

Évaluation des besoins en matière de logement
Ville d'Ottawa

Table des matières

1. Méthodologie	2
2. Profil de la collectivité et tendances.....	9
3. Profil et caractéristiques économiques des ménages.....	15
4. Groupes prioritaires	32
5. Profil du logement.....	43
6. Besoins projetés en matière de logement et prochaines étapes	60
7. Recours à l'évaluation des besoins en matière de logement dans le cadre de la planification à long terme.....	77
Annexe A : Liens pertinents pour la projection des besoins en matière de logement	81
Annexe B : Glossaire	82

1. Méthodologie

Dans la présente section, les demandeurs doivent décrire la méthodologie appliquée, en préciser l'origine et présenter les hypothèses utilisées, ainsi que toutes les justifications nécessaires. Bien que différentes évaluations puissent intégrer des éléments ou des considérations méthodologiques qui leur sont propres, il convient généralement de décrire les méthodes de :

- **recherche quantitative**, comme les données économiques et les projections sur les populations et les ménages;
- **recherche qualitative**, comme les entrevues, les analyses de politiques et la mobilisation d'intervenants.

Les aspects qualitatifs et quantitatifs du présent document d'orientation sont d'égale importance.

Les collectivités devront mobiliser les principaux intervenants du secteur du logement, y compris les fournisseurs de services de logements sans but lucratif, les promoteurs et les entités publiques, ainsi que les personnes qui peuvent mettre à profit des expériences vécues particulières, afin de concevoir une évaluation des besoins en matière de logement (EBML) exhaustive. La présente section doit faire état des types d'activités de mobilisation qui ont été effectuées et des intervenants qui ont été mobilisés; expliquer de quelle façon les apprentissages ont été intégrés aux constats de l'EBML ou ont éclairé ces constats et déterminer s'il existe des possibilités de mobiliser la collectivité en vue de lui communiquer les constats de l'évaluation.

Dans la mesure du possible, les données publiques provenant des sources ci-dessous seront préremplies pour faciliter la génération automatisée des volets quantitatifs des évaluations :

- [Données de recensement de Statistique Canada](#)
- [Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement \(SCHL\)](#)
- [Tableau de bord des statistiques sur le logement de Statistique Canada](#)
- [Projections démographiques de la SCHL : Le marché sous la loupe, juin 2022](#)
- [Base de données sur les mesures de proximité de la SCHL](#)
- [Tableau de bord des outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement](#)
- [Collectif canadien pour la recherche sur le logement – Plateforme de renseignements sur le logement](#)

Outre ces données, les collectivités doivent inclure des données internes non confidentielles et non accessibles au public dans leur EBML de manière à broser un portrait plus complet des réalités et des contextes locaux, au besoin.

Si les données requises ne sont pas disponibles au moment d'effectuer la première EBML, les collectivités devront commencer à recueillir ces données en prévision des EBML subséquentes. Les autres champs sont remplis d'avance. Les champs de valeurs marqués d'un astérisque (*) indiquent des points de données qui ne sont pas disponibles à partir de la source ou qui sont supprimés en raison d'un faible dénombrement.

Veillez fournir les données du dernier recensement (sauf avis contraire).

1.1 En appliquant les lignes directrices qui précèdent, veuillez fournir un aperçu de la méthodologie et des hypothèses utilisées pour concevoir la présente EBML. Veuillez inclure à la fois des données qualitatives et quantitatives et indiquer les sources de données accessibles au public qui ont été utilisées pour réaliser l'évaluation, en plus des sources énumérées précédemment, le cas échéant.

MÉTHODOLOGIE

L'évaluation a eu lieu selon une approche mixte qui intègre des méthodes de recherche quantitatives et qualitatives afin d'appréhender les besoins en matière de logement et les conditions du marché.

Recherche quantitative

Les données quantitatives ont été recueillies auprès de multiples sources afin d'en garantir l'exactitude et la fiabilité. Voici les principales sources de données :

- **Données de recensement de Statistique Canada** – Elles ont servi à extraire les tendances démographiques, économiques et sur les ménages afin d'analyser la croissance de la population, les taux de formation des ménages et les indicateurs d'abordabilité. Ces données ont étayé l'EBML en donnant un aperçu des changements démographiques, de la répartition des revenus et des tendances en matière d'abordabilité des logements. Elles ont également permis d'identifier les principaux groupes démographiques confrontés à des problèmes de logement et d'orienter les projections sur les besoins à venir en matière de logement à la lumière des tendances passées. Les données de recensement ont également étayé l'évaluation de la qualité et de la taille convenables des logements, ainsi que des besoins impérieux en matière de logement, ce qui a constitué une base de données pour éclairer les recommandations stratégiques.

- **Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL** – Ce portail fournit de l'information sur le parc de logements, les taux d'inoccupation, le coût des loyers et les indicateurs d'abordabilité. Ces données ont permis d'orienter une analyse approfondie du marché et de cerner les écarts dans l'abordabilité et les tendances en ce qui concerne l'offre et la demande.
- **Tableau de bord des outils d'évaluation des besoins et des ressources en logements (HART)** – Ce tableau de bord conçu par l'Université de la Colombie-Britannique est un outil qui prend appui sur le recensement pour mesurer les besoins impérieux en matière de logement et les coûts de logement abordables par catégorie de revenu, taille de ménage et population prioritaire. Il étaye l'EBML en permettant une modélisation et des projections fondées sur des scénarios afin d'estimer la demande à venir de logements à la lumière des tendances démographiques et économiques.
- **Rentals.ca** – Ce site offre des données actualisées sur le marché de la location et de la vente de logements qui permettent d'appréhender en temps réel les tendances en matière d'abordabilité et de disponibilité des logements. Cette source a servi à valider les tendances en matière de prix et à évaluer les pressions dans le marché locatif sur les différentes catégories de revenus des ménages.
- **Statistiques sur le marché de l'habitation canadien de l'Association canadienne de l'immobilier (ACI)** – Ces données ont servi à analyser les tendances sur les ventes et l'abordabilité des logements à Ottawa. Elles ont permis de mieux comprendre les conditions du marché, notamment les fluctuations des prix, le volume des ventes et l'abordabilité globale des logements. Les données de l'ACI ont étayé l'EBML en complétant les indicateurs d'abordabilité provenant d'autres sources, ce qui a permis d'acquérir une plus vaste compréhension des dynamiques dans le marché et de l'accessibilité des logements.
- **Dénombrement ponctuel** – Cette source donne un aperçu du nombre de personnes itinérantes dans la collectivité, ce qui permet d'évaluer les besoins en matière de logements et de services de soutien. Ces données ont servi à évaluer l'ampleur et les caractéristiques de l'itinérance, ce qui a permis de recommander des interventions ciblées.
- **Sources municipales de données** – Elles comprennent des données municipales non confidentielles sur les listes d'attente pour les logements hors marché, les niveaux de capacité et d'occupation, les demandes d'éviction et les avis de résiliation. Ces données ont permis de contextualiser les pressions dans le secteur du logement et les lacunes en matière de services, de quantifier la demande de logements hors marché et de comprendre les risques de déplacement.

La méthodologie relative aux projections est détaillée dans la section 6.2.

Recherche qualitative

Les méthodes qualitatives permettent de compléter les données quantitatives en fournissant un contexte et des renseignements plus approfondis sur les expériences vécues par les résidents et les autres membres de la collectivité. L'approche qualitative comprend les volets qui suivent.

- **Activités de mobilisation et entrevues dans la collectivité** – Voir la section 1.2.
- **Analyse des politiques et du cadre juridique** – Il y a eu un examen des politiques, des stratégies et des mécanismes de financement municipaux, provinciaux et fédéraux pertinents en matière de logement afin de relever les obstacles systémiques et les possibilités d'intervention. Cette analyse a servi à harmoniser les besoins en matière de logement aux recommandations en matière de politiques et à plaider en faveur des changements nécessaires dans les politiques.

Hypothèses et justifications

La présente évaluation repose sur plusieurs hypothèses :

- Les projections démographiques et économiques sont fondées sur les plus récentes données de recensement et les projections démographiques provinciales, qui supposent des tendances économiques et migratoires stables.
- Les tendances en matière d'abordabilité du marché sont fondées sur l'hypothèse que les prix des loyers et des logements tirés de Rentals.ca et les données de la SCHL fournissent une estimation raisonnable des coûts; les tendances en matière d'inflation et de rémunération ont une incidence sur l'abordabilité.
- Les besoins en ce qui concerne l'itinérance et les logements hors marché sont déterminés à l'aide des données du dénombrement ponctuel et d'autres données municipales, mais un sous-dénombrement en ce qui concerne les groupes prioritaires, l'itinérance hors refuge et l'itinérance cachée est possible.
- L'évaluation de l'incidence sur les politiques est fondée sur l'hypothèse que les cadres législatifs et financiers actuels resteront stables au cours de la période d'évaluation, mais des politiques susceptibles d'avoir une incidence sur les besoins en matière de logement pourraient être modifiées.

1.2 Dans le cadre de la conception de l'EBML, veuillez fournir un aperçu de la méthodologie et des hypothèses utilisées pour mobiliser les intervenants, par exemple les organisations sans but lucratif du domaine du logement. Veuillez inclure à la fois des données qualitatives et quantitatives et fournir une description des personnes qui ont été mobilisées et le type et la nature de la mobilisation (entretiens, consultations, etc.).

Le processus de mobilisation mis à profit dans le cadre de l'EBML était ancré dans une collaboration continue avec les partenaires communautaires des secteurs du logement et de l'itinérance, ce qui reflète le rôle de gestionnaire de services de la Ville d'Ottawa au titre de la loi. Il a misé sur les relations établies dans le cadre du rôle de supervision de la Ville des services dans ces deux secteurs, y compris l'administration de la liste d'attente centralisée pour les logements communautaires et la coordination directe avec les fournisseurs de logements sans but lucratif, les administrateurs de logements avec services de soutien et les organisations au service des groupes en quête d'équité. Ce travail a également été orienté par le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, ainsi que par le dénombrement ponctuel de 2024, qui ont tous les deux compris une vaste consultation dans l'ensemble de ces secteurs. Le dénombrement ponctuel a également été un processus profondément collaboratif, qui a mobilisé des fournisseurs de services et des organisations de première ligne travaillant directement avec les personnes en situation d'itinérance.

Afin d'acquérir une compréhension approfondie des besoins dans le système, la Ville a organisé des entretiens individuels, des consultations en personne et virtuelles et des séances de groupe. Il y a eu à la fois des discussions structurées et informelles avec des experts en la matière, des fournisseurs de services et des personnes qui peuvent mettre à profit des expériences vécues. Deux séances de consultation de groupe en personne ont eu lieu, ainsi que plusieurs entretiens ciblés. La Ville a également retenu les services de HelpSeeker Technologies, une entreprise spécialisée en données sociales qui possède une vaste expérience en évaluation des besoins en matière de logement et en projections provinciales de la demande dans le système de logements et de lutte contre l'itinérance, pour faciliter les discussions et intégrer les principales conclusions à la présente EBML et à la prochaine EBML, qui sera accessible au public. Les entrevues ont porté non seulement sur les obstacles et les défis, mais aussi sur la manière dont la présente évaluation des besoins – et l'imminente mise à jour du Plan de logement et de lutte contre l'itinérance en 2025-2026 – peut soutenir leur travail.

Les efforts de mobilisation ont inclus des consultations avec des membres du personnel de la Ville appelés à jouer un rôle dans les secteurs des initiatives stratégiques en matière de logement, du logement abordable, des politiques et de la planification, des services de logement et de lutte contre l'itinérance, de la santé publique et des programmes sociaux. Ils ont également inclus des fournisseurs de logements sans but lucratif, des administrateurs de logements avec services de soutien, des représentants du système d'aide au logement et des organisations de services qui collaborent directement avec des personnes confrontées à l'insécurité du logement. Voici un aperçu de ces intervenants.

- Logement communautaire d'Ottawa
- Registre des logements sociaux d'Ottawa
- Groupe de travail des spécialistes en logement (fournisseurs participant au programme Logement d'abord)
- Coalition autochtone d'Ottawa (qui a élaboré la stratégie de logement et de lutte contre l'itinérance pour les Autochtones)
- Société John Howard (logement pour les personnes ayant des démêlés dans le système de justice)
- Maison Matthew House Ottawa (fournisseur de logements pour les nouveaux arrivants)
- Réfugié 613 (agence desservant les nouveaux arrivants)
- Groupe consultatif communautaire sur la violence fondée sur le genre et la violence faite aux femmes
- Ottawa Inner City Health (services de logement axés sur la santé)
- Maison Carty House (logement pour les femmes réfugiées)

En plus de ces consultations formelles, la Ville a mené 16 entretiens individuels avec des personnes actuellement en situation d'itinérance ou de précarité de logement, y compris des jeunes, afin de s'assurer de véritablement prendre en compte les points de vue des personnes directement touchées par les problèmes de logement. Ces personnes ont participé à des entretiens volontaires qui se sont déroulés dans des centres d'accueil destinés aux itinérants ou aux personnes qui risquent de le devenir. Bien que les refuges pour femmes victimes de violence relèvent de la compétence provinciale, une séance spécifique a été organisée avec les personnes du secteur de la violence faite aux femmes pour discuter de l'intersection entre la violence fondée sur le genre et l'insécurité du logement.

Grâce à ces activités de mobilisation, les personnes interrogées ont fourni des renseignements essentiels sur les besoins en matière de logement, les pressions exercées sur le système et les nouveaux défis, en plus de relever des occasions d'améliorer la coordination et le soutien et de mieux harmoniser avec les initiatives à venir en matière de logement. Ces conversations se poursuivront pendant que nous travaillons à la publication de l'EBML qui sera accessible au public et à la mise à jour du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance en 2025-2026.

1.3 Dans le cadre de la conception de l'EBML, veuillez fournir un aperçu de la méthodologie et des hypothèses utilisées pour mobiliser les groupes prioritaires (identifiés dans la section 4). Veuillez inclure à la fois des données qualitatives et quantitatives et fournir une description des personnes mobilisées et le type et la nature de la mobilisation (entretiens, consultations, etc.). Si un particulier a été mobilisé, veuillez rendre anonyme et supprimer tout élément d'identification de son récit.

Voir la section 1.2.

2. Profil de la collectivité et tendances

Dans cette section, la collectivité doit présenter son historique en matière de logements en décrivant le profil de sa collectivité et de ses ménages. Veuillez inclure à la fois des données qualitatives et quantitatives. Vous pouvez organiser ces renseignements de différentes façons, y compris en présentant des données repères passées, des chiffres actuels et des projections pour l'avenir, ainsi que des taux de croissance actuels aux échelles locale, régionale et provinciale.

2.1 Décrivez en détail le contexte stratégique et réglementaire actuel dans le secteur du logement à l'échelle municipale, par exemple, les stratégies, les politiques et les plans d'action approuvés dans les plans communautaires officiels.

Le cadre réglementaire et stratégique de la Ville d'Ottawa dans le secteur du logement est structuré en fonction de plans stratégiques à long terme, de plans d'action en matière de logement, de mesures d'abordabilité et d'outils réglementaires conçus pour orienter la croissance résidentielle, garantir l'abordabilité et lutter contre l'itinérance. Le Plan stratégique 2023-2026¹ de la Ville renforce ces efforts en priorisant l'offre de logements abordables, la croissance axée sur les transports en commun et l'élimination de l'itinérance chronique, ainsi qu'en veillant à ce que les politiques sur le logement cadrent avec les plus vastes objectifs municipaux en matière d'habitabilité et d'équité.

Le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance (2020-2030) est la principale stratégie municipale pour répondre aux besoins en matière de logement dans l'ensemble du continuum, et ce, des refuges d'urgence aux logements locatifs abordables et à l'accession à la propriété. Obligatoire au titre de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, ce plan fixe des objectifs ambitieux, notamment la création de 5 700 à 8 500 nouveaux logements abordables et l'orientation des investissements en priorité dans les logements avec services de soutien, la prévention de l'itinérance et l'abordabilité à long terme.

Le plan est également intégré à diverses sources de financement fédérales et provinciales, notamment l'Allocation Canada-Ontario pour le logement (ACOL), l'Initiative Canada-Ontario de logement communautaire (ICOLC), l'Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement (IPOML), le Programme de prévention de l'itinérance (PPI) et le programme Vers un chez-soi, qui fournissent une aide financière directe pour des initiatives d'abordabilité et de soutien. De plus, le plan cadre avec de plus vastes stratégies de financement, comme la Stratégie nationale sur le logement et la Stratégie de renouvellement du secteur du logement communautaire du gouvernement de l'Ontario, qui décrivent des approches à long terme pour accroître le nombre de logements abordables et améliorer la durabilité des logements.

Dans le cadre des priorités stratégiques pour 2023 à 2026 de la Ville, les efforts visent l'augmentation du nombre de logements au prix inférieur à celui du marché et de

¹ Ville d'Ottawa. Plan stratégique 2023-2026, 2023.

logements très abordables à proximité de transports en commun, l'exploitation de terrains appartenant à la Ville et la rationalisation des approbations afin de favoriser l'atteinte des objectifs en ce qui concerne l'offre de logements et l'abordabilité. Le Conseil municipal a notamment demandé d'améliorer la gouvernance et la gestion des systèmes avec les fournisseurs de logements afin de garantir l'efficacité et la durabilité des mesures d'abordabilité.

Le Plan officiel d'Ottawa établit une stratégie de gestion de la croissance qui prévoit la construction de 60 % des nouveaux logements dans des secteurs bâtis existants d'ici 2046. Cette politique, qui met l'accent sur la densification, l'aménagement axé sur le transport en commun et les quartiers du quart d'heure, garantit que les nouveaux logements sont concentrés à proximité des transports en commun, des pôles d'emploi et des services essentiels. Le Plan stratégique de la Ville renforce ces objectifs en priorisant l'aménagement de logements à proximité des carrefours et des couloirs de transport en commun et en veillant à ce que les logements abordables soient bien reliés aux réseaux de transport.

La Ville utilise divers outils réglementaires et incitatifs pour favoriser l'abordabilité et la diversité des logements. Le zonage inclusionnaire exige la localisation de logements abordables dans des zones d'aménagement désignées, plus particulièrement près des carrefours de transport en commun. D'autres politiques encouragent l'utilisation de terrains publics excédentaires pour la création de logements abordables, des partenariats avec des fournisseurs de logements sans but lucratif et des programmes incitatifs pour susciter la participation du secteur privé. La réglementation sur les immobilisations municipales prévoit des exemptions fiscales pour les fournisseurs de logements sans but lucratif, et la Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables garantit que les recettes provenant de la vente de terrains excédentaires sont affectées à de nouveaux aménagements de logements abordables.

L'équité et l'accessibilité sont des éléments clés de la stratégie en matière de logement de la Ville. Le Plan officiel et le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance intègrent explicitement des considérations de genre et d'équité raciale pour veiller à ce que les groupes en quête d'équité, notamment les communautés autochtones, les ménages dirigés par des femmes et les nouveaux arrivants, aient accès à des logements sûrs et abordables. Les transports en commun et l'abordabilité des logements sont également liés; des politiques veillent à ce que les projets de logements abordables soient situés à proximité de circuits de transport en commun très fréquents afin de réduire les obstacles liés au transport pour les résidents ayant un faible revenu.

