

Portrait sociodémographique et de l'offre commerciale par secteur

DANS LE CADRE DE LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DE LA
POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL DE LA
VILLE DE GATINEAU

SEPTEMBRE 2025



Table des matières

Mise en contexte	3
Synthèse	4
Portrait sociodémographique par secteur	8
Portrait de l'offre commerciale par secteur	14



Mise en contexte

Dans le cadre de l'élaboration de sa première Politique de développement commercial, un portrait détaillé des différents secteurs du territoire a été réalisé afin de mieux cerner leur potentiel de développement commercial et d'éclairer la réflexion sur les stratégies à privilégier selon les spécificités de chaque secteur.

La Politique de développement commercial

Consciente de l'importance stratégique du secteur commercial pour la vitalité économique et sociale de son territoire, la Ville de Gatineau a entrepris une démarche visant à se doter d'une première Politique de développement commercial.

Cette politique a pour objectif d'établir une vision d'ensemble ainsi que des orientations communes en matière de développement commercial, en tenant compte des particularités propres à chacun des secteurs du territoire.

Par cette initiative, la Ville souhaite clarifier le rôle qu'elle entend jouer pour soutenir, encadrer et stimuler ce secteur clé.

Le portrait des secteurs

L'analyse des différents secteurs du territoire de la Ville de Gatineau vise à mieux comprendre les caractéristiques propres à chacun d'eux, ainsi qu'à évaluer leur influence sur les perspectives de développement commercial et les stratégies à privilégier. Cette analyse se décline en deux volets complémentaires :

- **Le profil sociodémographique des secteurs**, qui permet d'apprécier les perspectives de croissance et le potentiel de la demande commerciale selon les dynamiques propres à chaque secteur;
- **Le portrait de l'offre commerciale par secteur**, fondé sur l'analyse des permis d'affaires délivrés par la Ville en date de mars 2025, offrant un aperçu de la répartition géographique et des types de commerces présents sur le territoire.

Synthèse

Le portrait sociodémographique en coup d'œil

Les secteurs de la Ville de Gatineau présentent des profils sociodémographiques contrastés ainsi que des perspectives de croissance variées. Sur le plan commercial, les secteurs de Gatineau, Hull et Aylmer se distinguent par des caractéristiques qui en font des milieux particulièrement propices au développement commercial. Les données se basent sur des estimations pour 2024.

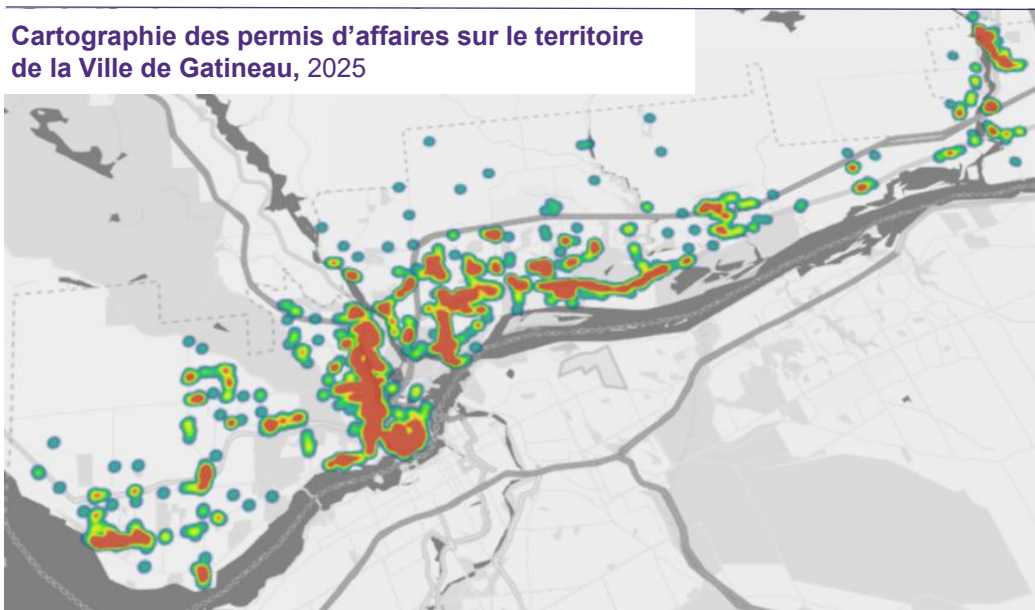
Secteur	Aylmer	Hull	Gatineau	Masson-Angers	Buckingham	Ville de Gatineau
Population, 2024	79 872	74 316	120 860	13 724	13 378	302 150
Répartition de la population	26 %	25 %	40 %	5 %	4 %	100 %
Densité de population	898 personnes/ km ²	2 030 personnes/ km ²	832 personnes/ km ²	250 personnes/ km ²	826 personnes/ km ²	883 personnes/ km ²
Population estimée, 2030	83 943 (+ 12,3 %)	75 806 (+ 4,6 %)	123 850 (+ 5,1 %)	14 286 (+ 8,3 %)	13 823 (+ 7,8 %)	311 708 (+ 7,1 %)
Tranche d'âge prédominante	5 à 19 ans	25 à 34 ans	55 ans et plus	25 à 54 ans	55 ans et plus	25 à 54 ans
Type de ménage principal	Famille avec enfants	Personnes seules	Personnes seules et couples sans enfant	Famille avec enfants	Personnes seules et couples sans enfant	Personnes seules et couples sans enfant
Revenu total moyen des ménages	135 707 \$	98 478 \$	115 558 \$	118 967 \$	95 940 \$	114 847 \$
Situation matérielle de la population	Favorisée	Relativement favorisée	Ni favorisée, ni défavorisée	Plutôt défavorisée	Ni favorisée, ni défavorisée	Ni favorisée, ni défavorisée
Situation sociale de la population	Ni favorisée, ni défavorisée	Assez défavorisée	Ni favorisée, ni défavorisée	Légèrement favorisée	Ni favorisée, ni défavorisée	Ni favorisée, ni défavorisée

Sources : PCensus 2024, Statistique Canada 2021.

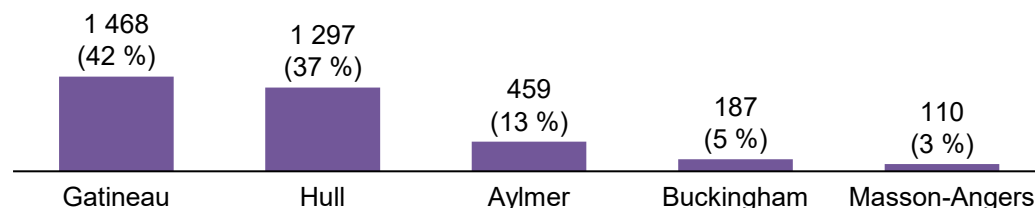
Le portrait de l'offre commerciale en un coup d'œil

Sur le territoire de la Ville de Gatineau, plus de 4 000 permis d'affaires étaient en vigueur en date de mars 2025*. Parmi ceux-ci, 3 521 permis d'affaires ont été délivrés à des entreprises du secteur commercial, c'est-à-dire à des entreprises qui acquièrent ou produisent des biens ou des services dans le but de les revendre. La majorité des permis d'affaires délivrés concernent des commerces de vente au détail et services de faible impact.

