



La Ville d'Ottawa

Évaluation des besoins en logements



2024

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE ADMINISTRATIVE	6
Contexte des politiques	7
Croissance de la population	8
Plus de ménages locataires	8
Les revenus ne suivent pas le rythme des loyers	9
Les faibles taux d'inoccupation et l'augmentation des expulsions	9
Listes d'attente plus longues	10
L'influx surpasse l'exflux	10
Augmentation de l'itinérance chronique	10
Population de plus en plus vulnérable	11
Surreprésentation des Autochtones dans l'itinérance	11
Droupes racisés surreprésentés dans l'instabilité du logement	11
Les projections indiquent que les mesures actuelles sont insuffisantes	12
L'expansion de la capacité pourrait mettre fin à l'itinérance chronique	12
Analyse	13
DÉVELOPPEMENT ET MÉTHODOLOGIE	14
POPULATION ET ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	17
Croissance de la population	18
Mobilité	21
Âge	23
Genre	25
Diversité des genres	26
Population autochtone	27
Identité racisée	29
Immigration	31
Conclusion	33
TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE	35
Participation au marché du travail	36
Composition des secteurs d'activité	37
Permanence de l'emploi	40
Conclusion	41

COMPOSITION DES MÉNAGES	43
Croissance des ménages	44
Répartition de la taille des ménages	45
Types de ménages	46
Ménages monoparentaux	48
Conclusion	50
REVENUS	52
Revenus des ménages	53
Disparités des revenus par régime d'occupation	56
Disparités des revenus selon le groupe d'âge et le genre	57
Répartition des revenus	59
Conclusion	62
MARCHÉ DU LOGEMENT	64
Ménages propriétaires et ménages locataires	65
Le parc de logements et l'offre nouvelle	68
Inoccupation des logements locatifs	73
Conclusion	75
ABORDABILITÉ DU LOGEMENT	77
Frais de logement	78
Marché locatif	79
Marché des logements en propriété	83
Besoins impérieux en logements	86
Aide sociale	92
Adéquation, qualité et abordabilité des logements	95
Conclusion	96
TRANSPORT	98
Transport	99
Conclusion	102
FACTEURS PORTEURS DES BESOINS EN LOGEMENTS AU NIVEAU DES QUARTIERS	104
Répartition géographique des principaux groupes démographiques	105
Chevauchement des besoins	110
Conclusion	114
PRESSIONS EXERCÉES SUR LE RÉSEAU	116
Nombre de ménages inscrits dans la Liste d'attente	117
Placements dans les logements et délais d'attente	122

Données sur les expulsions	127
Conclusion	134
BESOINS DES ITINÉRANTS ET INFLUX DU RÉSEAU	136
Ampleur de l'itinérance	137
Démographie	142
Reprise postpandémique	153
Les parcours de l'itinérance	154
Offre	161
Conclusion	166
BESOINS PROJETÉS EN LOGEMENTS	168
À propos de la modélisation des projections	169
Continuum du logement et besoins projetés	169
Demande projetée en logements	170
Abordabilité	172
Type de logement	175
Taille des logements	178
Demande projetée du réseau de refuges et en logements communautaires	179
Grands concepts	180
Aperçu des scénarios	181
Scénario du statu quo	181
Scénario de la réduction	185
Conclusion	191
A1 : HYPOTHÈSES SUR LA DEMANDE DE LOGEMENTS D'URGENCE ET DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES	193
A2 : ESTIMATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS	195
A3 : TABLES DE DONNÉES	200
Population et données démographiques	200
Tendances de l'évolution de la population active	202
Composition des ménages	204
Revenus	205
Marché du logement	208
Abordabilité des logements	211
Transport	214
Besoins des itinérants et influx du réseau	215
RÉFÉRENCES	216

Hommage à la Nation Anishinabe Algonquine, aux Premières Nations, aux Inuits et aux Métis

Ottawa est aménagée sur le territoire non cédé de la Nation Anishinabe Algonquine.

Les peuples de cette nation habitent ce territoire depuis des millénaires.

La Ville d'Ottawa rend hommage aux peuples et au territoire de la Nation Anishinabe Algonquine.

Elle rend hommage à l'ensemble des Premières Nations, des Inuits et des Métis et leur est reconnaissante de leur précieuse contribution, aujourd'hui et demain, à ce territoire.

Pour en savoir plus sur la volonté de réconciliation d'Ottawa, veuillez consulter le site [Relations avec les Autochtones | Ville d'Ottawa](#)

SYNTHÈSE ADMINISTRATIVE

LES BESOINS EN LOGEMENTS D'OTTAWA CONTINUENT D'ÉVOLUER EN RÉACTION À LA CROISSANCE SOUTENUE DE LA POPULATION, AUX CHANGEMENTS DÉMOGRAPHIQUES ET À LA MULTIPLICATION DES PRESSIONS LIÉES À L'ABORDABILITÉ.

Dans la prochaine dizaine d'années, ces tendances mettront de plus en plus à l'épreuve les réseaux de logements et de services aux itinérants de la Ville, en modelant les types et l'ampleur des logements nécessaires. La présente Évaluation des besoins en logements constitue une analyse statistique fouillée de la conjoncture actuelle et des tendances projetées : elle met en lumière les secteurs critiques des tensions émergentes, dont l'écart qui se creuse entre les revenus et les coûts du logement, l'augmentation de la demande des locataires, les listes d'attente de plus en plus longues et le nombre grandissant de personnes qui sombrent dans l'itinérance. Cette évaluation, qui fait appel à des analyses démographiques et économiques détaillées, aux tendances du marché et de l'abordabilité, aux données sur les expulsions et sur les refuges ainsi qu'aux projections de l'itinérance d'après des scénarios, dresse le portrait circonstancié de l'évolution des besoins en logements d'Ottawa, en mettant en lumière les pressions systémiques, en recensant les populations démesurément pénalisées par les obstacles qui se dressent contre l'abordabilité et par l'instabilité des logements, de même qu'en modélisant les résultats projetés potentiels selon différentes conditions se rapportant aux politiques et aux investissements.



LES CONSTATS EXPOSÉS DANS CES PAGES, PRÉPARÉS PAR UN TIERS ET SOUMIS À LA VILLE D'OTTAWA, SONT DESTINÉS À ÉCLAIRER LES DÉCISIONS DE PLANIFICATION, À GUIDER L'AFFECTATION DES RESSOURCES ET À ÉTAYER LES DISCUSSIONS STRATÉGIQUES POUR VEILLER À CE QUE LE SYSTÈME DE LOGEMENTS D'OTTAWA SOIT PARFAITEMENT EN MESURE DE RÉPONDRE À LA DEMANDE ACTUELLE ET PROJETÉE JUSQU'EN 2035.

Contexte des politiques

La Ville d'Ottawa a attribué au logement une priorité stratégique pour le mandat 2023-2026 du Conseil municipal.

L'UNE DES QUATRE PRIORITÉS STRATÉGIQUES CONSISTE À FAIRE D'OTTAWA UNE VILLE QUI OFFRE DES LOGEMENTS ABORDABLES ET QUI EST PLUS HABITABLE POUR TOUTES ET POUR TOUS.

La Ville a adopté des objectifs stratégiques clairs qui consistent à accroître les options de logement, dont les logements inférieurs aux prix du marché et très abordables non loin des transports en commun, miser sur le domaine foncier de la Ville et faire des démarches pour assurer la durabilité du financement, augmenter l'offre de logements et favoriser la densification et créer un parcours clair pour éliminer l'itinérance chronique et accomplir des progrès dans ce parcours. Cette priorité fait état de la constatation généralisée selon laquelle il est essentiel d'offrir des options de logement stables, abordables et adéquates pour la qualité de vie individuelle et pour la prospérité collective et l'équité sociale d'Ottawa.

En sa qualité de gestionnaire de services désigné, la Ville d'Ottawa a, en vertu de la loi, la responsabilité de planifier, de financer, de coordonner et de réaliser les programmes de logements et d'itinérance. Pour s'acquitter de cette responsabilité essentielle, la Ville a mis au point et adopté le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance (2020-2030), qui encadre clairement la vision à long terme de la Ville selon laquelle il faut

« [v]eiller à ce que tous aient un chez-soi » et plus précisément
« [éliminer] l'itinérance chronique. Si elle se produit, l'itinérance est rare, brève et non récurrente ».

À l'approche du point milieu du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, la Ville d'Ottawa se prépare à y apporter une mise à jour complète en 2025-2026. Cette mise à jour offre une occasion importante de recadrer les stratégies municipales et de répondre aux besoins collectifs en évolution.

COMME L'INDIQUE LE PLAN, IL EST ESSENTIEL DE MENER UNE ÉVALUATION CONTINUE ET DE S'ADAPTER STRATÉGIQUEMENT PUISQUE LES SYSTÈMES DE LOGEMENT ET DE LUTTE CONTRE L'ITINÉRANCE D'OTTAWA SONT DÉTERMINÉS PAR LES VASTES VIRAGES DÉMOGRAPHIQUES, PAR LA CONJONCTURE DES MARCHÉS ET PAR LES CHANGEMENTS DANS LES POLITIQUES DE L'ÉTAT, CE QUI OBLIGE À APPORTER CONTINUUELLEMENT DES MISES AU POINT RÉACTIVES AUX STRATÉGIES ET AUX PROGRAMMES.

L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS PRÉSENTÉE DANS CES PAGES COMPREND LES DONNÉES ESSENTIELLES, LES JUSTIFICATIONS ET L'ÉCLAIRAGE ANALYTIQUE PERMETTANT D'INFORMER ET DE MODELER CE PROCESSUS DE PLANIFICATION CRITIQUE.

En exposant clairement l'ampleur, la nature et la trajectoire des impératifs de logements d'Ottawa, cette évaluation sert de ressource fondationnelle pour éclairer les décisions à prendre par la municipalité et pour favoriser un dialogue enrichissant parmi les partenaires communautaires, les organismes fournisseurs de logements, les défenseurs des droits et les résidents.

En définitive, cette évaluation ainsi que la prochaine mise à jour du Plan correspondante sont destinées à faire rejaillir des bienfaits sur toute la collectivité d'Ottawa. Ensemble, elles donnent une idée globale et définissent un terrain d'entente pour éclairer les investissements projetés, faire concorder les priorités et coordonner les interventions afin de tenir compte, efficacement et équitablement, de l'évolution des besoins en logements d'Ottawa.

En exposant clairement l'ampleur, la nature et la trajectoire des impératifs de logements d'Ottawa, cette évaluation devrait étoffer la richesse de la connaissance collective, dont les expériences vécues dans l'instabilité du logement et dans l'itinérance, les commentaires des résidents de toute la Ville ainsi que l'éclairage décisif apporté par un réseau spécialisé de partenaires qui travaillent dans des systèmes qui se recoupent, dont le réseau de la santé, les services sociaux, l'emploi et les programmes d'aide communautaires.

Croissance de la population

La croissance fulgurante de la population d'Ottawa vient remodeler son paysage du logement, en faisant peser une demande sans précédent sur l'offre de logements de la Ville. De 2006 à 2021, la population d'Ottawa s'est enrichie de plus de 205 000 résidents, soit une augmentation de 25,3 %, ce qui surclasse Toronto, Hamilton et Edmonton. Cette croissance accentue la pression qui pèse sur l'ensemble du spectre des logements, qu'il s'agisse de l'accroissement de la concurrence sur le marché locatif ou de la hausse de la demande exprimée pour des logements familiaux abordables. Les quartiers de banlieue comme Kanata, Barrhaven et Orléans absorbent l'essentiel de cette croissance. Selon les projections, la population d'Ottawa continuera de croître, en augmentant d'environ 118 000 ménages d'ici 2035, ce qui exacerbera les problèmes d'abordabilité et les pressions qui plombent le système de logements dans tout le territoire de la Ville et ce qui se répercutera en particulier sur les communautés autochtones, sur les populations racisées et sur les familles d'immigrants, qui sont déjà démesurément fragilisées par l'instabilité du logement.

Plus de ménages locataires

Ottawa mène un virage substantiel dans le logement locatif, mené essentiellement par le moindre accès à la propriété. Même si la proportion des locataires a légèrement augmenté pour passer de 34 % à un peu plus de 36 % entre 2006 et 2021, en raison de la croissance fulgurante de la population, presque 38 000 ménages supplémentaires louent aujourd'hui leur logement. En 2035, les locataires devraient, selon les projections, représenter environ 43 % de l'ensemble des ménages. Cette transition témoigne des effets de la hausse des prix des logements, du durcissement des critères ou rend droit au crédit hypothécaire et du ralentissement de la croissance des revenus.

Puisque les ménages qui s'en remettent aux options locatives à long terme sont plus nombreux, plus de résidents sont exposés à l'instabilité du logement, puisque par inhérence, la location apporte moins de sécurité que la propriété. Les locataires sont de plus en plus vulnérables en raison des hausses de loyer portées par le marché, des expulsions potentielles et des options abordables limitées, ce qui accentue les pressions qui pèsent surtout sur les groupes dont les revenus sont moindres, qui sont en quête d'équité et qui vivent déjà l'insécurité du logement.

Les revenus ne suivent pas le rythme des loyers

À Ottawa, l'abordabilité du logement accuse une baisse, portée par les loyers, qui augmentent beaucoup plus rapidement que les revenus des ménages. Entre 2014 et 2024, les loyers mensuels médians ont crû de 61,3 %, pour passer de 992 \$ à 1 600 \$, ce qui surpasse la croissance des revenus médians des ménages, qui ont progressé de 46,3 % entre 2006 et 2021. Cette évolution a fait spectaculairement basculer les coûts du logement à la hausse : la proportion des ménages locataires qui paient des loyers de 2 000 \$ ou plus par mois a augmenté pour passer d'à peine 1,3 % en 2006 à 17,1 % en 2021, alors que le pourcentage global des ménages locataires et des ménages propriétaires en mesure de trouver un logement à moins de 500 \$ par mois a reculé de près des deux tiers au cours de la même période.

Ce creusement de l'écart dans l'abordabilité donne lieu à des difficultés croissantes : près du quart (23,3 %) des ménages locataires ont des besoins impérieux en logements. Autrement dit, ils vivent dans des logements qui sont inabordables, inconvenants ou inadéquats et ne peuvent pas s'offrir d'autres logements dans leur collectivité. Cet écart est particulièrement évident pour les ménages qui comptent sur l'aide sociale ou sur des emplois au salaire minimum, puisque même les prestations d'Ontario au travail (733 \$ par mois pour un adulte vivant seul) et les emplois au salaire minimum (environ 34 500 \$ par an) ne permettent pas de payer les loyers moyens du marché, dont la moyenne est de 1 745 \$ pour un studio à Ottawa. Pis encore, les loyers des logements inoccupés dépassent de 13 % (pour les studios) et de 30 % (pour les logements de deux chambres à coucher) les loyers des logements occupés, ce qui crée une barrière substantielle contre l'accès des nouveaux locataires. Ces pressions sur l'abordabilité limitent les options de logement, ce qui représente un fardeau démesuré pour les résidents dont les revenus sont faibles et qui sont vulnérables, en plus d'être confrontés à la multiplication des obstacles quand il s'agit d'avoir accès à des logements stables.



Les faibles taux d'inoccupation et l'augmentation des expulsions

Le marché locatif contraint d'Ottawa et la hausse des taux d'expulsion plongent un plus grand nombre de ménages dans des situations de logement encore plus instables. À en juger par un taux d'inoccupation des logements locatifs qui oscille, dans l'ensemble, en deçà du seuil d'équilibre de 3 % — soit 2,6 % à peine en 2024 et encore moins pour les logements abordables —, les locataires sont confrontés à la vive concurrence qui s'exerce pour des options de logement qui se raréfient. Les taux d'inoccupation révèlent les écarts dans l'abordabilité : les logements qui se louent à moins de 775 \$ sont complètement indisponibles (taux d'inoccupation de 0 %), alors que le taux d'inoccupation des logements dont les loyers sont compris entre 775 \$ et 1 449 \$ est de 0,7 % à peine. Les logements de trois chambres à coucher ou plus destinés aux familles, qui sont essentiels pour les ménages plus nombreux, sont tout aussi rares : le taux d'inoccupation se chiffre à 1,7 % seulement.

Les disparités géographiques limitent encore les choix de logements, puisqu'il y a moins de logements inoccupés et abordables dans les quartiers proches des services essentiels, des écoles, des pôles d'emploi et des transports en commun. Dans l'ensemble, l'offre locative limitée et le risque accru d'expulsion peuvent donner lieu à un marché du logement dans lequel les résidents habitent dans des logements surpeuplés, inadéquats ou inabordables, ce qui augmente leur vulnérabilité à l'itinérance et à l'instabilité à long terme du logement.

Listes d'attente plus longues

La Liste d'attente centralisée (LAC) d'Ottawa pour les logements à loyer indexé sur le revenu (LIR) s'est allongée considérablement : elle a augmenté de 36,8 % entre 2022 et 2024, ce qui représente plus de 15 000 ménages. Après une baisse temporaire pendant la COVID-19 – qui s'explique probablement par l'aide financière d'urgence, dont la PCU –, les nouvelles demandes ont rebondi spectaculairement, pour augmenter de 67,2 % depuis 2020. Les adultes qui vivent seuls représentent toujours la plus forte part (40,2 %) de ceux qui attendent un logement à LIR. Dans le même temps, les séjours dans les logements sociaux ont été en chute libre – pour passer de 12,8 % des ménages inscrits dans la liste d'attente et logés en 2021 à 7,2 % en 2024 – en raison du roulement limité des logements. Le délai moyen d'attente est aujourd'hui compris entre 4,2 et 7,6 ans, selon la composition des ménages.

La baisse temporaire des besoins impérieux en logements et des listes d'attente des demandeurs de logements pendant la COVID-19 rend compte des constats posés à l'échelle nationale et selon lesquels l'aide financière offerte, par exemple sous la forme de la PCU, a temporairement amoindri les pressions qui pèsent sur l'abordabilité, en mettant en relief le rôle substantiel que jouent les facteurs socioéconomiques dans le modelage de la demande dans le cadre du système de lutte contre l'itinérance et d'aide au logement en aval d'Ottawa. En raison de l'écart qui se creuse entre la hausse de la demande et les contraintes de l'offre, les ménages qui restent enlisés dans des situations de logement inabordables ou instables sont de plus en plus nombreux, ce qui augmente leur risque d'instabilité dans le logement ou d'itinérance et ce qui augmente la pression qui pèse sur un système de logement déjà tendu.

L'influx surpasse l'exflux

Les pressions créées par la hausse des taux d'expulsion, par les faibles taux d'occupation des logements locatifs et par les listes d'attente de plus en plus longues dans le domaine des logements sociaux sont d'ores et déjà parfaitement évidentes dans le système d'intervention d'Ottawa dans le domaine de l'itinérance. Le dénombrement ponctuel de 2024 a permis de comptabiliser 2 952 personnes, sans compter les personnes à charge, qui vivent dans l'itinérance – ce qui représente une hausse de 78,5 % depuis 2018. Puisque l'influx dans l'itinérance surpasse constamment les sorties dans le logement permanent, le réseau des refuges a atteint des niveaux d'occupation qui s'établissent en moyenne à 81,3 % de plus que la capacité du point de vue du nombre de lits permanents. Les familles et les femmes adultes vivant seules inscrivent des hausses substantielles dans la demande de refuge : leur nombre a augmenté respectivement de 48,7 % et de 93,8 % entre le début de 2022 et la fin de 2024. Cette discordance renforce la dépendance prolongée à l'endroit des interventions d'urgence et met en relief les conséquences en aval des pressions de plus en plus fortes qui pèsent sur l'abordabilité des logements dans l'ensemble de la ville.

Augmentation de l'itinérance chronique

L'ITINÉRANCE CHRONIQUE DÉSIGNE LA SITUATION DANS LAQUELLE ON RÉPOND, CONSTAMMENT OU SUR UNE LONGUE DURÉE, À AU MOINS UN DES CRITÈRES SUIVANTS :

- En situation d'itinérance pendant au moins 180 jours (non nécessairement consécutifs) au cours d'une année.
- Épisodes récurrents d'itinérance totalisant au moins 18 mois sur trois ans.

La proportion des gens en situation d'itinérance chronique a baissé pour passer de 58,1 % en 2018 à 49,3 % en 2024. Toutefois, en raison d'une hausse substantielle du nombre de personnes vivant dans l'itinérance dans l'ensemble, le nombre absolu de personnes en situation d'itinérance chronique a augmenté pour passer de 813 à 1 279. Autrement dit, le nombre de personnes qui font des séjours prolongés dans un réseau de refuges qui n'a pas été conçu pour les six jours à long terme augmente, et cette situation a des effets négatifs sur le bien-être des individus, des familles et de la collectivité. Le nombre croissant de personnes en situation d'itinérance chronique laisse entendre qu'on a d'urgence besoin de solutions de logement permanentes et stables.