La Coalition autochtone d'Ottawa a élaboré une stratégie sur le logement expressément pour les Autochtones afin de répondre aux besoins distincts des résidents autochtones d'Ottawa en matière de logement. La stratégie, dirigée par des Autochtones, comprend des initiatives clés comme des logements de transition pour les femmes et les enfants inuits, un centre de guérison familiale, une initiative pour les jeunes qui sortent des services à l'enfance, et la création d'un carrefour autochtone. Dans le cadre de son engagement au titre du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, la

Ville a fourni un soutien en personnel pour accompagner cette coalition dans l'élaboration et la mise en œuvre de cette stratégie en veillant à ce que les solutions dirigées par les Autochtones soient soutenues par des ressources et la collaboration de la Ville.

Le Plan stratégique de la Ville met également l'accent sur la lutte contre l'itinérance, plus particulièrement sur l'élimination de sa forme chronique. Il présente des stratégies visant à réduire le nombre de personnes qui passent en situation d'itinérance chronique, à améliorer l'accès aux logements avec services de supervision et aux services de santé mentale et d'usage de substances, ainsi qu'à renforcer la coordination au sein des systèmes afin de prévenir la dépendance aux refuges à long terme. Cette approche est harmonisée au cadre actuel du programme municipal Logement d'abord, qui met l'accent sur un logement stable et permanent avec des services de soutien complets en tant que fondement de la lutte contre l'itinérance.

La planification financière du logement à long terme de la Ville d'Ottawa est intégrée à de plus vastes stratégies en matière d'infrastructure et de transport. Le Plan financier à long terme des Services du logement décrit les besoins en financement et les stratégies pour obtenir ce financement afin de soutenir les nouveaux aménagements et de maintenir le parc de logements abordables existant. Ce plan est harmonisé à d'autres cadres municipaux, notamment le Plan directeur des transports et le Plan directeur des infrastructures, afin de veiller à ce que l'ajout de nouveaux logements soit soutenu par des infrastructures et des services publics durables.

En réponse à la hausse de la demande de logements, aux problèmes d'abordabilité et aux changements démographiques, la Ville publiera une évaluation complète des besoins en matière de logement accessible au public afin d'établir les besoins à venir à ce chapitre. La Ville utilisera ensuite les résultats de cette évaluation pour mettre à jour le Plan décennal de logement et lutte contre l'itinérance pour y inclure les nouvelles tendances, les possibilités de financement et les besoins de la collectivité.

2.2 Profil de la collectivité

2.2.1 Population		
Caractéristiques	Données	Valeurs
Population totale (nombre)	2016	934 243
Source : Statistique Canada, recensements de 2016 et 2021	2021	1 017 449

2.2.1 Population		
Caractéristiques	Données	Valeurs
Croissance de la population (nombre) Source : Statistique Canada, recensements de 2016 et 2021	Total	83 200
	Pourcentage	8,9 %
Âge (années) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Moyen	40,7
	Médian	40,0
Ventilation selon l'âge Source : Statistique Canada, recensement de 2021	0 - 14 ans	166 920 (16,4 %)
	15 - 64 ans	678 375 (66,7 %)
	65+ ans	172 150 (16,9 %)
Mobilité Source : Statistique Canada, recensement de 2021	N'ayant pas déménagé	860 725
	Non migrants	94 310
	Migrants	37 060

2.2.2 Renseignements démographiques		
Caractéristiques	Données	Valeurs
Immigrants Source : Statistique Canada, recensement	Total	259 215

2.2.2 Renseignements démographiques		
Caractéristiques	Données	Valeurs
de 2021		
Non-immigrants Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	712 100
Récents immigrants (2016-2021) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	47 415
Migrants interprovinciaux Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	10 335
Identité autochtone Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	26 395

2.3 Quelle a été l'incidence des changements démographiques observés au sein de la collectivité – illustrés par les données présentées précédemment – sur le marché du logement dans votre collectivité?

Le marché du logement à Ottawa a été façonné par une croissance démographique constante de plus en plus rapide. La population de la ville a augmenté de 8,9 % entre 2016 et 2021, ce qui représente plus de 83 000 nouveaux résidents. Cette expansion a renforcé la position d'Ottawa parmi les centres urbains à la croissance la plus rapide au Canada, mais elle a également exercé une pression importante sur le système de logements. Elle a modifié l'abordabilité, les modèles de demande et la composition des modes d'occupation. À mesure que la population a augmenté et évolué, le marché a eu de la difficulté à s'adapter, ce qui a aggravé les problèmes d'abordabilité et entraîné des variations dans l'offre de logements.

Au cœur de cette transformation se trouvent les acteurs qui stimulent la croissance. Ottawa demeure un pôle d'attraction migratoire : il y a eu 47 415 nouveaux immigrants entre 2016 et 2021, ce qui contribue à une demande de logements de plus en plus diversifiée, y compris un besoin croissant de logements locatifs, de maisons

multigénérationnelles, de logements abordables et d'unités convenant à des ménages nombreux. Au cours de la même période, 10 335 nouveaux résidents sont arrivés d'autres provinces, dont beaucoup attirés par le marché du travail et la stabilité économique à Ottawa. Pendant que de nombreux nouveaux arrivants cherchaient un logement locatif dès leur arrivée, la disponibilité limitée et la hausse des coûts ont intensifié les pressions sur le marché locatif, plus particulièrement dans les secteurs bien desservis par les transports en commun et les pôles d'emplois.

Cette intensification de la demande de logements locatifs ressort clairement dans les tendances sur les modes d'occupation. La proportion de ménages locataires est passée de 34,0 % en 2006 à 36,1 % en 2021, ce qui représente près de 38 000 ménages locataires de plus pendant cette période. L'accession à la propriété reste le mode d'occupation dominant, mais les jeunes et les résidents à faible revenu ont de plus en plus de difficulté à entrer dans ce marché en raison de problèmes d'abordabilité. Le logement locatif est en conséquence devenu un élément essentiel du système de logements dans la ville, et ce, même s'il reste intrinsèquement moins stable que la propriété en raison de facteurs comme l'augmentation des taux d'éviction, les rénovictions, le manque de contrôle sur les loyers et les protections limitées des locataires. De plus, la hausse des loyers et la persistance de faibles taux d'inoccupation ont accru le risque de déplacement de nombreux ménages.

L'évolution de la population influe également sur les types de logements demandés. La population de 65 ans et plus représentait 16,9 % des résidents d'Ottawa en 2021, alors qu'elle en représentait 12,4 % en 2006. Cette hausse accroît la pression exercée sur les logements accessibles et adaptés aux personnes âgées, plus particulièrement par les personnes à revenu fixe. Parallèlement, comme les jeunes résidents restent plus longtemps sur le marché locatif en raison de contraintes d'abordabilité, il y a eu une hausse de la demande de logements plus petits dans des habitations à logements multiples. Ces changements ont accéléré le rythme de la construction d'appartements, et les nouveaux logements sont de plus en plus conçus dans le cadre de projets d'aménagements de densité élevée que dans le cadre de projets d'habitations unifamiliales traditionnelles. Bien que cette tendance concorde avec les objectifs de planification urbaine à long terme, le rythme des aménagements n'a pas suivi la demande induite par la population, ce qui laisse des pressions non résolues en matière d'abordabilité

3. Profil et caractéristiques économiques des ménages

Cette section présente un survol général des données sur le revenu, le logement et les caractéristiques économiques de la collectivité à l'étude. La compréhension de ces données permettra de mieux observer l'importance des besoins en matière de logement chez les différents groupes socioéconomiques de la collectivité. Il est possible d'utiliser des catégories de revenus en vue de cette analyse et de la réaliser à l'aide des outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART) et des données de la SCHL.

Il est également possible de se fonder principalement sur le revenu médian des ménages de la région (RMMR) pour déterminer les catégories de revenus (en tant que pourcentage du RMMR) et les plafonds correspondants en ce qui a trait aux coûts de logement.

La section doit également indiquer les pourcentages des ménages qui entrent actuellement dans chacune des catégories de revenus établies. Ces renseignements permettent de comparer les municipalités aux moyennes canadiennes et de connaître la proportion de ménages dans chaque catégorie de revenu. Ils permettent également de mieux comprendre la diminution qui pourrait être survenue entre le nombre total de ménages et le nombre d'unités requises pour répondre aux demandes ou aux besoins anticipés dans chaque catégorie. Les modes d'occupation des logements permettent pour leur part de comparer les expériences des ménages locataires et des ménages propriétaires occupants, ce qui est un volet important pour comprendre le contexte du logement dans la collectivité.

En misant sur une approche stratifiée fondée sur le revenu pour évaluer les besoins actuels en matière de logement, les collectivités peuvent cibler les projets d'aménagement de logements d'une façon plus large, inclusive et équitable de sorte que le parc de logements réponde aux besoins des ménages qui ont des besoins impérieux en matière de logement. C'est ce que la section qui suit illustre.

3.1 Profil des ménages

3.1.1 Revenu et profil des ménages		
Caractéristiques	Données	Valeurs
Nombre total de ménages Source : Statistique Canada, recensement de 2016 et de 2021	2016	373 755
	2021	407 255
Revenu des ménages (en dollars canadiens par an) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Moyen	126 700 \$
	Médian	102 000 \$
Revenu des ménages locataires (en dollars canadiens par an, seulement disponible au niveau de l'agglomération de recensement) Source : SCHL	Moyen	77 100 \$
	Médian	64 000 \$
Revenu des ménages propriétaires (en dollars canadiens par an, seulement disponible au niveau de l'agglomération de recensement) Source : SCHL	Moyen	154 600 \$
	Médian	130 000 \$
Taille moyenne des ménages (nombre de membres) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	2,5
Ventilation selon la taille des ménages Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	407 255
	1 personne	116 370
	2 personnes	135 365
	3 personnes	61 740
	4 personnes	59 175

3.1.1 Revenu et profil des ménages

Caractéristiques	Données	Valeurs
	5 personnes ou plus	34 605
Ménages locataires (nombre de ménages)	Total	147 030
Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Pourcentage	36,1 %
Ménages propriétaires (nombre de ménages)	Total	260 220
Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Pourcentage	63,9 %
Pourcentage des ménages locataires habitant dans un logement subventionné	Pourcentage	14,1 %
Source : Statistique Canada, recensement de 2021		
Ménages habitant à moins de 800 mètres d'un arrêt ou d'une station de transport en commun du palier supérieur ou très fréquentées (nombre) ²	Total	129 259
Source : Ville d'Ottawa, calculs d'HelpSeeker		
Nombre de familles monoparentales	Total	44 335
Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Pourcentage	16,1 %
Nombre de familles monoparentales soutenues par une femme+	Total	35 065
Source : Statistique Canada, recensement de 2021		
Nombre de familles monoparentales soutenues par un homme+	Total	9 270

² La Ville a fourni des données sur les arrêts de transport en commun en format Shapefile. Elles ont été combinées aux points centraux des îlots de diffusion (ID) obtenus à partir des données de recensement pour analyser la répartition des ménages. Une zone tampon de 800 mètres a été générée autour de chaque arrêt de transport en commun, puis tous les points centraux des ID à l'intérieur de cette zone ont été inclus. Le nombre total de ménages à l'intérieur de ces ID a ensuite été agrégé afin de déterminer le nombre de ménages pour chaque arrêt de transport en commun.

3.1.1 Revenu et profil des ménages

Caractéristiques	Données	Valeurs
Source : Statistique Canada, recensement de 2021		
Ventilation des ménages selon la catégorie de revenu	Très faible (jusqu'à 20 % du RMMR)	10 460
	Faible (21 % à 50 % du RMMR)	63 959
	Moyen (51 % à 80 % du RMMR)	74 194
	Médian (81 % à 120 % du RMMR)	89 089
	Élevé (>120 % du RMMR)	158 238
Source : Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART)		

3.2 Veuillez mettre en contexte les données sur le revenu et le profil des ménages présentées précédemment en ce qui a trait au logement dans la collectivité. Par exemple, y a-t-il un nombre important de familles monoparentales? Le revenu des ménages propriétaires dépasse-t-il largement celui des ménages locataires?

La composition des ménages et la répartition des revenus à Ottawa façonnent le paysage du logement et renforcent les disparités en ce qui concerne l'abordabilité et la sécurité d'occupation. En 2021, les familles monoparentales représentaient 16,1 % de toutes les familles du recensement, soit plus de 44 000 ménages. De ce pourcentage, 79,1 % étaient dirigées par des femmes+. Ces ménages sont plus susceptibles d'être confrontés à des difficultés financières, plus particulièrement sur le marché locatif, où la hausse des coûts pose des problèmes d'abordabilité. Les ménages monoparentaux, qui représentaient 28,6 % de l'ensemble des ménages, sont confrontés à des pressions similaires parce que les personnes ayant un seul revenu ont souvent de la difficulté à faire face à l'augmentation des coûts de logement étant donné qu'elles n'ont pas la flexibilité financière des ménages à revenus multiples.

Les disparités de revenus entre les propriétaires et les locataires ont aussi une incidence sur l'abordabilité des logements dans la ville. En 2021, le revenu médian des propriétaires était de 130 000 \$, mais il était de seulement 64 000 \$ chez les locataires. Bien que les revenus des locataires aient augmenté plus rapidement que ceux des

propriétaires au cours des 15 dernières années, l'écart reste important, ce qui laisse aux locataires beaucoup moins d'options dans un marché du logement serré. Comme il y a seulement 14,1 % des ménages locataires dans des logements subventionnés, la demande de logements locatifs très abordables dépasse largement l'offre, ce qui amène des locataires à faible revenu vers des logements au prix du marché qui peuvent être inabordables ou instables. Parallèlement, les ménages à revenu élevé (gagnant plus de 120 % du RMMR) représentent 40 % de tous les ménages, ce qui stimule la demande de logements en propriété et de logements locatifs plus coûteux, et contribue à la segmentation du marché du logement.

3.3 L'entrave de la formation de ménages (p. ex. jeunes adultes vivant chez leurs parents en raison de pressions en matière d'abordabilité) et l'entrave de la demande de logements (p. ex. « s'éloigner pour être admissible à la propriété ») sont deux indicateurs de conditions difficiles sur un marché local du logement. Veuillez fournir des données ou des renseignements sur les répercussions de l'entrave de la formation de nouveaux ménages et de la demande de logements sur la collectivité depuis 2016. Précisez également les répercussions sur les modèles de formation de ménages projetés au cours des cinq à dix prochaines années. Veuillez indiquer les méthodes utilisées pour déterminer la formation prévue des ménages, par exemple le calcul des taux de chefs ventilés selon les effets estimés par groupe d'âge³.

Depuis 2016, l'entrave de la formation de ménages a exercé une pression croissante sur le marché du logement à Ottawa. Les problèmes d'abordabilité ont retardé la formation de ménages, ce qui a entraîné une accumulation de demandes non satisfaites. Les soutiens de la majorité des ménages qui n'ont pas réussi à se former étaient âgés entre 25 et 34 ans. Ils étaient ainsi dans un groupe démographique clé pour la première accession à la propriété et à la vie indépendante. En raison de la hausse des coûts de logement, il est de plus en plus difficile pour les gens de ce groupe d'âge de quitter le domicile parental ou de passer d'un logement locatif à un logement en propriété. Cela a entravé la formation de 3 692 ménages entre 2016 et 2021, ce qui a intensifié la concurrence pour les logements disponibles et grevé davantage l'abordabilité tant dans le marché locatif que dans le marché en propriété.

L'entrave de la formation de ménages contribue à la hausse de la demande totale de logements attendue à Ottawa d'ici 2035. Le besoin de base en matière de logement a été estimé à 94 020 unités. Cette estimation tient compte des facteurs ci-après.

- La formation de ménages devrait augmenter de 17 % entre 2025 et 2035, ce qui ajoutera 88 757 nouveaux ménages.

³ Il est possible que certaines municipalités ne disposent pas de ces données au moment de la réalisation de l'évaluation, mais elles sont encouragées à répondre aux questions au mieux de leurs connaissances. Les municipalités devront acquérir cette expertise lors des itérations ultérieures de leur EBML.

- Il faut 2 663 unités supplémentaires pour maintenir un taux d'inoccupation de 3 % et, ainsi, un marché du logement fonctionnel équilibré. Cela évitera des contraintes excessives dans le marché.
- Ottawa devrait perdre environ 260 unités par année en raison de démolitions. Ainsi, 2 600 unités seront nécessaires entre 2025 et 2035 pour compenser cette perte et préserver le parc existant. Ce chiffre n'est pas un total direct de toutes les démolitions, mais plutôt un ajustement basé sur la partie des unités démolies qui entraînent une réduction nette des logements privés disponibles.⁴

Toutefois, en tenant compte des 3 692 ménages précédemment entravés, la demande totale de logements augmente à 97 712 unités d'ici 2035. Si le retard n'est pas comblé, les problèmes d'abordabilité persisteront, les jeunes adultes continueront de retarder la formation de ménages et la concurrence pour les logements existants restera élevée, plus particulièrement pour les logements locatifs et les primo-accédants à la propriété.

La méthodologie utilisée pour ces estimations est décrite en détail dans la section 6.2.

3.4 Conditions économiques

3.4.1 Économie et population active		
Caractéristiques	Données	Valeurs
Nombre de travailleurs au sein de la population active Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	549 985
Nombre de travailleurs par secteur d'activité (seulement les 10 premiers) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Administration publique	116 235
	Soins de santé et aide sociale	62 860
	Services professionnels, scientifiques et techniques	61 835
	Commerce de détail	53 365

⁴ Ces renseignements sur les démolitions proviennent des Projections de croissance pour le nouveau Plan officiel : Méthodologie et postulats relatifs à la population, au logement et à l'emploi (2018-2046).

3.4.1 Économie et population active

Caractéristiques	Données	Valeurs
	Services éducatifs	42 010
	Construction	28 080
	Hébergement et restauration	27 965
	Services administratifs et de soutien, de gestion des déchets et d'assainissement	22 300
	Autres services (sauf administration publique)	20 510
	Transport et entreposage	18 585
Taux de chômage et taux d'activité (pourcentage)	Taux de chômage	10,3
Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Taux d'activité	65,9
Toutes les catégories de travailleurs (nombre)	Total	535 960
Source : Statistique Canada, recensement de 2021		
Employés (nombre)	Total	470 435
Source : Statistique Canada, recensement de 2021		
Titulaires de postes permanents (nombre)	Total	386 980
Source : Statistique Canada, recensement de 2021		

3.4.1 Économie et population active

Caractéristiques	Données	Valeurs
Titulaires de postes temporaires (nombre) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	83 450
Titulaires de postes dotés pour une durée fixe (1 an et plus; nombre) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	30 765
Titulaires de postes occasionnels, saisonniers ou de courte durée (moins de 1 an; nombre) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	52 685
Travailleurs autonomes (nombre) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	65 530
Destination du navettage Source : Statistique Canada, recensement de 2021	À l'intérieur de la subdivision de recensement	219 180
	Jusqu'à une autre subdivision de recensement	0
	Jusqu'à une autre division de recensement	7 025
	Jusqu'à une autre province ou à un autre territoire	6 420
Principal mode de transport utilisé pour la navette par la population active occupée ayant un lieu habituel de travail ou sans adresse de travail fixe	Automobile, camion ou fourgonnette	211 755
	Transport en commun	31 015

3.4.1 Économie et population active

Caractéristiques	Données	Valeurs
Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Marche	19 395
	Vélo	4 260
	Autre mode	9 265

3.5 Quelles ont été les répercussions des conditions du marché du travail (nombre d'emplois précaires, effectifs temporaires ou saisonniers, dépendance à l'égard de secteurs comme les ressources naturelles, l'agriculture et le tourisme, etc.) sur la demande et l'offre de logements dans la collectivité?