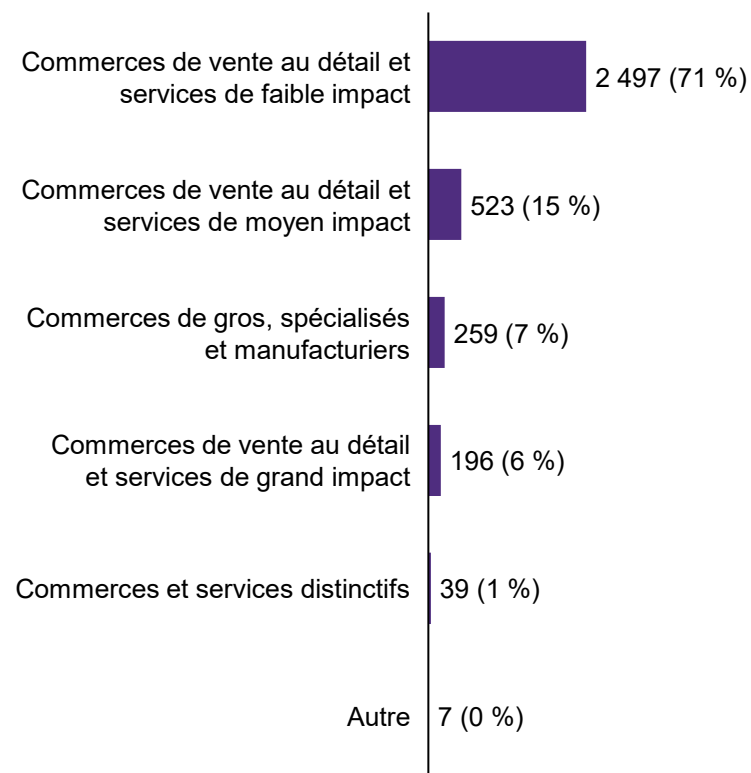
Cartographie des permis d'affaires sur le territoire de la Ville de Gatineau, 2025



Nombre de permis d'affaires délivrés par secteur de la Ville de Gatineau, 2025



Nombre de permis d'affaires délivrés par type de commerces, 2025



**Il est à noter que les nombres de permis d'affaires indiqués dans ce rapport sont évolutifs, certains établissements pouvant exercer sans permis ou être en attente de renouvellement.*

Source : Ville de Gatineau, 2025

Quelques ratios relatifs à l'offre commerciale en un coup d'œil

	Population (2024)	Superficie (km ²)	Nombre de commerces (selon les permis d'affaires délivrés)	Densité de la population au km ²	Nombre de commerces par 1 000 habitants	Nombre de commerces par km ²
Gatineau	120 860	145,3	1 468	832	12,1	10
Aylmer	79 872	88,9	459	898	5,7	5
Hull	74 316	36,6	1 297	2030	17,5	35
Masson- Angers	13 724	55,0	110	250	8,0	2
Buckingham	13 378	16,2	187	826	14,0	12
Ville de Gatineau	302 150	342	3 251	883	10,8	10

Le secteur de Hull se distingue par le plus grand nombre de commerces par habitant ainsi que par la plus forte densité commerciale au kilomètre carré. Il est suivi des secteurs de Buckingham et de Gatineau.

À l'inverse, les secteurs de Masson-Angers et d'Aylmer présentent des proportions nettement plus faibles de commerces par habitant et une densité commerciale moindre.

Sources : PCensus 2024, Statistique Canada 2021, Ville de Gatineau 2025.



Portrait sociodémographique par secteur

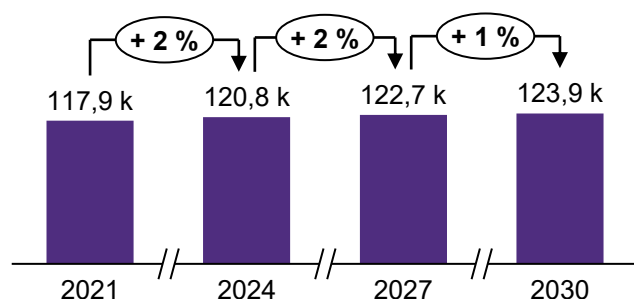
Le profil sociodémographique d'un territoire influence directement la nature et l'intensité de la demande commerciale. Il constitue ainsi un facteur clé à prendre en compte dans l'élaboration d'une politique de développement commercial, en orientant les stratégies à privilégier selon les caractéristiques propres à chacun des secteurs de la ville.

Portrait sociodémographique – Secteur Gatineau

Le secteur de Gatineau est le plus peuplé du territoire, regroupant environ 40 % de la population totale de la Ville de Gatineau. Sa croissance démographique projetée est relativement modérée. Ce secteur se caractérise par un profil familial, la présence de ménages à revenus relativement élevés, ainsi qu'une proportion notable de résidents – environ un quart – œuvrant dans l'administration publique.

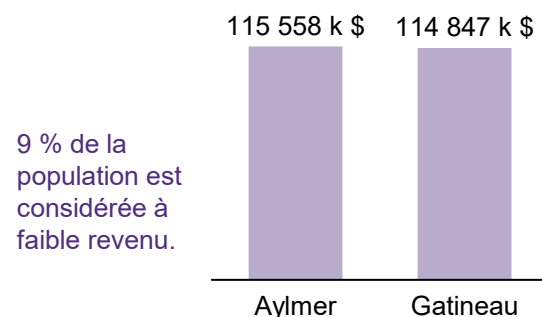
Évolution de la population et projections démographiques

En milliers de résidents, TCAM en % 2021-2030



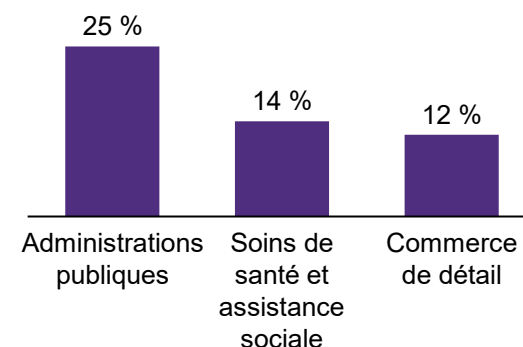
Revenu total moyen des ménages

En milliers de dollars, 2024



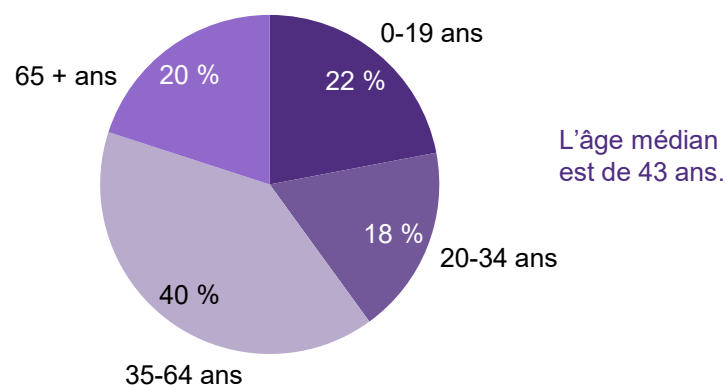
Population active selon les trois principales industries