Population de plus en plus vulnérable

À Ottawa, les personnes âgées, les familles monoparentales et les ménages à revenus faibles sont de plus en plus vulnérables dans le marché du logement. Au total, 9,5 % des adultes de 65 ans et plus gagnent des revenus faibles, et s'en remettent souvent à des revenus fixes qui ne suivent pas le rythme de la hausse des coûts du logement, ce qui augmente leur risque d'instabilité du point de vue du logement. Les ménages monoparentaux, dont le nombre a augmenté de 25,1 % entre 2006 et 2021, sont soumis à des contraintes financières substantielles : 26,0 % gagnent des revenus faibles dans l'ensemble du pays, contre à peine 6,7 % des familles biparentales. Il est plus probable que les ménages monoparentaux soient menés par des femmes, ce qui amplifie les aspects genrés de l'instabilité du logement, surtout chez les femmes qui fuient la violence. Ces facteurs — soit le genre, la structure familiale et les revenus — se recourent pour renforcer les obstacles structurels et exacerber la vulnérabilité.

DANS L'ENSEMBLE, LES LOCATAIRES DONT LES REVENUS SONT FAIBLES AFFRONTENT UNE MULTIPLICATION DES PRESSIONS LIÉES À L'ABORDABILITÉ, PUISQUE 23,3 % ONT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENTS.

Surreprésentation des Autochtones dans l'itinérance

Même si les Autochtones représentent à peine 2,6 % de la population totale d'Ottawa d'après les données du Recensement — qui est réputé sous-dénombrer les populations autochtones urbaines —, ils représentaient 19 % des personnes en situation d'itinérance dans le dénombrement ponctuel 2024 de la Ville. Le nombre de résidents autochtones en situation d'itinérance sur une seule nuit est passé de 335 en 2018 à 479 en 2024, soit une hausse de 43,0 %. Les obstacles structurels, dont le racisme et la discrimination, viennent encore compliquer les efforts de sécurisation du logement dans le marché locatif déjà inabordable et peu inoccupé d'Ottawa. Les ménages menés par les Autochtones, qui ont eux aussi des besoins impérieux en logement, sont plus nombreux (14,8 %) que la moyenne (11,2 %) dans l'ensemble de la collectivité d'Ottawa. Si cette Évaluation des besoins en logements apporte des données et une analyse critiques, elle réaffirme aussi l'importance des interventions destinées aux Autochtones et éclairées par les travaux de recherche menés par les Autochtones, dont la Stratégie autochtone sur le logement et l'itinérance mise au point par la Coalition autochtone d'Ottawa et dont le Conseil municipal s'est saisi le 23 octobre 2024.

Droupes racisés surreprésentés dans l'instabilité du logement

La population racisée d'Ottawa a doublé pour passer de 161 720 à 324 950 personnes entre 2006 et 2021, ce qui représente aujourd'hui près du tiers (31,9 %) des résidents de cette ville. Les communautés racisées continuent d'accuser des disparités substantielles dans la stabilité du logement. Entre 2018 et 2024, le nombre de personnes racisées en situation d'itinérance sur une seule nuit — comptabilisé dans le dénombrement ponctuel — a plus que doublé, pour passer de 673 (48,1 %) à 1 458 (56,2 %) personnes.

Les taux des besoins impérieux en logements sont aussi nettement plus élevés parmi les ménages racisés, surtout les ménages menés par des Noirs, à 20,0 %, soit près du double de la moyenne de la collectivité d'Ottawa, à 11,2 %. Les travaux de recherche réalisés dans l'ensemble du pays viennent en outre confirmer que l'identité ethnoculturelle influe indépendamment sur les résultats du logement, portée par les obstacles systémiques comme l'inégalité des revenus, la discrimination sur le marché locatif et l'exclusion économique. On peut constater ces problèmes structurels et intersectionnels dans les données portant sur Ottawa.

OR, LA MESURE DANS LAQUELLE ON PEUT LES ANALYSER PARFAITEMENT EST LIMITÉE PAR LE MANQUE DE DONNÉES RIGOUREUSES DÉAGRÉGÉES SELON LA RACE.

Les projections indiquent que les mesures actuelles sont insuffisantes

Dans la conjoncture actuelle, l'itinérance annuelle à Ottawa devrait, selon les projections, augmenter de 58 %, pour passer de 9 326 personnes en 2025 à 14 737 en 2035. Cette progression s'explique par les pressions récalcitrantes qui pèsent sur l'abordabilité, par la croissance de la population et par la disponibilité limitée de logements très abordables et accompagnés de services de soutien.

L'expansion de la capacité pourrait mettre fin à l'itinérance chronique



Selon les projections de la croissance de la population d'Ottawa, il faudra 128 938 nouveaux logements d'ici 2035.

En plus de cette multiplication des besoins en logements, pour s'occuper expressément des populations en situation d'itinérance ou qui risquent plus de l'être, il faut cibler l'expansion de la capacité dans l'ensemble du réseau d'intervention dans l'itinérance, dont les services d'intervention en cas de crise et le logement communautaire, dont le logement avec services de soutien, le logement transitionnel, les logements abordables et les logements subventionnés.

Les projections nous apprennent qu'il faudra 10 550 nouveaux logements en chiffres nets au cours des 10 prochaines années, dont 3 150 logements communautaires abordables, 350 logements avec services de soutien, 200 logements transitionnels et 7 000 logements subventionnés.

SI ON ATTEINT CETTE CIBLE DANS L'EXPANSION, IL Y AURAIT PLUS DE PERSONNES QUI RÉUSSIRAIENT À SORTIR DE L'ITINÉRANCE QUE CELLES QUI DEVIENNENT ITINÉRANTES AVANT LA TROISIÈME ANNÉE, CE QUI RÉDUIRAIT À 438 PERSONNES ENVIRON D'ICI 2035 LE NOMBRE ANNUEL PROJETÉ D'ITINÉRANTS ET CE QUI PERMETTRAIT D'ATTEINDRE L'OBJECTIF DÉCLARÉ DE LA VILLE D'OTTAWA DE METTRE FIN À L'ITINÉRANCE CHRONIQUE.

Analyse

À TITRE DE GESTIONNAIRE DE SERVICES DÉSIGNÉ, LA VILLE D'OTTAWA A, EN VERTU DE LA LOI, LA RESPONSABILITÉ DE PLANIFIER ET DE COORDONNER LES INTERVENTIONS DANS LA LUTTE CONTRE L'ITINÉRANCE.

Or, comme le démontre l'Évaluation des besoins en logements, de nombreux facteurs socioéconomiques qui portent les pressions qui s'exercent sur le logement à Ottawa — dont la croissance fulgurante de la population, l'augmentation des coûts du logement, les tendances dans l'expulsion et les disparités dans les revenus — sont essentiellement indépendants de la volonté de l'administration municipale ou des partenaires communautaires qui se consacrent à résoudre ces difficultés. Si la Ville et les partenaires communautaires ne peuvent pas maîtriser directement ces forces du marché externes, ils gardent une mainmise substantielle sur la priorisation stratégique des interventions locales dans le logement.

Cette évaluation met en exergue la mesure dans laquelle les décisions locales — lorsqu'il s'agit de savoir à quel secteur et selon quelles modalités il faut affecter les ressources, de connaître l'ampleur et le type de logement à prioriser et de s'assurer que les services de soutien seront adaptés — peuvent avoir une incidence considérable sur les résultats, surtout pour les populations vulnérables en proie aux plus grands obstacles qui se dressent contre la stabilité du logement. Dans la dernière partie de cette évaluation, nous décrivons les moyens grâce auxquels l'expansion ciblée dans l'ensemble du continuum, dont le logement communautaire, le logement avec services de soutien et les ressources spécialisées d'intervention en cas de crise — peuvent modifier considérablement la trajectoire d'Ottawa sur la voie de la stabilité du logement et de la lutte contre l'itinérance.

Par-dessus tout, l'urgence de ces enjeux déborde la capacité du réseau et s'étend au-delà des tendances chiffrées. Essentiellement, l'instabilité du logement se traduit par des impacts humains retentissants — puisqu'elle place ces personnes en situation de risque d'itinérance, qu'elle a pour effet de prolonger les séjours dans les refuges, qu'elle intensifie le stress des familles et qu'elle empêche certaines personnes de fuir des situations contraires à leur sécurité ou violentes.

En priorisant les interventions éclairées par les données, par l'expérience vécue et par la clarté des besoins de la collectivité, Ottawa peut créer une stabilité durable, amoindrir le coût humain de l'itinérance et améliorer la santé, la sécurité et le bien-être de tous les résidents.



Partie 1

DÉVELOPPEMENT ET MÉTHODOLOGIE

DANS L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS (EBL, NOUS ANALYSONS LA CONJONCTURE ACTUELLE ET PROJETÉE DU LOGEMENT À OTTAWA POUR ÉTAYER LA PLANIFICATION, LES POLITIQUES ET LES DÉCISIONS MUNICIPALES.

En sa qualité de gestionnaire de services désigné en vertu de la Loi de 2011 sur les services de logement, la Ville d'Ottawa a la responsabilité d'évaluer les besoins de la collectivité dans le logement et la lutte contre l'itinérance. De plus, en tant que bénéficiaire du financement fédéral dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements du gouvernement du Canada, Ottawa doit mener une EBL. Le présent rapport respecte rigoureusement et largement les exigences du gouvernement provincial et de l'État fédéral, en intégrant les données et les analyses locales au-delà des lignes de conduite minimums obligatoires.

Dans cette évaluation, nous nous en remettons aux données quantitatives de Statistique Canada (Recensement, à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL, aux ensembles de données administratives municipales et à l'information sur le marché local du logement. Pour les données du Recensement en particulier, il convient de signaler une limitation : le Recensement le plus récent a été publié en 2021, ce qui donne lieu à un décalage temporel dans les données disponibles. En outre, les données du Recensement excluent certaines populations, dont les personnes vivant dans l'itinérance, l'itinérance cachée et les étudiants qui vivent dans des habitations collectives.



MALGRÉ CETTE LIMITATION, ON CONTINUE DE FAIRE MASSIVEMENT APPEL AU RECENSEMENT DANS LES ÉVALUATIONS MUNICIPALES DU LOGEMENT EN RAISON DE SA COHÉSION, DE SON EXHAUSTIVITÉ ET DE SA COMPARABILITÉ.

Les vastes données d'Ottawa sur l'administration municipale et le marché local ont permis d'intégrer dans cette évaluation des données substantielles récentes, datant de 2024 et du début de 2025, ce qui en augmente l'exactitude et ce qui permet de corriger d'importantes lacunes statistiques.

L'analyse quantitative constitue la pierre d'assise de cette Évaluation des besoins en logements, qui s'inspire essentiellement de différentes sources de données établies, pour dresser un tableau clair et objectif de la conjoncture actuelle et de la conjoncture projetée du logement à Ottawa.

FONT PARTIE DES SOURCES DE DONNÉES QUANTITATIVES CONSULTÉES :



les recensements de Statistique Canada (2006-2021)

Analyse de la croissance de la population, de l'évolution démographique des ménages, de la répartition des revenus et des tendances dans l'emploi.

Mesure des besoins impérieux en logements, dont l'adéquation, l'abordabilité et l'adaptabilité des logements.



la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

Le Portail d'information de la SCHL sur le marché du logement comprend l'analyse détaillée du marché locatif, les taux d'inoccupation, les coûts des loyers, les caractéristiques du parc de logements et la dynamique du marché en temps réel.

Ces données ont éclairé les analyses menées d'après des scénarios pour les besoins projetés en logements, en tenant compte de la croissance prévue de la population et des ménages.



l'outil Housing Assessment Resource Tools (HART)

Modélisation pour estimer les besoins impérieux en logements, seuil de l'abordabilité, taux de formation des ménages et répartition démographique des besoins en logements.



les données sur le marché local du logement (rentals.ca et les statistiques de l'Association canadienne de l'immeuble)

Cette source apporte un éclairage localisé sur la conjoncture actuelle du marché locatif et sur les tendances de son évolution, sur les pressions qui pèsent sur l'abordabilité et sur la dynamique du marché en temps réel, ce qui étoffe et valide les données publiques de la SCHL.



les données administratives municipales (Ville d'Ottawa)

Font partie des sources de données consultées, les listes d'attente pour les logements sociaux, les indicateurs de l'occupation et de la capacité des refuges, les tendances dans l'expulsion, les logements subventionnés et les relevés de logements abordables planifiés ou en chantier.

Font partie des limitations constatées, la variabilité dans la qualité des données, les lacunes statistiques occasionnelles et le traitement partiel des circonstances dans l'instabilité du logement.



le dénombrement ponctuel (DP) (2018, 2021 et 2024)

Ce dénombrement apporte un instantané essentiel de l'itinérance à Ottawa, en captant l'information démographique et les pressions exercées au niveau du réseau sur le secteur de l'intervention dans la lutte contre l'itinérance.

Les méthodes qualitatives ont étoffé l'analyse quantitative en apportant un contexte local et en tenant compte des points de vue des partenaires communautaires et des résidents qui ont vécu l'expérience de l'itinérance, ce qui a permis de réaliser une analyse plus fouillée et plus nuancée du paysage du logement d'Ottawa.

FONT PARTIE DES MÉTHODES QUALITATIVES :



les consultations et les entrevues avec les partenaires communautaires

Discussions individuelles et en groupes menées en virtuel et en présentiel avec différents partenaires communautaires, dont les organismes fournisseurs de logements à but non lucratif, les organismes fournisseurs de services aux itinérants, les organismes fournisseurs de logements avec services de soutien, la Coalition autochtone d'Ottawa, les organismes qui se consacrent aux nouveaux arrivants et les organisations qui viennent en aide aux survivants de la violence genrée.

Les discussions ont porté sur les obstacles dans le logement, sur les besoins émergents, sur les difficultés dans les services offerts et sur les points à améliorer. Les constats ont permis d'éclairer et d'enrichir directement l'ensemble de l'analyse présentée.



la consultation des personnes qui ont vécu l'expérience de l'itinérance

on a mené des entrevues rémunérées auprès des résidents qui ont vécu l'expérience de l'itinérance ou l'instabilité du logement. Ces consultations ont apporté un éclairage direct sur les obstacles, les lacunes et les besoins spécifiques, au-delà de l'information recueillie grâce aux données quantitatives agrégées.

LES CONSULTATIONS MENÉES AUPRÈS DE LA COLLECTIVITÉ PENDANT L'ÉLABORATION DE L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ONT APPORTÉ DE L'INFORMATION COMPLÉMENTAIRE QUI DÉBORDAIT LE CADRE DE CE RAPPORT.

CETTE INFORMATION, QUI N'EST PAS REPRODUITE DANS CES PAGES, A ÉTÉ CONSIGNÉE DANS UN DOCUMENT QUI A ÉTÉ REMIS À LA VILLE D'OTTAWA POUR QU'ELLE EN TIENNE COMPTE DANS LA PROCHAINE MISE À JOUR DU PLAN DÉCENNAL DE LOGEMENT ET DE LUTTE CONTRE L'ITINÉRANCE.

ON S'ATTEND À MENER, PENDANT LA DURÉE DE CE PROCESSUS, D'AUTRES CONSULTATIONS, DES DIALOGUES AVEC LA COLLECTIVITÉ ET DES SÉANCES DE RÉFLEXION SE RAPPORTANT AUX CONSTATS DE CETTE ÉVALUATION.

Cette évaluation permet d'éclairer la planification stratégique municipale, dont les mises à jour apportées au Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance d'Ottawa, les décisions portant sur les infrastructures, les politiques du zonage et l'élaboration des programmes de logements.

Elle constitue un socle analytique pour les discussions qui auront lieu avec le gouvernement provincial et l'État fédéral sur les priorités locales du logement, sur le recadrage potentiel du financement et sur l'affectation des ressources. En outre, cette évaluation permet d'étayer le dialogue, la défense des droits et la collaboration parmi les partenaires communautaires, en se penchant sur les difficultés locales communes dans le domaine du logement.



Partie 2

POPULATION ET ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

IL EST ESSENTIEL D'ANALYSER LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES D'OTTAWA POUR ÉVALUER LES BESOINS EN LOGEMENTS AUJOURD'HUI ET DEMAIN.

La taille de la population, la répartition des groupes d'âge et les modèles migratoires ont tous une incidence sur le réseau de logements de la Ville, sur le modelage de la demande pour différents types de logements, de même que sur l'abordabilité et la disponibilité.

Lorsque la population augmente, les changements dans la structure des groupes d'âge et dans les modèles migratoires viennent reforcer la demande de logements. Le vieillissement de la population, l'évolution de la démographie et la migration soutenue expliquent les changements qui interviennent parmi les groupes qui ont besoin de logements et dans les secteurs dans lesquels il faut aménager des logements.

DANS LE MÊME TEMPS, LA POPULATION D'OTTAWA CONNAÎT D'AUTRES MUTATIONS.

La population autochtone continue de progresser, les communautés racisées représentent un pourcentage croissant des résidents de la ville, et l'immigration continue de constituer un facteur essentiel de la croissance de la population.



Dans cette section, nous examinons les grandes tendances de l'évolution démographique, à savoir :

- la croissance de la population et les projections à long terme;
- la répartition des groupes d'âge et l'évolution démographique;
- les modèles de migration et de mobilité sur le territoire et à destination de la Ville;
- la répartition des genres et leur évolution au fil du temps;
- la croissance des communautés autochtones;
- l'évolution de la démographie des populations racisées;
- les modèles d'immigration et d'établissement des nouveaux arrivants.

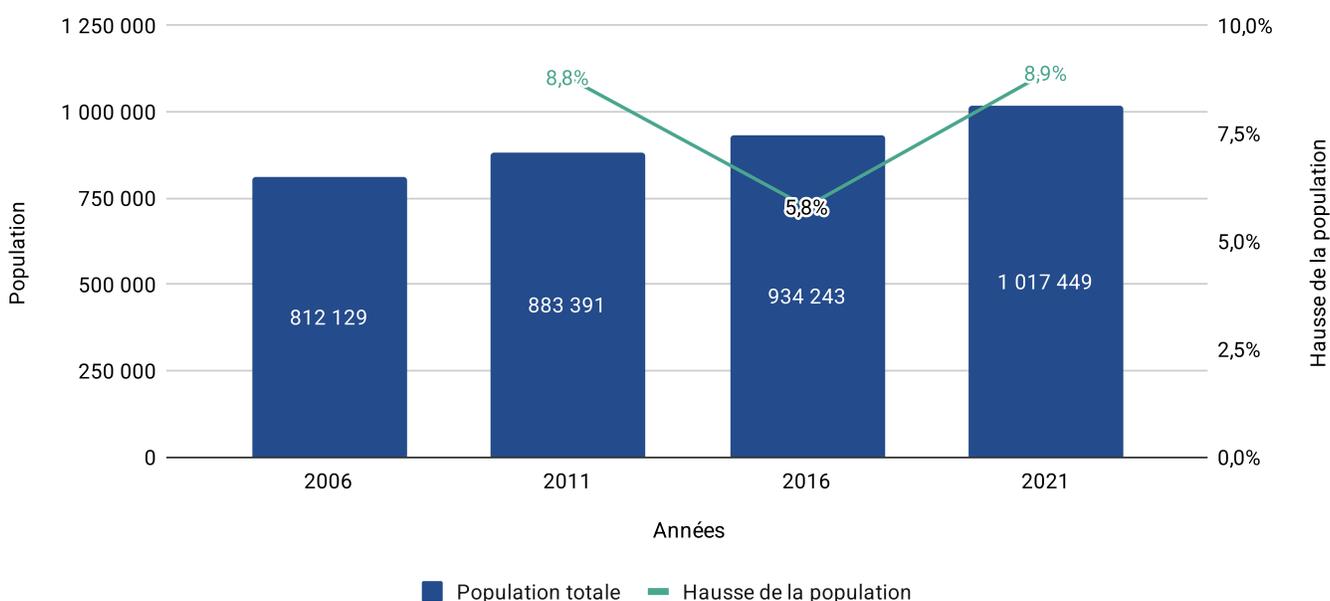
Croissance de la population

La population d'Ottawa continue de progresser à un rythme fulgurant. Bien que cette progression se soit modérée au début des années 2010, elle a rebondi dans la dernière moitié de la décennie, pour faire d'Ottawa l'un des centres urbains qui connaissent la progression la plus forte au Canada. Cette expansion est portée par la hausse naturelle de la population et par la migration, qui façonnent la composition démographique de la ville et la demande de logements.

La croissance de la population étaye l'activité économique, le renouvellement de la population active et la hausse de la demande exprimée pour les services; or, elle exerce aussi une pression sur l'offre, l'infrastructure et l'abordabilité des logements. Les variations dans les taux de croissance rendent compte de la conjoncture économique dans l'ensemble, des tendances de l'évolution du marché du logement et des changements démographiques, qui influent tous sur l'évolution de la demande de logements dans tout le territoire de la Ville. À l'heure où Ottawa continue de grandir, il sera essentiel d'analyser cette dynamique afin de modérer les politiques à adopter dans le domaine du logement et de s'assurer que le réseau de logements continue de répondre à l'évolution des besoins.