Les conditions du marché du travail à Ottawa ont eu des répercussions importantes sur l'offre et la demande de logements, notamment des changements dans la stabilité des emplois, les salaires et la composition de l'industrie qui influencent l'abordabilité et l'accessibilité. L'économie dans la ville est relativement stable et les grands secteurs d'emplois sont l'administration publique (21,7 %), les soins de santé et l'aide sociale (11,7 %), les services professionnels, scientifiques et techniques (11,5 %) et le commerce de détail (10,0 %).

L'une des tendances les plus marquantes dans le marché du travail à Ottawa est le taux d'emplois temporaires et atypiques plus élevé que la moyenne provinciale. Un travailleur sur six (15,6 %) occupe un poste temporaire, y compris par contrat de durée déterminée (5,7 %) ou à titre occasionnel ou saisonnier ou à court terme (9,8 %), ce qui rend ces personnes plus vulnérables aux fluctuations de revenus et à l'instabilité du logement.

Les personnes qui occupent un emploi précaire et gagnent un faible salaire dépendent de manière disproportionnée du marché locatif et sont confrontées à d'importants problèmes d'abordabilité parce que le revenu médian des ménages locataires (64 000 \$) reste bien inférieur à celui des ménages propriétaires (130 000 \$).

Pour bien des gens, il est de plus en plus difficile d'avoir un logement stable parce que les loyers du marché augmentent plus vite que les salaires et que la concurrence pour les logements abordables s'intensifie, ce qui renforce le fossé entre ceux qui peuvent se permettre d'accéder à la propriété et ceux qui sont amenés en situation de précarité du logement. Cela ressort particulièrement clairement du faible taux d'inoccupation des logements locatifs à faible coût.

Le secteur de la santé s'est considérablement développé et compte plus de 8 200 nouveaux travailleurs, ce qui augmente la demande de logements locatifs à proximité des hôpitaux et des centres de services. Assurer un logement convenable et abordable reste toutefois un défi majeur parce que de plus en plus de travailleurs ayant des revenus et une stabilité d'emploi variables entrent sur le marché.

En définitive, les conditions de travail à Ottawa exacerbent les pressions en matière d'abordabilité, ce qui renforce la nécessité d'avoir un système de logements qui s'adapte à la fois aux travailleurs à faible salaire et à salaire élevé. La croissance du travail précaire et la stagnation des salaires dans les secteurs à faible revenu signifient que l'instabilité du logement demeurera un problème critique si l'offre de logements locatifs et les mesures d'abordabilité ne suivent pas l'évolution des réalités économiques.

3.6 Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement

Un ménage a des besoins impérieux en matière de logement s'il répond aux deux critères suivants :

1. Il vit dans un logement non conforme à une ou à plusieurs des normes nationales de qualité, de taille et d'abordabilité;
2. Il doit dépenser 30 % ou plus de son revenu avant impôt pour accéder à un logement qui respecte ces trois normes dans sa collectivité.

Un logement est considéré comme abordable lorsque son coût représente moins de 30 % du revenu total avant impôt du ménage. De même, un logement est de taille convenable s'il comporte assez de chambres pour répondre aux besoins du ménage compte tenu de sa taille et de sa composition. Un logement est de qualité convenable s'il ne nécessite pas de réparations majeures. La détermination du pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement facilite les comparaisons avec les prévisions pour la croissance de la population et la formation de ménages, ce qui permet ensuite d'établir des projections plus exactes des besoins en matière de logement en fonction de différents facteurs, comme le revenu, la taille des ménages et les populations prioritaires (voir les explications ci-dessous). Il importe de garder à l'esprit que les mesures officielles relatives aux ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement excluent certains groupes clés, comme les personnes en situation d'itinérance, les étudiants qui vivent indépendamment de leurs parents ou tuteurs, les personnes vivant dans des logements collectifs et les travailleurs agricoles migrants. En d'autres mots, il est possible que les données sur les besoins impérieux sous-estiment les besoins globaux en matière de logement. C'est pourquoi les collectivités doivent s'efforcer d'inclure le plus de renseignements possible au sujet de ces groupes dans la section réservée aux groupes prioritaires ci-après afin de broser un tableau complet des groupes ayant des besoins impérieux en matière de logement.

Veillez insérer dans la section suivante les tableaux de données de l'[Outil d'évaluation des besoins et des ressources en logement \(HART\)](#) indiqués ci-dessous.

Catégories de revenus et coûts de logement abordables

Catégorie de revenu	% des ménages	Revenu annuel des ménages	Coûts de logement abordables (\$ CAN de 2020)
Revenu médian des ménages de la		103 000 ⁵	2 575 \$

⁵ L'outil d'évaluation utilise le revenu médian des ménages de la région (RMMR) calculé par Statistique Canada dans le cadre d'une commande de données personnalisée afin de classer les ménages dans les catégories de revenus de l'outil.

Catégorie de revenu	% des ménages	Revenu annuel des ménages	Coûts de logement abordables (\$ CAN de 2020)
région (RMMR)			
Revenu très faible (jusqu'à 20 % du RMMR)	2,64 %	<= 20 600 \$	<= 515 \$
Revenu faible (21 % à 50 % du RMMR)	16,15 %	20 600 \$ à 51 500 \$	515 \$ à 1 288 \$
Revenu moyen (51 % à 80 % du RMMR)	18,74 %	51 500 \$ à 82 400 \$	1 288 \$ à 2 060 \$
Revenu médian (81 % à 120 % du RMMR)	22,50 %	82 400 \$ à 123 600 \$	2 060 \$ à 3 090 \$
Revenu élevé (121 % ou plus du RMMR)	39,97 %	>= 123 601 \$	>= 3 091 \$

Source : Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART)

Pourcentage des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, selon la catégorie de revenu et la taille des ménages

Catégorie de revenu – Coût maximal de logement abordable	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et +
Revenu très faible (515 \$)	84,4 %	12,0 %	1,8 %	0,9 %	0,8 %
Revenu faible (1 288 \$)	54,0 %	27,8 %	9,4 %	5,2 %	3,5 %
Revenu moyen (2 060 \$)	0,0 %	16,0 %	24,0 %	23,5 %	36,5 %
Revenu médian (3 090 \$)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	24,3 %	75,7 %
Revenu élevé (>3 090 \$)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Contrairement au simple revenu médian des ménages (RMM), le RMMR est calculé selon une méthodologie précise afin d'assurer la cohérence de l'analyse de l'abordabilité des logements. Étant donné que cette méthode diffère du calcul standard du RMM dans le cadre d'un recensement, le RMMR peut varier légèrement. Cette différence est due à des facteurs comme les sources de données, l'agrégation géographique et les ajustements statistiques qui permettent des comparaisons standardisées entre les régions.

Source : Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART)

Déficit en matière de logements abordables en 2021

Catégorie de revenu	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et +	Total
Revenu très faible (jusqu'à 20 % du RMMR)	5 480	780	120	60	55	6 495
Revenu faible (21 % à 50 % du RMMR)	16 620	8 550	2 905	1 585	1 090	30 750
Revenu moyen (51 % à 80 % du RMMR)	0	1 025	1 545	1 510	2 345	6 425
Revenu médian (81 % à 120 % du RMMR)	0	0	0	180	560	740
Revenu élevé (121 % ou plus du RMMR)	0	0	0	0	0	0
Total	22 100	10 355	4 570	3 335	4 050	44 410

Source : Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement (HART)

3.6.1 Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement		
Caractéristiques	Donnés	Valeurs
Abordabilité – Ménages propriétaires et locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux coûts de logement (nombre et pourcentage) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	81 570
	Pourcentage	20,1 %
Abordabilité – Ménages locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux coûts de logement (nombre et pourcentage) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	51 185
	Pourcentage	35,1 %
Abordabilité – Ménages propriétaires consacrant 30 % ou plus	Total	30 385

3.6.1 Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement

Caractéristiques	Donnés	Valeurs
de leur revenu aux coûts de logement (nombre et pourcentage) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Pourcentage	11,7 %
Qualité convenable – Ménages vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures (nombre et pourcentage) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	21 860
	Pourcentage	5,4 %
Qualité convenable – Ménages locataires vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures (nombre et pourcentage) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	11 510
	Pourcentage	7,8 %
Qualité convenable – Ménages propriétaires vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures (nombre et pourcentage) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	10 345
	Pourcentage	4,0 %
Taille convenable – Ménages vivant dans un logement de taille insuffisante (nombre et pourcentage) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	22 070
	Pourcentage	5,4 %
Taille convenable – Ménages locataires vivant dans un logement de taille insuffisante (nombre et pourcentage) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	15 630
	Pourcentage	10,6 %
Taille convenable – Ménages propriétaires vivant dans un logement de taille insuffisante (nombre et pourcentage) Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	6 445
	Pourcentage	2,5 %
Nombre total de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Total	44 435

3.6.1 Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement

Caractéristiques	Donnés	Valeurs
Pourcentage de ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Pourcentage	23,3 %
Pourcentage de ménages propriétaires ayant des besoins impérieux en matière de logement Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Pourcentage	4,6 %

3.7 Veuillez fournir toutes les autres données ou informations disponibles qui permettraient d'approfondir, d'illustrer ou de mettre en contexte les données présentées ci-dessus.

En 2021, 44 435 ménages – soit 11,2 % de tous les ménages dans la ville – étaient en situation de besoins impérieux de logement, ce qui signifie qu'ils ne pouvaient pas obtenir un logement approprié sans dépasser le seuil en matière d'abordabilité ou se trouver dans des conditions de vie inadéquates. Si l'abordabilité est le facteur le plus important en ce qui concerne l'impériosité des besoins en matière de logement, des problèmes de qualité et de taille de logement se posent aussi pour bien des ménages. Le déclin constant des options de location et d'accession à la propriété à faible coût, conjugué à l'augmentation des coûts de logement, a intensifié les pressions sur le système de logements à Ottawa, plus particulièrement pour les locataires.

L'abordabilité reste le principal facteur qui met les ménages en situation de besoins impérieux en matière de logement. Au total, 81 570 ménages – soit 20,1 % de tous les ménages dans la ville – consacrent plus de 30 % de leurs revenus au logement et dépassent de ce fait le seuil d'abordabilité établi. Les locataires sont particulièrement touchés : 35,1 % des ménages locataires sont confrontés à des problèmes d'abordabilité par comparaison à 11,7 % des ménages propriétaires. Les conditions du marché ont exacerbé ce déséquilibre parce que les coûts de logement ont augmenté pendant que la disponibilité des logements à moindre coût a diminué. Entre 2006 et 2021, la proportion des ménages payant moins de 1 500 \$ par mois pour leur logement a diminué d'un tiers, tandis que la proportion des ménages payant 2 000 \$ ou plus par mois a plus que triplé⁶. Le marché locatif, en particulier, est devenu de plus en plus polarisé puisque les taux d'inoccupation sont presque nuls pour les logements à faible coût et que des logements à coût élevé restent inoccupés.

⁶ Source : SCHL, adapté de Statistique Canada (Recensement du Canada et Enquête nationale auprès des ménages).

Bien que l'abordabilité soit le facteur le plus important en ce qui concerne l'impériosité des besoins en matière de logement, les problèmes de qualité et de taille aggravent davantage la situation. En 2021, 21 860 ménages – soit 5,4 % de tous les ménages – vivaient dans des logements nécessitant des réparations majeures, ce qui témoigne du vieillissement du parc immobilier à Ottawa et du besoin croissant de réinvestir dans l'entretien et les infrastructures. Les locataires ont été davantage confrontés à ce problème que les propriétaires : 7,8 % des ménages locataires vivaient dans des logements nécessitant des réparations majeures par comparaison à 4,0 % des ménages propriétaires. Les problèmes de taille de logement, y compris le surpeuplement, restaient également fréquents : 22 070 ménages – soit 5,4 % de tous les ménages – vivaient dans des logements n'ayant pas assez de chambres à coucher pour la taille du ménage. Ce problème touchait de manière disproportionnée les ménages locataires puisque 10,6 % d'entre eux étaient en situation de surpeuplement par comparaison à 2,5 % des ménages propriétaires. Ces conditions semblent indiquer que les pressions en matière d'abordabilité amènent de nombreux ménages à vivre dans des logements surpeuplés ou de qualité inconvenable, ce qui renforce l'inadéquation structurelle entre les besoins en matière de logement et les options disponibles.

Les besoins impérieux de logement sont beaucoup plus fréquents chez les locataires que chez les propriétaires, ce qui souligne les problèmes structurels d'abordabilité au sein du marché locatif. En 2021, 23,3 % des ménages locataires – soit 32 570 ménages – étaient en situation de besoins impérieux de logement par comparaison à 4,6 % des ménages propriétaires – soit environ 11 865 ménages. À la même période, le mode d'occupation locatif était devenu de plus en plus courant : la proportion des ménages locataires est passée de 34,0 % en 2006 à 36,1 % en 2021. Cette tendance permet de penser qu'un plus grand nombre de ménages dépendent du marché locatif à une période où les contraintes d'abordabilité augmentent, ce qui intensifie les pressions sur un système déjà sous tension.

Entre 2016 et 2021, le nombre total de ménages à Ottawa ayant des besoins impérieux en matière de logement a légèrement diminué, ce qui cadre avec les tendances nationales observées lors du recensement de 2021. Cette baisse – observée dans l'ensemble de l'Ontario – a toutefois été largement influencée par les mesures temporaires de soutien au revenu prises pendant la pandémie de COVID-19, en particulier la Prestation canadienne d'urgence (PCU). Ce soutien financier a temporairement réduit les pressions en matière d'abordabilité, ce qui a permis à certains ménages de cesser d'avoir des besoins impérieux. Depuis la fin de la PCU et des prestations d'urgence connexes, l'abordabilité du logement a diminué, ce qui permet de penser que bon nombre de ces ménages pourraient être retournés en situation de besoins impérieux au cours des années suivantes.

Les besoins impérieux en matière de logement à Ottawa sont révélateurs des plus vastes problèmes d'abordabilité qui façonnent le système de logements. L'érosion continue des options de location et de propriété à faible coût, combinée à l'augmentation des coûts de logement et à une dépendance croissante envers le

marché locatif, a beaucoup compliqué la tâche de nombreux ménages souhaitant obtenir un logement stable.

4. Groupes prioritaires

La SCHL a défini douze groupes de populations prioritaires en ce qui concerne le logement abordable. Il s'agit de groupes qui ont des besoins en matière de logement proportionnellement beaucoup plus importants que la population générale. Un treizième groupe, soit les ménages dirigés par des femmes et plus particulièrement des mères célibataires, a été inclus dans la Stratégie nationale sur le logement. Son objectif est de faire en sorte que 33 % (ou au moins 25 %) du financement attribué au logement soient accordés à des ménages dirigés par des femmes. Ces groupes de population prioritaires sont :

- les femmes et les enfants fuyant la violence familiale;
- les ménages dirigés par des femmes, en particulier des mères célibataires;
- les personnes âgées de 65 ans et plus;
- les jeunes adultes de 18 à 29 ans;
- les Autochtones;
- les personnes racisées;
- les nouveaux immigrants, en particulier les réfugiés;
- les membres de la communauté LGBTQ2E+;
- les personnes aux prises avec des problèmes de santé physique ou de mobilité;
- les personnes ayant une déficience développementale;
- les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale et d'usage de substances;
- les vétérans;
- les personnes en situation d'itinérance.

Les données du recensement ne ventilent pas les données sur les besoins impérieux en matière de logement par groupes prioritaires, notamment les vétérans, les membres de la communauté LGBTQ2E+, les survivants à de la violence familiale et les personnes en situation d'itinérance. De nombreux ménages peuvent compter des membres qui appartiennent à plus d'un groupe prioritaire – ce qui n'est pas nécessairement représenté dans les données. Malgré ces limites, les renseignements sur les besoins en matière de logement ventilés par groupes prioritaires peuvent se révéler utiles pour guider l'élaboration de politiques inclusives en matière de logement.

4.1 Quels renseignements disponibles sur les besoins ou les difficultés des groupes prioritaires en matière de logement au sein de la collectivité? Si des données sont disponibles, faites état de la fréquence des besoins impérieux en matière de logement chez les groupes prioritaires établis par la SCHL. S'il n'existe aucune donnée quantitative, utilisez des données qualitatives pour décrire les besoins de ces groupes prioritaires.

Certains groupes identifiés comme prioritaires par la SCHL sont confrontés à des niveaux disproportionnés d'instabilité du logement en raison d'obstacles structurels, de disparités de revenus et d'un accès limité à des logements abordables et de taille convenable. Il s'agit notamment des locataires, des ménages monoparentaux, des ménages autochtones, des groupes racisés, des nouveaux arrivants, des réfugiés, des personnes âgées, des personnes ayant un handicap et des ménages dirigés par de jeunes adultes. Les plus récentes données indiquent que le taux global en matière de besoins impérieux à Ottawa est de 11,2 %, mais des populations prioritaires précises connaissent des taux nettement plus élevés, ce qui témoigne des problèmes d'abordabilité et des obstacles à l'accès au marché du logement.

Pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement par population prioritaire, Ottawa, 2016-2021

Groupes prioritaires	2016	2021
Dirigés par des mères célibataires	30,6 %	25,3%
Dirigés par des femmes	16,9 %	13,7%
Autochtones	17,4 %	14,8%
Chefs de ménages membres de groupes racisés	19,2 %	14,3%
Dirigés par des Noirs	26,2 %	20,0%
Dirigés par de nouveaux migrants	34,9 %	22,7%
Dirigés par des demandeurs du statut de réfugié	31,6 %	23,5%
Chefs de ménages de moins de 25 ans	22,1 %	16,5%
Chefs de ménages de plus de 65 ans	14,7 %	12,6%
Chefs de ménages de plus de 85 ans	18,9 %	16,1%

Aux prises avec une limitation de l'activité physique	11,9 %	9,4%
Aux prises avec des problèmes cognitifs, mentaux ou liés à une dépendance	12,4 %	9,1%
Transgenres ou non-binaires	-	13,1%
Collectivité (tous)	13,1 %	11,2%

Les ménages monoparentaux, en particulier ceux dirigés par des mères célibataires, ont des besoins impérieux en matière de logement parmi les plus élevés à Ottawa. En 2021, 25,3 % des ménages dirigés par des mères célibataires avaient des besoins impérieux en matière de logement, ce qui représente plus du double de la moyenne à l'échelle de la ville. Ce groupe peut être vulnérable à l'instabilité du logement parce qu'il doit composer avec des contraintes de revenus et relever des défis pour obtenir un logement stable tout en conciliant des responsabilités parentales. Les ménages dirigés par des femmes ont des besoins impérieux en matière de logement supérieurs à la moyenne : 13,7 % d'entre eux subissent des pressions liées à l'abordabilité. Ces chiffres indiquent que les ménages dirigés par des femmes peuvent être davantage exposés aux pressions financières sur le marché du logement, en particulier parce que les coûts de logement ont augmenté et que les options de logement à moindre coût sont devenues moins disponibles. L'instabilité du logement pour les femmes est en outre étroitement liée à la violence fondée sur le genre, car les survivantes qui quittent des situations dangereuses sont souvent confrontées à des obstacles financiers et juridiques supplémentaires dans leur recherche d'un logement stable et abordable.