En % de la population, 2021



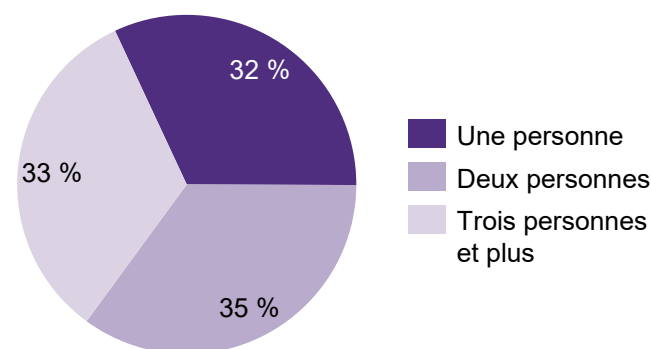
Répartition de la population selon la tranche d'âge

En % de la population, 2024



Nombre de personnes par ménage

En % des ménages, 2024

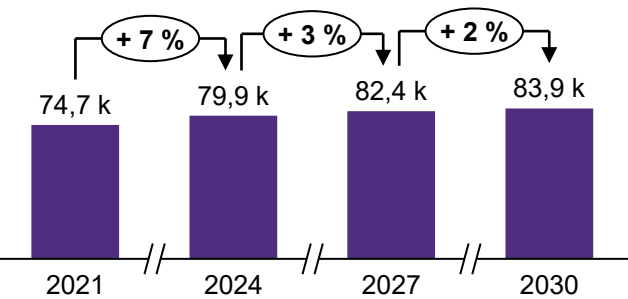


Sources : PCensus 2024, Statistique Canada 2021.

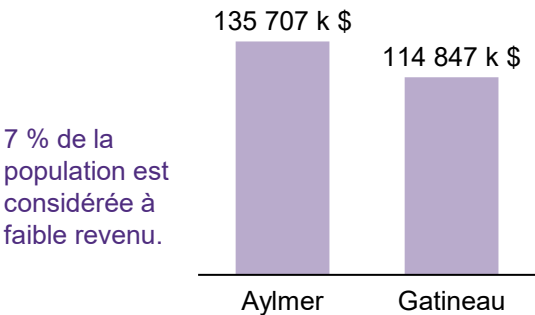
Portrait sociodémographique – Secteur Aylmer

Le secteur d'Aylmer regroupe 26 % de la population de Gatineau. Il a connu une croissance démographique soutenue ces dernières années, qui devrait se poursuivre à un rythme plus modéré. Ce secteur se distingue par une forte présence de ménages de plus de trois personnes et une proportion significative de jeunes. Par ailleurs, il affiche le revenu médian des ménages le plus élevé de Gatineau, et plus de 30 % de sa population active œuvre dans l'administration publique.

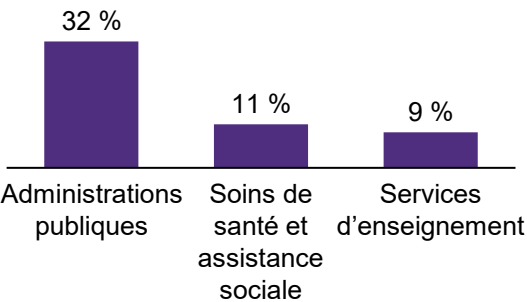
Évolution de la population et projections démographiques
En milliers de résidents, TCAM en % 2021-2030



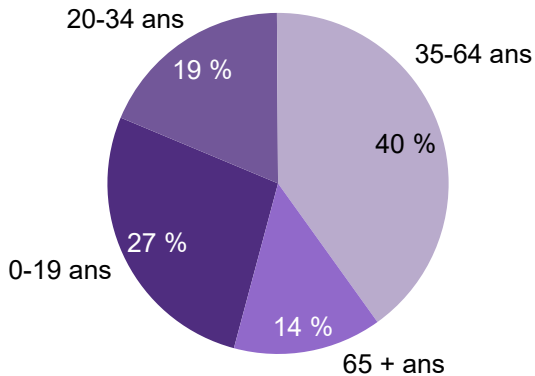
Revenu total moyen des ménages
En milliers de dollars, 2024



Population active selon les trois principales industries
En % de la population, 2021

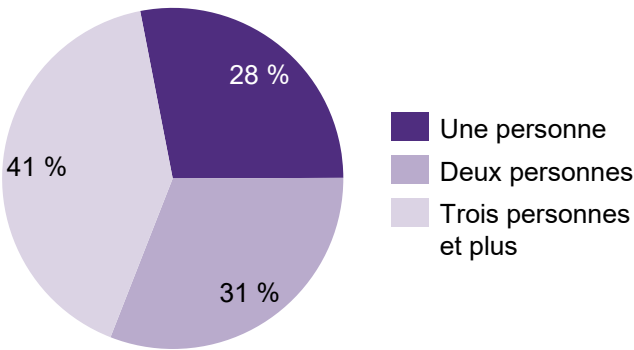


Répartition de la population selon la tranche d'âge
En % de la population, 2024



L'âge médian est de 38 ans.

Nombre de personnes par ménage
En % des ménages, 2024

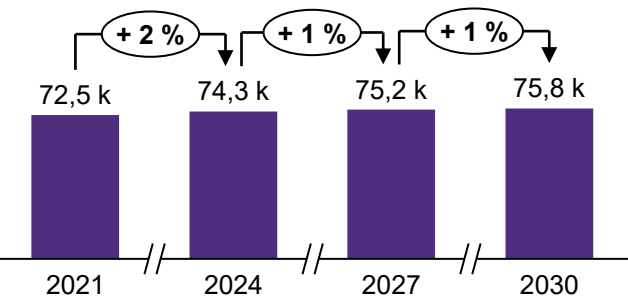


Sources : PCensus 2024, Statistique Canada 2021.