La figure 1 : Population totale et hausse de la population par période de cinq ans à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 1



ENTRE 2006 ET 2021, LA POPULATION D'OTTAWA A AUGMENTÉ POUR PASSER DE 812 129 À 1 017 449 HABITANTS, SOIT UNE HAUSSE TOTALE DE 25,3 %.

La population a crû de 71 262 (+8,8 %) de 2006 à 2011, de 50 852 (+5,8%) de 2011 à 2016 et de 83 206 (+8,9%) de 2016 à 2021. La progression totale sur 15 ans s'est chiffrée à 205 320 habitants, ce qui représente une hausse moyenne de la population de 13 688 par an.

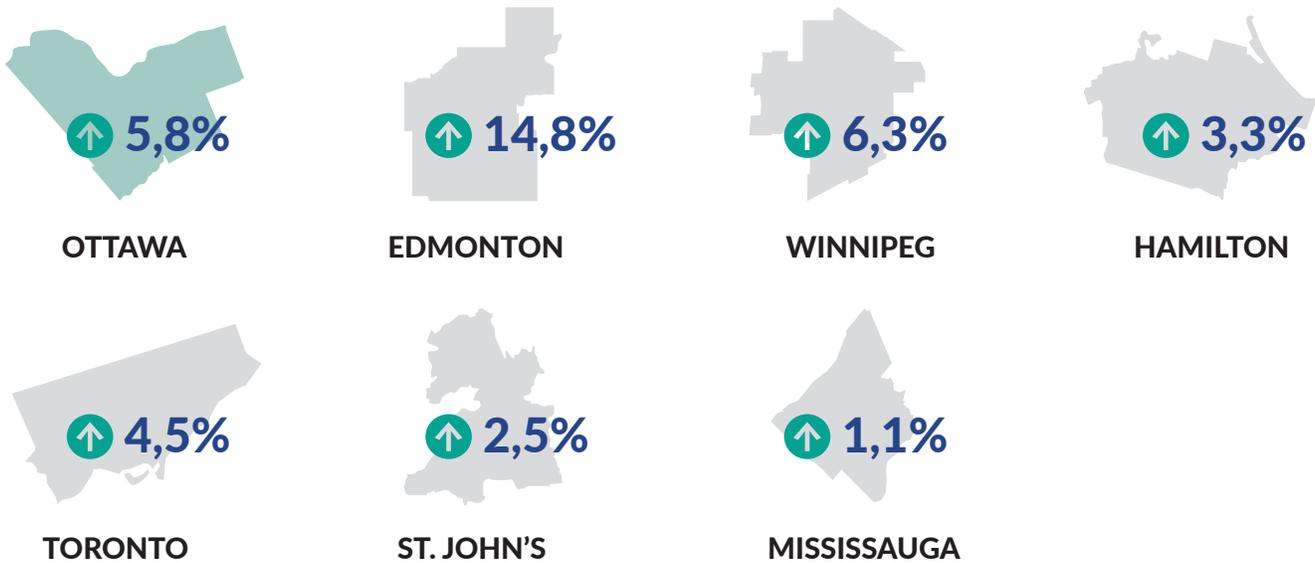
[Tableau 1 : Dénombrement de la population et évolution de la population par période de cinq ans à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021](#)



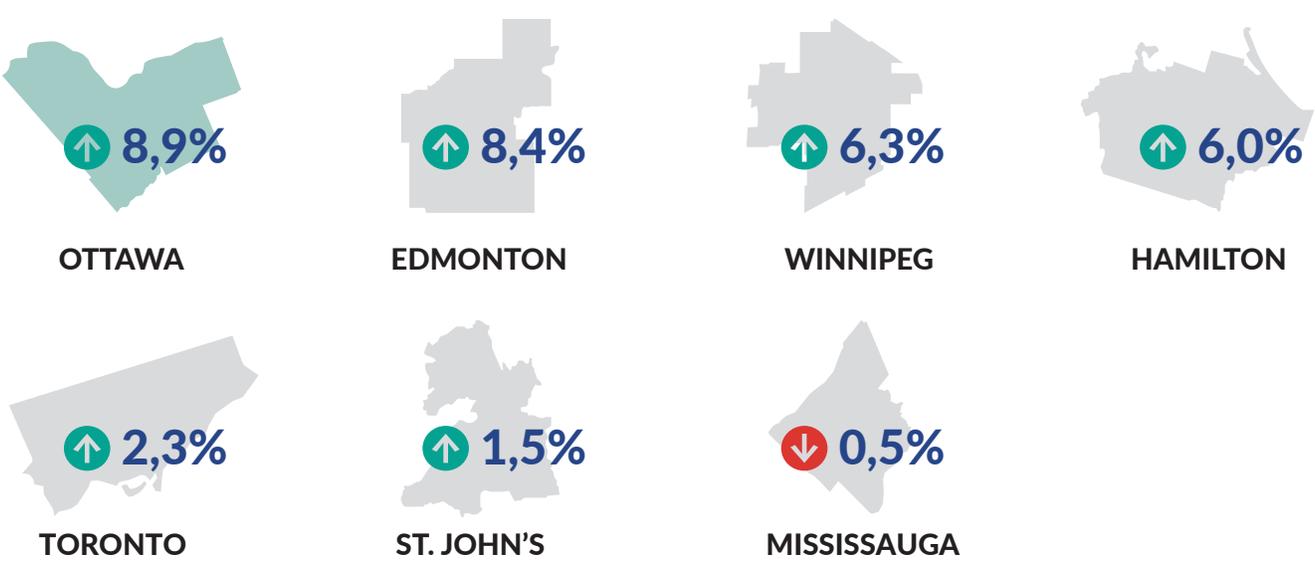
La croissance de la population influe non seulement sur la demande de logements, mais aussi sur l'ampleur et la complexité des besoins du réseau de lutte contre l'itinérance. À l'heure où Ottawa grandit, des facteurs structurels comme la répartition des revenus, la conjoncture du marché locatif et les modèles migratoires déterminent le nombre de personnes qui deviennent itinérantes, ainsi que les ressources nécessaires pour promouvoir les parcours qui mènent à la stabilité du logement. La croissance peut exercer une pression démesurée sur les services de lutte contre l'itinérance, surtout dans une ville qui joue le rôle de carrefour régional, ce qui oblige à adopter une approche pansystémique dans la prévention, l'intervention et la stabilité à long terme. Nous nous penchons plus en détail sur ces incidences dans la [partie 11 \(Besoins des itinérants et in lux du réseau\)](#).

Évolution de la population dans certaines collectivités, 2011 à 2016 et 2016 à 2021

2011 à 2016



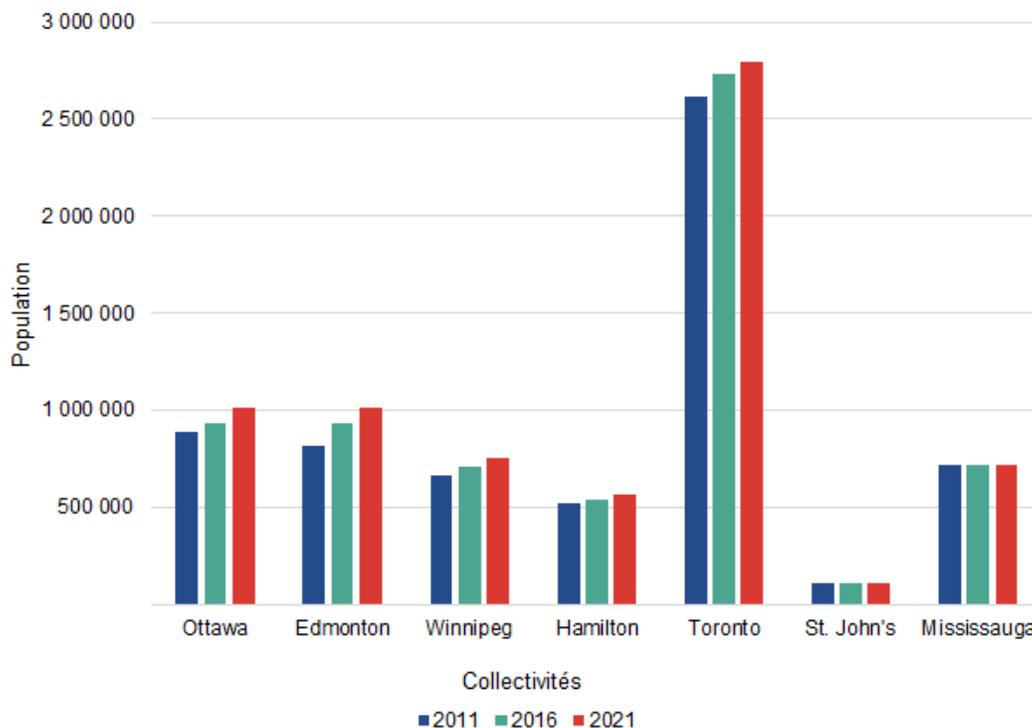
2016 à 2021



Pour mettre en contexte la croissance de la population d'Ottawa, son taux de croissance de 8,9% entre 2016 et 2021 a été supérieur à ceux de Toronto, de Hamilton, de Winnipeg et d'Edmonton.

La figure 2 : Dénombrement de la population dans certaines collectivités, 2011, 2016 et 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 2



ENTRE 2016 ET 2021, LA POPULATION D'OTTAWA A PROGRESSÉ DE 8,9 % POUR PASSER DE 934 243 À 1 017 449 HABITANTS; IL S'AGIT DU TAUX DE CROISSANCE LE PLUS FULGURANT PARMIS LES VILLES SÉLECTIONNÉES.

Edmonton s'est inscrite au deuxième rang pour le taux de croissance, à 8,4 %, suivie de Winnipeg (6,3 %) et de Hamilton (6,0 %). La population a augmenté modérément à Toronto (2,3 %) et à St. John's (1,5 %), alors qu'elle a baissé de 0,5 % à Mississauga.

[Tableau 2 : Dénombrement de la population dans certaines collectivités, 2011, 2016 et 2021](#)
[Tableau 3 : Évolution de la population par période de cinq ans dans certaines collectivités pour 2011 à 2016 et 2016 à 2021](#)

Mobilité

Les modèles de mobilité apportent un éclairage sur les déplacements des habitants sur le territoire et à destination d'Ottawa, en façonnant la demande de logements et la croissance urbaine. Si la plupart des résidents habitent le même logement chaque année, nombreux sont ceux qui déménagent – sur le territoire de la Ville, au départ d'autres régions de l'Ontario, ou encore depuis l'extérieur de la province ou du pays.

Au total, 15 845 nouveaux résidents venus de l'Ontario se sont installés à Ottawa en 2021; il s'agit du nombre le plus élevé comptabilisé en 10 ans. Ces mouvements font état de l'évolution de la conjoncture économique, des transitions de vie et de la dynamique du marché du logement, qui ont toutes une incidence sur les secteurs dans lesquels on décide d'habiter et sur les moyens qu'on prend pour y arriver.

Tableau 4 : Le statut de la mobilité dans la dernière année à Ottawa, 2011, 2016 et 2021

Statut de la mobilité	2011	2016	2021
Personnes qui n'ont pas déménagé	741 545	784 725	860 725
Personnes qui ont déménagé	115 950	122 860	131 375
Total	857 495	907 585	992 100

Source : Statistique Canada

Tableau 4.1 : Le statut de la mobilité dans la dernière année à Ottawa pour les personnes qui ont déménagé, 2011, 2016 et 2021

Statut de la mobilité	2011	2016	2021
Non-migrants	83 410	85 915	94 310
Migrants	32 540	36 945	37 060
Total	115 950	122 860	131 370

Source : Statistique Canada

Tableau 4.2 : Le statut de la mobilité dans la dernière année à Ottawa pour les migrants, 2011, 2016 et 2021

Statut de la mobilité	2011	2016	2021
Migrants de l'intérieur	22 525	24 555	26 175
Migrants de l'extérieur	10 015	12 390	10 885
Total	32 540	36 945	37 060

Source : Statistique Canada



Tableau 4.3 : Le statut de la mobilité dans la dernière année à Ottawa pour les migrants internes, 2011, 2016 et 2021

Statut de la mobilité	2011	2016	2021
Migrants de l'intérieur de la province	13 500	13 880	15 845
Migrants venus d'autres provinces	9 025	10 670	10 335
Total	22 525	24 550	26 180

Source : Statistique Canada

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAUX 4 - 4.3

ENTRE 2011 ET 2021, LE NOMBRE DE RÉSIDENTS D'OTTAWA QUI ONT HABITÉ DANS LE MÊME LOGEMENT A AUGMENTÉ POUR PASSER DE 741 545 À 860 725, SOIT 86,8 % DE LA POPULATION DE 2021. LE NOMBRE DE PERSONNES QUI ONT DÉMÉNAGÉ A AUGMENTÉ POUR PASSER DE 115 950 À 131 375 (13,2 % EN 2021).

La majorité des personnes qui ont déménagé – 71,9 % en 2011 et 71,8 % en 2021 – étaient des non-migrants qui se sont installés à Ottawa. Les autres étaient des migrants venus de l'extérieur d'Ottawa. Selon leur composition en 2021 :

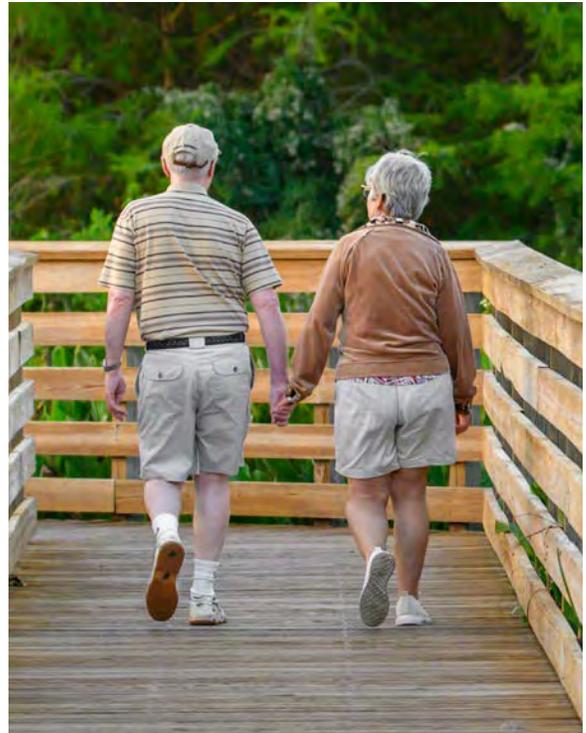
- 60,5 % des migrants de l'intérieur venaient de l'intérieur de la province (soit d'ailleurs en Ontario);
- 39,5 % des migrants de l'intérieur venaient d'autres provinces ou territoires;
- 29,4 % des migrants venaient d'un autre pays.

Les modèles de mobilité d'Ottawa mettent en relief l'évolution constante des quartiers, des réseaux sociaux et de la dynamique des collectivités, puisque les résidents déménagent sur le territoire et dans l'ensemble de la Ville. Dans une municipalité géographiquement vaste et diverse, ces changements influent sur les besoins locaux en logements, sur la demande de services et sur le caractère des différents secteurs au fil du temps. L'analyse des secteurs dans lesquels les résidents se réinstallent et des moyens qu'ils prennent pour le faire permet de contextualiser l'évolution des pressions qui pèsent sur le logement et sur les infrastructures. Nous nous penchons plus en détail sur ces modèles spatiaux, ainsi que sur leur rôle dans le modelage de l'accès au logement, dans la [partie 9 \(Facteurs porteurs des besoins en logements au niveau des quartiers\)](#).

Âge

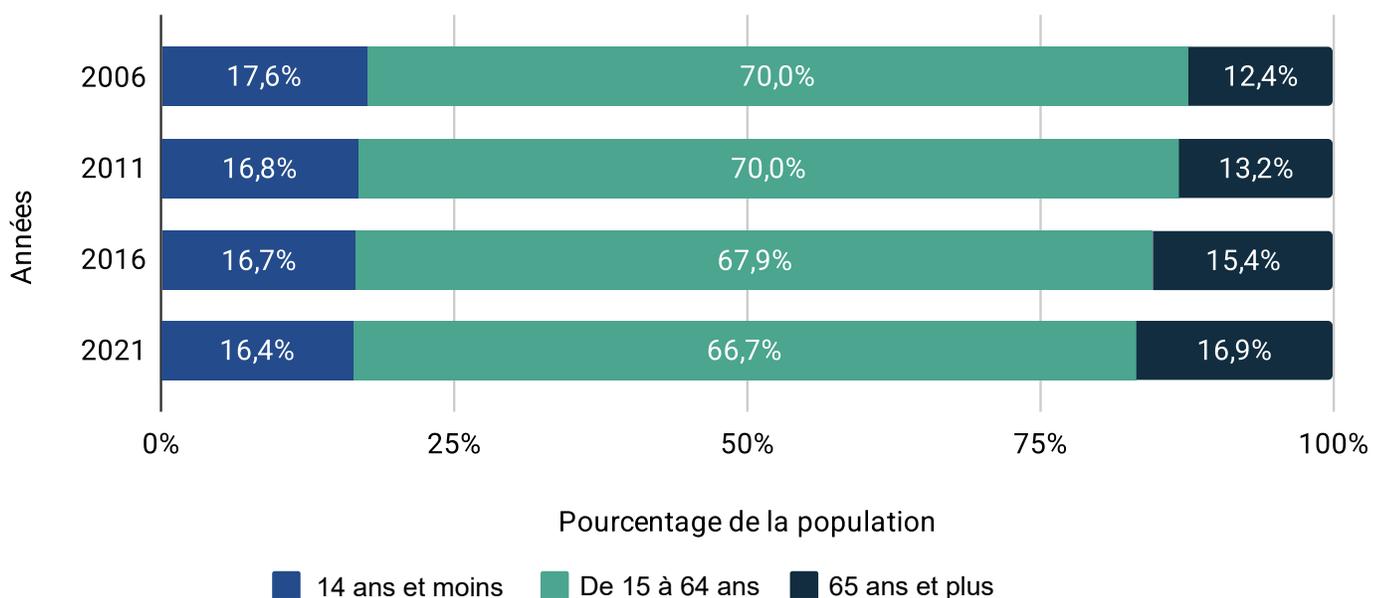
La population d'Ottawa vieillit : la proportion des résidents de 65 ans et plus a augmenté pour passer de 12,4 % en 2006 à 16,9% en 2021. Cette évolution démographique donne lieu à des considérations qui changent pour l'accessibilité au logement, pour l'abordabilité parmi ceux qui ont des revenus fixes, de même que pour la planification des transports. Puisque la structure de la population d'Ottawa change, il faudra continuer de veiller à ce que l'offre de logements cadre avec les besoins des résidents qui vieillissent, puisqu'il s'agira toujours d'une considération importante dans la planification.

Si la proportion des adultes plus âgés qui vivent dans l'itinérance est restée stable, les chiffres absolus ont augmenté de concert avec les tendances plus vastes de l'itinérance. Cette augmentation s'explique par les pressions qui pèsent sur le réseau et qui se recoupent avec les contraintes de l'abordabilité et avec les besoins en services de soutien pour les populations vieillissantes. Ces tendances cadrent avec les analyses nationales et provinciales de la précarité du logement parmi les personnes âgées, comme nous le verrons plus en détail dans la [partie 11 \(Besoins des itinérants et in lux du réseau\)](#).



La figure 3 : Croissance de la population par période de cinq ans à Ottawa, 2006, 2011 et 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 3

ENTRE 2006 ET 2021, LE NOMBRE DE PERSONNES ÂGÉES A AUGMENTÉ CONSIDÉRABLEMENT, POUR PASSER DE 100 875 À 172 150 SUR CETTE PÉRIODE DE 15 ANS. LA POPULATION DES JEUNES A ELLE AUSSI AUGMENTÉ, POUR PASSER DE 142 750 À 166 920.

La population des adolescents et des adultes de moins de 65 ans a progressé substantiellement, pour passer de 568 505 à 678 375; elle représente toutefois une moindre proportion de la population totale par rapport aux années précédentes.

En pourcentage de la population totale :

- la population des personnes âgées (de plus de 65 ans) a augmenté pour passer de 12,4 % à 16,9 %;
- la part des jeunes (de 14 ans et moins) dans la population a aussi fléchi, pour passer de 17,6 % en 2006 à 16,4 % en 2021.

La population des adolescents et des adultes de moins de 65 ans (soit le groupe des 15 à 64 ans) a diminué pour passer de 70,0 % à 66,7 %.

[Tableau 5 : Dénombrement de la population et pourcentage du total de la population par grand groupe d'âge à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021](#)

PARCE QUE LA POPULATION D'OTTAWA VIEILLIT, LES BESOINS EN LOGEMENTS SONT APPELÉS À ÉVOLUER EN CONSÉQUENCE, SURTOUT POUR LES RÉSIDENTS QUI ONT DES REVENUS FIXES OU QUI ONT BESOIN DE LOGEMENTS ACCESSIBLES.

