silo dont les conséquences rejailliraient sur les autres unités territoriales.

Ainsi, il convient principalement de rééquilibrer les modes d'occupation selon les territoires pour avoir une offre diversifiée de logements de qualité et abordables assurant une certaine équité territoriale :

- Développer l'offre de logements locatifs dans les territoires qui sont déficitaires par rapport aux niveaux globaux, un potentiel théorique de 8 117 logements (6 993 pour la ville de Gatineau + 1 124 pour les MRCs), notamment l'offre de logements sociaux et communautaires.
- Offrir des alternatives abordables aux 6 725 ménages (5 690 pour Gatineau + 1 035 pour les MRCs) qui consacrent plus de 50% de leurs revenus aux coûts de logement, notamment pour les ménages de personnes seules dont le principal soutien est âgé de plus de 65 ans.
- Offrir des logements locatifs pour l'accueil de ménages provenant de l'étranger pour soutenir et développer l'arrivée de ces ménages.
- Inciter à la réhabilitation des 11 675 logements nécessitant des réparations majeures (6 985 logements dans la ville de Gatineau et 4 690 logements dans les MRCs<sup>35</sup>) ce qui valorise la valeur de ces logements (pousse également les valeurs foncières vers le haut), bonifie l'offre de logements, sans nécessiter l'ajout de nouvelles infrastructures.
- Diversifier le bâti dans les zones où il y a prédominance d'un type de construction.
- Densifier le bâti pour assurer une meilleure rentabilité des services publics (adduction et traitement de l'eau, collecte des déchets, transport collectif, loisirs et culture) et limiter le recours à l'augmentation de la fiscalité locale comme source de financement.

---

<sup>35</sup> Le programme RénoVillage de la SHQ a pour but de permettre aux ménages à faible revenu vivant en milieu rural d'effectuer des travaux sur leur résidence lorsque celle-ci présente une ou plusieurs déficiences majeures. Ce programme couvre l'ensemble du territoire des municipalités de moins de 5 000 habitants ainsi que les secteurs non desservis par un réseau d'aqueduc ou d'égout dans les municipalités de 5 000 habitants ou plus. Il faudrait examiner dans l'avenir pourquoi certaines MRC et municipalités n'y adhèrent pas.

## VIII. Annexe : Les portraits détaillés des zones d'appartenance

### 7.1 – Gatineau

**VOIR LES DOCUMENTS JOINTS EN ANNEXE**

### 7.2 – Les MRCs

**VOIR LES DOCUMENTS JOINTS EN ANNEXE**

### 7.3 – Liste des tableaux de Statistique Canada utilisés pour les compilations

Tableau 1 : Tableau croisée semi personnalisé : Groupes d'âge du principal soutien du ménage (8), nombre de soutiens du ménage (4) et mode d'occupation (4) pour les ménages privés, Recensement de 2006 et 2001- Données-échantillon (20 %) [97-554-XCB2006020 et 95F0324XCB2001003]

Tableau 2 : Tableau croisée semi personnalisé : Groupes d'âge du principal soutien du ménage (8), type de construction résidentielle (10), sexe du principal soutien du ménage (3) et mode d'occupation (4) pour les ménages privés, Recensement de 2006 et 2001 - Données-échantillon (20 %) [97-554-XCB2006034]

Tableau 3 : Tableau croisée semi personnalisé : Période de construction (11), type de construction résidentielle (10), mode d'occupation (4) et état du logement (4) pour les logements privés occupés, Recensement de 2006 et 2001- Données-échantillon (20 %) [97-554-XCB2006023]

Tableau 4 : Tableau croisée semi personnalisé : Genre de ménage (11), type de construction résidentielle (10) et mode d'occupation (4) pour les ménages privés, Recensement de 2006 et 2001- Données-échantillon (20 %) [97-554-XCB2006028 et 95F0326XCB2001003]

Tableau 5 : Tableau croisée semi personnalisé : Genre de ménage (11), abordabilité du logement (4) et mode d'occupation et présence d'une hypothèque (8) pour les ménages privés dont le revenu du ménage est supérieur à zéro, dans les logements privés non agricoles hors réserve, Recensement de 2006 et 2001- Données échantillon (20 %) [97-554-XCB2006039 et 95F0444XCB2001006]

Tableau 6 : Tableau croisée semi personnalisé : Principales dépenses de propriété sous forme de pourcentage du revenu du ménage en 2005 (10), genre de ménage (11), groupes d'âge du principal soutien du ménage (8) et présence d'une hypothèque (3) pour les ménages privés dont le revenu du ménage est supérieur à zéro, dans les logements privés non agricoles hors réserve occupés par le propriétaire, Recensement de 2006 et 2001- Données-échantillon (20 %) [97-554-XCB2006050 et 95F0021XCB2001007]

Tableau 7 : Tableau croisée semi personnalisé : Loyer brut sous forme de pourcentage du revenu du ménage en 2005 (10), genre de ménage (11) et groupes d'âge du principal soutien du ménage (8) pour les ménages privés dont le revenu du ménage est supérieur à zéro, dans les logements privés non agricoles hors réserve occupés par un locataire, Recensement de 2006 et 2001- Données-échantillon (20 %) [97-554-XCB2006051 et 95F0021XCB2001008]