Portrait sociodémographique – Secteur Hull

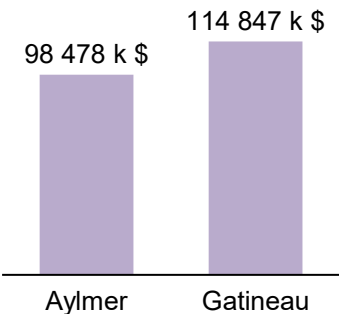
Le secteur de Hull représente 25 % de la population de Gatineau et affiche la plus forte densité de population de la ville. Sa croissance démographique prévue est modérée. Hull se distingue également par une forte proportion de personnes vivant seules, représentant près de la moitié de l'ensemble des ménages de Gatineau.

Évolution de la population et projections démographiques
En milliers de résidents, TCAM en % 2021-2030

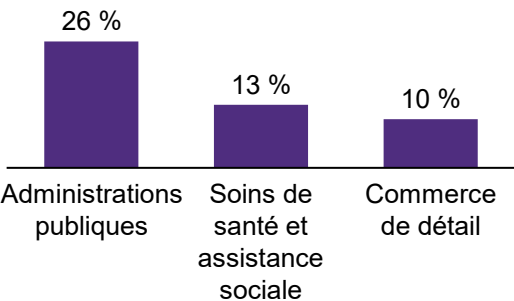


Revenu total moyen des ménages
En milliers de dollars, 2024

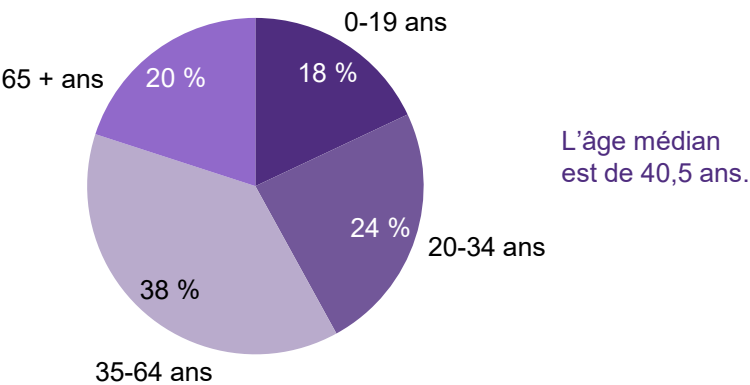
15 % de la population est considérée à faible revenu.



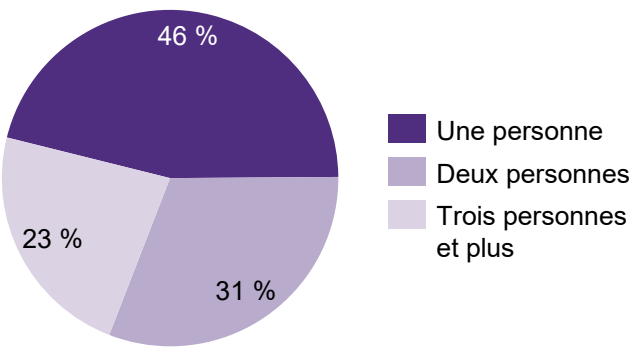
Population active selon les trois principales industries
En % de la population, 2021



Répartition de la population selon la tranche d'âge
En % de la population, 2024



Nombre de personnes par ménage
En % des ménages, 2024



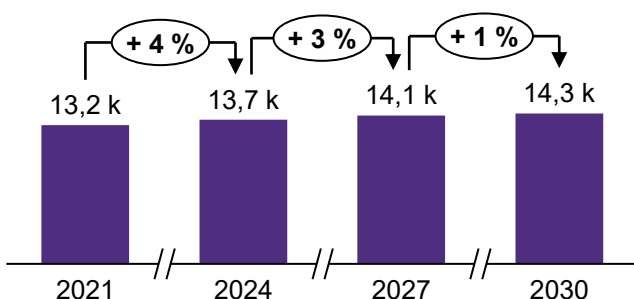
Sources : PCensus 2024, Statistique Canada 2021.

Portrait sociodémographique – Secteur Masson-Angers

Le secteur de Masson-Angers regroupe environ 5 % de la population totale de la Ville de Gatineau et est le moins densément peuplé. Sa population devrait connaître une croissance relativement soutenue au cours des prochaines années. Il s'agit du secteur affichant la plus forte proportion de ménages de plus de trois personnes et les revenus des ménages y sont relativement élevés. C'est également le secteur où la population est, en moyenne, la plus jeune, avec près du quart des résidents âgés de moins de 20 ans.

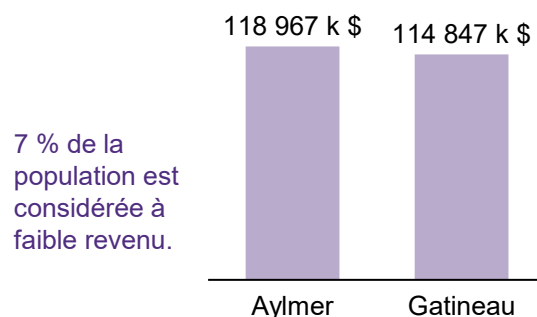
Évolution de la population et projections démographiques

En milliers de résidents, TCAM en % 2021-2030



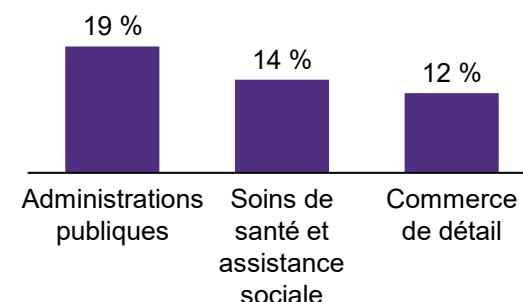
Revenu total moyen des ménages

En milliers de dollars, 2024



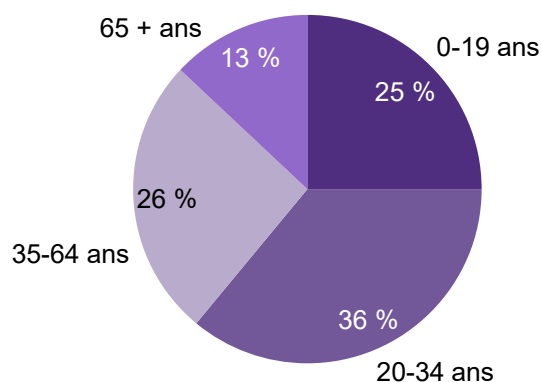
Population active selon les trois principales industries

En % de la population, 2021



Répartition de la population selon la tranche d'âge

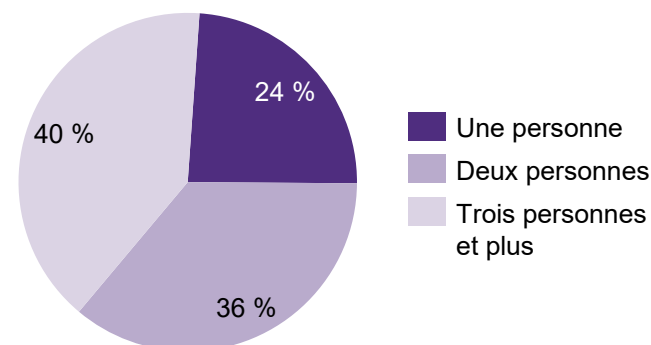
En % de la population, 2024



L'âge médian est de 37 ans.