L'augmentation du nombre de personnes âgées qui vivent dans l'itinérance indique que les pressions qui pèsent sur le réseau du logement et le réseau des interventions dans la lutte contre l'itinérance sont de plus en plus lourdes.

Cette évolution démographique détermine aussi les types de logements nécessaires, dont les considérations relatives à l'accessibilité, à l'abordabilité et à la taille des logements. À l'heure où les résidents veulent vieillir dans leur logement, il se peut qu'on doive tenir compte, dans l'aménagement des logements, des différents niveaux d'aptitude physique ou des conventions d'habitation intergénérationnelle, pour permettre d'adopter des solutions à caractère familial et collectif pour vieillir chez soi. Nous analysons plus en détail cette question dans la [**partie 4 \(Composition des ménages\)**](#).

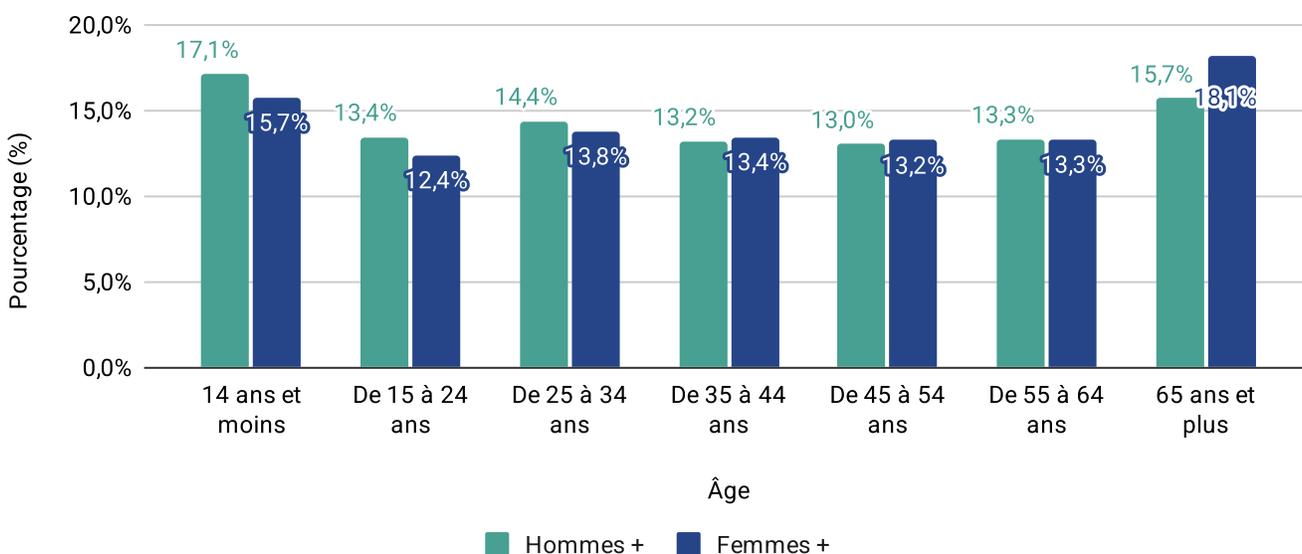


Genre

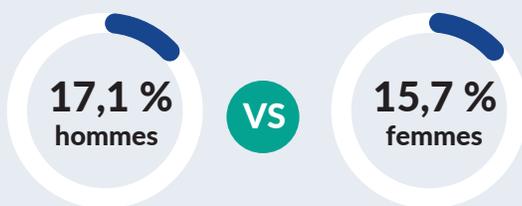
Le genre influe sur les besoins en logements à Ottawa, en modelant l'abordabilité, la stabilité et l'accès aux services de soutien voulus. Les femmes+ sont davantage appelées à mener les ménages monoparentaux, groupe dans lequel les taux des besoins impérieux en logements sont élevés (comme nous le verrons plus en détail dans la [partie 4 \[Composition des ménages\]](#)). Les femmes+ plus âgées constituent aussi une plus grande proportion de la population des personnes âgées d'Ottawa; autrement dit, elles sont confrontées à des pressions plus fortes en raison de leurs revenus fixes, de l'accessibilité et de la stabilité du logement à long terme.

La figure 4 : Répartition du genre d'après l'âge à Ottawa en 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 4



EN 2021, UNE PLUS GRANDE PROPORTION D'HOMMES+ QUE DE FEMMES+ AVAIT MOINS DE 35 ANS, DONT LE GROUPE DES 14 ANS ET MOINS (17,1 % DES HOMMES+ ET 15,7 % DES FEMMES+),

le groupe des 15 à 24 ans (13,4 % des hommes+ et 12,4 % des femmes+) et le groupe des 25 à 34 ans (14,4 % des hommes+ et 13,8 % des femmes+). Une plus forte proportion de femmes+ que d'hommes+ avait 65 ans ou plus, soit 18,1 % pour les femmes+ contre 15,7 % pour les hommes+. Entre 35 et 64 ans, la répartition des genres était essentiellement égale, à moins de 0,2 %.

POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS D'APRÈS LE GENRE, IL FAUT MENER UNE INTERVENTION CONCERTÉE, SURTOUT DANS LES SERVICES DE LUTTE CONTRE L'ITINÉRANCE ET CONTRE LA VIOLENCE FAITE AUX FEMMES (VFF).

La sécurité et la stabilité du logement sont essentielles pour prévenir la violence genrée et pour aider les survivants; or, le manque d'options abordables peut empêcher les femmes+ à fuir les situations contraaires à leur sécurité.

La Ville considère comme une épidémie la violence entre partenaires intimes, ce qui renforce la nécessité de mener, dans le domaine du logement, une intervention qui intègre les considérations de genre. Si les services de gestion du logement et de lutte contre l'itinérance sont assurés en partenariat avec le gouvernement provincial, la Ville joue un rôle prépondérant en veillant à respecter une approche éclairée par les genres, surtout en collaboration avec les organismes de lutte contre la VFF. Ces organismes offrent des programmes d'aide spécialisés qui se recoupent avec l'ensemble du réseau du logement, en mettant en lumière la nécessité d'exercer une coordination soutenue. Nous examinons plus en détail dans la [partie 7 \(Abordabilité du logement\)](#) les difficultés de l'abordabilité d'après le genre, dont celles qui pénalisent les populations issues de la diversité des genres.

DIVERSITÉ DES GENRES

LE RECENSEMENT DE 2021 EST LE FRUIT DE LA PREMIÈRE COLLECTE NATIONALE DE DONNÉES DU CANADA SUR LA DIVERSITÉ DES GENRES; CES DONNÉES NOUS APPRENNENT QU'ENVIRON UNE PERSONNE SUR 300 DE 15 ANS ET PLUS S'IDENTIFIE COMME TRANSGENRE OU NON BINAIRE.³

Dans la région métropolitaine de recensement (RMC) d'Ottawa-Gatineau, environ 1 637 personnes s'identifient comme des hommes trans (0,11 %), 1 935 s'identifient comme des femmes trans (0,13 %) et 2 828 s'identifient comme des personnes non binaires (0,19 %). La diversité des genres déclarés est plus prévalente parmi les populations plus jeunes : il est plus probable que le groupe des 15 à 34 ans s'identifie comme transgenre ou non binaire que le groupe des 35 ans et plus.⁴

Le genre peut être un facteur explicatif de l'instabilité du logement, surtout parmi les jeunes. Les jeunes transgenres et non binaires accusent des taux démesurément élevés d'instabilité du logement en raison du rejet par la famille, de la discrimination sur les marchés locatifs et des obstacles qui se dressent contre l'accès aux services d'affirmation des genres. Les refuges et les programmes de logements qui ne sont pas adaptés à la diversité des genres peuvent encore exacerber la vulnérabilité, ce qui mène à un risque accru d'itinérance ou à des situations de précarité du logement. Parmi les 41 RMRM du Canada, Ottawa-Gatineau s'inscrit au 13e rang pour la proportion des résidents qui s'identifient comme transgenres ou non binaires. Ces données mettent en lumière le besoin en réseaux de logements qui tiennent compte des vulnérabilités liées aux genres, en assurant l'accès à des options de logement sécuritaires, stables et adaptées aux personnes engagées dans un processus d'affirmation de genre.

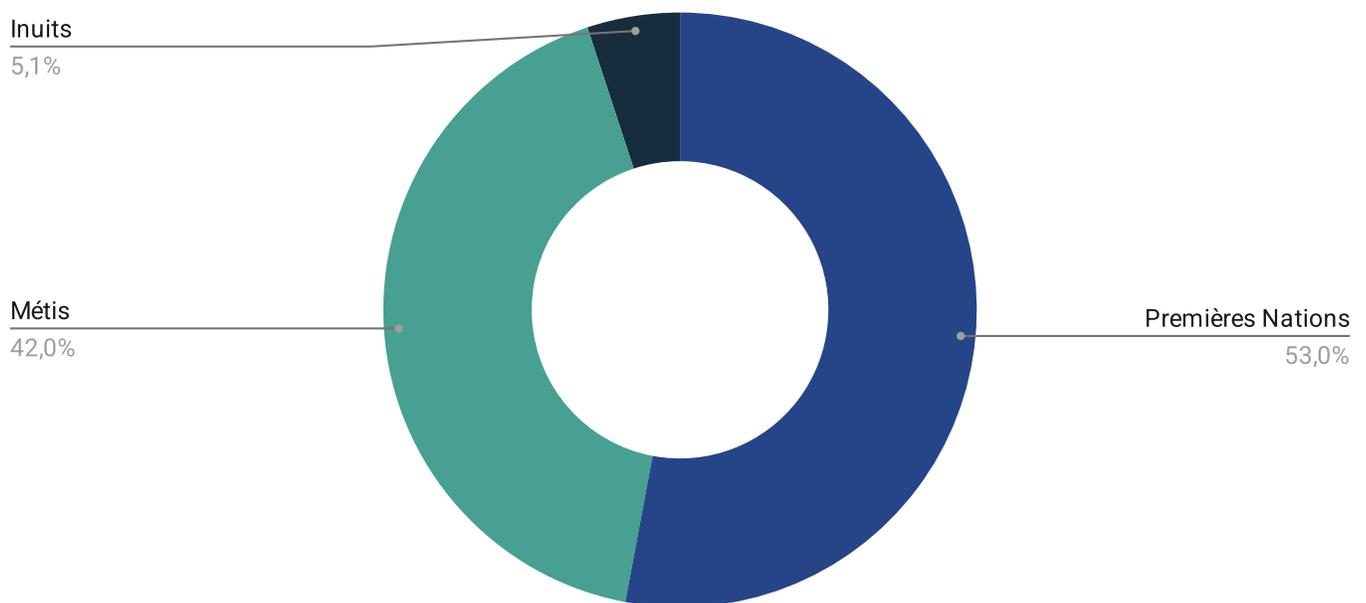


Population autochtone

Ottawa est aménagée sur le territoire non cédé de la Nation Anishinabe Algonquine. Cette nation vit depuis des millénaires sur ce territoire, dont elle cultive le sol et le riche patrimoine culturel. Aujourd'hui, la population autochtone d'Ottawa augmente plus rapidement que la population non autochtone : 26 395 personnes se sont identifiées comme des Autochtones dans le Recensement de 2021, soit une hausse de 12 250 ou 115,5 % en 2006. Il s'agit entre autres de 13 300 membres des Premières Nations (53,0 %), de 10 545 Métis (42,0 %) et de 1 270 Inuits (5,1 %).⁵

La figure 5 : Répartition de la population autochtone d'après les réponses individuelles des Autochtones selon l'identité à Ottawa en 2021

Source: Recensement de 2021.

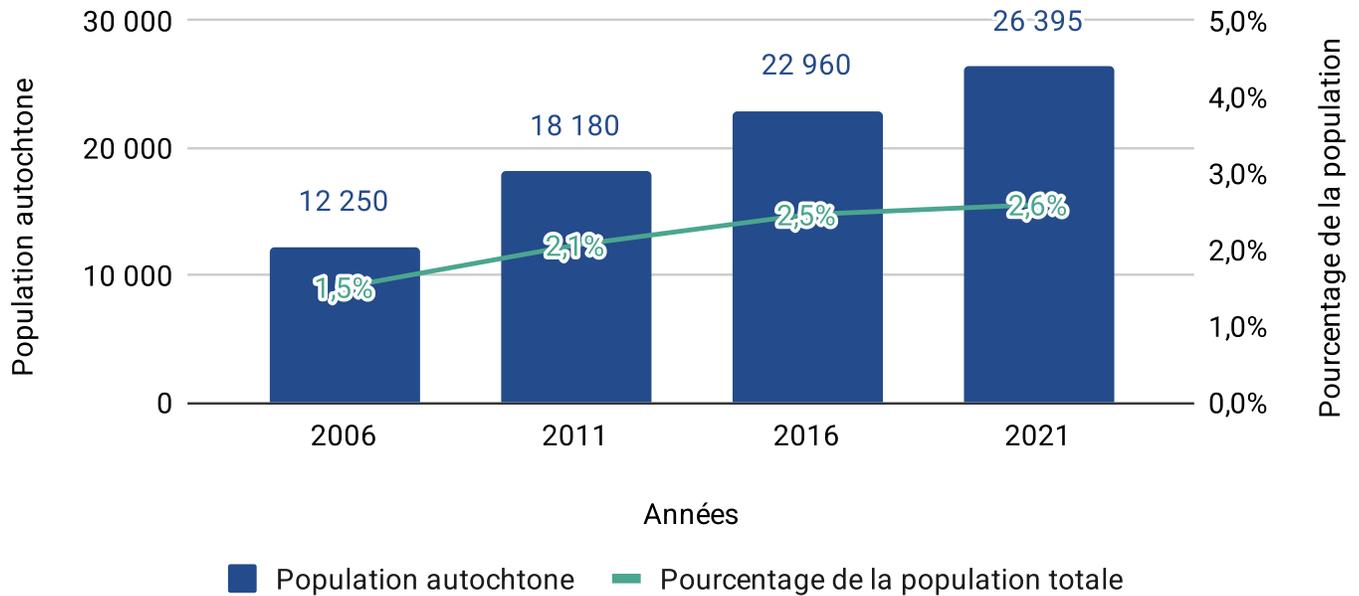


La population autochtone d'Ottawa est diverse et représente les communautés des Premières Nations, des Métis et des Inuits, qui ont toutes leur histoire, leurs structures de gouvernance et leurs besoins en logements distincts. Or, dans l'ensemble de ces communautés, les effets continus de la colonisation, le traumatisme intergénérationnel, la discrimination systémique et le racisme continuent de modeler les expériences vécues dans le logement. Les résidents autochtones sont toujours surreprésentés parmi les itinérants, et les obstacles qui se dressent contre la stabilité du logement perdurent. En réaction, les organismes menés par les Autochtones jouent un rôle central en façonnant les interventions dans le logement et la lutte contre l'itinérance à Ottawa, le leadership, la défense des droits et les services offerts étant ancrés dans des solutions autodéterminées. La Ville d'Ottawa travaille de concert avec un certain nombre d'organismes autochtones pour offrir, aux résidents autochtones, des programmes d'aide dans le logement et la lutte contre l'itinérance, ce qui témoigne d'une volonté de nouer des partenariats et d'offrir des services culturellement éclairés.

En outre, la Stratégie autochtone du logement et de l'itinérance, mise au point avec le concours de la Ville et menée par la Coalition autochtone d'Ottawa (CAO), mise sur ces relations et sur ces principes, en les appliquant d'après la vision du monde autochtone pour assurer la stabilité du logement et le bien-être à long terme.

La figure 6 : Dénombrement de la population autochtone et pourcentage de la population totale à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 6

115,5 %

ENTRE 2006 ET 2021, LA POPULATION AUTOCHTONE D'OTTAWA A AUGMENTÉ DE 115,5 %, POUR PASSER DE 12 250 À 26 395 HABITANTS.

La représentation des Autochtones a progressé au cours de la même période, en proportion de la population totale, pour passer de 1,5 % à 2,6 %. La croissance a été constante sur toutes les périodes de cinq ans; l'augmentation en chiffres la plus importante s'est déroulée entre 2006 et 2011 : dans cette période, la population autochtone a augmenté de 5 930 habitants.

[Tableau 6 : Dénombrement de la population autochtone et pourcentage de la population totale d'Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021](#)

Cette évaluation des besoins n'a pas pour objet de définir les besoins des Autochtones en logements et dans la lutte contre l'itinérance. Toutefois, elle permet d'affirmer qu'aucune évaluation des besoins en logements n'est complète si on ne tient pas compte des réalités du logement, des expériences et du leadership des Autochtones. Dans la mesure du possible, ce rapport fait état des données apportées par les travaux de recherche menés par les Autochtones, ainsi que des données recueillies par la Ville, en sachant que les ensembles de données diffusés publiquement comportent des limitations. Nous nous penchons sur ces thèmes dans l'ensemble de ce rapport, surtout dans la [partie 7 \(Abordabilité du logement\)](#) et dans la [partie 11 \(Besoins des itinérants et in lux du réseau\)](#).



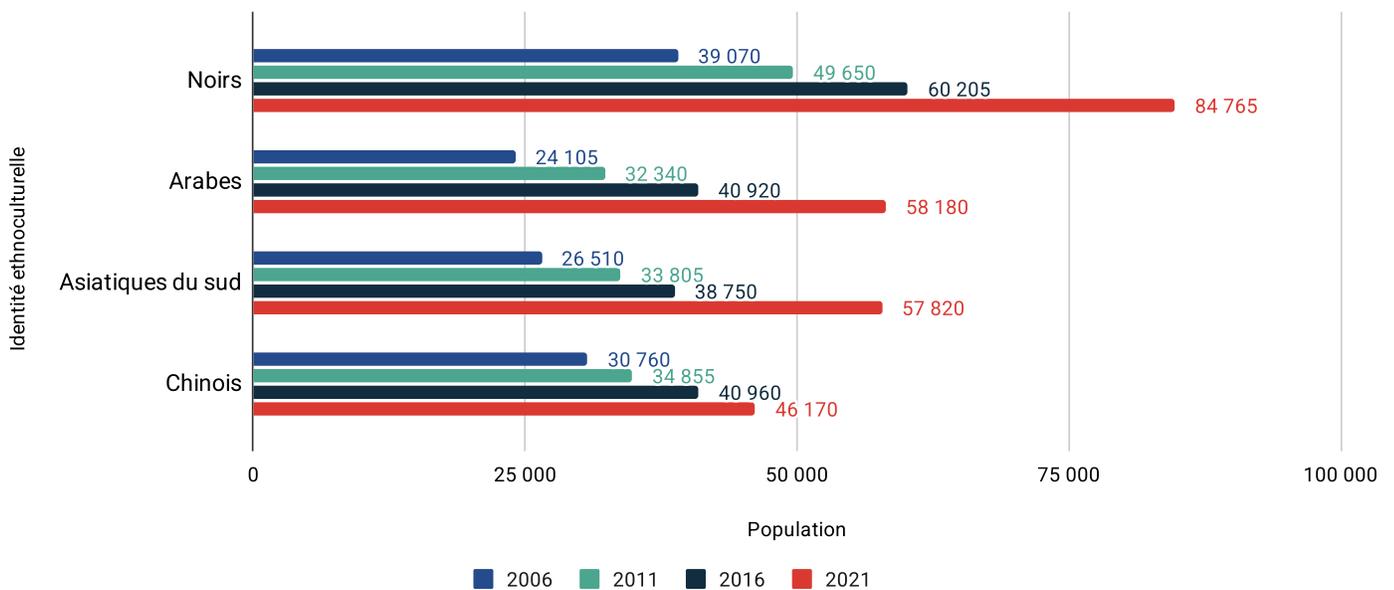
Identité racisée

Le nombre de personnes qui appartiennent aux groupes racisés à Ottawa a doublé dans les 15 dernières années. Cette évolution témoigne de la diversité croissante d'Ottawa et met en lumière la nécessité de mieux analyser les recoupements entre l'identité ethnoculturelle d'une part et, d'autre part, l'accès au logement, ainsi que l'abordabilité et la stabilité du logement.

Malgré l'ampleur de cette évolution démographique, les données sur le logement au Canada ne sont pas désagrégées selon l'identité ethnoculturelle, ce qui permet difficilement de capter les expériences distinctes des différentes communautés racisées dans le domaine du logement. Or, les données du dénombrement ponctuel de la Ville d'Ottawa laissent entendre que les résidents racisés sont démesurément représentés parmi les itinérants, ce qui indique que les besoins en logements ne sont pas satisfaits équitablement. (Cf. la [partie 11 \[Besoins des itinérants et in lux du réseau\]](#).) Les obstacles systémiques, par exemple les disparités de revenus, la discrimination sur les marchés locatifs et d'accès à la propriété et les inégalités économiques, continuent de modeler les résultats de l'offre de logements, qui ne sont pas équitablement répartis parmi les communautés.