Les ménages autochtones à Ottawa ont également déclaré des taux disproportionnellement élevés de besoins impérieux en matière de logement : 14,8 % d'entre eux avaient de tels besoins en 2021. Cette situation peut dénoter des problèmes d'abordabilité, de surpeuplement et de qualité du logement. L'abordabilité est un facteur clé, mais certains ménages autochtones sont également confrontés à des problèmes de qualité du logement et de surpeuplement, ce qui peut limiter davantage la stabilité du logement.

Les nouveaux arrivants et les réfugiés ont également déclaré des taux plus élevés de besoins impérieux en matière de logement. En 2021, 22,7 % des ménages dirigés par de nouveaux arrivants et 23,5 % des ménages dirigés par des demandeurs du statut de réfugié avaient des besoins impérieux en matière de logement. Bien que le taux de besoins impérieux en matière de logement chez les nouveaux arrivants ait chuté de 34,9 % en 2016 à 31,6 % en 2021, il est possible que cette baisse ait été influencée par des mesures temporaires de soutien au revenu pendant la pandémie de COVID-19 plutôt que par un changement à long terme dans l'abordabilité. Les nouveaux arrivants et les réfugiés peuvent être vulnérables aux problèmes d'abordabilité en raison de la précarité de leur emploi, de leurs antécédents limités en matière de location et de leurs difficultés à obtenir un logement locatif au prix du marché. Les ménages de réfugiés, en

particulier, peuvent avoir moins d'options de logement à long terme, ce qui augmente leur risque d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement et, par la suite, de passer en situation d'itinérance, comme décrit davantage en détail ci-après.

Les ménages racisés ont aussi déclaré des taux plus élevés de besoins impérieux en matière de logement, ce qui peut être lié au racisme systémique en ce qui concerne le marché du logement, l'emploi et la répartition des revenus. En 2021, 20,0 % des ménages dirigés par des Noirs avaient des besoins impérieux en matière de logement, tandis que les ménages racisés en général affichaient un taux de 14,3 %. Les données issues de recherches nationales montrent que les personnes appartenant à des groupes racisés peuvent être victimes de discrimination sur les marchés de la location et de la propriété, ce qui limite l'accès à un logement stable et abordable⁷.

Les personnes ayant une incapacité ont déclaré des taux de besoins impérieux en matière de logement légèrement inférieurs à la moyenne dans la ville : 9,4 % des ménages ayant un membre aux prises avec une limitation de l'activité physique et 9,1 % des ménages ayant un membre aux prises avec des problèmes cognitifs, mentaux ou liés à une dépendance ont des besoins impérieux en matière de logement. Des consultations communautaires ont toutefois permis de relever d'autres obstacles que l'abordabilité, plus particulièrement pour les personnes atteintes d'une déficience développementale. Bon nombre d'entre elles ont de la difficulté à trouver un logement accessible et abordable qui est situé dans un quartier sécuritaire et à proximité des services essentiels et des transports en commun. La pénurie d'unités réellement accessibles (couloirs et portes larges, entrées automatiques, hauteur de comptoir appropriée et toilettes accessibles) limite les options de logement. Même lorsque des logements désignés comme accessibles sont disponibles, ils peuvent ne pas répondre aux besoins de toutes les personnes, plus particulièrement de celles qui doivent partager un logement avec d'autres personnes ayant besoin de caractéristiques d'accessibilité différentes. Cette inadéquation entre la conception et la disponibilité des logements amène souvent les personnes à vivre dans des logements inconvenables ou à rester dépendantes de l'aide familiale.

L'âge est également un facteur en jeu en ce qui concerne les besoins impérieux en matière de logement. Les personnes âgées (65 ans et plus) représentent une proportion croissante de la population ottavienne, et certaines d'entre elles peuvent être vulnérables aux pressions en matière d'abordabilité, plus particulièrement si elles ont un revenu fixe. En 2021, 12,6 % des ménages dirigés par des personnes âgées avaient des besoins impérieux en matière de logement, et le taux chez les personnes de 85 ans et plus était de 16,1 %. Certaines d'entre elles vivent en outre dans de vieux logements qui nécessitent des travaux d'entretien et de réparation, ce qui peut créer des difficultés supplémentaires en matière d'abordabilité, en particulier pour celles qui disposent d'une marge de manœuvre financière limitée.

⁷ Wachsmuth, D., C. St-Hilaire, D. Kerrigan, C. Chellew, M. Adair et B. Mayhew. « The Lived Experience of Evictions in Canada », Urban Politics and Governance research group, School of Urban Planning, Université McGill, 2023.

Les ménages dirigés par de jeunes adultes ont déclaré des taux élevés de besoins impérieux en matière de logement : 16,5 % des ménages dirigés par des personnes de moins de 25 ans sont confrontés à des problèmes d'abordabilité. Les jeunes locataires peuvent être plus exposés aux fluctuations du marché en raison de leurs revenus plus faibles, de leurs antécédents limités en matière de location et de la précarité de leur emploi. La transition d'un logement familial ou étudiant vers le marché locatif peut aussi être difficile, d'autant plus que les options à moindre coût restent limitées. De nombreux jeunes locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu au loyer, ce qui entraîne souvent une surpopulation ou le recours à la colocation pour réduire les coûts.

L'importante population étudiante à Ottawa, qui va de pair avec la présence d'établissements comme l'Université d'Ottawa, l'Université Carleton, le Collège La Cité et le Collège Algonquin, ajoute une pression supplémentaire sur le marché locatif. Il est ressorti de conversations tenues à l'échelle communautaire que l'abordabilité est une préoccupation majeure et que la hausse des loyers force les étudiants à s'installer dans des logements vieillissants à proximité des campus ou des quartiers plus éloignés qui nécessitent de longs trajets. Les étudiants peuvent également faire l'objet de pratiques de location abusives et avoir une connaissance limitée des droits des locataires, plus particulièrement lorsque de grandes sociétés d'investissement immobilier achètent et convertissent de vieux logements. Ces pressions ont contribué à la hausse de la précarité du logement chez les étudiants, y compris à l'itinérance cachée, à la dépendance à l'égard des espaces du campus pour l'hébergement et aux compromis financiers qui minent la sécurité alimentaire et les résultats scolaires.

4.2 Veuillez décrire l'ampleur et la gravité de l'itinérance dans la collectivité, y compris une estimation du nombre de personnes ou de familles dans cette situation (itinérance cachée, visible, chronique et épisodique, vie en campements). Veuillez inclure de récents dénombrements ponctuels, s'il y a lieu.

L'itinérance à Ottawa a continué d'augmenter, comme le montre le dénombrement ponctuel de 2024, qui a dénombré 2 952 personnes en situation d'itinérance le 23 octobre 2024. Il s'agit d'une hausse par rapport à 2018, où il y en avait 1 654 et à 2021, où il y en avait 2 612 (en partie due à des changements méthodologiques qui ont permis d'élargir la portée du comptage). En incluant les personnes à charge, 4 156 personnes ont été dénombrées en 2024.

Le dénombrement ponctuel a révélé que 42,9 % des personnes dénombrées étaient dans des refuges d'urgence, 15,6 % vivaient hors refuge ou dans des campements, 23,9 % étaient dans des logements de transition et 1,4 % étaient dans des hôpitaux, des prisons ou des centres de détention provisoire.

Parmi les répondants à l'enquête, 56 % se sont identifiés comme racisés, dont 64 % à titre de Noirs. De plus, 42 % étaient des immigrants, des réfugiés ou des demandeurs du statut de réfugié, et plus de la moitié d'entre eux (56 %) étaient arrivés au Canada au cours de l'année précédente. La représentation des autochtones a augmenté en chiffres absolus puisque 479 personnes se sont identifiées comme Autochtones. Elles représentaient toutefois un pourcentage plus faible (19 %) par rapport à 2021. Il y a

aussi 11 % des répondants qui se sont identifiés comme 2SLGBTQIA+ et 4 % comme d'anciens combattants.

Les problèmes de santé et l'instabilité du logement ont été étroitement liés : 44 % des répondants ont déclaré s'être rendus dans un service d'urgence au cours de l'année précédente, dont 11 % cinq fois ou plus. De plus, 33 % ont consulté un fournisseur de soins primaires et 27 % ont été hospitalisés, dont 14 % cinq jours ou plus. La santé mentale et l'usage de substances étaient en outre des facteurs importants : 1 092 répondants ont déclaré des problèmes de santé mentale et 962, des problèmes d'usage de substances.

L'itinérance familiale est ressortie comme une préoccupation majeure : 10 % des répondants étant accompagnés d'enfants. Parmi ces familles, 72 % étaient dirigées par des femmes, 85 % s'identifiaient comme racisées et 10 % étaient de récents immigrants. L'enquête a également révélé des renseignements importants sur les répercussions systémiques des services de protection de l'enfance : 19 % des répondants ont déclaré avoir été placés dans des familles d'accueil. Parmi ces personnes, 29 % sont passées en situation d'itinérance dans l'année qui a suivi la fin des services de protection de l'enfance et 45 % se sont identifiées comme autochtones.

Dernièrement, 49 % des répondants étaient touchés par l'itinérance chronique (être en situation d'itinérance pendant au moins 180 jours au cours de la dernière année ou d'avoir connu des épisodes récurrents d'itinérance d'une durée totale de 18 mois sur une période de trois ans), ce qui indique que près de la moitié des personnes sont restées dans une situation de crise pendant une période prolongée⁸.

4.3 Veuillez décrire les facteurs d'envergure locale qui contribuent à l'itinérance dans la collectivité (fermeture d'un établissement de santé mentale, nombre élevé de demandeurs du statut de réfugié, etc.).

L'itinérance à Ottawa est due à une combinaison de facteurs : croissance démographique, pressions économiques, lacunes dans les services et obstacles systémiques qui limitent l'accès à un logement stable et abordable. Bien que les circonstances individuelles varient, plusieurs facteurs clés contribuent à la demande croissante de services de soutien aux personnes en situation d'itinérance.

La pénurie de logements abordables demeure l'un des défis les plus importants. Les coûts de location sont à la hausse à Ottawa : les loyers moyens du marché ont augmenté de 8 % en 2024. Il est ainsi de plus en plus difficile pour les ménages à faible revenu d'obtenir un logement. En outre, pour les personnes qui reçoivent des prestations du programme Ontario au travail ou du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées, les coûts de logement dépassent de loin le soutien au revenu disponible, ce qui crée un risque d'itinérance chez beaucoup de ces personnes. La demande de logements subventionnés a continué d'augmenter, et il y avait

⁸ Données tirées de la présentation des résultats à la collectivité qui eut lieu après le dénombrement ponctuel de 2024.

15 140 ménages sur la liste d'attente centralisée en 2024. Cela représente une augmentation de 36,8 % depuis 2022. Comme les temps d'attente s'expriment maintenant en années, de nombreux ménages restent dans des situations de logement précaires et sont incapables de trouver un endroit stable où vivre.

L'augmentation du nombre de nouveaux arrivants et de réfugiés en situation d'itinérance a mis à rude épreuve le système de refuges déjà éprouvé. En 2023, 655 nouveaux arrivants sont entrés dans le système de refuges, ce qui représente une augmentation de 25 % par rapport à l'année précédente⁹. Bon nombre d'entre eux se heurtent à des obstacles pour obtenir un logement locatif, notamment l'exigence de vérification des revenus, l'absence d'antécédents en matière de location et des ressources financières limitées à leur arrivée. Compte tenu de l'augmentation du nombre de personnes dans les refuges, il y a eu une augmentation de la dépendance aux installations de débordement des refuges : 36 % des lits de refuges pour adultes en 2023 ont été fournis dans des espaces de débordement pour répondre à la demande croissante.

Les problèmes de santé mentale et d'usage de substances ont également intensifié les pressions sur le système de lutte contre l'itinérance. Les programmes de logement avec services de soutien n'ont pas une capacité suffisante pour répondre aux besoins de plus en plus complexes en matière de santé mentale; ils manquent à la fois d'espaces et des soins de haute intensité nécessaires aux personnes atteintes de problèmes complexes. Les listes d'attente pour un logement avec services de soutien demeurent longues et de nombreuses personnes ayant besoin d'un soutien spécialisé en santé mentale sont incapables d'accéder à un logement approprié ou à un traitement géré par le système de santé. En l'absence de logement stable et de soins adéquats, les personnes atteintes de graves problèmes de santé mentale ou d'usage de substances risquent de faire des allers-retours entre les refuges, les hôpitaux et les prisons parce qu'elles n'ont pas de solution à long terme.

Le nombre d'itinérants hors refuge et en campements a également fortement augmenté. Il y a eu une hausse de 40 % des campements signalés entre 2022 et 2023¹⁰. Le nombre de personnes hors refuge a fluctué entre 150 et jusqu'à 295 au cours de 2023, ce qui témoigne d'une dépendance croissante envers les refuges informels. Lors du dénombrement ponctuel d'octobre 2024, le nombre d'itinérants hors refuge a été estimé à 556.

Les pertes de logement et les évictions pour des raisons financières demeurent une importante voie de passage vers l'itinérance. Les évictions sans égard à la faute (N12 pour l'utilisation par le propriétaire ou la famille et N13 pour les des rénovations ou conversions) ont augmenté, ce qui dénotent des conditions qui incitent au déplacement des locataires. Une fois évincés, de nombreux locataires ont de la difficulté à trouver un

⁹ Ville d'Ottawa. Rapport d'étape - Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, 2020-2030, 2023.

¹⁰ Ibid.

nouveau logement, plus particulièrement sur un marché locatif concurrentiel marqué par de faibles taux d'occupation.

Les inégalités systémiques continuent en plus de façonner l'itinérance à Ottawa et certains groupes sont touchés de façon disproportionnée. En 2024, 19 % des personnes en situation d'itinérance s'identifiaient comme Autochtones, et ce, même si les Autochtones ne représentent que 2,6 % de la population à Ottawa. Les impacts de la colonisation, les traumatismes intergénérationnels et la discrimination systémique ont contribué à la persistance de l'instabilité du logement chez ces personnes. De même, les personnes racisées et les nouveaux arrivants sont confrontés à des obstacles supplémentaires pour obtenir un logement locatif, notamment à de la discrimination sur le marché locatif et à des barrières économiques qui compliquent la recherche d'un logement stable.

Bien que la Ville d'Ottawa ait augmenté ses investissements dans les logements de transition et avec services de soutien, ces efforts n'ont pas suivi le rythme de la demande. À mesure que les refuges sont de plus en plus sollicités, les campements deviennent plus fréquents et les pressions s'intensifient sur l'abordabilité.

4.4 Veuillez décrire les ressources d'aide temporaire et d'urgence à la disposition des personnes en situation d'itinérance dans la collectivité (nombre de places dans les refuges, centres de ressources, nombre de places en logement de transition, etc.). Dans la mesure du possible, veuillez indiquer si les niveaux de capacité correspondent aux besoins. Vous pourrez inclure plus loin des renseignements sur les solutions et les ressources locales permanentes.

Ce point est abordé en détail à la section 5.7.

4.5 Certains groupes, comme les étudiants, les personnes vivant dans des logements collectifs et les travailleurs étrangers temporaires, peuvent être exclus des sources de données publiques sur les besoins impérieux en matière de logement. Les collectivités sont invitées à utiliser cette section pour décrire les besoins en logement de ces groupes pour s'assurer que tous les groupes sont représentés dans leur EBML.

Certains groupes, notamment les étudiants, les personnes ayant une déficience développementale et les familles ayant besoin de services de garde d'enfants, sont confrontés à des problèmes de logement distincts qui ne sont pas toujours pris en compte dans les sources de données sur les besoins impérieux en matière de logement. Leurs expériences mettent en évidence des lacunes en matière d'abordabilité, d'accessibilité et de stabilité du logement au sein du système de logements d'Ottawa.

Besoins en logement des étudiants

Les étudiants de niveau postsecondaire à Ottawa doivent composer avec l'augmentation des coûts de logement, des logements de qualité inconvenable et une disponibilité limitée à proximité des campus. Les enquêtes menées dans le cadre de la

rédaction du rapport 2024-2025 sur la feuille de route en matière de défense des intérêts de l'Université Carleton ont permis de cerner les principales préoccupations, à savoir les prix des loyers, la disponibilité des logements et la sécurité alimentaire. La majorité des étudiants consacre beaucoup plus que 30 % de ses revenus au loyer, ce qui oblige beaucoup d'entre eux à vivre dans des logements surpeuplés pour réduire les coûts. Les logements abordables à proximité du campus sont limités, en particulier dans les quartiers de Côte-de-Sable et de Vieil Ottawa Sud, où les vieilles maisons converties en habitations à logements multiples ont souvent des problèmes de ventilation, de parasites, de chauffage et de moisissures.

Les étudiants se heurtent également à des obstacles pour obtenir un logement, plus particulièrement les étudiants étrangers, qui ne disposent pas de réseaux de soutien locaux et doivent souvent fournir un répondant ou des documents supplémentaires. La limitation des heures de travail des étudiants étrangers réduit davantage leur capacité de payer un loyer. De nombreux étudiants font état de rénovictions, car de grandes sociétés d'investissement immobilier achètent et rénovent de vieux logements, ce qui entraîne d'importantes augmentations de loyer. De plus, les personnes qui louent un logement pour la toute première fois ignorent souvent leurs droits, ce qui les rend plus vulnérables aux pratiques déloyales des propriétaires.

L'insécurité du logement est une préoccupation croissante : 28 % des étudiants de niveau postsecondaire au Canada vivent une situation d'itinérance pendant leurs études¹¹ (ils vivent surtout chez des amis ou des membres de leur famille). Si peu d'entre eux ont déclaré avoir eu recours à des refuges, beaucoup ont fait l'expérience de l'itinérance cachée (par exemple, dormir chez des connaissances ou dans des bâtiments du campus). Plusieurs dépendent des banques alimentaires du campus parce que le coût de leur logement limite leur capacité de s'acheter de la nourriture.