Nombre de personnes par ménage

En % des ménages, 2024

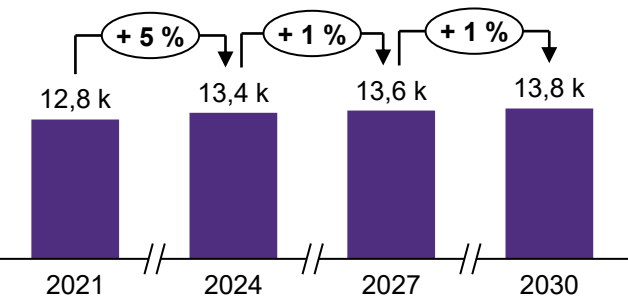


Sources : PCensus 2024, Statistique Canada 2021.

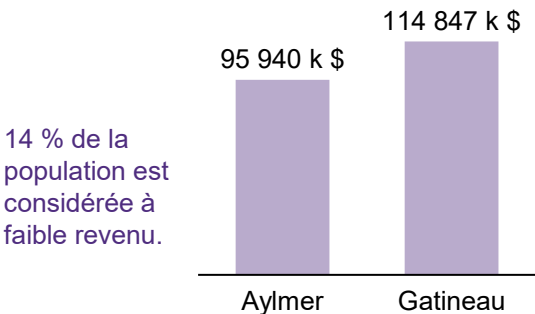
Portrait sociodémographique – Secteur Buckingham

Le secteur de Buckingham est le moins peuplé du territoire, représentant environ 4 % de la population de la Ville de Gatineau. Sa croissance démographique prévue au cours des prochaines années demeure relativement faible. Il s'agit du secteur où la population est, en moyenne, la plus âgée, près du quart des résidents étant âgés de 65 ans et plus. De plus, Buckingham affiche les revenus médians les plus faibles parmi les secteurs de la ville. Il compte finalement la plus faible proportion de population active œuvrant dans l'administration publique.

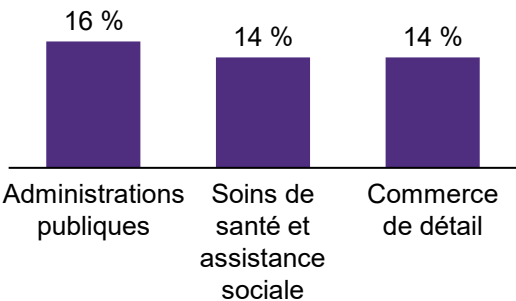
Évolution de la population et projections démographiques
En milliers de résidents, TCAM en % 2021-2030



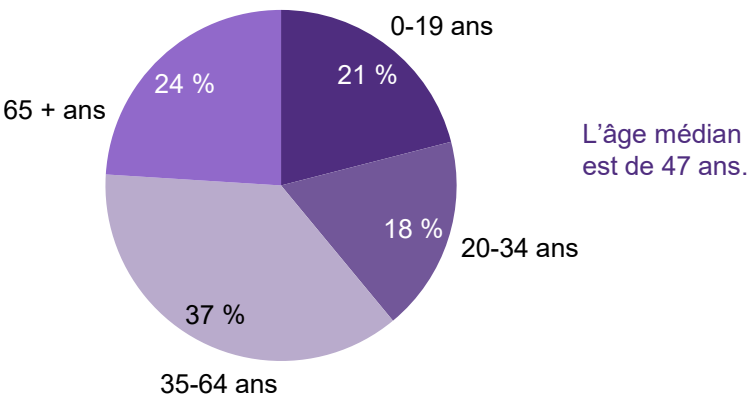
Revenu total moyen des ménages
En milliers de dollars, 2024



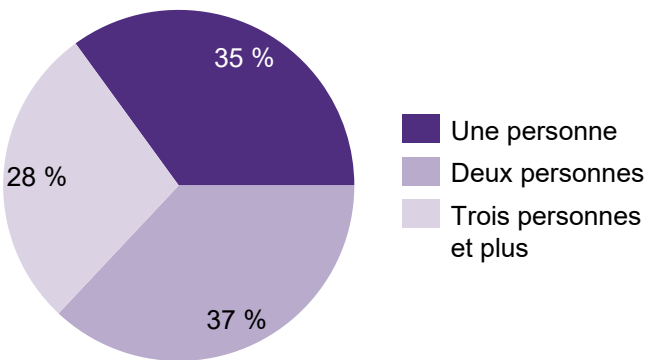
Population active selon les trois principales industries
En % de la population, 2021



Répartition de la population selon la tranche d'âge
En % de la population, 2024



Nombre de personnes par ménage
En % des ménages, 2024



Sources : PCensus 2024, Statistique Canada 2021.

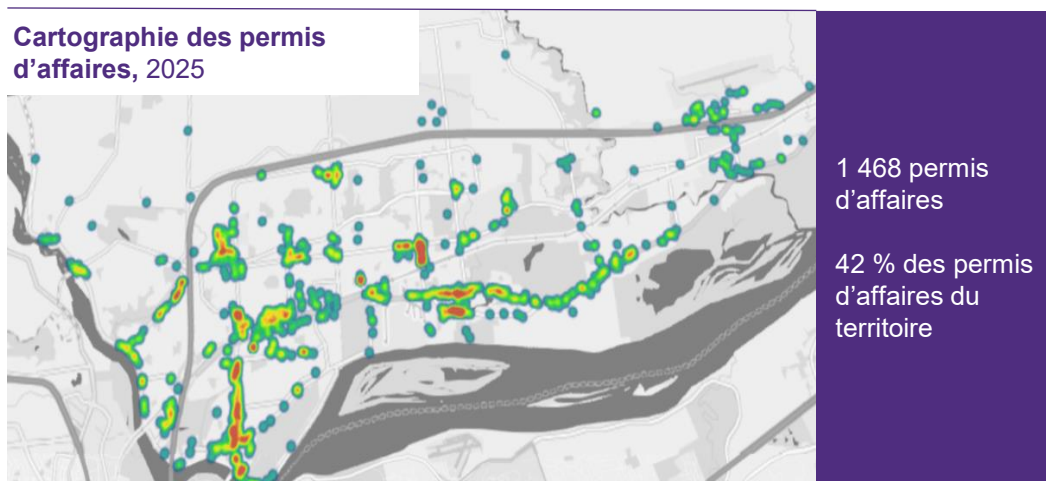
Portrait de l'offre commerciale par secteur

Le portrait de l'offre commerciale a été établi à partir de la compilation, de la classification et de l'analyse de la répartition géographique des permis d'affaires délivrés par la Ville de Gatineau. Il offre un aperçu des caractéristiques commerciales propres à chacun des secteurs du territoire.