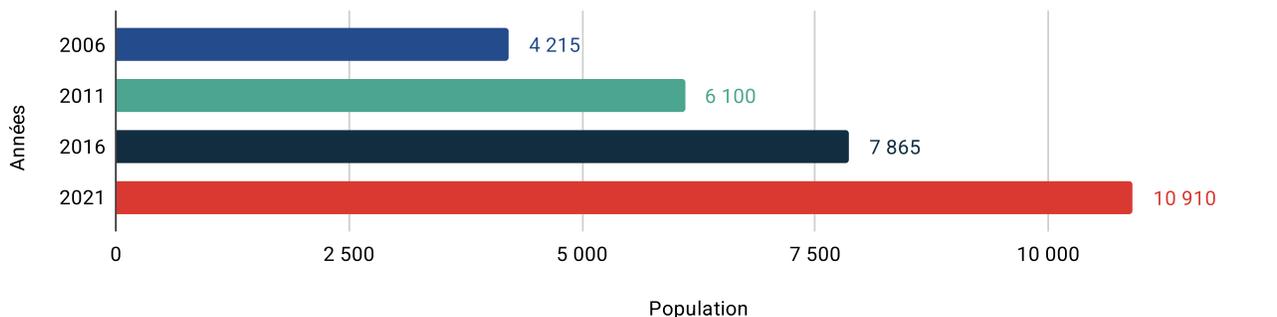
La figure 7 : Population appartenant aux groupes racisés à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Source: Statistique Canada.



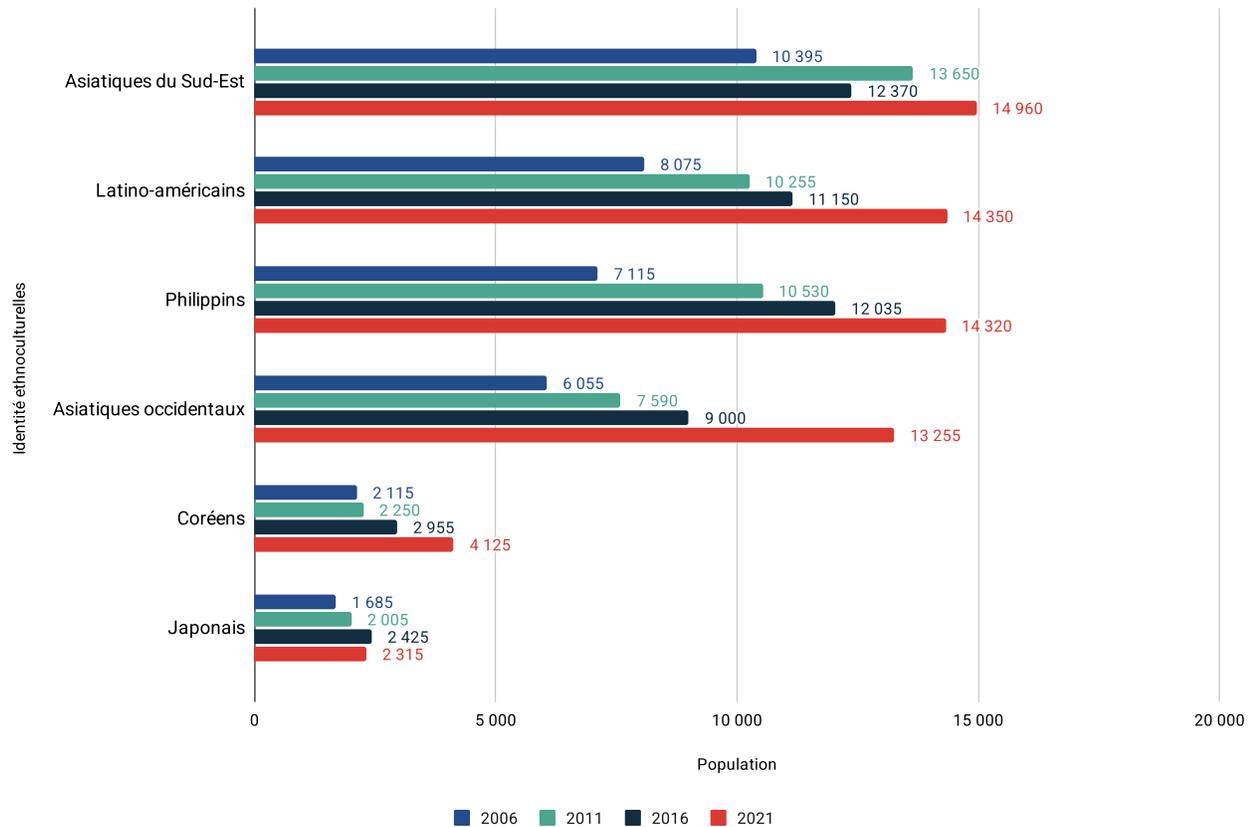
La figure 8 : Population appartenant aux groupes racisés de différentes origines ethniques à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Source: Statistique Canada.



La figure 9 : Population appartenant aux groupes racisés à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021 (suite)

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LES FIGURES 7-9



ENTRE 2006 ET 2021, LA POPULATION DES PERSONNES ISSUES DE GROUPES RACISÉS A DOUBLÉ POUR PASSER DE 161 720 À 324 950 HABITANTS ET DE 19,9 % À 31,9 % DE LA POPULATION TOTALE.

Environ les trois quarts (74,5 % en 2006 et 76,0 % en 2021) de la population totale racisée étaient des Noirs, des Arabes, des Asiatiques du Sud ou des Chinois.

Les populations dont la croissance a été la plus fulgurante de 2006 à 2021 venaient de différents horizons (+158,8 %) : Arabes (+141,4 %), Asiatiques occidentaux (+118,9 %), Asiatiques du Sud (+118,1 %) et Noirs (117,0 %).

Les populations dont la croissance a été la plus lente de 2006 à 2021 ont été celles des Japonais (+37,4 %), des Asiatiques du Sud-Est (+43,9 %) et des Chinois (+50,1 %). Les seules baisses comptabilisées l'ont été dans la population asiatique du Sud-Est de 2011 à 2016, puisqu'elle a régressé pour passer de 13 650 à 12 370 habitants, ainsi que dans la population japonaise de 2016 à 2021, puisqu'elle a diminué pour passer de 2 425 à 2 315 habitants.

Tableau 7 : Population appartenant aux groupes racisés : dénombrement et pourcentage de la population totale d'Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Le recoupement de l'identité ethnoculturelle et de l'accès au logement à Ottawa rend compte de facteurs systémiques qui influent sur l'abordabilité, sur la stabilité et sur l'ensemble des résultats du logement. Les disparités des revenus, la discrimination sur les marchés locatifs et de l'accès à la propriété et les obstacles qui se dressent dans les services de logement expliquent démesurément le fardeau qui pèse sur le logement pour de nombreux groupes racisés. Les données du dénombrement ponctuel de la Ville d'Ottawa, qui laissent entendre que les résidents racisés sont surreprésentés dans l'itinérance, témoignent de ces difficultés.

La mesure dans laquelle les populations racisées peuvent avoir accès à des logements stables, adéquats et abordables aura à la longue une incidence sur les pressions sociétales.

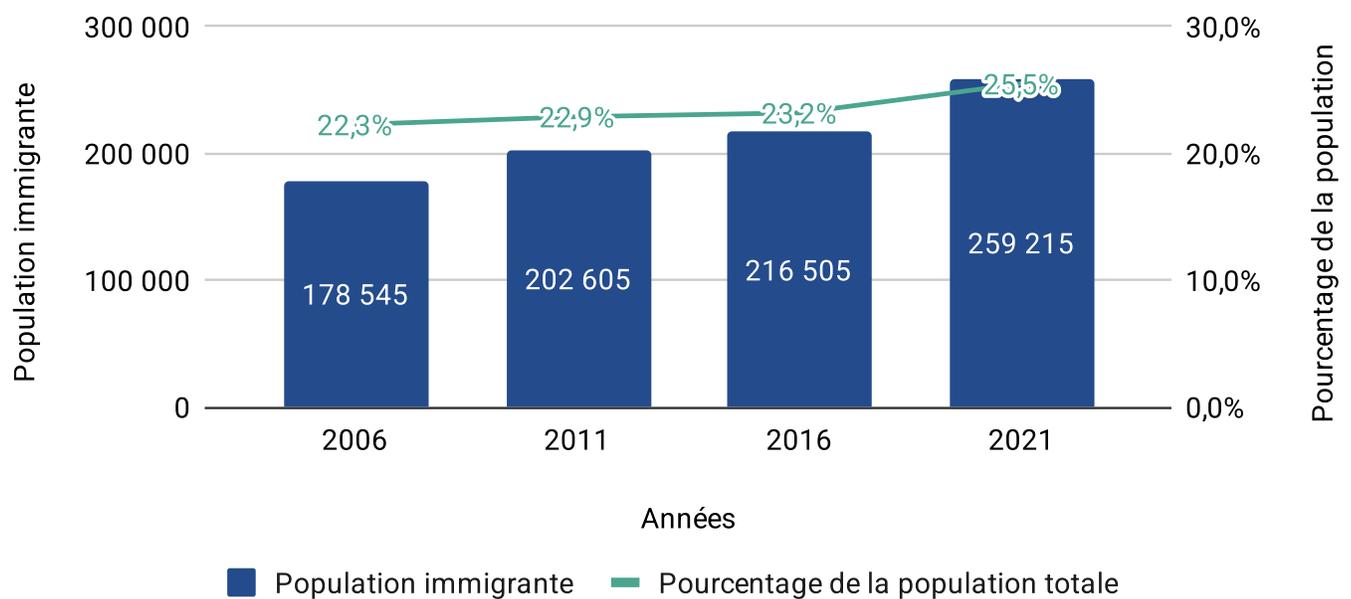
Nous examinons plus en détail ces thèmes dans la [partie 7 \(Abordabilité du logement\)](#) et dans la [partie 11 \(Besoins des itinérants et in lux du réseau\)](#).

Immigration

L'immigration continue de représenter un facteur essentiel de la croissance de la population d'Ottawa, en modulant la demande de logements et en concourant à la vitalité sociale et économique de la Ville : en 2021, le quart des résidents étaient des immigrants. Cette tendance devrait se poursuivre, et l'immigration devrait représenter, selon les projections, la quasi-totalité de la croissance de la population de l'Ontario dans les prochaines dizaines d'années. Carrefour majeur pour l'immigration et l'établissement des nouveaux arrivants en Ontario, Ottawa joue un rôle décisif dans l'intégration des nouveaux arrivants, en rendant l'accès à des logements stables essentiel pour la participation économique à long terme et le bien-être de la collectivité.

La figure 10 : Dénombrement de la population immigrante et pourcentage de la population totale à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Source: Statistique Canada.





FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 10



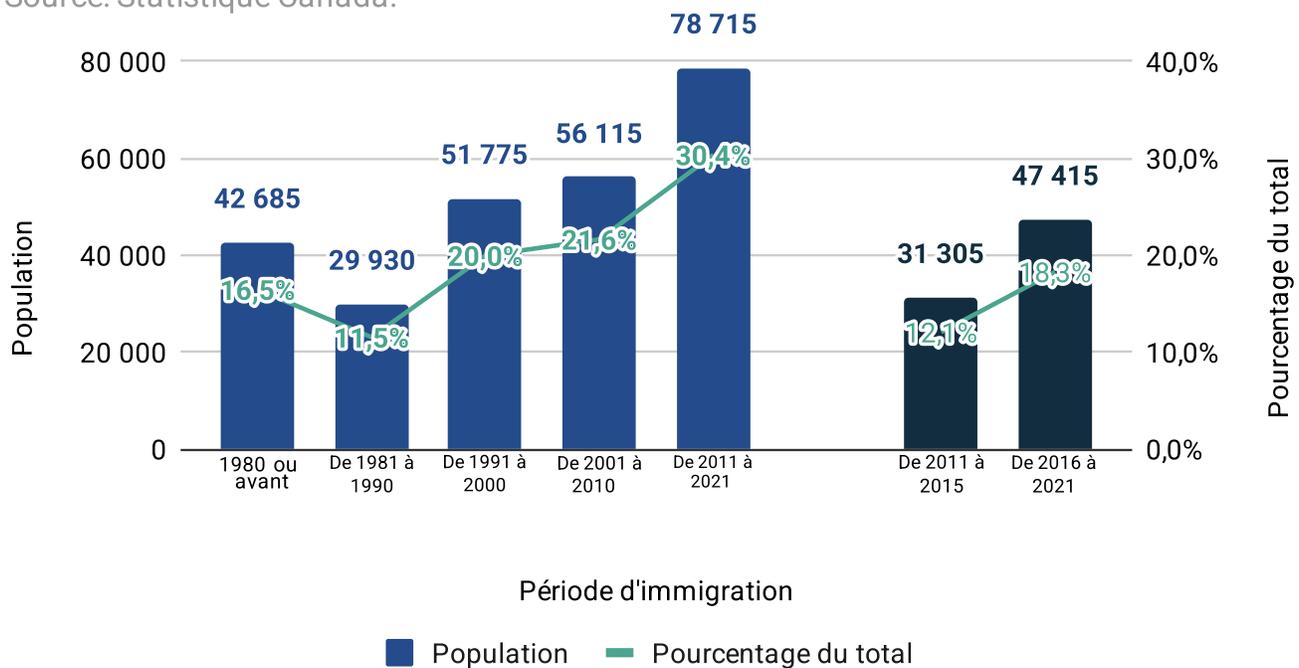
ENTRE 2006 ET 2021, LA POPULATION IMMIGRANTE D'OTTAWA A CRÛ DE 45,2 % POUR PASSER DE 178 545 À 259 215 HABITANTS.

Cette croissance représente aussi une augmentation du nombre d'immigrants en proportion de la population totale : leur part a augmenté pour passer de 22,3 % à 25,5 %.

Tableau 8 : Population immigrante : dénombrement et pourcentage de la population totale d'Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

La figure 11 : Population immigrante selon la période d'immigration à Ottawa, recensement de 2021

Source: Statistique Canada.



2005

FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 11



EN DATE DE 2021, LA MAJORITÉ – SOIT 52,0 % – DE LA POPULATION IMMIGRANTE D'OTTAWA ÉTAIT ARRIVÉE AU XXIE SIÈCLE,

et 72,0 % avaient immigré après 1990; seulement 11,5 % avaient immigré entre 1980 et 1990, et 16,5 % l'avaient fait avant 1980. La plus forte part de l'immigration (30,4 %) revient aux immigrants arrivés entre 2011 et 2021; plus de 60 % – 18,3 % du total – sont arrivés dans la seule période comprise entre 2016 et 2021.

Tableau 9 : Population immigrante par période d'immigration à Ottawa, recensement de 2021

Si les données du Recensement le plus récent s'étendent jusqu'à 2021, l'augmentation de la population des nouveaux arrivants a continué de se dérouler de concert avec l'ensemble des tendances nationales et provinciales. En 2021, on estimait la population d'Ottawa à 1 054 800 habitants environ; c'est aux immigrants récents que l'on doit une part substantielle de ce chiffre. Dans l'ensemble, le Canada a accueilli 401 000 nouveaux résidents permanents en 2021 – ce qui est supérieur au record statistique établi en 1913 – et a encore augmenté les admissions pour les porter à 431 645 en 2022. Bien que les données propres à Ottawa pour 2022 et les années suivantes ne soient pas encore disponibles, il est raisonnable de supposer que la Ville a suivi (et qu'elle continuera probablement de suivre) cette trajectoire nationale à la hausse.

Si de nombreux nouveaux arrivants réussissent à avoir accès à un logement, d'autres sont confrontés à des obstacles, dont les difficultés de l'abordabilité, la discrimination sur les marchés locatifs, les barrières linguistiques et l'accès limité à l'information et aux programmes d'aide dans le domaine du logement. Les services de logement et de lutte contre l'itinérance se recoupent souvent avec les besoins des nouveaux arrivants; or, les secteurs de l'immigration et de l'établissement des nouveaux arrivants sont essentiels pour s'assurer que les nouveaux arrivants peuvent manœuvrer dans le réseau de logements et avoir accès aux programmes d'aide voulus. Puisque l'immigration devrait continuer de représenter le facteur dominant de la croissance de la population, le renforcement de la concertation parmi les réseaux de l'immigration, de l'établissement des nouveaux arrivants et du logement permettra de s'assurer que l'offre de logements reste adaptée à l'évolution démographique. Nous examinons plus en détail dans la **partie 11 (Besoins des itinérants et in lux du réseau)** le recoupement des besoins en logements des nouveaux arrivants et de la capacité du réseau de la lutte contre l'itinérance.

Conclusion

LA CROISSANCE SUBSTANTIELLE DE LA POPULATION D'OTTAWA EXPLIQUE L'ACCROISSEMENT DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS; OR, ESSENTIELLEMENT, IL NE S'AGIT PAS SEULEMENT DE SAVOIR COMBIEN DE LOGEMENTS IL FAUT OFFRIR; IL FAUT AUSSI TENIR COMPTE DU TYPE, DES DESTINATAIRES ET DES SECTEURS DANS LESQUELS ON DOIT AMÉNAGER LES LOGEMENTS VOULUS.



La population croissante et vieillissante, l'évolution des structures des ménages et la migration soutenue – dont l'augmentation des populations autochtones, racisées et des nouveaux arrivants – viennent redéfinir les groupes qui ont besoin des logements et les secteurs dans lesquels il faut aménager ces logements. Dans le même temps, les modèles de mobilité et d'établissement des nouveaux arrivants influent sur la répartition de la demande de logements sur tout le territoire de la Ville. Il est essentiel de connaître ces changements afin d'évaluer les moyens grâce auxquels le réseau de logements d'Ottawa permet de veiller à ce que tous aient un chez-soi.

DANS LA PROGRESSION DE CETTE ÉVALUATION DES BESOINS, NOUS EXAMINONS, DANS LA PARTIE 3 (TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE) LES INCIDENCES DE CES TENDANCES SUR LA DEMANDE ET L'ACCÈS DANS LE RÉSEAU DE LOGEMENTS D'OTTAWA.



CE QU'IL FAUT SURTOUT RETENIR



La population d'Ottawa augmente rapidement : elle a crû de 8,9 % de 2016 à 2021, ce qui en fait l'un des centres urbains dont la progression est la plus fulgurante au Canada.



La migration continue de porter la croissance de la population : les nouveaux arrivants venus d'ailleurs en Ontario, de partout au Canada et de l'étranger déterminent les secteurs dans lesquels il faut construire des logements et les types de logements nécessaires.



Les communautés racisées représentent aujourd'hui près du tiers de la population d'Ottawa, ce qui met en lumière l'importance de connaître la variation des besoins en logements dans l'ensemble des communautés diverses.



Les modèles de mobilité nous renseignent sur le mouvement et la stabilité : la plupart des résidents restent sur place et d'autres se réinstallent à Ottawa ou viennent d'autres régions, ce qui influe sur la demande locale de logements.



Le vieillissement de la population modifie les besoins en logements. Puisque près d'un résident sur cinq a aujourd'hui plus de 65 ans, la demande de logements qui permet de vieillir chez soi ne cesse d'augmenter.



La population autochtone d'Ottawa a plus que doublé depuis 2006, en raison de la croissance démographique et de l'augmentation de l'auto-identification, ce qui oblige à tenir compte des besoins exceptionnels en logements.



La répartition des genres d'Ottawa influe sur les besoins en logements : les femmes+ représentent une plus large part du nombre de personnes âgées et de ménages monoparentaux, groupes qui sont souvent confrontés à différents besoins dans l'accès au logement.



Partie 3

TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

LA VIGUEUR DE L'ÉCONOMIE ET LA STABILITÉ DE LA POPULATION ACTIVE SONT ESSENTIELLES POUR S'ASSURER QUE LES RÉSIDENTS ONT ACCÈS À DES LOGEMENTS ET PUISSENT LES CONSERVER.

L'emploi apporte les revenus nécessaires pour s'offrir un logement, alors que le bon fonctionnement du réseau de logements favorise la croissance économique en veillant à ce que les travailleurs puissent habiter non loin de leur lieu de travail. À Ottawa, la conjoncture économique façonne les secteurs dans lesquels habitent les résidents et leur mode de vie, en influant sur l'accès à la propriété, sur la demande locative et sur les difficultés de l'abordabilité dans l'ensemble des différents groupes de revenus.

Les tendances de l'évolution du marché du travail — dont les changements dans la stabilité de l'emploi, dans la composition des secteurs d'activité et dans la participation à la population active — déterminent ceux qui peuvent s'offrir des logements et dans quelles conditions ils peuvent le faire. Il se peut que les travailleurs qui sont de hauts salariés aient mieux accès à la propriété, alors que ceux qui sont moins bien rémunérés ou dont l'emploi est moins assuré doivent s'en remettre de plus en plus au marché locatif, à l'heure où l'abordabilité continue de représenter un obstacle. Dans le même temps, l'économie d'Ottawa dépend de la stabilité de la population active pour pérenniser les secteurs essentiels, qu'il s'agisse de l'administration publique, des services professionnels, des soins de santé et de la construction. S'assurer que le logement reste accessible aux travailleurs à tous les niveaux de revenus est non seulement une considération sociale, mais aussi une nécessité économique.