Besoins en logement des personnes atteintes d'une déficience développementale

Les personnes atteintes d'une déficience développementale sont confrontées à d'importants obstacles pour obtenir un logement stable, accessible et abordable. La Ville, dans le cadre de consultations avec des fournisseurs de services, a reçu des rapports indiquant qu'un des principaux défis est la disponibilité limitée de logements accessibles. Beaucoup de personnes ont besoin d'aménagements comme des couloirs larges, des portes automatiques et des comptoirs de hauteur appropriée pour répondre à leurs différents besoins en matière de mobilité, mais les logements ainsi aménagés restent rares. Cette pénurie contraint souvent les personnes à vivre dans des logements qui ne répondent pas entièrement à leurs besoins en matière d'accessibilité, ce qui limite leur indépendance et leur qualité de vie.

L'abordabilité est une autre préoccupation majeure, plus particulièrement pour les personnes qui comptent sur l'allocation au logement du Programme ontarien de soutien

¹¹ Joe Danis et Katie Herlick (Academica). « Housing instability & homelessness in the student population », Academia Forum, 2 août 2023. [<https://forum.academica.ca/forum/housing-instability-amp-homelessness-in-the-student-population>]

aux personnes handicapées. Cette allocation au logement est actuellement de 582 \$ par mois pour un ménage d'une personne et d'au plus 1 201 \$ par mois pour un ménage de six personnes. Les fournisseurs de services ont noté que les prix des loyers dépassent souvent ce que les personnes bénéficiant de ce programme peuvent se permettre, ce qui leur complique la tâche pour trouver un logement convenable. De plus, ces personnes ont souvent de la difficulté à gérer les contrats de location, les relations avec les propriétaires et les demandes de logement sans un soutien adéquat. Ce manque de soutien augmente le risque d'instabilité du logement et limite leur capacité d'obtenir un logement à long terme.

L'accessibilité des transports en commun figure également parmi les problèmes importants signalés lors de consultations. Bien des personnes atteintes d'une déficience développementale dépendent des transports en commun pour accéder aux services essentiels, à leur emploi et aux ressources communautaires. Le manque de logements abordables à proximité des itinéraires des transports en commun exacerbe leurs problèmes de mobilité, ce qui réduit leur capacité de maintenir leur indépendance. Des études ont montré que les logements abordables situés à proximité des transports en commun sont essentiels pour les populations vulnérables et à faibles revenus, y compris les personnes atteintes d'une déficience développementale, parce qu'ils garantissent l'accès aux services essentiels et aux possibilités. Des politiques comme le zonage inclusif et les primes de densité ont été suggérées pour combler cette lacune et préserver l'abordabilité dans les secteurs ayant accès aux transports en commun¹².

Des fournisseurs de services ont également déclaré que la discrimination et les risques d'éviction sont des préoccupations courantes. Certains propriétaires ne sont pas sensibilisés aux déficiences développementales et ne les comprennent pas, ce qui les incite à remettre un avis d'éviction lorsque des locataires ont des comportements perçus comme perturbateurs. En l'absence d'une éducation adéquate et de protections pour les locataires, les personnes atteintes d'une déficience de développement restent vulnérables aux déplacements fréquents et à l'instabilité du logement. Même si des cadres juridiques, notamment le *Code des droits de la personne* de l'Ontario, imposent aux propriétaires une obligation d'accommodement aux besoins des locataires handicapés, des obstacles systémiques persistent. Des rapports montrent que les taux d'éviction sont plus élevés chez les personnes ayant une déficience développementale en raison de contraintes financières. Ils révèlent aussi qu'elles doivent composer avec des options limitées pour le logement accessible et des accommodements inadéquats de la part des propriétaires¹³.

¹² Société canadienne d'hypothèques et de logement. « Logement pour les personnes ayant une déficience développementale », n.d. [www.cmhc-schl.gc.ca]; Local Housing Solutions. « Affordable housing near transit », n.d. [www.localhousingsolutions.org]; Rethinking Urban Mobility. « The affordability paradox: Housing and transit accessibility », n.d. [www.rethinkingurbanmobility.org].

¹³ EJCO. « Les droits de la personne et le logement locatif en Ontario », n.d. [www.cleo.on.ca]; Homeless Hub. « Disabilities and housing insecurity », n.d. [www.homelesshub.ca]; CBC News. « Disproportionate eviction rates among Canadians with disabilities », n.d. [www.cbc.ca].

Un autre problème crucial relevé dans le cadre des consultations est le risque d'itinérance, plus particulièrement pour les personnes vivant avec des parents vieillissants qui peuvent ne plus être en mesure de les aider au chapitre du logement. À mesure que les aidants vieillissent, leur capacité d'aider à garder un logement et à faire les activités de la vie quotidienne diminue, ce qui place de nombreuses personnes à risque de perdre un logement stable. Des fournisseurs de services ont observé que ces personnes se retrouvent bien souvent dans une situation précaire ou vont dans des refuges d'urgence mal équipés pour répondre à leurs besoins lorsque d'autres options de logement ne sont pas disponibles.

Les longs délais d'attente pour obtenir du soutien au logement aggravent davantage leurs difficultés. Des fournisseurs de services ont affirmé que des personnes capables de vivre de manière autonome avec une aide minimale sont souvent placées dans des foyers de groupe en raison du manque d'unités disponibles. Cela grève davantage le système de logements et limite les places disponibles pour les personnes qui ont besoin d'un soutien plus intensif.

Des fournisseurs de services ont souligné la nécessité de simplifier le processus de demande de subvention et d'aide au logement, d'améliorer l'accès des personnes ayant une déficience développementale à des refuges dédiés et de clarifier les critères d'admissibilité à l'aide au logement. Il est essentiel de lever ces obstacles pour que les personnes ayant une déficience développementale aient accès à un logement stable, convenable et abordable au sein de la collectivité.

5. Profil du logement

5.1 Principales tendances au sein du parc de logements

Cette section doit relater l'évolution du logement au fil du temps dans la collectivité grâce à une description des tendances en ce qui concerne la variation nette dans le nombre de logements abordables ou à un coût inférieur au prix du marché. Cette variation doit être exprimée au moyen d'illustrations des pertes et des gains nets de logements abordables et hors marché au cours des trois dernières périodes de recensement.

La variation nette dans le nombre de logements abordables à Ottawa reflète l'équilibre entre les récentes constructions et les pertes continues dues aux tendances dans le marché locatif, aux conversions d'unités et à l'augmentation de la demande. Malgré les efforts déployés pour augmenter le nombre de logements abordables, les gains n'ont pas été suffisants pour compenser les reculs de l'abordabilité causés par la hausse des loyers, le vieillissement du parc de logements et le financement limité des nouveaux aménagements.

Ces cinq dernières années¹⁴, les projets d'aménagement de logements abordables à Ottawa ont permis d'aménager différents nombres d'unités d'une année à l'autre.

Logements abordables à Ottawa, 2019-2024

Année	Logements abordables construits
2019	250
2020	13
2021	140
2022	8
2023	49
2024	318
Total	375

Le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance (2020-2030) de la Ville d'Ottawa comporte l'objectif de 500 nouveaux logements abordables et avec services

¹⁴ Les renseignements pour les trois précédentes périodes de recensement ne sont pas disponibles.

de soutien par année (Vérification du logement abordable, 2024). La production réelle a toutefois été inférieure à cet objectif pendant plusieurs années. Le gain le plus important a eu lieu en 2019 (250 unités) et les gains les moins importants ont eu lieu en 2020 et en 2022 (seulement 13 et 8 unités construites, respectivement). Ces fluctuations mettent en évidence les défis qui se posent pour maintenir la constance des projets d'aménagement de logements abordables, qui sont souvent liés à la disponibilité de fonds, à des changements de politiques et à des retards de construction (Vérification du logement abordable, 2024).

En décembre 2024, 815 logements abordables étaient en cours de construction, et 1 115 autres logements entièrement financés devaient être achevés entre 2025 et 2027. Ces projets d'aménagement peuvent pallier les retards passés, mais leur succès ne sera pas possible sans l'octroi d'un soutien financier soutenu et la rationalisation des processus d'approbation (Vérification du logement abordable, 2024).

Malgré les efforts de construction de nouveaux logements, nous avons assisté à un déclin en ce qui concerne le taux d'abordabilité net des ménages dans le marché du logement à Ottawa. La hausse du loyer moyen du marché (LMM) a chassé de nombreux ménages à faible revenu, et des logements auparavant abordables ont été convertis en logements au prix du marché ou retirés d'ententes d'abordabilité. En 2022, le LMM atteignait 1 121 \$ pour un studio, 1 347 \$ pour un logement d'une chambre à coucher, 1 635 \$ pour un logement de deux chambres à coucher et 1 769 \$ pour un logement de trois chambres à coucher, ce qui rendait de nombreux logements inabordables même à 80 % du LMM (Vérification du logement abordable, 2024).

De plus, des logements abordables plus anciens ne sont plus disponibles parce qu'ils ont été retirés de programmes d'abordabilité et convertis en logements locatifs au prix du marché. La demande de logements abordables continue de dépasser l'offre, ce qui allonge les listes d'attente et augmente le recours aux refuges d'urgence. Il n'y a toujours pas assez de logements avec services de soutien, plus particulièrement pour les personnes ayant besoin de soins complexes, ce qui exacerbe davantage l'instabilité du logement (Vérification du logement abordable, 2024).

Dernièrement, cette vérification menée en 2024 a également montré la nécessité d'améliorer le suivi et les rapports sur les initiatives en matière de logements abordables afin de garantir la transparence et la responsabilité. Le rapport connexe précise que les systèmes de suivi actuels ne fournissent pas une vision globale des projets de logements abordables, ce qui complique l'évaluation de l'efficacité des programmes et des outils. Améliorer les mécanismes de collecte de données et d'établissement de rapports sera essentiel pour suivre les progrès, cerner les lacunes et orienter les décisions stratégiques afin de relever les défis actuels en matière d'abordabilité.

5.2 Veuillez fournir un bref historique de la façon dont la situation du logement au sein de la collectivité a été influencée par des forces, comme la croissance de l'emploi, le développement économique, les infrastructures, les transports, les effets des changements climatiques et les migrations. Veuillez inclure tous les problèmes de logement à long terme dans la collectivité.

Au cours des cinquante dernières années, la population de la ville a plus que doublé. Elle a dépassé le million d'habitants en 2019 et devrait atteindre 1,4 million d'ici 2046, ce qui a entraîné d'importants changements dans l'offre et la demande de logements¹⁵. L'évolution de la ville a été marquée par l'expansion des banlieues dans des secteurs comme Kanata, Barrhaven et Orléans, ainsi que par la fusion de municipalités plus petites, ce qui a alimenté l'étalement. Parallèlement, les efforts déployés pour repeupler le centre-ville et encourager la vie urbaine ont entraîné d'importants changements dans le marché du logement¹⁶. Plus récemment, l'aménagement axé sur le transport en commun, les politiques d'adaptation au climat et le déplacement des pôles d'emploi ont continué de façonner la demande et l'offre de logements dans la ville¹⁷.

Le développement économique et la croissance de l'emploi ont été au cœur des tendances en matière de logement à Ottawa, plus particulièrement dans les secteurs fondés sur le savoir et de l'administration publique. L'émergence de l'industrie de la haute technologie a contribué à des pressions localisées sur le logement, notamment dans des localités comme Kanata Nord, où la proximité de grands employeurs a façonné les modèles d'aménagements résidentiels¹⁸. Le marché de l'emploi à Ottawa demeure essentiellement constitué de pôles d'emploi dans les secteurs de l'administration publique, de la santé et de l'éducation, mais le regroupement d'industries de haute technologie et d'autres secteurs fondés sur le savoir a entraîné une demande de logements à proximité de pôles d'emploi¹⁹. Au fil de la décentralisation des emplois du centre-ville vers les couloirs de banlieue et les secteurs industriels, la demande de logements s'est modifiée en conséquence et il y a eu de plus en plus d'aménagements résidentiels dans ces zones²⁰. Les politiques municipales mettent l'accent sur la densification, ce qui cadre avec les changements dans les modèles économiques et de transport²¹.

Les projets d'aménagement de logements à Ottawa ont également été façonnés par l'évolution de ses systèmes de transport et d'infrastructure. Il y a un net clivage entre les zones urbaines et rurales dans la ville, et la majorité des efforts consacrés à la croissance des logements et de l'emploi ont eu lieu à l'intérieur des limites de la zone urbaine afin d'optimiser les infrastructures existantes²². La prolongation du système de

¹⁵ Ville d'Ottawa. Plan officiel – Section 1 : Introduction, 2023.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Ville d'Ottawa. Plan directeur des transports, Partie 1 : Politiques, 2023.

¹⁸ Ville d'Ottawa. Plan officiel – Section 1 : Introduction, 2023

¹⁹ Ville d'Ottawa. Plan officiel – Section 3 : Le cadre de la gestion de la croissance, 2023.

²⁰ Ibid.

²¹ Ville d'Ottawa. Plan officiel – Section 4 : Les transects, 2023.

²² Ville d'Ottawa. Plan officiel – Section 3 : Le cadre de la gestion de la croissance, 2023.

l’O-Train et l’expansion des couloirs de transport en commun rapide ont joué des rôles essentiels parce qu’elles ont encouragé la densification résidentielle et la priorisation de l’aménagement de nouveaux logements à proximité des stations de transport en commun et le long des principaux couloirs afin de soutenir une croissance durable²³. La planification des transports à Ottawa vise notamment à réduire la dépendance à l’endroit des voitures et à favoriser des quartiers du quart d’heure compacts, ce qui entraîne la multiplication d’aménagements polyvalents où les résidents peuvent accéder à des emplois, à des services et à des infrastructures à proximité²⁴.

Comme les événements météorologiques extrêmes deviennent plus fréquents et que les risques d’inondation augmentent, la Ville d’Ottawa a priorisé des stratégies d’aménagement d’infrastructures et de logements qui sont climatorésilients afin de réduire les vulnérabilités sur le plan environnemental. Le réseau de transport joue un rôle clé dans ce changement parce que les options en matière de mobilité durable sont étroitement liées aux modèles de logements, ce qui permet de veiller à ce que la croissance résidentielle ait lieu autour des points d’accès aux transports en commun à faible émission de carbone²⁵.

Dernièrement, la migration a été le principal moteur de la croissance démographique à Ottawa; elle représente 79 % de la hausse prévue jusqu’en 2046, ce qui a d’importantes répercussions sur la demande de logements²⁶. La diversité croissante de la ville et le vieillissement de la population exigent un ensemble de formes de logement et d’options pour la durée de l’occupation. L’abordabilité et l’inclusion sont aussi des considérations essentielles²⁷.

5.2.1 Unités : Actuellement occupées/disponibles		
Caractéristiques	Données	Valeurs
Nombre total de logements privés	Total	427 113
Source : Statistique Canada, recensement de 2021		
Ventilation selon le type de construction (nombre d’unités de logement)	Maisons unifamiliales	169 760
	Maisons jumelées	21 675

²³ Ville d’Ottawa. Plan directeur des transports, Partie 1 : Politiques, 2023.

²⁴ Ville d’Ottawa. Plan officiel – Section 4 : Les transects, 2023.

²⁵ Ville d’Ottawa. Plan directeur des transports, Partie 1 : Politiques, 2023

²⁶ Ville d’Ottawa. Plan officiel – Section 3 : Le cadre de la gestion de la croissance, 2023

²⁷ Ville d’Ottawa. Plan officiel – Section 4 : Les transects, 2023.

5.2.1 Unités : Actuellement occupées/disponibles

Caractéristiques	Données	Valeurs	
Source : Statistique Canada, recensement de 2021	Maisons en rangée	87 045	
	Appartements dans des duplex	7 595	
	Appartements dans des immeubles de moins de 5 étages	43 025	
	Appartements dans des immeubles de 5 étages et plus	76 895	
	Autres logements individuels attenants	460	
	Logements mobiles	795	
Ventilation selon la taille (nombre d'unités de logement)	Total	407 250	
	Aucune chambre	3 830	
	1 chambre	59 775	
	Source : Statistique Canada, recensement de 2021	2 chambres	85 345
	3 chambres	150 190	
	4 chambres	108 110	
Ventilation selon l'année de construction (nombre d'unités de logement)	Total	407 250	
	1960 ou avant	64 815	

5.2.1 Unités : Actuellement occupées/disponibles		
Caractéristiques	Données	Valeurs
Source : Statistique Canada, recensement de 2021	1961 à 1980	115 070
	1981 à 1990	63 195
	1991 à 2000	46 095
	2001 à 2005	28 865
	2006 à 2010	29 380
	2011 à 2015	28 490
	2016 à 2021	31 355
Taux d'inoccupation des logements locatifs (pourcentage) – en date d'octobre 2024 Source : SCHL	Total	2,40 %
	Studio	2,40 %
	1 chambre	2,40 %
	2 chambres	2,70 %
	3 chambres+	1,20 %
Nombre de logements locatifs primaires et secondaires Source : SCHL	Primaires – en date d'octobre 2024	83 061
	Secondaires – en date de 2019	8 495
Nombre de logements locatifs de courte durée - nombre moyen de logements locatifs inscrits pour de courtes durées, 2022	Total	1 134

5.2.1 Unités : Actuellement occupées/disponibles		
Caractéristiques	Données	Valeurs
Source : Ville d'Ottawa		

5.3 Au cours des cinq dernières années, combien de logements abordables destinés aux ménages à faibles et à très faibles revenus ont été construits et combien ont été perdus? Si aucune donnée n'est disponible, décrivez comment la perte de logements abordables s'est répercutée sur la collectivité.

Nombre d'unités de logement abordable construites, 2019 à 2024

Année	Nombre
2019	250
2020	13
2021	140
2022	8
2023	49
2024	318

Source : Ville d'Ottawa

Nombre d'unités de logement abordable prévues, 2025 à 2027

Année	Nombre
2025	73
2026	433
2027	609

Source : Ville d'Ottawa

Entre 2019 et 2024, 778 logements abordables ont été construits pour des ménages à faibles et très faibles revenus. Le nombre d'unités construites chaque année a beaucoup varié; davantage d'unités (318) ont été achevées en 2024 et moins d'unités (8) ont été achevées en 2022. De plus, en décembre 2024, 815 logements abordables étaient en cours de construction; ils contribueront ainsi à l'offre de logements à court terme.

Il y a 1 115 logements abordables qui devraient être construits entre 2025 et 2027, dont 73 devant être achevés en 2025. D'autres seront achevés en 2026 et en 2027 (433 unités et 609 unités, respectivement).

5.4 Comment les loyers moyens ont-ils évolué au fil du temps dans la collectivité? Quels facteurs (économiques, sociaux, nationaux, locaux, etc.) ont influé sur cette évolution?

Au cours des deux dernières décennies, les coûts de location à Ottawa ont constamment augmenté. Ils ont dépassé la croissance des revenus et réduit la disponibilité de logements à moindre coût. Entre 2014 et 2023, le loyer mensuel médian est passé de 992 \$ à 1 490 \$, ce qui représente une augmentation de 50,2 %, tandis que le loyer moyen a augmenté de 49,3 % pour atteindre 1 560 \$ en 2023. Les augmentations de loyer les plus fortes ont eu lieu en 2019 lorsque les loyers médians ont augmenté de 7,7 % et les loyers moyens ont augmenté de 8,9 %. De récentes données datant d'octobre 2024 révèlent une augmentation de 8 % du loyer moyen et de 7 % du loyer médian, ce qui renforce la persistance des problèmes d'abordabilité.