Portrait de l'offre commerciale – Secteur Gatineau

Le secteur de Gatineau regroupe 1 468 commerces, soit le plus grand nombre sur le territoire, représentant 42 % de l'ensemble des commerces du territoire. Les établissements sont principalement concentrés dans l'aire de consolidation et le pôle mixte de la Cité, ainsi que, dans une moindre mesure, dans le périmètre du PPU Notre-Dame. Il présente un nombre élevé de commerces dispersés à travers plusieurs zones d'activités. La majorité des établissements sont des commerces de vente au détail et des services à faible impact, suivis par ceux à impact modéré. Il concentre également une part importante des commerces de gros, spécialisés et manufacturiers de la ville.

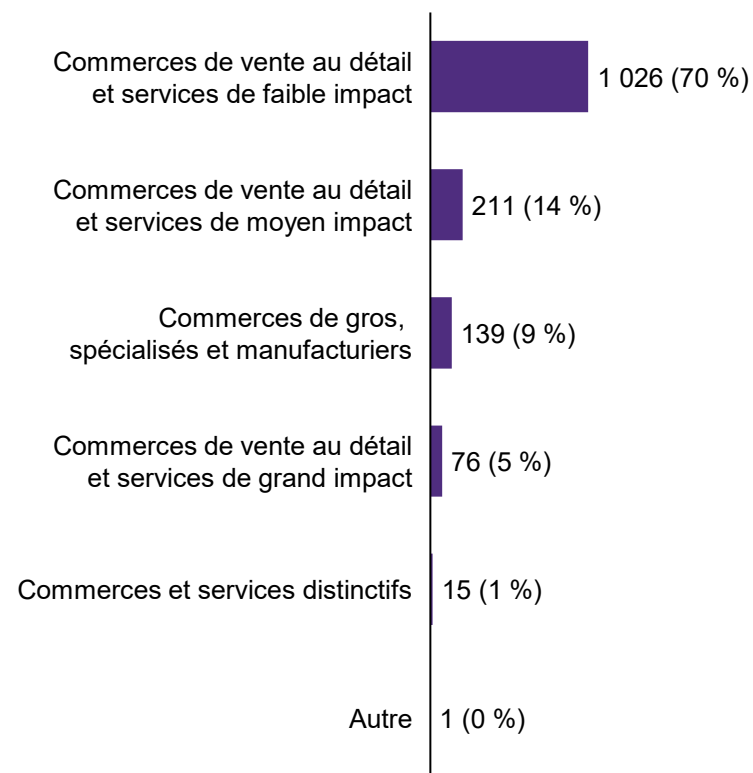
Cartographie des permis d'affaires, 2025



Nombre de permis d'affaires délivrés par secteurs selon les priorités d'urbanisation inscrites au plan d'urbanisme 530-2020 de la Ville de Gatineau, 2025

Aire de consolidation	528	36 %	Coeur de VU Les Rapides	24	2 %
Pôle mixte de la Cité	440	30 %	Labrosse	23	2 %
PPU Notre-Dame	129	9 %	Parc industriel Saint-René	15	1 %
Aéroparc / aéroport	79	5 %	Autre	15	1 %
Parc d'affaires Gréber	64	4 %	ZATC Lorrain	9	1 %
Coeur de VU Rivière-Gatineau	52	4 %	Parc d'affaires de Gatineau	7	0 %
ZATC La Gappe et GEC	41	3 %	Parc industriel Le Moulin	6	0 %
Gouin	36	2 %			

Nombre de permis d'affaires délivrés par type de commerce, 2025

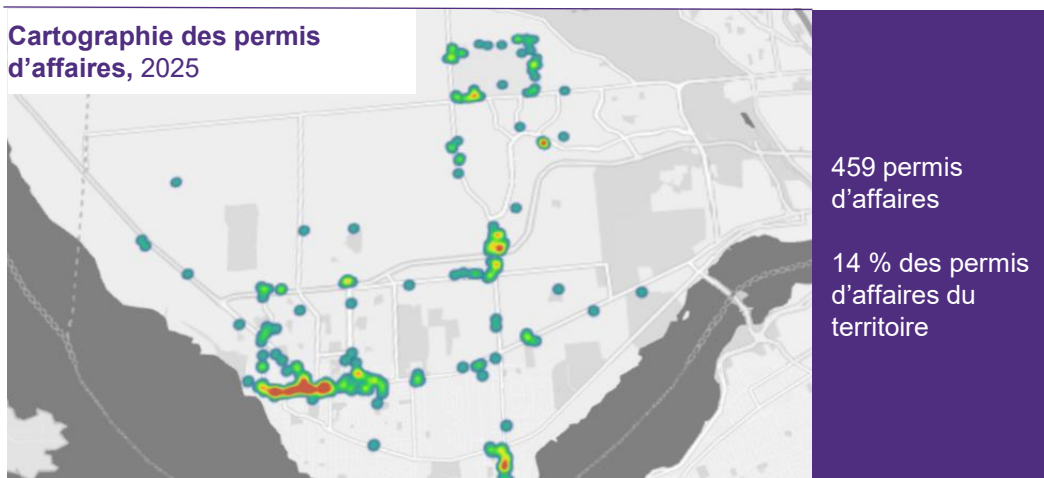


Source : Ville de Gatineau 2025

Portrait de l'offre commerciale – Secteur Aylmer

Le secteur d'Aylmer regroupe 459 commerces, ce qui représente 14 % de l'ensemble des établissements commerciaux de la Ville de Gatineau. Ces commerces sont principalement concentrés dans le noyau urbain du Vieux-Aylmer, ainsi que, dans une moindre mesure, dans le pôle mixte des Allumettières, l'aire de consolidation et le parc industriel Pink Vanier. La majorité des établissements sont des commerces de vente au détail et des services à faible impact, suivis par ceux à impact modéré.