Dans cette section, nous examinons les grandes tendances de l'évolution de l'économie et de la population active, à savoir :

- la participation au marché du travail et l'évolution à long terme des taux d'emploi;
- la composition des secteurs d'activité et la répartition de la population active, notamment dans les secteurs en progression et en régression;
- le type d'emploi et la permanence des postes, en évaluant le rôle du travail stable par rapport au travail temporaire.

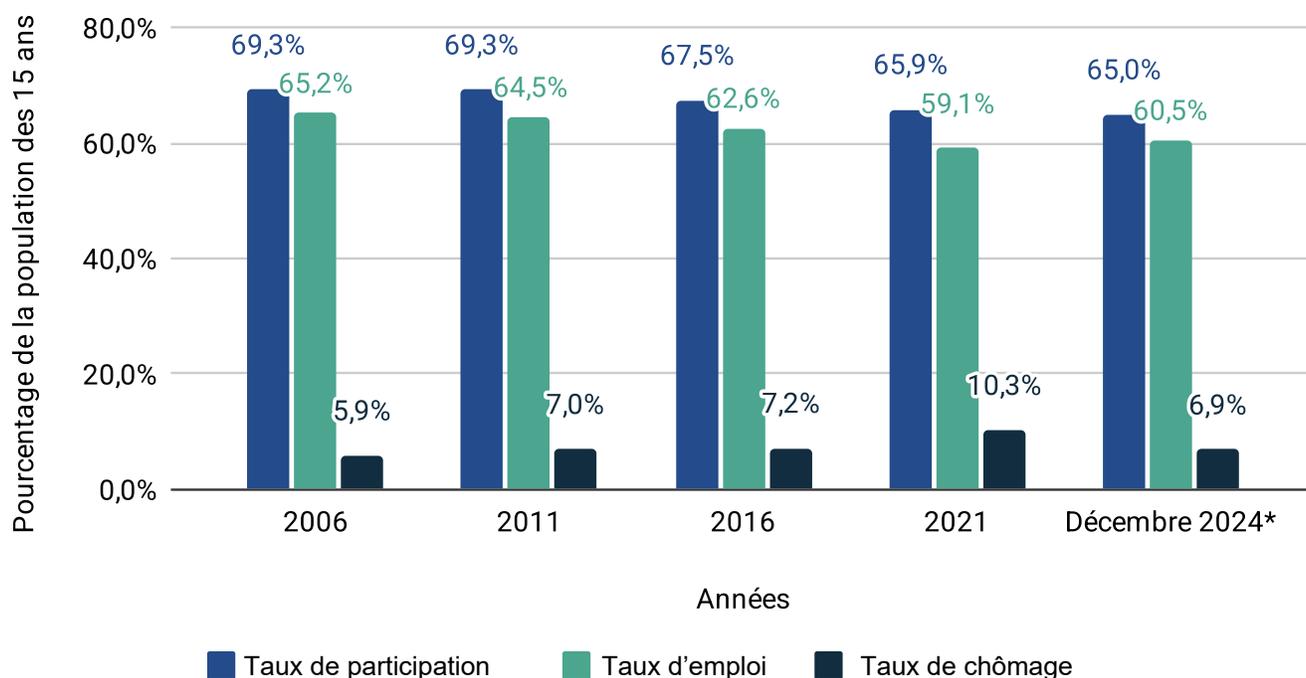


Participation au marché du travail

Les taux de participation au marché du travail et les taux d'emploi déterminent les revenus des ménages et l'abordabilité du logement. Alors que la participation à la population active influe sur le pouvoir d'achat et sur la demande locative, le marché du travail d'Ottawa est resté relativement stable. Le taux de participation à la population active s'établissait à 65,0 % en octobre 2024. Le taux de chômage s'est lui aussi amélioré après avoir culminé en 2021, ce qui veut dire que le marché du travail est résilient. Or, l'emploi n'est plus une garantie d'abordabilité sur le marché privé, comme nous le verrons plus en détail ci-après.

La figure 12 : Taux de participation de la population active, taux d'emploi et taux de chômage à Ottawa, 2006, 2011, 2016, 2021 et 2024

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 12



LES TAUX DE PARTICIPATION À LA POPULATION ACTIVE ET D'EMPLOI D'OTTAWA ONT DIMINUÉ DE 2006 À 2021 POUR PASSER RESPECTIVEMENT DE 69,3 % À 65,9 % ET DE 65,2 % À 59,1 %.

Au cours de la même période, le taux de chômage a augmenté pour passer de 5,9 % à 10,3 %.

De 2021 jusqu'en décembre 2024, si le taux de participation a continué de baisser (pour passer de 65,9 % à 65,0 %), le taux d'emploi a progressé pour passer de 59,1 % à 60,5 %, et le taux de chômage a plongé de 10,3 % à 6,9 %, ce qui est comparable aux taux d'avant la pandémie.

[Tableau 10 : Taux de participation à la population active, taux d'emploi et taux de chômage à Ottawa, 2006, 2011, 2016, 2021 et 2024](#)

**Note :**

Les données de décembre 2024 proviennent de l'Enquête sur la population active (EPA), plutôt que du questionnaire du Recensement. Nous avons consulté cette enquête pour nous en remettre à des chiffres plus récents; il faut toutefois faire preuve de circonspection en établissant des comparaisons. Le questionnaire détaillé du Recensement de la population et l'EPA permettent tous deux de recueillir des données sur l'activité du marché du travail; or, ce questionnaire et cette enquête accusent d'énormes différences du point de vue de la méthode de recensement, de la couverture, de la taille des échantillons, de la période de référence, ainsi que du nombre et de la teneur des questions. Ces différences méthodologiques peuvent avoir des incidences négatives sur la comparabilité des données.

Les changements sur le marché du travail d'Ottawa continuent de modeler l'abordabilité et la stabilité du logement. Alors que la participation à la population active a baissé peu à peu, les taux d'emploi et de chômage se sont récemment améliorés.

Or, ces indicateurs ne livrent qu'une partie de la réalité. Partout en Ontario, les changements structurels — dont le vieillissement des travailleurs et le ralentissement de la croissance de la population active — devraient façonner les modèles d'emploi à long terme.

Pour de nombreux travailleurs, surtout ceux des secteurs dans lesquels les salaires sont inférieurs, la stabilité de l'emploi ne garantit plus l'accès à des logements abordables, puisque les coûts du logement continuent d'augmenter plus rapidement que les revenus. Nous analysons la question plus en détail dans la [partie 7 \(Abordabilité du logement\)](#).



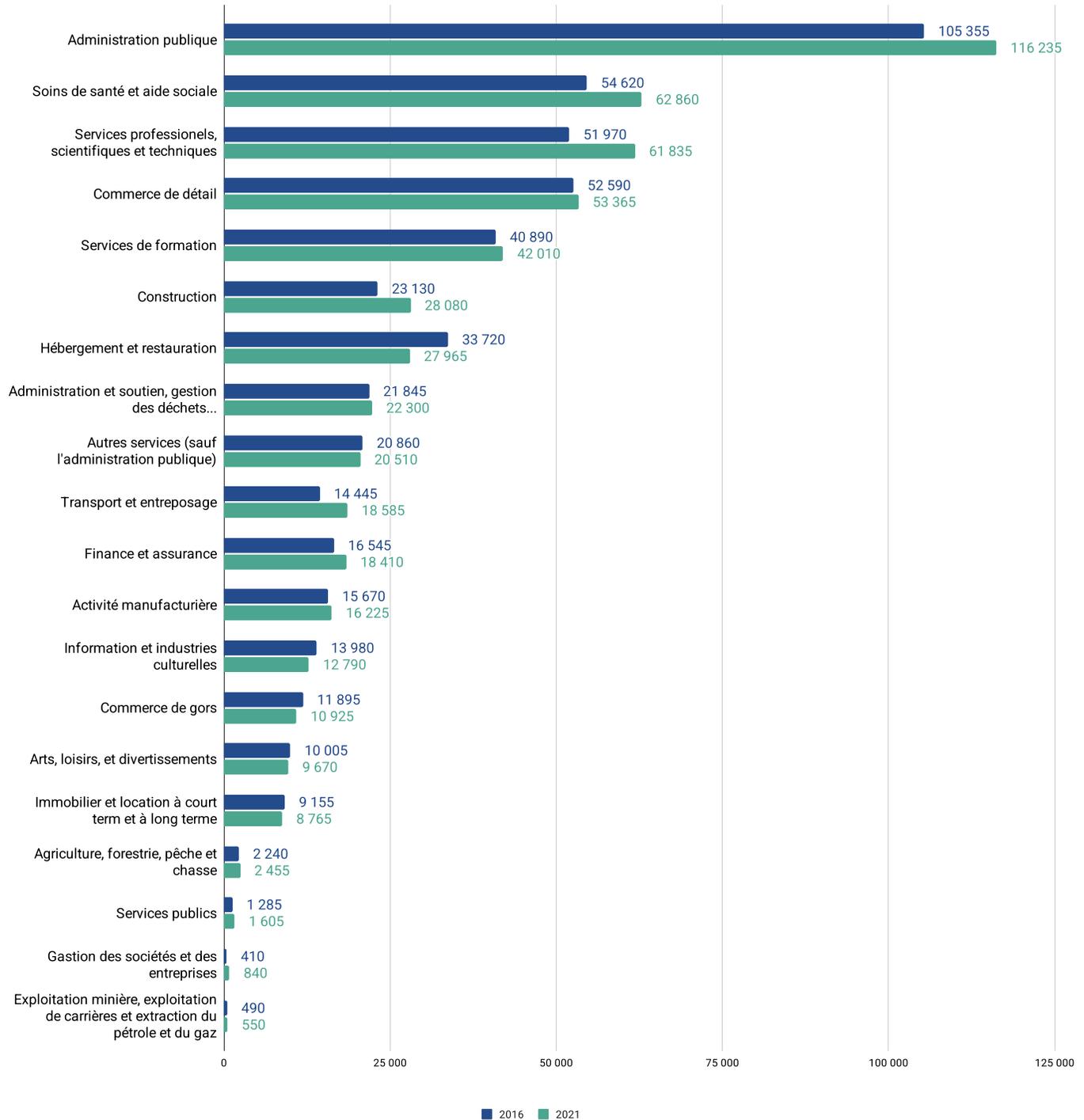
Composition des secteurs d'activité

L'expansion des secteurs dans lesquels les salaires sont élevés, comme les services professionnels, favorise la croissance économique. Or, elle intensifie aussi la polarisation du marché du logement, puisque les travailleurs dont les revenus sont supérieurs font monter les prix des logements alors que les travailleurs dont les salaires sont inférieurs peinent à avoir accès à des options abordables sûres. Dans le même temps, la croissance de l'emploi dans la santé, l'aide sociale et la construction — qui sont essentielles pour une ville qui se développe — s'explique par la hausse de la demande de services, en plus de mettre en lumière un déficit d'abordabilité qui se creuse, puisque certains de ces emplois ne sont pas suffisamment bien rémunérés pour que les travailleurs puissent s'offrir les loyers moyens du marché.



La figure 13 : Population active totale par secteur d'activité à Ottawa, 2016 et 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 13

En 2016 et 2021, la majorité des travailleurs qui faisaient partie de la population active d'Ottawa exerçaient leurs activités dans les secteurs :

- de l'administration publique (21,0 % en 2016 et 21,7 % en 2021);
- de la santé et de l'aide sociale (10,9 % et 11,7 %);
- des services professionnels, scientifiques et techniques (10,4 % et 11,5 %);
- du commerce de détail (10,5 % et 10,0 %).

C'est dans l'administration publique, dans la santé et l'aide sociale ainsi que dans les services professionnels, scientifiques et techniques qu'on a aussi comptabilisé les plus fortes hausses du nombre d'emplois de 2016 à 2021, soit respectivement 10 880, 8 240 et 9 865, alors que dans le commerce de détail, ce nombre n'a augmenté que de 775 emplois.

Proportionnellement, les plus fortes hausses du nombre d'emplois ont été enregistrées dans :

- la gestion des sociétés et des entreprises (+104,9 %);
- le transport et l'entreposage (+28,7 %);
- les services publics (+24,9 %);
- la construction (+21,4 %).

Les plus fortes baisses proportionnelles ont été inscrites dans :

- les services d'hébergement et de restauration (-17,1 %);
- l'information et les industries culturelles (-8,5 %);
- le commerce de gros (-8,2 %).

[Tableau 11 : Nombre de participants à la population active et pourcentage de la population active totale par industrie, Ottawa, 2016 et 2021](#)

Si la proportion des travailleurs dans la plupart des industries est restée relativement stable, les changements les plus modestes représentent proportionnellement des changements substantiels dans les chiffres absolus, ce qui influe sur la demande de logements. Par exemple, dans les services professionnels, scientifiques et techniques, l'emploi a crû de presque 10 000 travailleurs entre 2016 et 2021, alors que le domaine de la santé et de l'aide sociale s'est enrichi de plus de 8 000 travailleurs. Dans le même temps, les secteurs d'activité comme les services d'hébergement et de restauration ont perdu près de 6 000 travailleurs, en raison des changements intervenus dans l'ensemble de l'économie.

À mesure que la population d'Ottawa augmente, ces changements se traduisent par un accroissement de la demande de logements dans l'ensemble des types de régimes d'occupation, dont les logements locatifs pour les travailleurs du secteur des services et de la santé et la demande d'accès à la propriété parmi les professionnels et les employés de l'État.

IL SERA ESSENTIEL, POUR PRÉSERVER LA STABILITÉ ÉCONOMIQUE ET LA SOUPLESSE DU MARCHÉ DU TRAVAIL, DE S'ASSURER QUE LE RÉSEAU DE LOGEMENTS ÉVOLUE DE CONCERT AVEC CES CHANGEMENTS DANS LA POPULATION ACTIVE.

Permanence de l'emploi

Les emplois permanents et bien rémunérés favorisent l'accès à la propriété, alors que le travail temporaire et non standard augmente la dépendance vis-à-vis du logement locatif et accroît l'insécurité du logement. À Ottawa, un participant à la population active sur six occupe un poste temporaire.

Tableau 12 : Dénombrement des participants à la population active et pourcentage de la population active totale selon la permanence de l'emploi à Ottawa et en Ontario en 2021

Types de travailleurs	Ottawa (n ^{bre})	Ontario (n ^{bre})	Ottawa (%)	Ontario (%)
Employés	470 435	6 109 070	87,8 %	85,0 %
Travailleurs autonomes	65 530	1 077 625	12,2 %	15,0 %
Total	535 965	7 186 695	100,0 %	100,0 %

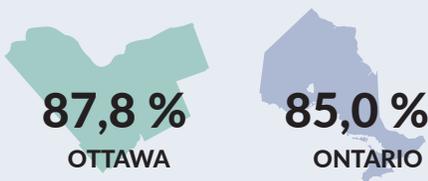
Tableau 12.1 : Dénombrement des participants à la population active et pourcentage de la population active totale selon la permanence de l'emploi pour les travailleurs, à Ottawa et en Ontario en 2021

Statut professionnel	Ottawa (n ^{bre})	Ontario (n ^{bre})	Ottawa (%)	Ontario (%)
Postes permanents	386 980	5 166 275	82,3 %	84,6 %
Postes temporaires	83 450	942 795	17,7 %	15,4 %
Total	470 430	6 109 070	100,0 %	100,0 %

Tableau 12.2 : Dénombrement des participants à la population active et pourcentage de la population active totale selon la permanence de l'emploi pour les travailleurs temporaires, à Ottawa et en Ontario en 2021

Type de position	Ottawa (n ^{bre})	Ontario (n ^{bre})	Ottawa (%)	Ontario (%)
Poste à durée fixe (un an ou plus)	30 765	324 250	36,9 %	34,4 %
Emplois occasionnels, saisonniers ou de courte durée (<1 an)	52 685	618 540	63,1 %	65,6 %
Total	83 450	942 790	100,0 %	100,0 %

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAUX 12 - 12.2



EN 2021, LA PART DE LA POPULATION ACTIVE D'OTTAWA QUI AVAIT UN EMPLOI SALARIÉ (87,8 %) ÉTAIT SUPÉRIEURE À CELLE DE L'ENSEMBLE DE L'ONTARIO (85,0 %);

il y avait moins de travailleurs autonomes à Ottawa que dans tout l'Ontario (12,2 % contre 15,0 % respectivement). En outre, le taux de l'emploi temporaire était plus élevé à Ottawa (17,7 %) qu'en Ontario (15,4 %).

Alors que les emplois à temps plein apportent une plus grande stabilité financière que le travail temporaire, les salaires à l'extrémité inférieure de la fourchette des traitements du marché du travail n'atteignent souvent pas les points repères de l'abordabilité généralement appliqués dans l'analyse du logement — par exemple le maximum de 30 % des revenus à consacrer au logement. À raison de 37,5 heures par semaine, le salaire minimum de l'Ontario, soit 17,20 \$ l'heure, représente environ 34 500 \$ par an, ce qui est insuffisant pour avoir accès à un logement sur le marché locatif privé d'Ottawa sans dépasser ce seuil.

Pour les travailleurs des secteurs dans lesquels les salaires sont faibles, l'accès au logement abordable reste contraint, puisque les hausses des loyers du marché continuent de surpasser la croissance des revenus. Les obstacles contre l'abordabilité sont encore exacerbés pour ceux qui ont des contrats de courte durée ou des emplois non standards, dans les cas où la volatilité des revenus peut donner lieu à d'autres obstacles lorsqu'il s'agit de remplir les conditions pour avoir accès au marché locatif et de planifier les finances. Dans un cas comme dans l'autre, la précarité financière augmente le risque d'instabilité du logement, alors que les bouleversements économiques inattendus – comme la perte d'un emploi ou la transformation des ménages – peuvent accentuer le risque de délogement. Dans la [partie 7 \(Abordabilité du logement\)](#), nous examinons plus en détail les pressions liées à l'abordabilité et leurs incidences pour la sécurité du logement.

Conclusion

LA STABILITÉ DE L'EMPLOI CONSTITUE TRADITIONNELLEMENT UN PARCOURS QUI MÈNE À L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ OU À LA SÉCURITÉ LOCATIVE À LONG TERME. OR, À L'HEURE OÙ LES COÛTS DU LOGEMENT CONTINUENT D'AUGMENTER – EN SURPASSANT LA CROISSANCE DES REVENUS DANS DE NOMBREUX SECTEURS –, CE LIEN S'AFFAIBLIT, COMME NOUS LE VERRONS DANS LA [PARTIE 7 \(ABORDABILITÉ DU LOGEMENT\)](#).



Alors que la composition des secteurs d'activité d'Ottawa est restée relativement stable, l'économie canadienne subit une mutation technologique substantielle, qui aura inévitablement pour effet de remodeler les secteurs d'activité et les besoins en population active. À l'heure où l'intelligence artificielle (IA) et d'autres technologies émergentes transforment les secteurs d'activité, la composition de la population active d'Ottawa est appelée à évoluer, ce qui aura des incidences incertaines sur la diversité et la variété de l'économie locale.

Ces mutations de la population active viendront modeler la demande de logements, en confortant la nécessité d'un réseau de logements qui appuiera les travailleurs dans les différents niveaux de revenus et types d'emplois. Dans une récente publication de Statistique Canada, le revenu du travail était le facteur le plus souvent évoqué dans les efforts de reconquête et de maintien d'un logement stable : 39,2 % de ceux qui avaient été des itinérants en refuge ou sans refuge et 45,9 % de ceux qui étaient sortis de l'itinérance cachée ont indiqué qu'un nouvel emploi ou un meilleur emploi était essentiel à leur stabilité du point de vue du logement.

AU FIL DU TEMPS, CES PRESSIONS POURRAIENT INFLUER SUR LA CAPACITÉ D'OTTAWA À ATTIRER ET À FIDÉLISER LES TRAVAILLEURS DONT LA VILLE AURA BESOIN POUR ASSURER LES SERVICES ESSENTIELS, LA CROISSANCE DES ENTREPRISES ET LA PROMOTION DE L'ENSEMBLE DE L'ÉCONOMIE. UN RÉSEAU DE LOGEMENTS QUI OFFRE DES OPTIONS DIVERSES, ACCESSIBLES ET ABORDABLES SERA ESSENTIEL POUR PÉRENNISER LA RÉSILIENCE DE LA POPULATION ACTIVE ET S'ADAPTER AUX TRANSFORMATIONS À LONG TERME DU MARCHÉ DU TRAVAIL.



CE QU'IL FAUT SURTOUT RETENIR



Le marché du travail d'Ottawa reste relativement stable; or, à lui seul, l'emploi n'est plus une garantie de sécurité du logement, puisque la hausse des coûts du logement surpasse la croissance des revenus pour de nombreux travailleurs.