À mesure que le coût des loyers a augmenté, les options de logement à moindre coût ont progressivement disparu. En 2006, 70,2 % des locataires à Ottawa payaient moins de 1 000 \$ par mois pour leur logement. En 2021, ce pourcentage avait chuté à 23,0 %, ce qui dénote une perte radicale du parc locatif abordable. La proportion de locataires payant entre 500 \$ et 999 \$ est passée de 56,2 % en 2006 à seulement 15,0 % en 2021, tandis que celle des locataires payant moins de 500 \$ par mois a chuté de 14,0 % à 8,0 % au cours de la même période. Parallèlement, la proportion de locataires payant plus de 2 000 \$ par mois est passée de 1,3 % en 2006 à 17,1 % en 2021. Ces changements font ressortir les défis sans cesse croissants que les ménages à faibles revenus doivent relever pour accéder à un logement abordable, car les possibilités de location à un prix abordable se font de plus en plus rares.

Plusieurs facteurs ont contribué à la hausse des loyers à Ottawa. L'offre limitée et la demande élevée persistante ont intensifié la concurrence pour les logements locatifs disponibles, en particulier pour les options à moindre coût. Parallèlement, la baisse de l'abordabilité des propriétés résidentielles a propulsé à la hausse la demande de logements locatifs parce que davantage de ménages restaient sur le marché locatif en raison de la hausse des taux hypothécaires et des prix des logements. Cette évolution a exercé une pression supplémentaire sur l'offre de logements locatifs, plus particulièrement pour les appartements construits expressément à cet effet.

Les plus vastes conditions économiques ont également contribué à l'augmentation des loyers. La hausse des coûts de construction, des taxes foncières et des dépenses opérationnelles des propriétaires a contribué à l'inflation des loyers, plus particulièrement dans les immeubles locatifs neufs. Les politiques de contrôle des loyers du gouvernement de l'Ontario ne s'appliquent pas aux logements occupés pour la première fois après le 15 novembre 2018, ce qui signifie que ce gouvernement n'a pas de contrôle sur les loyers dans les immeubles locatifs récents. Les propriétaires d'appartements nouvellement construits ont donc eu plus de flexibilité pour augmenter les loyers, ce qui a contribué à la hausse des loyers dans la ville.

Malgré les récents signes d'ajustement du marché, l'abordabilité reste un défi majeur, plus particulièrement pour les locataires à faibles revenus. Même si les données sur les loyers moyens suggèrent que le taux est celui du marché, les données sur le marché locatif en 2024 de la SCHL indiquent que pour certains types de logements, le prix des logements vacants est plus élevé que celui des logements occupés, et ce, jusqu'à 13,1 % pour les studios et jusqu'à 30,5 % pour les logements de deux chambres à coucher²⁸. Compte tenu de cet écart, de nombreux ménages peuvent vivre des difficultés s'ils déménagent parce que les prix des nouveaux logements sont souvent bien supérieurs à ce que paient les locataires actuels. L'écart entre les revenus et les coûts de location a accru les problèmes d'abordabilité et confronté de nombreux locataires à des difficultés financières et à des choix limités pour leur logement.

5.5 Comment les taux d'inoccupation ont-ils évolué au fil du temps? Quels facteurs ont influé sur cette évolution?

Les taux d'inoccupation des logements locatifs à Ottawa ont fluctué au cours des deux dernières décennies selon l'évolution de l'offre de logements, des conditions économiques et de la demande de logements locatifs. Ils ont connu une période de stabilité relative au milieu des années 2010, mais ils ont entamé une forte baisse en 2017 et en 2018 pour atteindre respectivement 1,7 % et 1,6 %. Le marché est resté serré jusqu'en 2019 (1,8 %), avant d'accuser une augmentation temporaire en 2020 (3,8 %) et en 2021 (3,5 %). Les taux d'inoccupation ont toutefois de nouveau diminué les années suivantes pour atteindre seulement 2,2 % en 2022 et en 2023. Les données les plus récentes de 2024 montrent une légère augmentation à 2,6 %, mais ce pourcentage reste en dessous du seuil de 3,0 % généralement considéré comme sain pour un marché locatif équilibré.

Plusieurs facteurs ont influencé ces fluctuations. De 2017 à 2019, les taux d'inoccupation ont diminué à mesure que la demande de logements locatifs augmentait en raison de la croissance démographique, de la hausse des prix des maisons et de l'évolution des tendances en ce qui concerne le mode d'occupation. Pendant cette période, la proportion des ménages locataires est passée de 34,3 % en 2016 à 36,1 %

²⁸ Ces données sont rapportées au niveau de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, et non au niveau de la subdivision de recensement (SDR). Toutefois, à l'examen des données pour l'ancienne ville d'Ottawa seulement (une zone désignée par la SCHL), il est possible de constater que cette tendance se maintient et est même plus prononcée.

en 2021, ce qui dénote des contraintes d'abordabilité dans le marché de la propriété. Comme davantage de ménages sont restés dans le secteur locatif, la concurrence pour les logements s'est intensifiée, ce qui a entraîné une baisse des taux d'inoccupation et une hausse des coûts de location.

En 2020 et 2021, les taux d'inoccupation ont temporairement augmenté pour atteindre 3,8 % et 3,5 %, surtout en raison des perturbations liées à la pandémie. La réduction des migrations, l'incertitude économique et l'adoption du travail à distance a fait chuter la demande de logements locatifs et augmenté ainsi la disponibilité. Cette tendance a toutefois été de courte durée puisqu'en 2022 et 2023, les taux d'inoccupation étaient redescendus à 2,2 % en raison de la reprise de la croissance démographique, de l'augmentation de l'immigration et du retour au travail et à l'éducation en présentiel.

Des tendances plus récentes indiquent un léger relâchement de la pression liée aux taux d'inoccupation, puisque le taux est passé à 2,6 % en 2024. Cette hausse n'a toutefois pas été uniforme dans l'ensemble du marché. Les logements locatifs les plus chers étaient plus disponibles, tandis que les logements moins chers restaient rares, ce qui alimente les problèmes d'abordabilité. Ce déséquilibre permet de penser que si les taux d'inoccupation ont augmenté dans certains segments, de nombreux locataires – en particulier ceux qui ont des revenus plus faibles – doivent toujours composer avec des options de logement limitées.

Au-delà de la demande de logements locatifs, des facteurs liés à l'offre ont également joué un rôle en ce qui concerne les tendances dans les taux d'inoccupation. Dans le secteur de la construction de logements, les projets ont été axés sur des aménagements plus denses, et les appartements et les maisons en rangée ont représenté une part croissante des logements neufs. Malgré la construction de plus d'appartements, les mises en chantier à Ottawa ont diminué de 32,5 % de 2022 à 2024 et atteint le niveau le plus bas depuis près d'une décennie. La hausse des coûts de construction, les taux d'intérêt élevés et le ralentissement de la construction de nouveaux immeubles en copropriété ont limité l'offre, ce qui pourrait faire replonger les taux d'inoccupation dans un proche avenir.

5.6 Comment les tendances relatives aux besoins impérieux en matière de logement ont-elles changé au fil du temps, tant chez les ménages locataires que les ménages propriétaires?

Ce sujet est abordé à la section 3.7.

5.7 Logements hors marché

5.7.1 Unités actuellement hors marché			
Caractéristiques	Données		Valeurs
Nombre d'unités subventionnées Source : Ville d'Ottawa	Total	<i>Loi sur les services de logement (LSL) /</i> Portefeuille de logements sociaux / Logements à loyer indexé sur le revenu	17 198
Nombre d'unités au sein du marché privé dont le coût de location est inférieur à celui du marché (la définition peut se fonder sur le loyer ou le revenu)	Total		31 578 ²⁹
Nombre d'unités en coopérative d'habitation	Total		3 657 ³⁰
Nombre d'autres unités hors marché (permanents avec services de soutien, transitoires, etc.) Source : Ville d'Ottawa	Total	Logements abordables	3 584
	Total	Logements avec services de soutien	501
	Total	Logements de transition pour les personnes seules (lits)	210
	Total	Logements de transition pour les familles	361

²⁹ Ce chiffre a été obtenu en calculant d'abord le seuil pour le loyer inférieur au prix du marché (LIPM), qui correspond à 80 % du montant du loyer moyen du marché (LMM). En utilisant les données les plus récentes disponibles pour la région métropolitaine de recensement d'Ottawa, le LMM était de 1 673 \$, conformément au Rapport sur le marché locatif publié pour l'automne 2024 de la SCHL, ce qui a permis d'établir le seuil pour le LIPM à 1 338 \$. Des données ont ensuite été tirées du même rapport de la SCHL pour obtenir le nombre de logements locatifs du marché qui étaient inférieurs à 30 % des revenus des ménages locataires ayant un revenu inférieur à 58 000 \$ (ce qui correspondait à un montant de loyer abordable allant jusqu'à 1 449 \$ - le chiffre le plus proche possible du LIPM calculé). Le nombre total de logements locatifs se situant dans cette fourchette abordable était de 31 578. Il convient de noter que lors de l'enquête sur les logements locatifs du marché en vue du Rapport sur le marché locatif, seuls les immeubles locatifs d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus (les logements sociaux et abordables ne sont pas inclus). C'est pourquoi le nombre de logements au loyer inférieur au prix du marché ne reflète pas le total réel. Il est plutôt calculé en utilisant les points de données les plus précis disponibles.

³⁰ Il convient de noter que 1 463 logements sont des coopératives régies par la *Loi de 2011 sur les services de logement*, tandis que 2 194 sont des coopératives fédérales. Les données sur les coopératives fédérales datent de 2021.

5.7.1 Unités actuellement hors marché			
Caractéristiques	Données		Valeurs
	Total	Logements axés sur des populations (lits)	510
	Total	Refuges d'urgence (lits)	879
	Total	Logements subventionnés	2 493
	Total	Suppléments de loyer	2 856

5.8 Veuillez décrire les autres options, besoins ou lacunes en ce qui concerne les logements abordables qui existent actuellement au sein de la collectivité et qui ne sont pas énumérés dans le tableau qui précède.

Voici quelques exemples.

- Y a-t-il des logements abordables qui sont accessibles ou destinés expressément aux personnes âgées, y compris pour des soins de longue durée et une aide à la vie autonome?
- La municipalité propose-t-elle des programmes de suppléments au loyer ou d'autres formes d'aide qui augmentent l'abordabilité pour des ménages?
- Votre collectivité a-t-elle besoin de logements avec services de soutien complets, comme ceux pour les personnes en situation de handicap?

En tant que gestionnaire de services au titre de la *Loi de 2011 sur les services de logement*, la Ville d'Ottawa est responsable d'administrer et de financer un éventail de programmes de logements abordables et communautaires, mais il reste plusieurs lacunes cruciales qui ne sont pas entièrement prises en compte dans les tableaux de données existants. Le secteur des logements communautaires comprend les logements sociaux, les logements avec services de soutien, les suppléments au loyer et l'aménagement de nouveaux logements locatifs abordables, mais la demande de logements très abordables continue de dépasser l'offre, ce qui entraîne des problèmes persistants au chapitre de l'abordabilité et de longs délais d'attente chez les personnes dans le besoin.

Une lacune importante est le manque de logements très abordables dans tous les types de logements, plus particulièrement pour les ménages bénéficiant d'une aide sociale ou ayant de très faibles revenus. Bien que des logements à loyer indexé sur le revenu soient disponibles, la liste d'attente centralisée reste longue et le taux de rotation est bas, plus particulièrement en ce qui a trait aux logements convenables pour les familles nombreuses. De plus, les logements locatifs inférieurs au prix du marché dans le secteur privé sont extrêmement limités et il n'existe pas de mécanisme formel pour garantir le maintien de l'abordabilité au fil du temps. De nombreux ménages à revenus faibles ou modérés ont donc de la difficulté à trouver un logement stable et abordable, en particulier dans les zones bien desservies par les transports en commun où les pressions sur l'abordabilité sont les plus fortes.

Obtenir un logement avec services de soutien demeure un défi majeur, plus particulièrement pour les personnes ayant des problèmes de santé mentale ou de consommation de substances, un handicap ou besoin d'autres soins complexes. Le parc de logements avec services de soutien actuel est insuffisant pour répondre à la demande, et la liste d'attente pour ces logements reste longue, ce qui oblige de nombreuses personnes à rester dans des refuges d'urgence ou des situations de vie précaires. Le vieillissement de la population augmente le nombre de logements avec services de soutien nécessaires pour les aînés, plus particulièrement pour ceux ayant besoin de services de santé et de soins personnels sur place qui ne sont pas admissibles aux soins de longue durée. De plus, si les logements de transition constituent une solution temporaire pour les personnes qui sortent de l'itinérance ou des soins en établissement, il n'y a pas assez de logements de transition pour répondre aux besoins actuels, ce qui crée un goulot d'étranglement qui empêche des gens d'accéder à une stabilité de logement à long terme. Le goulot d'étranglement dans le système de logements de transition et les longues listes d'attente sont exacerbés par les problèmes liés à l'abordabilité qui empêche des gens de quitter leur logement de transition.

Un autre problème continu est la disponibilité de logements plus grands pour les familles, notamment des logements de quatre et cinq chambres à coucher, qui demeurent rares dans le parc de logements communautaires et dans le marché locatif privé. Cette pénurie a un impact disproportionné sur les familles nombreuses de nouveaux arrivants et les ménages multigénérationnels, dont le délai d'attente est prolongé en raison du manque de logements de taille convenable. De plus, l'abordabilité et la disponibilité des logements à proximité des transports en commun demeurent problématiques parce que de nombreux ménages à faible revenu ont besoin d'un logement accessible par les transports en commun pour conserver leur emploi, accéder aux services et répondre à leurs besoins quotidiens.

5.9 Tendances en matière de logement

5.9.1 Valeur des logements		
Caractéristiques	Données	Valeurs
Coût mensuel médian de location d'un logement (en dollars canadiens) Source : SCHL	Médian	1 380 \$
Coût de location d'une unité construite à cette fin, selon la taille (moyenne en dollars canadiens) – En date d'octobre 2024 Source : SCHL	Total	1 691 \$
	Studio	1 253 \$
	1 chambre	1 525 \$
	2 chambres	1 886 \$
	3 chambres+	2 000 \$
Coût de location d'une unité construite à cette fin, selon la taille (médiane en dollars canadiens) – En date d'octobre 2024 Source : SCHL	Total	1 600 \$
	Studio	1 246 \$
	1 chambre	1 495 \$
	2 chambres	1 781 \$
	3 chambres+	1 903 \$
Prix de vente (en dollars canadiens) Source : Association canadienne de l'immobilier (ACI)	Moyenne cumulative annuelle en date de décembre 2024	Tous les types : 679 067 \$

5.9.1 Valeur des logements

Caractéristiques	Données	Valeurs
		Maison unifamiliale : 816 489 \$ Maison en rangée : 571 498 \$ Appartement : 433 773 \$
	Médiane cumulative annuelle en date de décembre 2024	Tous les types : 630 000 \$ Maison unifamiliale : 755 000 \$ Maison en rangée : 580 000 \$ Appartement : 398 000 \$
Prix de vente selon la taille de l'unité (moyenne en dollars canadiens) – En date de décembre 2024 Source : Association canadienne de l'immobilier (ACI)	Moyenne	663 781 \$
	Studio	Non disponible
	1 chambre	Non disponible

5.9.1 Valeur des logements		
Caractéristiques	Données	Valeurs
	2 chambres	Non disponible
	3 chambres+	Non disponible
Prix de vente selon la taille de l'unité (médiane, en dollars canadiens) Source : Association canadienne de l'immobilier (ACI)	Médiane	625 000 \$
	Studio	Non disponible
	1 chambre	Non disponible
	2 chambres	Non disponible
	3 chambres+	Non disponible

5.9.2 Unités : évolution du parc de logements		
Caractéristiques	Données	Valeurs
Démolition – Ventilation selon le mode d'occupation	Locataire	Non disponible
	Propriétaire	Non disponible
Démolition – Ventilation selon le type de logement – En date de 2024 Source : Ville d'Ottawa, Permis de démolition	Type de logement	Maisons unifamiliales : 233 Maisons jumelées : 15 Maisons en rangée : 17 Appartements : 49
Construction terminée – Nombre total et ventilation par type de construction (données annuelles; nombre) – En date de 2024	Total	8 794
	Unifamiliales	1 282

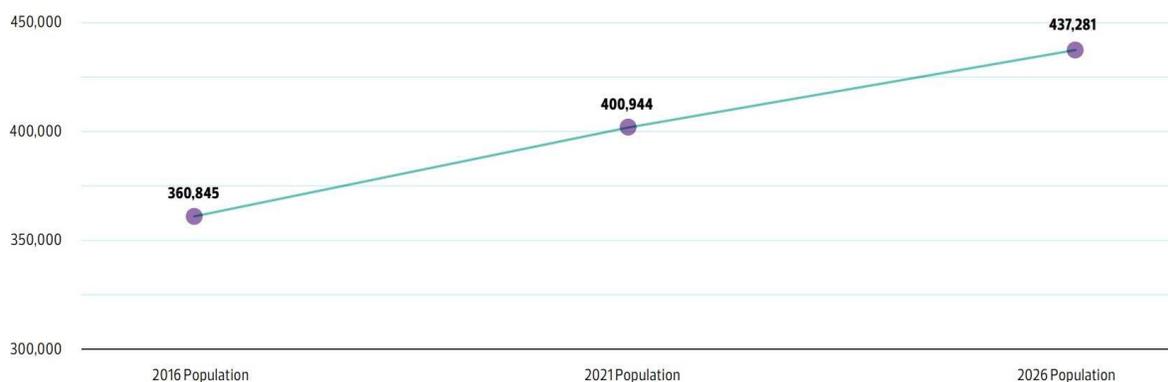
5.9.2 Unités : évolution du parc de logements

Caractéristiques	Données	Valeurs
Source : SCHL	Jumelées	109
	En rangée	2 052
	Appartement	5 351
Construction terminée – Ventilation selon le mode d'occupation (données annuelles; nombre) Source : SCHL	Locataire	4 900
	Propriétaire	3 243
	Copropriété	651
	Coopérative	0
Mises en chantier selon le type de construction et le mode d'occupation – Nombre annuel en date de décembre 2024 Source : SCHL	Total	Tous les types : 6 800 Unifamiliales : 1 104 Jumelées : 108 En rangée : 1 911 Appartements : 3 677 Locataires : 2 345 Propriétaires : 3 094 Copropriétés : 1 361 Coopératives : 0

6. Besoins projetés en matière de logement et prochaines étapes

La section qui suit vise à déterminer le nombre et les types de logements dont la collectivité a besoin pour répondre aux besoins de sa population au cours des dix prochaines années. Comment la présente évaluation sera-t-elle mise à profit dans le cadre des décisions en matière de planification et d'investissement?