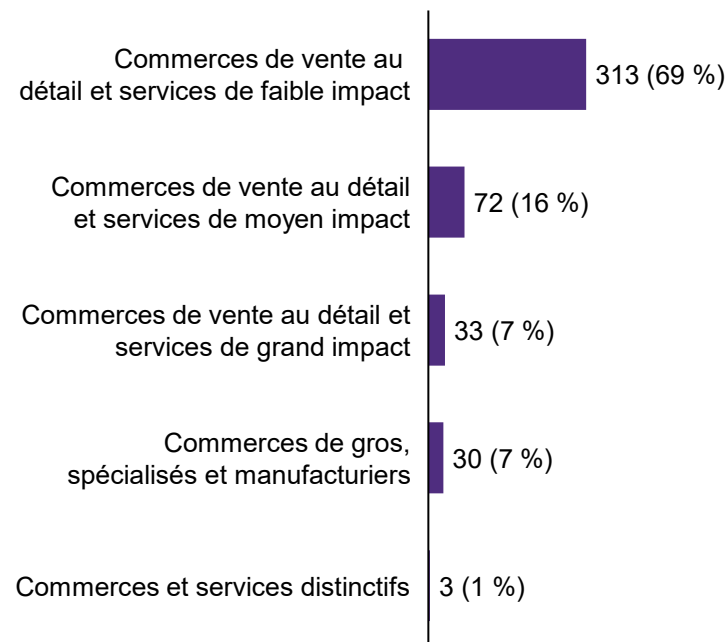
Cartographie des permis d'affaires, 2025



Nombre de permis d'affaires délivrés par secteurs selon les priorités d'urbanisation inscrites au plan d'urbanisme 530-2020 de la Ville de Gatineau, 2025

Noyau urbain du Vieux-Aylmer	208	45 %
Pôle mixte des Allumettières	73	16 %
Aire de consolidation	66	14 %
Parc industriel Pink Vanier	65	14 %
ZATC Wilfrid Lavigne, Broad, Front et Eardley	28	6 %
Coeur de VU Lac-Deschênes	11	2 %
Autre	8	2 %

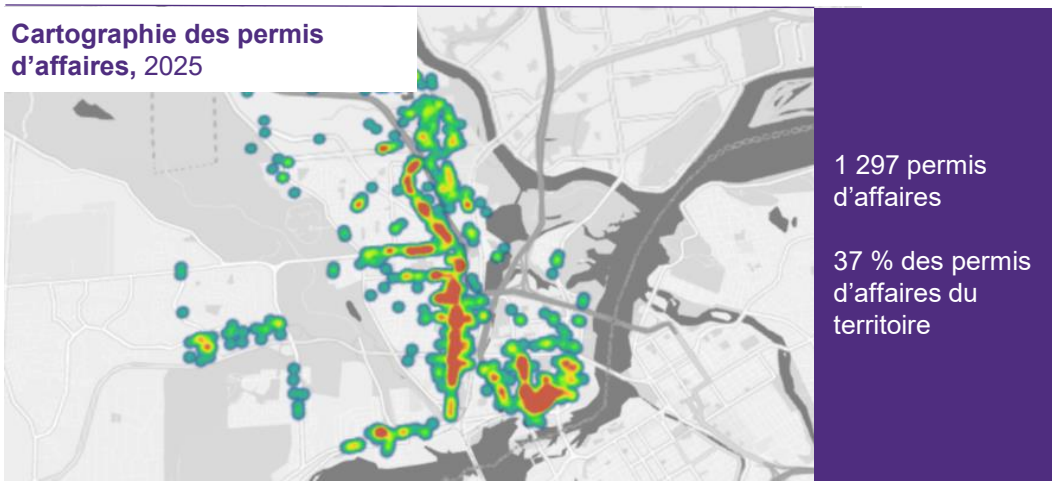
Nombre de permis d'affaires délivrés par type de commerce, 2025



Source : Ville de Gatineau 2025

Portrait de l'offre commerciale – Secteur Hull

Le secteur de Hull regroupe 1 297 commerces, ce qui représente 37 % de l'ensemble des commerces sur le territoire de la Ville de Gatineau. Ces établissements sont majoritairement situés dans le centre-ville ainsi que dans l'aire de consolidation. La majorité des commerces sont des établissements de vente au détail et de services à faible impact, suivis par ceux à impact modéré.

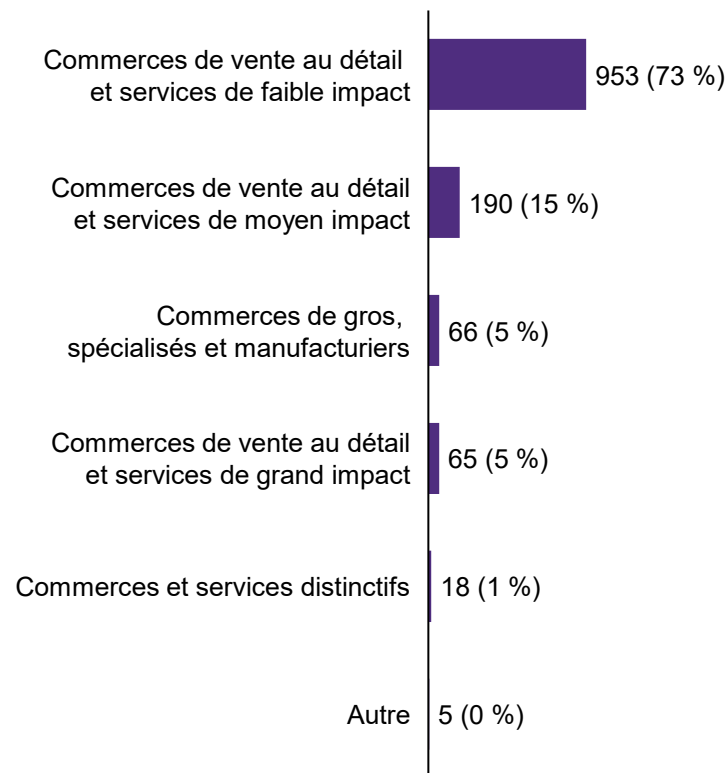


Nombre de permis d'affaires délivrés par secteurs selon les priorités d'urbanisation inscrites au plan d'urbanisme 530-2020 de la Ville de Gatineau, 2025

Centre-ville	627	48 %
Aire de consolidation	459	35 %
Parc d'affaires Richelieu	108	8 %
Pôle mixte des Allumettières	51	4 %
Parc d'affaires Freeman	26	2 %
Coeur de VU Mont-Bleu	20	2 %
Coeur de VU du Parc	2	0 %
Coeur de VU Hautes-Plaines	2	0 %
Parc des Hautes-Plaines	2	0 %

Source : Ville de Gatineau 2025

Nombre de permis d'affaires délivrés par type de commerce, 2025



Portrait de l'offre commerciale – Secteur Masson-Angers

Le secteur de Masson-Angers compte 110 commerces, soit 3 % de l'ensemble des établissements commerciaux de la Ville de Gatineau, ce qui en fait le secteur le moins pourvu en commerces. La majorité de ces établissements sont situés dans l'aire de consolidation ainsi que dans la ZATC Georges. Les commerces sont principalement composés d'établissements de vente au détail et de services à faible impact, suivis par ceux à impact modéré.