Dans l'ensemble des grands secteurs d'activité, les mutations de l'emploi influent sur la demande de logements : la croissance dans les secteurs dans lesquels les salaires sont élevés porte la demande d'accès à la propriété, alors que les travailleurs moins bien rémunérés sont confrontés à la multiplication des pressions qui s'exercent sur le marché locatif.



Un travailleur sur six a un emploi temporaire ou non standard, ce qui crée une instabilité financière qui influe sur l'accès au marché locatif, sur l'abordabilité et sur la sécurité du logement à long terme.



Les travailleurs moins bien rémunérés sont aux prises avec les plus grandes difficultés du point de vue de l'abordabilité, puisque souvent, les emplois rémunérés au salaire minimum et précaires ne parviennent pas à atteindre les seuils de l'abordabilité sur le marché locatif.



L'accessibilité du logement façonnera la pérennisation de la population active d'Ottawa, puisque les contraintes de l'abordabilité pourraient avoir une incidence sur la capacité de la Ville à attirer et à fidéliser les travailleurs essentiels.



Partie 4

COMPOSITION DES MÉNAGES

IL EST ESSENTIEL D'ANALYSER LA COMPOSITION DES MÉNAGES POUR ÉVALUER LES BESOINS EN LOGEMENTS À OTTAWA.

La taille et la structure des ménages influent sur la demande de logements, sur les pressions qui pèsent sur l'abordabilité et sur l'accès à des logements stables.

Puisque le nombre de ménages augmente, les changements dans la taille des ménages, dans les régimes d'occupation et dans les structures familiales déterminent ceux qui sont aux prises avec les obstacles les plus importants dans la stabilité du logement. Les ménages d'une personne représentent aujourd'hui près du tiers de l'ensemble des ménages, alors que les ménages multigénérationnels et plurifamiliaux continuent de représenter un segment modeste, mais important de la population. Ces tendances influent sur l'offre de logements convenables et sur la demande de mesures d'abordabilité.



Dans cette section, nous examinons les grandes tendances dans l'évolution de la composition des ménages, à savoir :

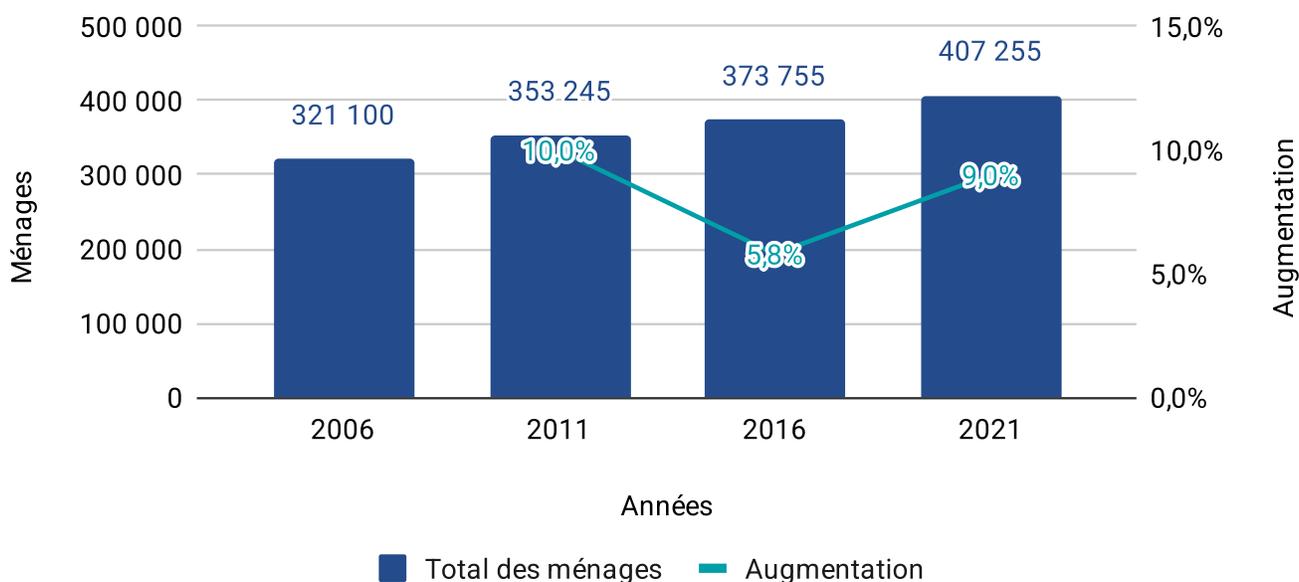
- la croissance des ménages et la répartition de leur taille;
- les ménages d'une personne et la stabilité financière;
- les structures familiales, dont les ménages monoparentaux et les ménages multigénérationnels.

Croissance des ménages

La formation des ménages est un facteur central de la demande de logements : souvent, elle réagit à la conjoncture économique, aux modèles migratoires et aux contraintes de l'abordabilité. Alors que la croissance de la population d'Ottawa a constitué un facteur clé de l'augmentation du nombre de ménages, qui est passé de 321 100 en 2006 à 407 255 en 2021, la stabilité de la taille moyenne du ménage, soit 2,5 personnes, laisse entendre que cette croissance se déroule essentiellement non pas parce que les ménages sont plus nombreux, mais parce qu'il se forme de nouveaux ménages.

La figure 14 : Total des ménages et augmentation du nombre de ménages par période de cinq ans à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 14



DE 2006 À 2021, LE NOMBRE DE MÉNAGES À OTTAWA A AUGMENTÉ POUR PASSER DE 321 100 À 407 255, SOIT UN TAUX DE CROISSANCE GLOBAL DE 26,8 %.

La taille moyenne des ménages a continué de se chiffrer à 2,5 personnes au cours de cette période.

[Tableau 13 : Nombre de ménages et augmentation du nombre de ménages par période de cinq ans à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021](#)

Ce niveau de croissance met en lumière l'impératif permanent et l'urgence de suivre le rythme de l'évolution des logements offerts aux prix du marché et des logements offerts à des prix abordables, en veillant à ce que l'offre corresponde aux besoins de l'accroissement fulgurant de la population.

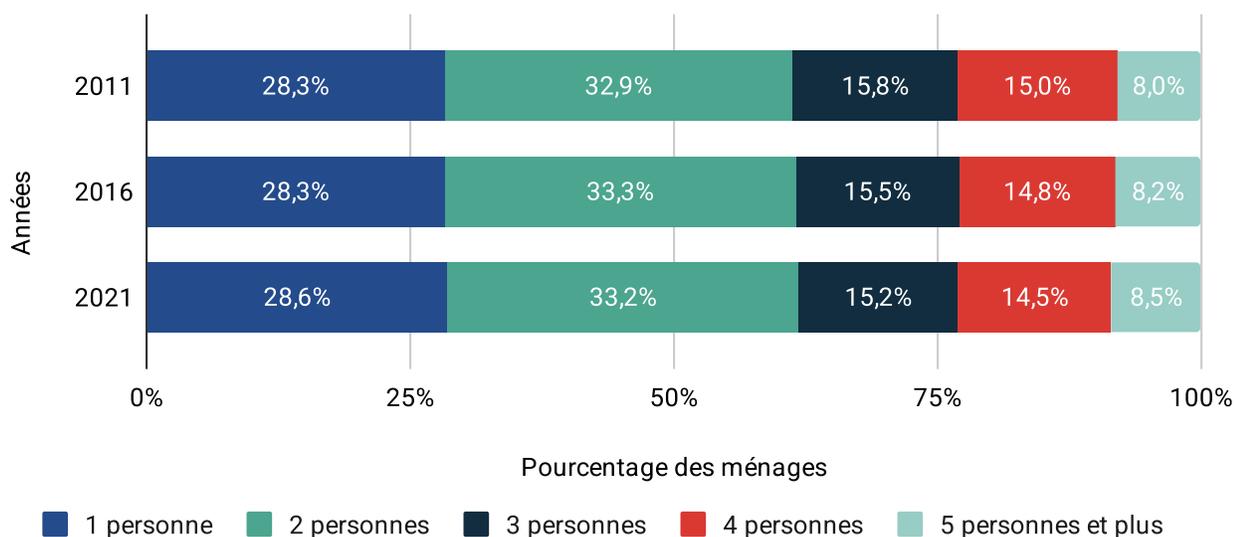
Répartition de la taille des ménages

La taille des ménages influe sur la demande en logements, sur l'abordabilité et sur la disponibilité des logements. À Ottawa, les ménages d'une personne et les ménages de deux personnes représentent collectivement près des deux tiers (61,8 %) de l'ensemble des ménages, ce qui explique la forte demande exprimée pour les logements dont la superficie est moindre. Dans le même temps, les ménages plus nombreux, de cinq personnes ou plus, ont progressé pour passer de 8,0 % en 2011 à 8,5 % en 2021, ce qui indique qu'il faut de plus en plus offrir des logements qui hébergent plusieurs générations ou des logements familiaux plus vastes.

Ces changements laissent entendre que l'offre de logements doit évoluer pour répondre aux besoins des ménages à la fois modestes et nombreux. Si la superficie des logements ne correspond toujours pas à la demande, elle pourrait exacerber les problèmes d'abordabilité, surtout chez les ménages nombreux qui ont besoin d'une plus grande superficie dans un marché sur lequel les logements à plusieurs chambres à coucher sont souvent moins disponibles.

La figure 15 : Pourcentage du total des ménages selon la taille à Ottawa, 2011, 2016 et 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 15

De 2011 à 2021, un peu plus de 60 % des ménages d'Ottawa comptaient une personne ou deux; ce pourcentage a augmenté légèrement pour passer de 61,2 % en 2011 à 61,8 % en 2021. En proportion de l'ensemble des ménages :

- le nombre de ménages d'une personne a augmenté pour passer de 28,3 % à 28,6 %;
- le nombre de ménages de deux personnes a augmenté pour passer de 32,9 % à 33,2 %;
- le nombre de ménages de trois personnes a baissé pour passer de 15,8 % à 15,2 %;
- le nombre de ménages de quatre personnes a baissé pour passer de 15,0 % à 14,5 %;
- le nombre de ménages de cinq personnes ou plus a augmenté pour passer de 8,0 % à 8,5 %.

[Tableau 14 : Dénombrement des ménages et pourcentage du total des ménages selon la taille à Ottawa, 2011, 2016 et 2021](#)

L'augmentation du nombre de ménages de cinq personnes ou plus représente une difficulté sur le marché du logement, puisque le nombre de logements plus vastes est limité, surtout dans les secteurs dans lesquels les taux d'inoccupation sont faibles. Les familles qui ont besoin d'une plus grande superficie ont souvent moins d'options dans la recherche d'un logement, ce qui limite leur capacité à habiter non loin de leur lieu de travail, des écoles, des garderies ou des transports en commun.

CE DÉFICIT DE DISPONIBILITÉ RESTREINT LE CHOIX ET AGGRAVE LES DIFFICULTÉS DANS L'ABORDABILITÉ, PUISQUE LES LOGEMENTS PLUS VASTES SONT GÉNÉRALEMENT MOINS NOMBREUX ET RÉCLAMENT DES LOYERS SUPÉRIEURS.

Ces contraintes deviennent encore plus fortes pour les ménages à risque d'itinérance. Lorsque les familles nombreuses perdent leur logement, il est particulièrement difficile d'en trouver un autre abordable, dont la superficie est suffisante, ce qui leur laisse souvent peu d'options sur le marché locatif privé. La rareté des logements abordables à plusieurs chambres à coucher augmente le risque d'instabilité prolongée du logement, ce qui renforce la nécessité de mettre au point un réseau de logements qui tient compte de la taille de plus en plus variée des ménages et des contraintes de l'abordabilité.



Le faible taux de roulement des logements à loyer indexé sur le revenu (LIR plus vastes et la pénurie de logements familiaux abordables ont accentué ces pressions, ce qui explique l'augmentation de l'itinérance des familles et les séjours prolongés dans les refuges. Entre 2022 et 2024, la demande exprimée pour les refuges destinés aux familles a augmenté de 48,7 %, ce qui fait des familles le groupe dont la progression est la plus rapide dans le réseau des refuges d'Ottawa, alors que le taux d'inoccupation des logements de trois chambres à coucher ou plus sur le marché locatif privé a été d'à peine 1,7 % en 2024. C'est pourquoi de nombreuses familles continuent d'habiter dans des refuges pour des durées prolongées : la durée moyenne du séjour a atteint 140 jours en 2024. Nous examinons plus en détail ces pressions sur l'abordabilité et leurs incidences pour la sécurité du logement dans la [partie 7 \(Abordabilité du logement\)](#), dans laquelle nous nous penchons sur la disponibilité limitée de vastes logements locatifs abordables et sur les facteurs systémiques qui expliquent l'accroissement de la demande exprimée pour les logements à LIR.

Types de ménages

La composition des ménages détermine les moyens grâce auxquels les gens se débrouillent malgré les frais de logement, ont accès à la stabilité et choisissent le secteur où ils habitent. À Ottawa, la plupart des ménages sont des familles comptant une seule famille de recensement, alors que près du tiers est constitué de ménages d'une personne. Une moindre proportion des ménages comprend des familles multiples ou différentes générations qui habitent sous le même toit, modèle qui peut s'expliquer par les contraintes de l'abordabilité, par les préférences culturelles ou par l'entraide intergénérationnelle. La répartition des types de ménages joue un rôle décisif en modelant la demande exprimée pour les logements dans l'ensemble des différentes superficies, des différents régimes d'occupation et des divers niveaux d'abordabilité.

Tableau 15 : Nombre total et pourcentage des ménages par type à Ottawa en 2021

Types de ménages	Nombre de ménages	Pourcentage du total
Ménages comptant une seule famille de recensement sans personnes additionnelles	245 945	60,4%
Ménages multigénérationnels	9 915	2,4%
Ménages comptant plusieurs familles de recensement	1 870	0,5%
Ménages comptant une seule famille de recensement avec des personnes additionnelles	10 995	2,7%
Ménages sans famille de recensement, composés de deux personnes ou plus	22 155	5,4%
Ménages d'une personne	116 370	28,6%
Total	407 255	100,0%

Source : Statistique Canada

Tableau 15.1 : Nombre total et pourcentage total des ménages comptant une seule famille de recensement sans autres personnes selon le type à Ottawa en 2021

Types de ménages	Nombre de ménages	Pourcentage du total
Ménages familiaux comptant un couple	210 295	85,5%
Ménages familiaux monoparentaux	35 650	14,5%
Total	245 945	100,0%

Source : Statistique Canada

Tableau 15.2 : Nombre total et pourcentage total des ménages familiaux comptant un couple selon le type à Ottawa en 2021

Types de ménages	Nombre de ménages	Pourcentage du total
Avec enfants	110 890	52,7%
Sans enfant	99 405	47,3%
Total	210 295	100,0%

Source : Statistique Canada

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAUX 15 - 15.2



EN 2021, LA MAJORITÉ DES MÉNAGES D'OTTAWA – 60,4 % – ÉTAIENT CONSTITUÉS DE MÉNAGES COMPTANT UNE SEULE FAMILLE DE RECENSEMENT SANS PERSONNES ADDITIONNELLES.

Parmi les autres ménages, 72,1 % étaient des ménages d'une personne, soit 28,6 % du total des ménages. 85,5 % des ménages comptant une seule famille de recensement sans personnes additionnelles étaient des ménages familiaux comptant un couple, alors que les autres, soit 14,5 %, étaient des ménages familiaux monoparentaux. Les ménages familiaux comptant un couple étaient répartis presque également entre les couples avec des enfants (52,7 %) et les couples sans enfant (47,3 %).

La structure des ménages détermine ceux qui sont le plus exposés aux pressions qui s'exercent sur le logement et sur les moyens de manœuvrer pour avoir accès à des logements abordables. Les ménages d'une personne, qui constituent près du tiers de l'ensemble des ménages, n'ont pas la marge de manœuvre financière des ménages à revenus multiples, ce qui les rend plus sensibles aux hausses de coût. Dans le même temps, la situation des particuliers dans les ménages multigénérationnels et plurifamiliaux est diversifiée et peut être déterminée par les traditions culturelles, les facteurs économiques ou les besoins en proche aide. Ces modèles de ménages constituent des considérations importantes dans la planification des logements abordables et dans les efforts de prévention de l'itinérance, puisque différentes structures façonnent les types de logements nécessaires pour répondre à la demande.

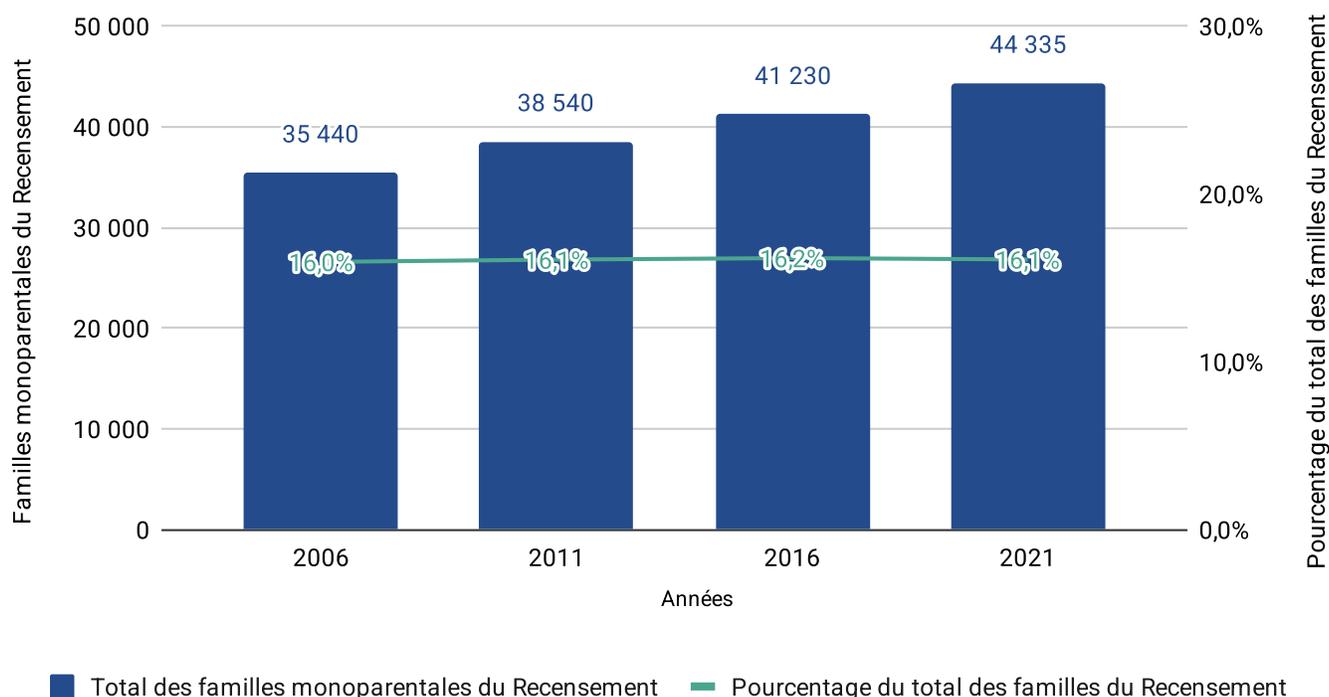


Ménages monoparentaux

Les ménages monoparentaux représentent un segment considérable et financièrement vulnérable de la population d'Ottawa, puisque leur nombre est passé de 35 440 en 2006 à 44 335 en 2021. À la différence de certains ménages biparentaux, ils se débrouillent pour acquitter les frais de logement à l'aide d'un seul revenu, ce qui fait que l'abordabilité soit une difficulté plus importante, surtout sur un marché dans lequel les frais de location continuent d'augmenter. Hormis les contraintes financières, des facteurs comme les responsabilités dans la garde des enfants, la souplesse de l'emploi et la proximité des écoles et des services façonnent leurs options de logements, en limitant souvent les choix dans un marché contraint.