Cette section présente une projection des tendances démographiques fondée sur les dix années précédentes. Les données sont ventilées selon la catégorie de revenu et le coût de logement cible et les tendances en matière de migration sont prises en compte. La figure ci-dessous présente un exemple de projection assortie de données de référence qui est tiré de [l'évaluation des besoins en matière de logement de la Ville d'Edmonton](#).



Projection de la croissance des ménages, 2016 à 2026. [Source : Évaluation des besoins en matière de logement de la Ville d'Edmonton – août 2022](#)

Dans le cadre de l'EBML, l'exposé des faits axés sur les données doit préciser le nombre d'unités nécessaires au cours des dix prochaines années par catégorie de revenu, taille de ménage et type de logement. Au moment de remplir cette section, les collectivités doivent soigneusement tenir compte des tendances passées en matière de croissance et des projections démographiques prospectives, y compris des récentes tendances en matière d'immigration, de la dynamique du vieillissement de la population et des tendances économiques. De plus, il est essentiel que les collectivités tiennent compte de toute pénurie de logements préexistante, comme en témoignent des indicateurs comme les tendances récentes dans les taux d'inoccupation des logements locatifs, la hausse des prix et des loyers, le nombre de ménages ayant des besoins impérieux de logement et le vieillissement du parc de logements.

6.1 Lignes directrices sur la méthode de projection

Il est possible d'utiliser plusieurs méthodes de projection pour projeter la demande en matière de logement, y compris la [méthode HART](#) précitée. Le gouvernement fédéral recommande d'utiliser la méthode HART à titre de point de référence et d'ajouter des éléments de considération et des points de données supplémentaires pour accroître la validité de la méthode. Ces considérations – qui incluent l'intégration des données économiques, ainsi que les capacités et les lacunes en matière d'offre – et les étapes de calcul de la méthode sont indiquées ci-après. En consultation avec les municipalités et les collectivités, les provinces et les territoires sont invités à utiliser la méthode qui convient le mieux à leurs circonstances régionales en veillant à ce que les hypothèses qui sous-tendent la méthodologie retenue soient également clairement expliquées. Dans le cadre des exigences établies pour ses divers programmes de financement, le gouvernement fédéral examinera les EBML et évaluera la validité et la solidité de la méthode et des hypothèses qui les sous-tendent. Au besoin, d'autres consultations peuvent être tenues pour mieux harmoniser la méthode privilégiée aux attentes du gouvernement fédéral.

Au moment de concevoir leur méthode de projection, les administrations peuvent trouver utile de consulter la liste de considérations et d'étapes clés présentée ci-après. Cette approche consiste à d'abord projeter l'évolution de la population dans l'avenir, puis à projeter la formation de ménages à partir des taux de chefs et, enfin, la demande de logements selon les modes d'occupation, les types et les tailles des logements, les types de familles et les catégories de revenus. Un tableau récapitulatif des principales considérations associées à chaque étape du processus est présenté à la suite des étapes de projections sur la population, les ménages et la demande de logements.

Étape 1 : Projection sur la population

- En théorie, il faut calculer la somme de la population vivante, des naissances et des migrations nettes prévues pour faire une projection sur la population. Une méthode acceptée pour ce faire est la méthode matricielle de projection des cohortes.

Étape 2 : Projection sur les ménages

- Il faut projeter les ménages familiaux et non familiaux séparément en multipliant la population projetée par groupe d'âge au cours d'une année donnée par les taux de chefs projetés (formation de ménages) par groupe d'âge au cours d'une année donnée.
 - Un taux de chefs représente la probabilité qu'un membre d'un groupe d'âge quelconque devienne le chef (principal soutien) d'un ménage d'un type donné (familial ou non familial). Les taux de chefs passés sont

calculés sous forme de rapport entre les chefs de ménage d'un groupe d'âge et la population de ce groupe d'âge.

- Pour déterminer les taux totaux de chefs, il faut faire la somme des taux de chefs pour les ménages familiaux et les ménages non familiaux dans un groupe d'âge donné au cours d'une année donnée. Une hausse du taux total de chef au sein d'un groupe d'âge donné signifie qu'une proportion plus élevée qu'auparavant de membres de ce groupe est des chefs de ménage. Le raisonnement inverse s'applique aux baisses du taux total de chef. Le taux total est donc une indication générale de la propension à former des ménages au sein d'un groupe d'âge.
- Il faut ensuite projeter les ménages familiaux et non familiaux par type (composition) de ménages, notamment les couples sans enfant, les couples ayant des enfants, les parents de ménages monoparentaux, les ménages multifamiliaux, les ménages d'une seule personne et d'autres ménages non familiaux. Pour ce faire, il faut multiplier le nombre projeté de ménages dans un groupe d'âge donné par les proportions des types de ménages projetées pour ce groupe d'âge.
 - Les proportions passées de ménages familiaux représentent le rapport entre le nombre de ménages familiaux d'un type donné au sein d'un groupe d'âge donné et le nombre total de ménages familiaux dirigés par des membres de ce groupe d'âge.
 - Les proportions passées de ménages non familiaux représentent le rapport entre le nombre de ménages non familiaux d'un type donné au sein d'un groupe d'âge donné et le nombre total de ménages non familiaux dirigés par des membres de ce groupe d'âge.
- Il faut ensuite projeter la formation nette de ménages par type de ménages familiaux et non familiaux en calculant la différence entre les nombres projetés de ménages au cours d'années successives.

Étape 3 : Projection sur la demande de logements (besoin)

- Il faut projeter le nombre de ménages propriétaires au sein d'un groupe d'âge donné et pour un type de ménage donné en multipliant le nombre projeté de ménages par type (familiaux et non familiaux) par les taux projetés de propriété.
- Il faut projeter le nombre de ménages locataires en calculant la différence entre le nombre projeté de ménages et le nombre projeté de ménages propriétaires.
 - Les taux passés de ménages propriétaires ou locataires représentent le rapport entre le nombre de ménages propriétaires ou locataires d'un type donné au sein d'un groupe d'âge (des chefs de ménages) donné et le nombre total de ménages (propriétaires et locataires combinés) de ce type au sein de ce groupe d'âge.

- Il faut projeter les types de logements (maisons unifamiliales, jumelées, en rangée, appartements) en multipliant les proportions projetées de choix de logement selon le type de ménages (familiaux et non familiaux) au sein d'un groupe d'âge donné par le nombre projeté de ménages propriétaires et locataires de ce type de logement au sein du groupe d'âge donné.
 - Les proportions passées de choix de logement (mode d'occupation) décrivent la propension des ménages d'un type donné, selon le mode d'occupation et au sein d'un groupe d'âge (des chefs de ménages) donné à occuper chacun des quatre types de logements.
- Dernièrement, les collectivités devraient intégrer les évaluations de toute pénurie de logements préexistante dans leurs calculs finaux. Ce processus d'intégration devrait être orienté par un examen approfondi des analyses quantitatives et qualitatives précédentes dans l'EBML. De plus, les collectivités devraient utiliser les données et les méthodes plus avancées décrites dans l'annexe pour obtenir une estimation exhaustive des pénuries.

Projections des ménages à l'aide de la méthode HART – Nombre projeté de ménages selon la taille du ménage et la catégorie de revenu

- La méthode HART permet d'estimer, selon le type de logement (nombre de chambres) et la catégorie de revenu, le nombre total d'unités qui seront nécessaires compte tenu des projections démographiques de la collectivité.

Veillez utiliser l'[onglet des projections de l'outil d'évaluation des besoins et des ressources en logement \(HART\)](#) pour remplir le tableau ci-dessous pour votre administration.

Nombre projeté de ménages selon la taille du ménage et la catégorie de revenu, 2035

6.1.1 Nombre projeté de ménages selon la taille du ménage et la catégorie de revenu						
Catégorie de revenu	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5+ personnes	Total
Revenu très faible	17 834	2 666	806	371	247	21 925
Revenu faible	55 463	23 190	5 604	2 463	979	87 699
Revenu moyen	44 349	36 449	11 417	6 621	5 305	104 142
Revenu médian	28 322	50 655	19 702	12 845	9 062	120 586
Revenu élevé	11 833	71 946	44 098	55 226	30 662	213 765
Total	157 801	184 906	81 628	77 526	46 255	548 116

Principales considérations

Population

- Il est fortement recommandé d'utiliser à titre de population de référence les estimations démographiques post-censitaires mises à jour pour 2022 qui sont fournies par la division des estimations démographiques de Statistique Canada. Ces estimations expliquent tout écart observé dans les dénombrements démographiques, que ce soit à la baisse ou à la hausse. Ces estimations atténuent également la forte baisse de l'immigration causée par la pandémie en 2020-2021. Veuillez consulter l'annexe pour obtenir des liens vers les estimations pour les SDR et les RMR de Statistique Canada.
- Si les taux passés de fertilité, de survie et de mortalité par groupes d'âge sont stables et ne semblent pas afficher de tendance quelconque, il suffit d'appliquer le taux passé moyen à la population actuelle par groupe d'âge pour établir des projections. Si les taux affichent effectivement des tendances selon l'âge au fil du temps, il faut estimer la variation moyenne de taux en pourcentage et l'ajouter aux taux actuels au moment d'établir les projections pour le scénario de référence.
- Pour les grandes collectivités et les grands centres où les données existent, il faut ventiler et projeter les flux migratoires nets de référence pour les composantes respectives (c.-à-d. le solde migratoire interprovincial, le solde migratoire national et le solde migratoire international). Il faut ventiler le solde migratoire international et projeter à leur tour ses composantes (émigration, Canadiens de retour au pays, résidents non permanents, etc.) et utiliser les tendances de croissance récentes par flux pour projeter le solde migratoire international total. Pour la projection de la migration internationale, il est important que les collectivités utilisent comme point d'ancrage les cibles fédérales plus à jour en matière d'immigration.
- En raison de l'incertitude économique provoquée par la pandémie de COVID 19 et les autres chocs qui pourraient survenir, les grandes collectivités doivent créer un scénario pour la croissance de la population (forte croissance) afin de compléter les données de référence. Les méthodes de projections de Statistique Canada en matière de fertilité, de survie et de migration peuvent être utilisées pour établir ce scénario. Il convient de consulter le rapport sur les projections démographiques de Statistique Canada cité en annexe. Les collectivités devraient éviter d'utiliser des scénarios de croissance de population ou de migration faible pour empêcher le sous-dénombrement des besoins en matière de logement.
- Petites collectivités
 - Dans les petits centres pour lesquels Statistique Canada ne fournit aucun scénario de projection de la population, mais pour lesquels il serait

possible de produire de tels scénarios, les villes peuvent recourir aux taux passés de croissance forte de la population ou des migrations comme solution de rechange en vue d'établir leurs projections démographiques.

- Les collectivités à une seule industrie devraient également élaborer plusieurs scénarios démographiques pour gérer la volatilité économique.

Projections des ménages

- Le taux de chefs est généralement défini comme le rapport entre le nombre de ménages par âge et la population d'adultes par âge dans chaque collectivité, et il peut être utilisé pour prévoir la formation de ménages.
- Si les données sur les taux passés de chef ne sont pas stables ou n'affichent pas de tendances particulières selon le groupe d'âge, il convient d'appliquer les taux passés moyens de chefs de ménages familiaux et non familiaux selon le groupe d'âge à la population correspondante de chaque groupe d'âge
- Si le taux passé de chef par groupe d'âge affiche des tendances au fil du temps, il faut inclure la variation moyenne de taux en pourcentage passés de chefs de ménages familiaux et non familiaux dans le taux actuel de chefs. Ces taux ajustés de chefs par groupe d'âge peuvent ensuite être appliqués à la population correspondante de chaque groupe d'âge. En incorporant les taux passés moyens de chefs dans les projections des ménages, les collectivités peuvent atténuer l'incidence des baisses potentielles des taux de chefs récents qui pourraient être attribuables à l'inabondabilité des logements, ce qui évitera les projections artificiellement faibles des ménages.
- Option pour les petites collectivités
 - Dans le cas des populations de jeunes adultes (18 à 34 ans), les projections des taux de chefs de ménages familiaux et non familiaux doivent être établies au moyen de la modélisation économique. Il est possible de consulter l'étude du Royaume-Uni en annexe pour obtenir de plus amples renseignements.
 - Il faut établir les projections de la composition des ménages familiaux et non familiaux à partir des proportions de types de famille enregistrées lors du dernier recensement.
 - Pour établir les projections sur la taille des ménages selon l'âge pour les ménages familiaux et non familiaux, il faut diviser la population par le nombre de ménages.

Demande de logements

Projection de la demande de logements par mode d'occupation

- Si les taux de propriété des ménages familiaux et non familiaux de groupes d'âge donnés n'affichent aucune tendance au fil du temps, il convient d'appliquer les taux passés moyens de propriété au nombre projeté de ménages selon le groupe d'âge. Les ménages restants sont considérés comme des ménages locataires dans chaque groupe d'âge.
- Si les taux de propriété des ménages familiaux et non familiaux de groupes d'âge donnés affichent une tendance particulière au fil du temps, il convient d'estimer la variation moyenne de taux en pourcentage et de l'ajouter aux taux actuels. Il suffit ensuite d'appliquer ces taux de propriété ajustés au nombre de ménages par groupe d'âge pour projeter le mode d'occupation par groupe d'âge. Les ménages restants sont considérés comme des ménages locataires dans chaque groupe d'âge.

Projection de la demande de logements par type de logement

- Si les proportions passées de types de logements selon le type de famille, le groupe d'âge et le mode d'occupation n'affichent aucune tendance, il convient d'appliquer les proportions passées moyennes de logements demandés selon le type, le groupe d'âge et le mode d'occupation au nombre projeté de ménages selon le type, le groupe d'âge et le mode d'occupation.
- Si les proportions passées de logements demandés affichent une tendance particulière, il faut ajouter la variation moyenne en pourcentage des proportions de logements demandés aux proportions actuelles. Ces proportions ajustées doivent ensuite être appliquées aux types de ménages pour établir les projections de proportions de logements demandés dans l'avenir.

Intégration des données économiques

- Le fait de projeter les besoins en matière de logement en se fiant uniquement aux approches démographiques traditionnelles peut avoir pour effet de sous-estimer la demande en matière de logement.
- Il est possible de projeter les taux de chefs par groupe d'âge et type de famille en tenant compte de facteurs économiques considérés comme des éléments explicatifs. Ces facteurs peuvent inclure le revenu, le taux de chômage, les prix des logements, les loyers et le taux d'inoccupation.
- La SCHL élabore des modèles qui permettent de projeter les taux de chefs pour les principaux soutiens des ménages âgés entre 18 à 34 ans dans les provinces et les grandes régions métropolitaines. Les grandes collectivités peuvent tirer parti de ces projections.
- Le recours à une approche économique pour prévoir les taux de chefs et les revenus peut faciliter l'estimation du nombre de ménages selon le groupe d'âge, la taille du ménage, le mode d'occupation et la catégorie de revenu. Une fois intégrée aux données sur le type de logement, les prix et les loyers, cette

approche aide à cerner les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement.

Capacités et lacunes en matière d'offre

- Les projections des besoins en matière de logement doivent être révisées à la hausse ou à la baisse de manière à tenir compte des **effets nets** des conversions, des démolitions et des unités inoccupées dans chaque collectivité.
- Lorsque les données sont disponibles, les collectivités doivent évaluer les capacités ultérieures en recueillant des données sur les terrains viabilisés faisant l'objet de projets approuvés, classés par type de logement et mode d'occupation, qui pourront accueillir des constructions résidentielles. Lorsqu'elles sont combinées aux projections des ménages selon le type de logement et le mode d'occupation, elles aident à estimer les lacunes en matière d'offre.
- De plus, les grandes collectivités peuvent tirer parti des estimations des lacunes en matière d'offre de la SCHL pour cerner les besoins les plus criants et les pénuries de logements.
- Option pour les petites collectivités
 - En comparant les projections des besoins en matière de logement aux capacités en matière d'offre, les collectivités seront en mesure de relever les possibles lacunes dans l'offre selon le type de logement et le mode d'occupation.

6.2 Méthode de projection

Veillez décrire la méthode et les calculs utilisés pour faire les projections, y compris les hypothèses formulées.

La méthode précise la façon de projeter la croissance démographique, la formation des ménages, les tendances dans les modes d'occupation et la demande de logements à Ottawa de 2025 à 2035. Elle intègre les tendances démographiques et les conditions du marché du logement afin de fournir une estimation fiable des besoins ultérieurs en matière de logement.

Projections de la croissance démographique

La croissance démographique ultérieure est basée sur les projections démographiques officielles de la Ville d'Ottawa pour 2022 à 2030 et les estimations de la croissance à long terme faites dans le cadre des projections du Plan officiel d'Ottawa (2018-2046) pour 2031 à 2035.

La méthode de projection des cohortes est appliquée pour modéliser les répartitions par groupes d'âge. La méthode du taux de croissance exponentiel permet de calculer les taux de croissance annuels pour chaque groupe d'âge à la lumière des données passées. Un ajustement proportionnel garantit que la somme des groupes d'âge projetés correspond à la projection sur la population totale.

Formation et composition des ménages

Les projections de ménages sont faites à l'aide des taux de chefs, qui mesurent la proportion de personnes de chaque groupe d'âge qui sont le soutien principal d'un ménage.

- Les taux de chefs sont calculés en divisant le nombre de soutiens principaux de ménage dans chaque groupe d'âge par la population totale.
- Il faut ensuite appliquer les tendances dans les taux de chefs de ménages à la population projetée pour estimer la formation des ménages.
- Les ménages projetés sont classés en ménages familiaux comptant une famille de recensement et en ménages familiaux sans famille de recensement.
- Les ménages familiaux comptant une famille de recensement comprennent les couples avec enfants, les couples sans enfants, les ménages monoparentaux et les ménages multifamiliaux.
- Les ménages familiaux sans famille de recensement comprennent les ménages composés d'une seule personne et les ménages vivant en logement collectif.
- Les proportions sont basées sur les tendances passées et il y a des ajustements compte tenu des changements économiques et démographiques.

Mode d'occupation (propriété ou location)

La répartition des modes d'occupation est projetée en analysant les taux passés de propriété et de location par groupe d'âge et par composition de ménages.

- Les taux de chefs par mode d'occupation sont estimés à la lumière des tendances passées et appliqués à la population projetée.
- Le ratio pour les modes d'occupation reflète les changements démographiques attendus et les tendances en ce qui concerne l'accession à la propriété et la location.

Ventilation par type de logement

La demande ultérieure de logements est projetée à la lumière des tendances passées pour les préférences de type de logement, de l'évolution démographique et des tendances observées dans la composition des ménages.

- Les taux de propension sont utilisés pour estimer la probabilité que différents types de ménages occupent des types précis de logements.
- Ces taux, dérivés de données antérieures, sont appliqués à la croissance projetée des ménages afin d'aligner les futures répartitions de logements sur les tendances démographiques et les conditions du marché du logement.

Demande de logement par nombre de chambres à coucher

La demande projetée par nombre de chambres à coucher (aucune, une, deux, trois ou quatre ou plus) est basée sur les données du recensement de 2021.

- Les tendances passées pour la répartition en fonction du nombre de chambres à coucher sont appliquées aux projections ultérieures par type de logement, en supposant une relative stabilité des préférences en matière de chambres à coucher au fil du temps et en tenant compte des propensions estimées dans les projections des ménages par type de logement.