Tableau 8 : Tableau croisée semi personnalisé : Type de construction résidentielle (10) et mode d'occupation et présence d'une hypothèque (8) pour les logements privés non agricoles hors réserve occupés, Recensement de 2006 et 2001 - Données-échantillon (20 %) [97-554-XCB2006047]

Tableau 9 : Tableau croisée semi personnalisé : Tranches de revenu du ménage (14), principales dépenses de propriété (14), abordabilité du logement (4), présence d'une hypothèque (3), groupes d'âge du principal soutien du ménage (8), état du logement (4) et mode d'occupation (3) pour les ménages privés dont le revenu du ménage est supérieur à zéro, dans les logements privés non agricoles hors réserve occupés par le propriétaire, Recensement de 2006 et 2001 - Données-échantillon (20 %) [97-554-XCB2006052 et 97F0021XCB2001010]

Tableau 10 : Tableau croisée semi personnalisé : Tranches de revenu du ménage (14), abordabilité du logement (4), loyer brut (13), état du logement (4) et genre de ménage (11) pour les ménages privés dont le revenu du ménage est supérieur à zéro, dans les logements privés non agricoles hors réserve occupés par un locataire, Recensement de 2006 et 2001 - Données-échantillon (20 %) [97-554-XCB2006053 et 95F0021XCB2001011]

Tableau 11 : Tableau croisée semi personnalisé : Nombre de pièces (12) et taille du ménage (9) pour les logements privés occupés, Recensement de 2006 et 2001 - Données-échantillon (20 %) [97-554-XCB2006014 et 95F0323XCB2001006]

Tableau 12 : Tableau croisée personnalisé : Population dans les ménages privés selon la mobilité 1 an et mobilité 5 ans (18), le statut de soutien de ménage (2), mode d'occupation (4) et le type de construction résidentielle (10), Recensement de 2006 et 2001 - Données-échantillon (20 %)

## 7.4 – Sondage

Pour actualiser les données quantitatives et recueillir l'avis des principaux intéressés, un sondage téléphonique a été administré durant le mois d'avril 2011. Ce sondage a une portée qualitative et vise à prendre le pouls de la situation et à dégager des problématiques particulières. On ne peut donc pas extrapoler au niveau local sur ses résultats. Il s'agit juste d'opinions, de tendances. Par contre, sa significativité régionale est très bonne.

- 1 360 questionnaires administrés téléphoniquement entre le 08 avril (pré-test) et le 27 avril 2011 auprès des principaux soutiens des ménages de la région de l'Outaouais,
- Durée moyenne de 10 minutes,
- Répartition déterminée par le plan d'échantillonnage visant à prendre en compte le poids démographique de chacune des zones d'études tout en respectant la possibilité d'une certaine diversité des réponses,
- Numéros de téléphones tirés au sort aléatoirement dans le territoire visé.

Unité régionale	Nbre de questionnaires	% du total	% de la Ville	Unité régionale	Nbre de questionnaires	% du total	% de la MRC
<b>Ville de Gatineau</b>	<b>834</b>	<b>61,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>MRC LES COLLINES</b>	<b>192</b>	<b>14,1%</b>	<b>100,0%</b>
BASSIN-DE-LA-LIÈVRE	35	2,6%	4,2%	Des Collines 1	31	2,3%	16,1%
CENTRE-VILLE	50	3,7%	6,0%	Des Collines 2	45	3,3%	23,4%
DE LA SAUVAGINE	20	1,5%	2,4%	Des Collines 3	50	3,7%	26,0%
DES EXPLORATEURS	50	3,7%	6,0%	Des Collines 4	66	4,9%	34,4%
DES MÉANDRES	20	1,5%	2,4%	<b>MRC PAPINEAU</b>	<b>138</b>	<b>10,1%</b>	<b>100,0%</b>
DES MONTÉES	16	1,2%	1,9%	Papineau 1	35	2,6%	25,4%
DES PRÉS	11	0,8%	1,3%	Papineau 2	43	3,2%	31,2%
DU MOULIN	50	3,7%	6,0%	Papineau 3	60	4,4%	43,5%
DU PARC	55	4,0%	6,6%	<b>MRC PONTIAC</b>	<b>79</b>	<b>5,8%</b>	<b>100,0%</b>
DU PLATEAU	43	3,2%	5,2%	Pontiac 1	34	2,5%	43,0%
HAUTES-PLAINES	36	2,6%	4,3%	Pontiac 2	45	3,3%	57,0%
LA CITÉ	48	3,5%	5,8%	<b>MRC VALLÉE DE LA GATINEAU</b>	<b>117</b>	<b>8,6%</b>	<b>100,0%</b>
LAC-DESCHÊNES	40	2,9%	4,8%	Vallée 1	26	1,9%	22,2%
LAC-DES-FÉES	58	4,3%	7,0%	Vallée 2	41	3,0%	35,0%
LES GOLFS	35	2,6%	4,2%	Vallée 3	50	3,7%	42,7%
LES RAPIDES	55	4,0%	6,6%				
MONT-BLEU	52	3,8%	6,2%				
Pré-test	9	0,7%	1,1%				
Résidences d'urgence	2	0,1%	0,2%				
RIVIÈRE-BLANCHE	49	3,6%	5,9%				
RIVIÈRE-GATINEAU	50	3,7%	6,0%				
VALLÉE-DE-LA-LIÈVRE	50	3,7%	6,0%				