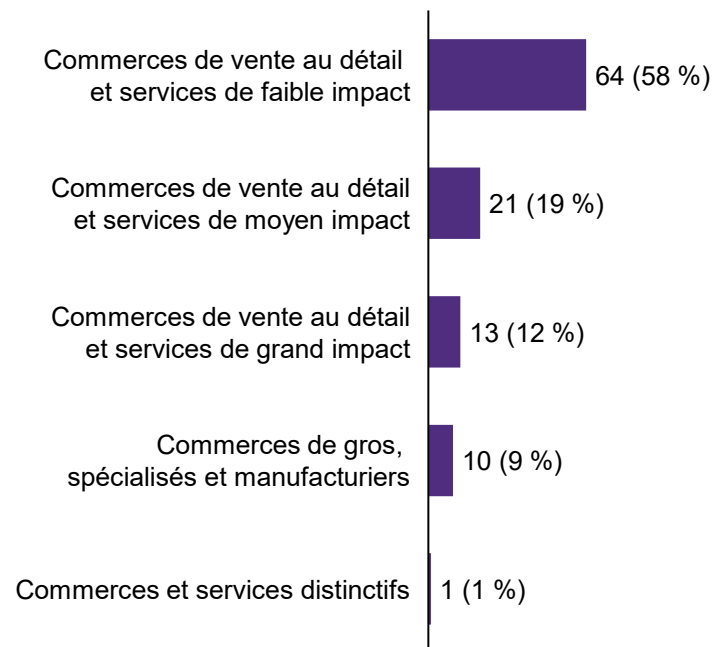
Cartographie des permis d'affaires, 2025



Nombre de permis d'affaires délivrés par secteurs selon les priorités d'urbanisation inscrites au plan d'urbanisme 530-2020 de la Ville de Gatineau, 2025

Aire de consolidation	78	71 %
ZATC Georges	20	18 %
Coeur de VU Bassin-de-la-Lièvre	7	6 %
Autre	5	5 %

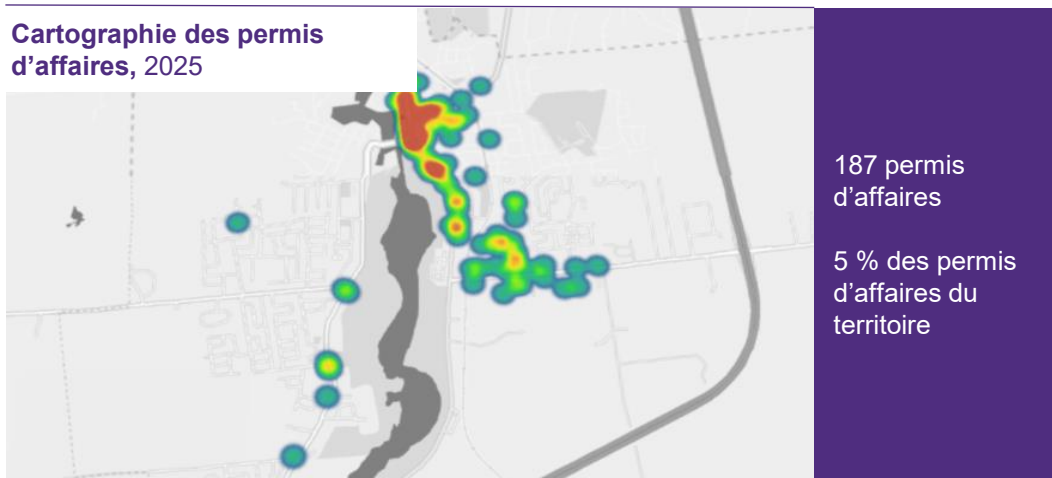
Nombre de permis d'affaires délivrés par type de commerce, 2025



Source : Ville de Gatineau 2025

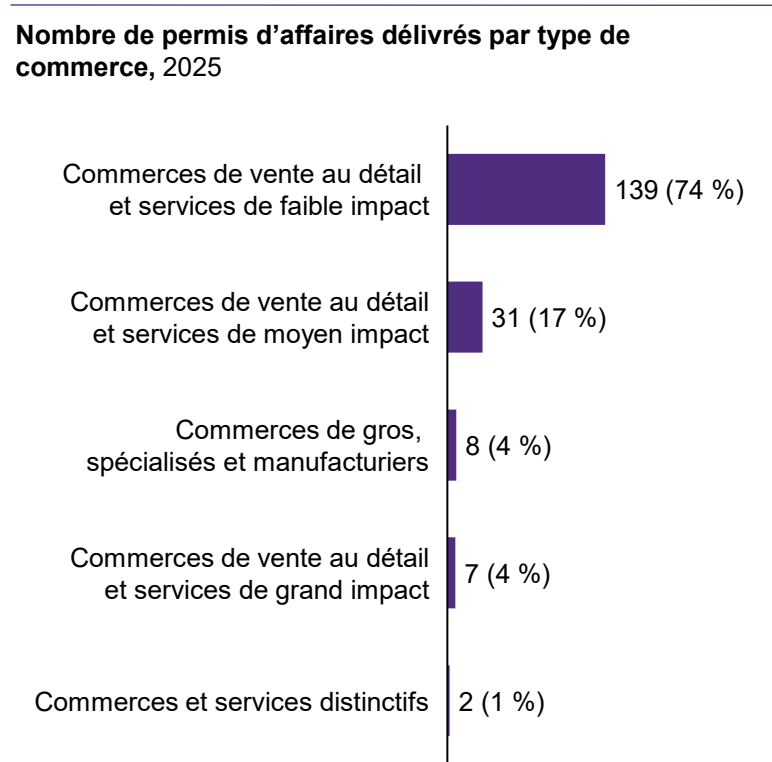
Portrait de l'offre commerciale – Secteur Buckingham

Le secteur de Buckingham compte 187 commerces, soit 5 % de l'ensemble des établissements commerciaux de la Ville de Gatineau. Ces commerces sont peu dispersés et se concentrent principalement dans le noyau urbain du Vieux-Buckingham ainsi que dans l'aire de consolidation, avec quelques établissements situés dans le parc d'affaires. La majorité des commerces sont des établissements de vente au détail et de services à faible impact, suivis par ceux à impact modéré.



Nombre de permis d'affaires délivrés par secteurs selon les priorités d'urbanisation inscrites au plan d'urbanisme 530-2020 de la Ville de Gatineau, 2025

Noyau urbain du Vieux-Buckingham	122	65 %
Aire de consolidation	55	30 %
Parc d'affaires de Buckingham	10	5 %



rcgt.com



Raymond Chabot
Grant Thornton

© Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L., 2023. Tous droits réservés.

« Grant Thornton » fait référence à la marque sous laquelle les sociétés membres de Grant Thornton fournissent des services de certification, de fiscalité et de conseil à leurs clients, et peut aussi désigner une ou plusieurs sociétés membres, selon le contexte. Raymond Chabot Grant Thornton S.E.N.C.R.L. est une société membre de Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL et les sociétés membres ne constituent pas une association mondiale. GTIL et chacune des sociétés membres sont des entités juridiques indépendantes. Les services professionnels sont offerts par les sociétés membres.