Projections des revenus et analyse de l'abordabilité

Les projections de revenus médians et moyens des ménages pour 2019, 2024, 2027, 2029 et 2034 proviennent d'Environics Analytics. Les valeurs manquantes entre 2025 et 2035 sont estimées par interpolation linéaire.

- L'augmentation annuelle est calculée en tant que variation totale du revenu divisée par les années entre les points de données.
- Au-delà de 2034, les projections se prolongent en utilisant la dernière tranche calculée.

- Les ménages projetés sont segmentés en cinq tranches de revenus aux fins de l'analyse de l'abordabilité.
 - Moins de 30 % du revenu médian (revenu très faible)
 - 30 % à 50 % du revenu médian (revenu faible)
 - 50 % à 80 % du revenu médian (revenu moyen)
 - 80 % à 120 % du revenu médian (revenu médian)
 - Plus de 120 % du revenu médian (revenu élevé)
- Les répartitions des revenus de 2016 et 2021 sont utilisées pour déterminer les ratios des catégories de revenus, qui sont appliqués aux ménages projetés jusqu'en 2035 en supposant une stabilité à ce chapitre.

Entrave de la formation de ménages

La formation des ménages est limitée lorsque des problèmes d'abordabilité et une pénurie de logements empêchent la formation des ménages attendus. La demande entravée est estimée en comparant les projections de formation de ménages (basées sur les taux de chefs passés) aux données réelles recueillies lors de recensements.

- Entre 2016 et 2021, 3 692 ménages qui devaient se former ne se sont pas concrétisés en raison de contraintes liées à l'abordabilité et à la disponibilité des logements.
- Dans la plupart des cas, le principal soutien devait être une personne âgée entre 25 et 34 ans, soit un groupe traditionnellement associé à la première accession à la propriété et à la vie indépendante.
- La hausse des coûts de logement et la stagnation des revenus ont retardé les transitions entre les domiciles parentaux et le marché locatif.

Calcul des besoins totaux en matière de logement

La demande totale de logements tient compte de la formation projetée de ménages, des ajustements aux taux d'inoccupation et des pertes de logements dues aux démolitions.

- La formation projetée de ménages devrait augmenter de 17 % entre 2025 et 2035. Il y aura ainsi 88 757 nouveaux ménages.
- Un taux d'inoccupation de 3 % est considéré comme nécessaire au bon fonctionnement du marché du logement. Il faut 2 663 unités supplémentaires pour maintenir une mobilité et une stabilité des prix adéquates.

- Il devrait y avoir 260 unités en moins par année à Ottawa en raison des démolitions et des réaménagements, ce qui représente 2 600 unités en tout sur l'horizon prévisionnel.

Estimation des besoins totaux en matière de logement (2025-2035)

Composant	Unités nécessaires
Formation de nouveaux ménages	88 757
Ajustement du taux d'inoccupation	2 663
Remplacement en raison de démolitions	2 600
Sous-total (besoins de base)	94 020
Retards dans la formation des ménages	3 692
Besoins totaux en matière de logement	97 712

6.3 Projections sur la population et les ménages

6.3.1 Population prévue d'ici 2035		
Caractéristiques	Données	Valeurs
Population prévue Source : HelpSeeker	Totale	1 277 839
Croissance prévue de la population Source : HelpSeeker	Totale	151 548
	Pourcentage	13 %
Âge prévu Source : HelpSeeker	Moyen	41
	Médian	39,5
Ventilation de l'âge prévu (nombre et pourcentage) Source : HelpSeeker	0 - 14	196 758 (15 %)
	15-24	130 971 (10 %)
	25-34	177 960 (14 %)
	35-44	208 494 (16 %)
	45-54	154 747 (12 %)
	55-64	123 246 (10 %)

6.3.1 Population prévue d'ici 2035		
Caractéristiques	Données	Valeurs
	65+	285 663 (22 %)

6.3.2 Ménages prévus d'ici 2035		
Caractéristiques	Données	Valeurs
Nombre actuel de ménages Source : HelpSeeker	Total	467 353
Nombre prévu de ménages Source : HelpSeeker	Total	548 116
Nombre prévu de ménages Source: HelpSeeker	Moyen	51,8
	Médian	49,5
Nombre prévu de ménages selon le mode d'occupation Source : HelpSeeker	Locataires	182 857
	Propriétaires	365 259
Nombre prévu d'unités selon le type de construction Source : HelpSeeker	Total	548 116
	Unifamiliales	216 984
	Jumelées	27 152
	En rangée	122 327
	Duplex	9 308

6.3.2 Ménages prévus d'ici 2035

Caractéristiques	Données	Valeurs
	Appartements – faible hauteur	60 101
	Appartements – grande hauteur	110 997
	Autre	1 248
Nombre prévu d'unités selon le nombre de chambres des logements Source : HelpSeeker	Pas de chambre	5 412
	1 chambre	84 812
	2 chambres	118 485
	3 chambres	199 918
	4 chambres ou +	139 490
Nombre prévu de ménages selon la catégorie de revenu Source : HelpSeeker	Moyen	205 399 \$
	Médiane	164 494 \$
	Très faible	18 293
	Faible	87 786
	Moyen	99 625
	Médian	119 720
	Élevé	222 692

6.3.2 Ménages prévus d'ici 2035

Caractéristiques	Données	Valeurs
Taille moyenne prévue des ménages Source : HelpSeeker	Totale	2,3
Terrains faisant l'objet de projets approuvés selon le type de construction prévu – À la mi 2023 (par parcelle)	Total	Unifamiliales : 9 561 Jumelées : 428 En rangée : 17 299 Superposées en rangée : 5 577 Appartements : 13 336 Polyvalentes : 19 093 Total : 65 294
Terrains faisant l'objet de projets approuvés selon le mode d'occupation	Propriétaires	Non disponible
	Locataires	Non disponible

7. Recours à l'évaluation des besoins en matière de logement dans le cadre de la planification à long terme

7.1 La dernière section vise à déterminer comment la collectivité prévoit utiliser les résultats et les conclusions de l'EBML pour orienter la planification à long terme, ainsi que les mesures concrètes pouvant répondre aux besoins recensés. Veuillez utiliser les questions suivantes pour décrire comment ces liens seront établis.

- **Comment l'EBML éclairera-t-elle les plans officiels communautaires ou d'aménagement, les politiques en matière de logements et les mesures dans l'avenir?** Par exemple, si l'EBML permet de cerner des besoins précis dans l'ensemble du continuum du logement (logements destinés à des groupes prioritaires, logements pour les ménages de grande taille dans des formes plus denses, types de structures plus diversifiés, comme des logements intermédiaires manquants, logements plus abordables de grande densité à proximité des transports en commun, etc.), quelles mesures et modifications à des politiques et à la planification pourraient permettre à la collectivité d'y répondre?
- **Comment les données recueillies aux fins de l'EBML contribueront-elles à orienter les plans et les politiques qui visent à améliorer les conditions de logement aux échelles locale et régionale, et comment cette influence recoupera-t-elle les grandes tendances en matière d'aménagement, les principales stratégies de gestion de la croissance, ainsi que les plans directeurs et les plans d'immobilisations qui orientent les investissements dans les infrastructures?**
- **Selon les résultats de l'EBML, plus particulièrement des besoins projetés, veuillez décrire toute pression prévue en matière de croissance qui découle de lacunes dans les infrastructures et qui devra être priorisée et résolue afin de planifier la croissance prévue et de s'y préparer efficacement. Il peut s'agir de tout type d'infrastructure essentielle au logement, y compris des actifs immobilisés et non immobilisés, ainsi que des infrastructures sociales, communautaires ou naturelles que votre administration locale juge prioritaires pour favoriser des collectivités plus complètes et plus résilientes.**

Voici des exemples.

- Votre réseau de transport en commun aura-t-il la capacité de répondre à la demande croissante?

- Votre réseau d'aqueduc et d'égout aura-t-il la capacité d'ajouter des raccordements supplémentaires en fonction du nombre de nouveaux logements à construire?
- Faudra-t-il construire de nouvelles routes ou de nouveaux ponts pour desservir les nouvelles collectivités ou les collectivités en croissance?
- Faudra-t-il construire de nouvelles écoles, de nouveaux parcs et de nouveaux centres communautaires ou récréatifs pour desservir les nouvelles collectivités ou les collectivités en croissance?
- Les services à large bande et l'accès à ces services devront-ils être considérablement étendus pour aider les nouveaux résidents et les nouvelles entreprises à se connecter? Existe-t-il des risques ou des impacts climatiques qui influenceront sur la nouvelle croissance?

L'EBML est une ressource clé qui contribuera aux efforts de planification à long terme dans l'ensemble de la Ville d'Ottawa, plus particulièrement pour façonner des politiques, des investissements dans les infrastructures et des programmes en matière de logement. Les plans fondamentaux de la Ville, notamment le Plan officiel, le Plan directeur des transports et le Plan directeur des infrastructures, sont fortement axés sur le logement, ce qui continuera d'éclairer les orientations politiques ultérieures. L'EBML donne un portrait des besoins actuels et ultérieurs en matière de logement qui est fondé sur des données. Elle peut guider les décisions en matière de zonage, les stratégies de gestion de la croissance et la planification des services municipaux. De plus, les activités de modélisation et de projections réalisées pour évaluer les besoins au chapitre de la capacité et de l'espace au sein du système de lutte contre l'itinérance serviront à orienter la mise à jour du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance en 2025-2026.

Les conclusions de l'EBML peuvent être intégrées à des politiques d'aménagement du territoire et de zonage afin de favoriser la création de types de logements plus abordables et plus diversifiés, notamment des logements avec services de soutien, des logements pour des familles nombreuses dans des formes plus denses et des aménagements axés sur les transports en commun. Le Plan officiel priorise la densification et les collectivités complètes, et les connaissances acquises pendant l'EBML sur les problèmes d'abordabilité et les changements démographiques pourront inciter à modifier des zonages afin de permettre une plus grande diversité de logements. Il pourrait s'agir de politiques qui encouragent l'aménagement d'immeubles de moyenne hauteur et de logements intermédiaires manquants dans les secteurs déjà dotés de services municipaux. La Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables, qui alloue une partie du prix de la vente de terrains appartenant à la Ville à des logements abordables, pourra également être remaniée à la lumière de l'analyse actualisée de l'abordabilité faite dans le cadre de l'EBML.

En plus d'orienter l'aménagement du territoire et le zonage, l'EBML orientera les programmes de logement et de lutte contre l'itinérance de la Ville parce que la Ville comprendra mieux quels investissements dans le logement abordable et le logement

avec services de soutien sont les plus nécessaires. L'actualisation du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance (2025-2026) pourrait comprendre l'intégration des données de l'EBML afin d'ajuster les programmes d'aide au logement, d'allouer des fonds pour les logements avec services de soutien et d'affiner la Stratégie intégrée de transition au logement. Les projections sur l'abordabilité des logements et les pressions exercées sur le système de lutte contre l'itinérance seront particulièrement utiles pour orienter l'aménagement de logements de transition, les initiatives de relogement rapide et les activités du programme Logement d'abord.

Dans le cadre de la planification de la croissance à long terme, la capacité des infrastructures sera aussi un élément important à prendre en compte. La demande de logements projetée lors de l'EBML peut influencer la planification des infrastructures d'aqueducs et d'égouts afin que les services municipaux puissent permettre des aménagements ultérieurs. Les tendances cernées en matière de logement dans l'EBML pourront aussi orienter l'expansion du réseau de transports en commun, notamment pour diriger les investissements vers les secteurs de forte croissance résidentielle. La Ville pourrait aussi être amenée à ajuster la planification des réseaux routiers et des transports multimodaux afin de prendre en compte des modèles de densification résidentielle, ainsi qu'à harmoniser des services communautaires, comme des écoles, des parcs et des établissements de santé, aux aménagements résidentiels projetés. De plus, il pourra se révéler nécessaire d'étendre l'accès à la large bande dans des secteurs qui devraient connaître une croissance importante, plus particulièrement dans des banlieues et des collectivités rurales.

La résilience climatique et la durabilité sont également des considérations essentielles des activités de planification des politiques de logement et des infrastructures. Les conclusions de l'EBML peuvent soutenir des politiques qui intègrent des solutions de logement écoénergétiques, un aménagement axé sur les transports en commun et des infrastructures de logement adaptées au climat. Ces éléments cadrent avec le Plan directeur sur les changements climatiques et la Stratégie sur l'évolution énergétique, qui mettent l'accent sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'aménagement de logements durables à long terme. De plus, les nouveaux projets de logements abordables peuvent intégrer des mesures de résilience climatique afin d'atténuer les risques liés aux chaleurs extrêmes, aux inondations et à d'autres facteurs environnementaux.

Les conclusions de l'EBML continueront d'éclairer la planification et l'élaboration des politiques au-delà de sa publication initiale. Comme la Ville se prépare à mettre à jour le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance en 2025-2026, l'analyse continue des besoins en logement et de la capacité des services sera essentielle pour s'assurer que les politiques municipales évoluent de pair avec les conditions démographiques et économiques. L'EBML peut également orienter les prochains examens des politiques sur la gestion de la croissance, les investissements dans les infrastructures et la prestation de services. Compte tenu de l'engagement continu de la Ville envers une planification du logement fondée sur des données probantes, l'intégration des résultats de l'EBML dans de plus vastes cadres stratégiques favorisera l'aménagement d'un système de logements plus efficace et plus durable à Ottawa.

Ces conversations et ces efforts de planification se poursuivront pendant que la Ville réalise l'EBML accessible au public et se prépare à mettre à jour le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance en 2025-2026.

Annexe A : Liens pertinents pour la projection des besoins en matière de logement

Données et analyse

[Statistiques sur le logement - Statistique Canada](#)

[Estimations de la population, 1^{er} juillet, selon la subdivision de recensement, limites de 2016 \(statcan.gc.ca\)](#)

[Estimations de la population, 1^{er} juillet, selon la région métropolitaine de recensement \(statcan.gc.ca\)](#)

[Statistiques sur la population et la démographie \(statcan.gc.ca\)](#)

[Projections démographiques pour le Canada \(2021 à 2068\), les provinces et les territoires \(2021 à 2043\) \(statcan.gc.ca\)](#)

[Portail de l'information sur le marché de l'habitation](#)

[UrbanSim – Modélisation de scénarios \(en anglais seulement\)](#)

Rapports et publications

SCHL : Le marché sous la loupe, [Projections de la SCHL sur les ménages de 8 grands centres urbains du Canada jusqu'en 2042](#)

SCHL : [Pénurie de logements au Canada](#)

Université de la Colombie-Britannique : [Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement \(HART\)](#)

Université de Londres : [Cibles en matière d'abordabilité : Répercussions sur l'offre de logement \(en anglais seulement\)](#)

[Méthode du rapport d'évaluation des besoins en matière de logement de la Nouvelle-Écosse \(en anglais seulement\)](#)

[Méthode d'évaluation des besoins en terrains de l'Ontario](#)

[Méthode d'évaluation des besoins en matière de logement abordable de la Colombie-Britannique \(en anglais seulement\)](#)

Annexe B : Glossaire

Logement abordable : Unité d'habitation dont le prix pour y vivre, soit le loyer et les services publics, s'élève tout au plus à 30 % du revenu du ménage avant impôt.

Revenu médian des ménages de la région : Revenu médian de tous les ménages dans un secteur donné.

Logement coopératif : Type de logement résidentiel dont les propriétaires ne sont pas propriétaires exclusifs de leur logement. Il s'agit entre autres des coopératives de logement sans but lucratif, qu'elles soient autonomes ou associées à un autre organisme sans but lucratif, y compris les coopératives de logement pour étudiants, ainsi que des coopératives autochtones, notamment celles qui sont associées à des gouvernements et à des organisations autochtones. Ce type de logement n'inclut toutefois pas les coopératives d'accession à la propriété ou les coopératives à capitalisation qui exigent un investissement dont les bénéfices sont reversés aux investisseurs des coopératives.

Besoins impérieux en matière de logement : Un ménage privé éprouve des besoins impérieux en matière de logement s'il vit dans un logement qui ne répond pas à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille, abordabilité), et si 30 % de son revenu total avant impôt est insuffisant pour lui permettre de payer le loyer médian d'un logement similaire acceptable (répondant aux trois normes d'occupation) situé dans sa localité.

- Logement de qualité convenable – Ne nécessite pas de réparations majeures, selon les personnes qui y résident. Les réparations majeures comprennent la réparation d'une plomberie ou d'un câblage électrique défectueux ou des travaux structurels de réparation de murs, de planchers ou de plafonds.
- Logement de taille convenable – A suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage qui l'occupe, conformément aux lignes directrices énoncées dans la Norme nationale d'occupation.
- Logement abordable – Tous les frais de logement représentent moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage.

Ménage : Personne ou groupe de personnes (autres que des résidents étrangers) qui occupent un logement privé et n'ont pas de lieu de résidence habituelle ailleurs au Canada.

Formation de ménage : Variation nette du nombre de ménages.

Logement avec services de soutien : Donne la priorité aux personnes en situation d'itinérance chronique et aux autres personnes vulnérables qui ont le plus besoin de soutien. C'est un logement abordable à long terme qui comprend divers services personnalisés de soutien.

Logement avec services de soutien permanent : Donne la priorité aux personnes en situation d'itinérance chronique et aux autres personnes vulnérables qui ont le plus besoin de soutien. C'est un logement abordable à long terme qui comprend divers services personnalisés de soutien.

Logement construit à des fins locatives : Également connu sous le nom de marché locatif primaire ou de location sécurisée, il s'agit d'un immeuble à logements multiples (trois logements ou plus) qui est construit spécifiquement dans le but de fournir des logements locatifs à long terme.

Location à court terme : Tout ou partie d'un logement loué pour moins de 28 jours consécutifs en échange d'un paiement. Cela comprend les chambres de gîtes touristiques, mais exclut les hôtels et les motels. Sont aussi exclus les autres hébergements non payants.

Entrave de la formation de ménages : Nouveaux ménages qui auraient été formés, mais qui ne l'ont pas été en raison d'un manque d'options réalisables. Les personnes qui auraient formé ces ménages comprennent, sans toutefois s'y limiter, de nombreux adultes qui vivent avec des membres de leur famille ou des colocataires et des personnes qui souhaitent quitter un environnement dangereux ou instable, mais qui ne le peuvent pas parce qu'elles n'ont pas d'endroit où aller.

Logement intermédiaire manquant : Logement qui se situe entre un immeuble de faible hauteur, principalement unifamilial, et un immeuble d'appartement de hauteur moyenne. Il comprennent généralement des logements accessoires, des pavillons-jardins, des duplex, des triplex, des quadruplex, des maisons en rangée, des logements avec cour intérieure et des immeubles d'appartements de faible hauteur (quatre étages ou moins). Ces types de logements offrent une variété d'options qui élargissent le parc de logements et répondent à la demande croissante de piétonnabilité. Il fait référence au manque de logements disponibles et abordables pour les ménages à revenus moyens qui souhaitent louer ou acheter un logement.