La figure 16 : Nombre de familles monoparentales du Recensement et pourcentage du total des familles du Recensement à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 16



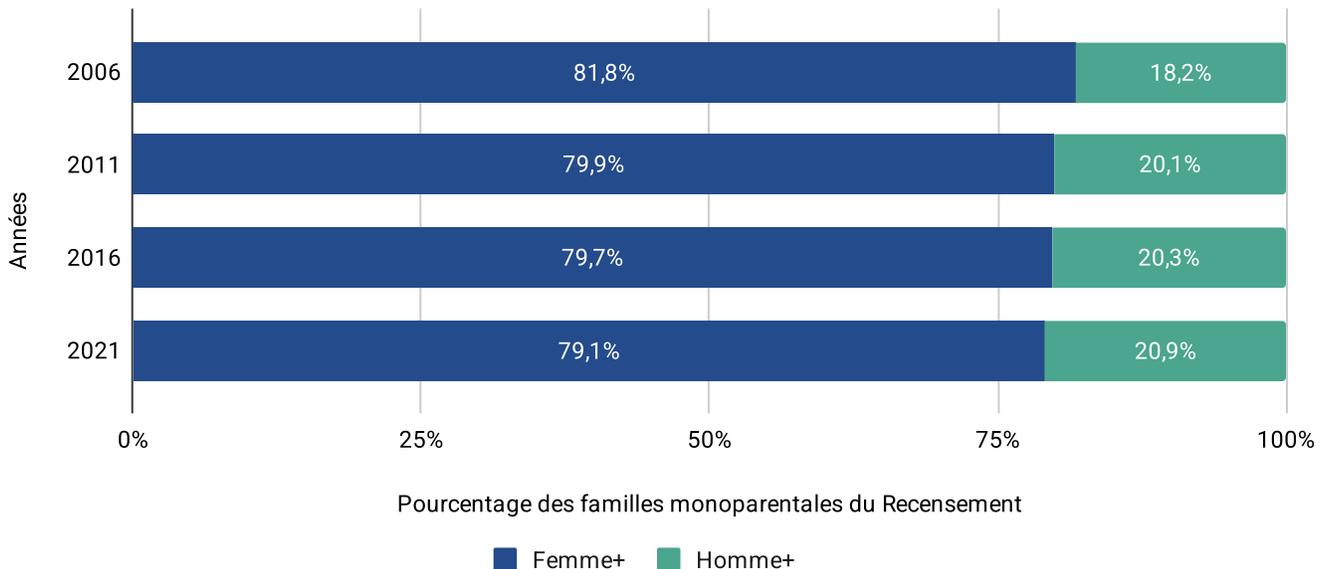
LE NOMBRE TOTAL DE FAMILLES DE RECENSEMENT MONOPARENTALES A AUGMENTÉ POUR PASSER DE 35 440 EN 2006 À 44 335 EN 2021, SOIT UNE HAUSSE DE 25,1 % SUR 15 ANS.

Les familles monoparentales représentent constamment 16 % environ des familles de recensement; ce pourcentage est passé de 16,0 % en 2006 à 16,2 % en 2016.

[Tableau 16 : Dénombrement des familles de recensement monoparentales et pourcentage du total des familles de recensement à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021](#)

La figure 17 : Familles monoparentales de femmes+ et d'hommes+ du Recensement en pourcentage du total des familles monoparentales du Recensement à Ottawa en 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 17



DE 2006 À 2021, LA MAJORITÉ DES FAMILLES DE RECENSEMENT MONOPARENTALES D'OTTAWA ÉTAIENT MENÉES PAR DES FEMMES+; CETTE PROPORTION A BAISSÉ CONSTAMMENT POUR PASSER DE 81,8 % EN 2006 À 79,1 % EN 2021.

Une grande partie de cette baisse – 70,0 % – s'est déroulée de 2006 à 2011 : les familles menées par les femmes+ ont baissé pour passer de 81,8 % à 79,9 % des familles monoparentales.

[Tableau 17 : Dénombrement des familles de recensement monoparentales menées par les femmes+ et les hommes+ et pourcentage du total des familles de recensement à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021](#)

Bien que ce ne soient pas tous les ménages monoparentaux qui sont confrontés à l'instabilité du logement, il est statistiquement plus probable qu'ils soient soumis à des contraintes financières. Dans l'ensemble du pays, 26,0 % des personnes qui faisaient partie des familles monoparentales gagnaient des revenus faibles en 2020, comparativement à 6,7 % à peine dans les familles en couple. Le genre vient encore exacerber ces difficultés : 27,4 % des personnes qui font partie des ménages dirigés par une mère seule gagnaient des revenus faibles, contre 21,1 % dans les ménages dirigés par un père seul.

Pour de nombreuses familles monoparentales, les frais de garderie, les options locatives limitées et les contraintes financières ont pour effet d'exacerber les pressions qui augmentent la probabilité de la précarité du logement et le risque d'itinérance. Les ménages monoparentaux menés par des immigrants – surtout les femmes qui viennent récemment d'immigrer – sont confrontés à des taux de revenus faibles démesurément élevés. Ces inconvénients qui se recoupent sont déterminés par le genre, le statut migratoire et la racisation et expliquent les ressources financières limitées et les difficultés dans l'emploi, qui peuvent contraindre les options de logement.

S'il n'y a pas de programmes d'aide au revenu suffisants ni de logements abordables disponibles, ces ménages pourraient peiner à avoir accès à des logements stables sur de longues durées, ce qui renforce la nécessité de systèmes d'intervention en cas de crise plus vigoureux, qui tiennent compte des risques spécifiques qu'affrontent les familles monoparentales – surtout les ménages menés par des femmes – lorsqu'elles n'ont pas de logement stable.

Conclusion

LA STRUCTURE DES MÉNAGES JOUE UN RÔLE SUBSTANTIEL EN MODELANT LES PRESSIONS LIÉES À L'ABORDABILITÉ, L'ACCÈS À DES LOGEMENTS STABLES ET LES FACTEURS DE RISQUE POUR L'ITINÉRANCE.



Parce que la population d'Ottawa évolue, s'assurer que le réseau de logements s'adapte aux changements démographiques continue de représenter une considération importante de la planification.

En veillant à ce que l'offre de logements concorde avec les tendances dans l'évolution de la composition des ménages, on promeut l'ensemble des objectifs de l'abordabilité.

SANS LA DIVERSITÉ DES TYPES DE LOGEMENTS À DES POINTS DE PRIX DIFFÉRENTS, LES PRESSIONS QUI PÈSENT SUR LE SYSTÈME PEUVENT S'INTENSIFIER, CE QUI INFLUE À LA FOIS SUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET SUR LA CAPACITÉ DE L'ENSEMBLE DU RÉSEAU DE LOGEMENTS À RÉPONDRE AUX BESOINS ÉMERGENTS.

CE QU'IL FAUT SURTOUT RETENIR



La croissance des ménages porte la demande exprimée pour les logements au prix du marché et les logements abordables à la fois : le nombre de nouveaux ménages a augmenté de plus de 86 000 entre 2006 et 2021.



Les ménages d'une personne constituent près du tiers de l'ensemble des ménages, ce qui augmente la vulnérabilité aux pressions liées à l'abordabilité et l'instabilité du logement.



Les ménages plus nombreux, qui ont besoin de logements de plusieurs chambres à coucher, sont confrontés à l'offre limitée, puisque la hausse de la demande de logements de taille familiale donne lieu à la hausse des loyers et fait baisser les taux d'occupation.



La structure des ménages influe sur la précarité du logement et sur les besoins en intervention en cas de crise, de même que sur les différentes difficultés de l'abordabilité et de la disponibilité parmi l'ensemble des ménages d'une personne, multigénérationnels ou monoparentaux.



Il est essentiel de s'assurer que l'offre de logements correspond à la structure des ménages, puisque les inconcordances dans la superficie des logements et les points de prix expliquent les problèmes d'abordabilité et les contraintes du réseau.



Partie 5

REVENUS

LE REVENU EST L'UN DES FACTEURS LES PLUS IMPORTANTS, PUISQU'IL DÉTERMINE QUI PEUT AVOIR ACCÈS AU LOGEMENT, QUEL TYPE DE LOGEMENT ON PEUT SE PERMETTRE ET DANS QUELLE MESURE ON RESTE FINANCIÈREMENT STABLE AU FIL DU TEMPS.

Si à Ottawa, les revenus ont généralement augmenté, ce ne sont pas tous les ménages qui profitent sur un pied d'égalité de la croissance économique. L'écart entre les travailleurs qui gagnent des revenus supérieurs et ceux qui gagnent des revenus moindres continue de modeler l'abordabilité et la stabilité du logement ainsi que la précarité financière parmi différents groupes.

Les disparités dans les revenus débordent aussi le cadre des gains des ménages, en déterminant ceux qui peuvent étoffer leur résilience financière, ceux qui peinent à acquitter les frais de logement et ceux qui pourraient risquer d'être délogés ou de sombrer dans l'itinérance. Les difficultés de l'abordabilité perdurent pour ceux dont les revenus sont faibles ou fixes, même lorsque dans l'ensemble, les salaires et les tendances de l'évolution des emplois changent.



Dans cette section, nous nous penchons sur :

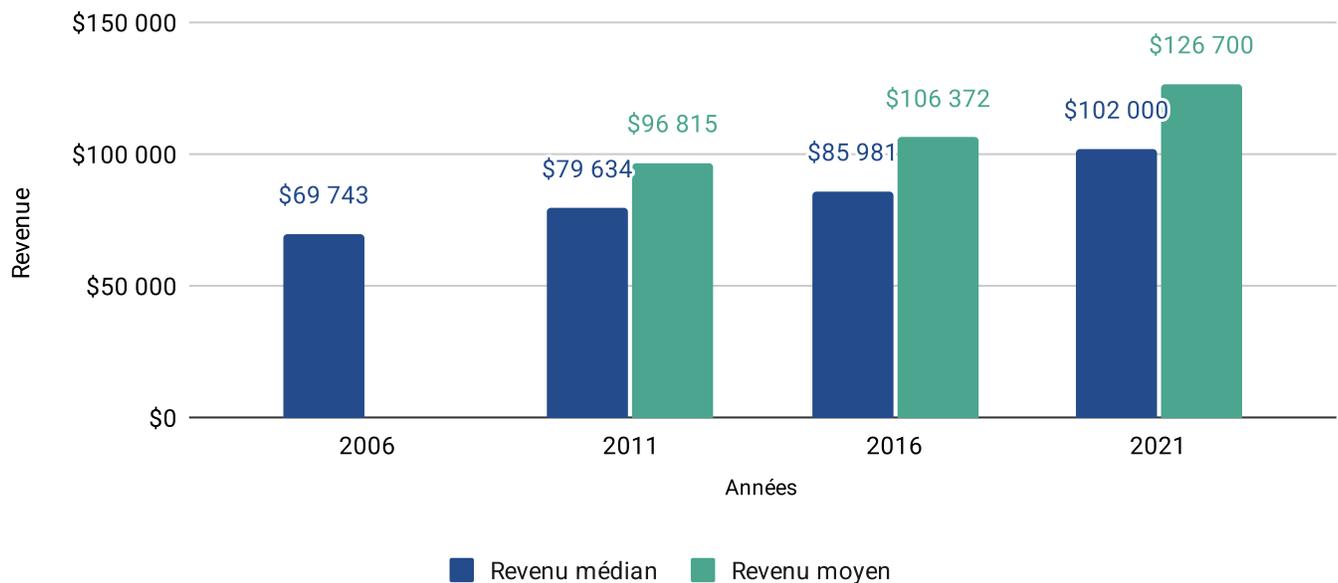
- la répartition des revenus et les tendances de la conjoncture économique qui modèlent l'abordabilité du logement;
- les disparités selon les régimes d'occupation, l'âge et le genre et leur effet sur la sécurité financière;
- les incidences des revenus sur l'accès à des logements pendant de longues durées et sur la résilience financière.

Revenus des ménages

Le revenu du ménage est un déterminant essentiel de l'accès au logement, de la stabilité du logement et des choix dans les régimes d'occupation, qui influent sur les ménages qui peuvent avoir accès à la propriété ou à des logements locatifs et qui sont confrontés à des obstacles lorsqu'il s'agit de s'assurer d'un logement adéquat. À Ottawa, les revenus médians et moyens des ménages n'ont cessé de progresser dans les 15 dernières années : le revenu médian des ménages a augmenté de 46,3 % entre 2006 et 2021.

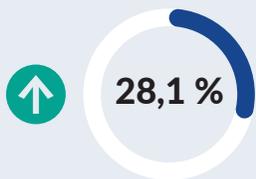
La figure 18 : Revenu médian et moyen avant impôts des ménages à Ottawa, 2006*, 2011, 2016 et 2021

Source: Statistique Canada.



*Les revenus moyens ne sont pas disponibles pour 2006 dans l'ensemble des données.

FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 18



DE 2011 À 2021 À OTTAWA, LES REVENUS MÉDIANS DES MÉNAGES ONT AUGMENTÉ DE 28,1 % POUR PASSER DE 79 634 \$ À 102 000 \$.

Les revenus moyens des ménages ont progressé de 30,9 % pour passer de 96 815 \$ en 2011 à 126 700 \$ en 2021.

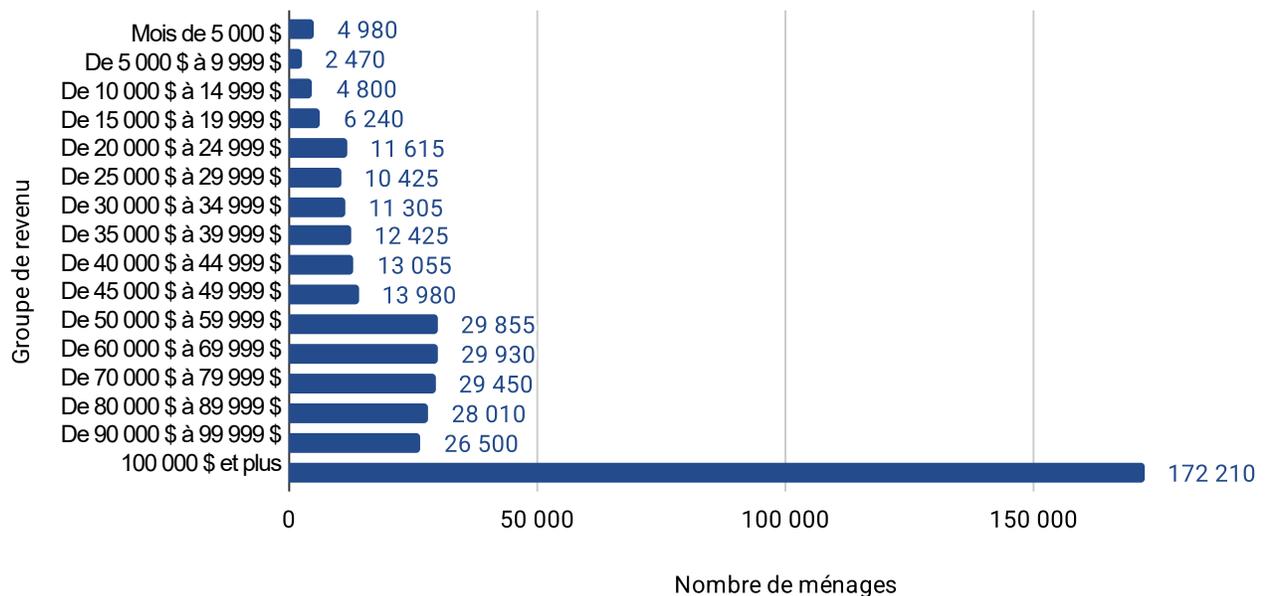
Les données sur les revenus moyens n'étaient pas disponibles pour 2006; toutefois, dans la période comprise entre 2006 et 2011, les revenus médians des ménages ont crû de 14,2 % pour passer de 69 743 \$ à 79 634 \$, soit une hausse totale, sur 15 ans, de 46,3 % pour la période écoulée entre 2006 et 2021.

[Tableau 18 : Revenus médians et moyens des ménages à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021](#)

Or, cette croissance généralisée des revenus masque les disparités sous-jacentes. Alors que 42,3 % gagnent plus de 100 000 \$, près de 40 % de la population se rangent dans la moitié inférieure de la répartition des revenus, dont plus de 86 000 personnes dans le décile inférieur : autrement dit, ils sont ceux qui gagnent les revenus les moins élevés à Ottawa, et il est très probable qu'ils vivent dans la précarité du point de vue du logement, qu'ils soient confrontés à des difficultés dans l'abordabilité et qu'ils soient soumis à des contraintes financières. Ces modèles font état d'un paysage économique de plus en plus stratifié, dans lequel la hausse des revenus au sommet contraste avec les contraintes financières qui perdurent pour les ménages dont les revenus sont moindres.

La figure 19 : Répartition des ménages par groupe de revenu après impôts à Ottawa en 2020

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 19



EN 2020, 42,3 % DES MÉNAGES D'OTTAWA GAGNAIENT DES REVENUS APRÈS IMPÔTS DE 100 000 \$ OU PLUS, CE QUI TOTALISE 172 210 MÉNAGES.

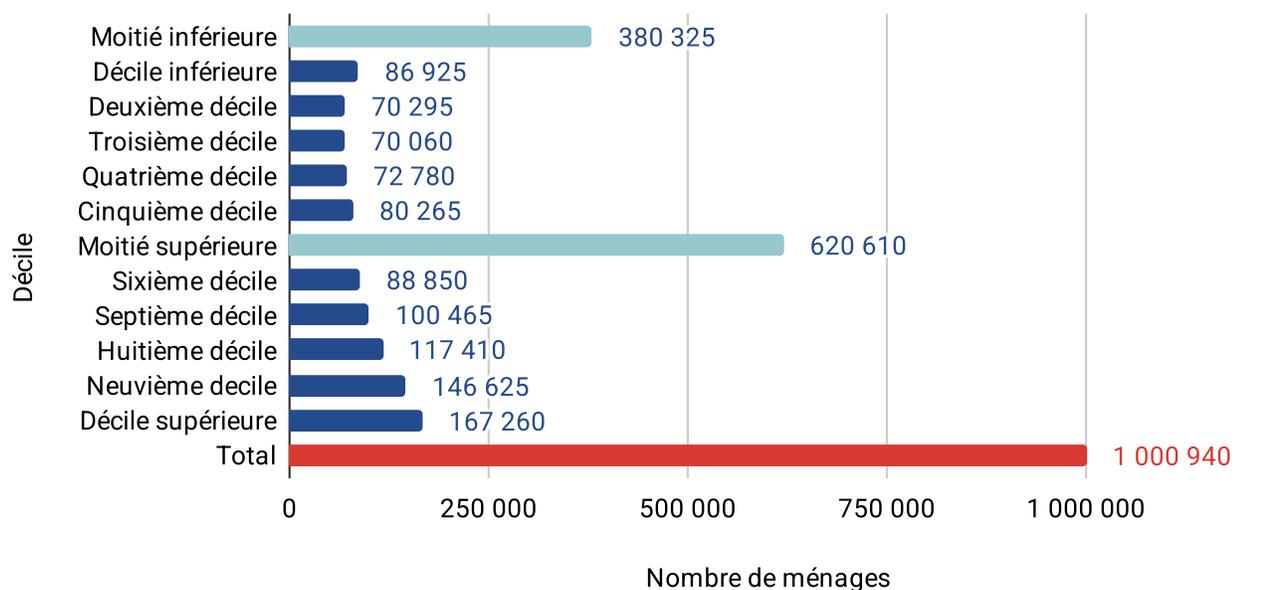
143 745 ménages (35,3 %) gagnaient des revenus compris entre 50 000 \$ et 99 999 \$, 72 805 (17,9 %) gagnaient entre 20 000 \$ et 49 999 \$, et 18 490 (4,5 %) gagnaient moins de 20 000 \$.

Tableau 19 : Répartition des ménages par groupe de revenus après impôts à Ottawa en 2020

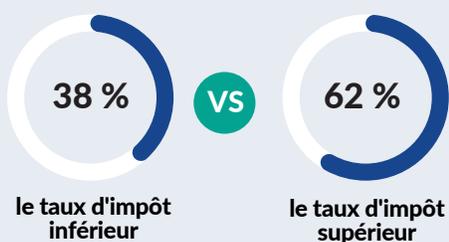
À Ottawa, l'inégalité des revenus s'exprime dans la forte proportion des ménages dont les ressources financières sont limitées, surtout à l'extrémité inférieure du spectre des revenus.

La figure 20 : Répartition des ménages selon le décile du revenu après impôts corrigés des ménages à Ottawa en 2020

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 20



EN 2020, 38 % DE LA POPULATION D'OTTAWA, SOIT 380 325 PERSONNES, FAISAIENT PARTIE DE LA MOITIÉ INFÉRIEURE DE LA RÉPARTITION RAJUSTÉE DES REVENUS DES MÉNAGES APRÈS IMPÔTS, ALORS QUE 62 % (620 610 PERSONNES) FAISAIENT PARTIE DE LA MOITIÉ SUPÉRIEURE.

À partir du premier décile en montant, le nombre de personnes augmentait de chaque décile au suivant, pour passer de 80 265 (8,0 %) dans le troisième décile à 167 260 (16,7 %) dans le décile supérieur. Or, le décile inférieur, à 86 925 personnes (8,7 %) comprenait plus de personnes que le deuxième, le troisième, le quatrième ou le cinquième décile.

Si les revenus des ménages d'Ottawa ont augmenté au fil des ans, les tendances dans la répartition des revenus continuent de modeler l'accès aux options de logement parmi les différents groupes de ménages.

Une part croissante des ménages gagne des revenus dans les six chiffres; or, la sécurité économique est toujours inégalement répartie, puisque près d'un tiers de la population gagne des revenus inférieurs au seuil de revenus médians. Ce clivage économique a une incidence directe sur l'accès au logement, puisqu'il détermine ceux qui peuvent avoir accès à la propriété, ceux qui s'en remettent au marché locatif et ceux qui sont confrontés aux plus grandes contraintes financières.

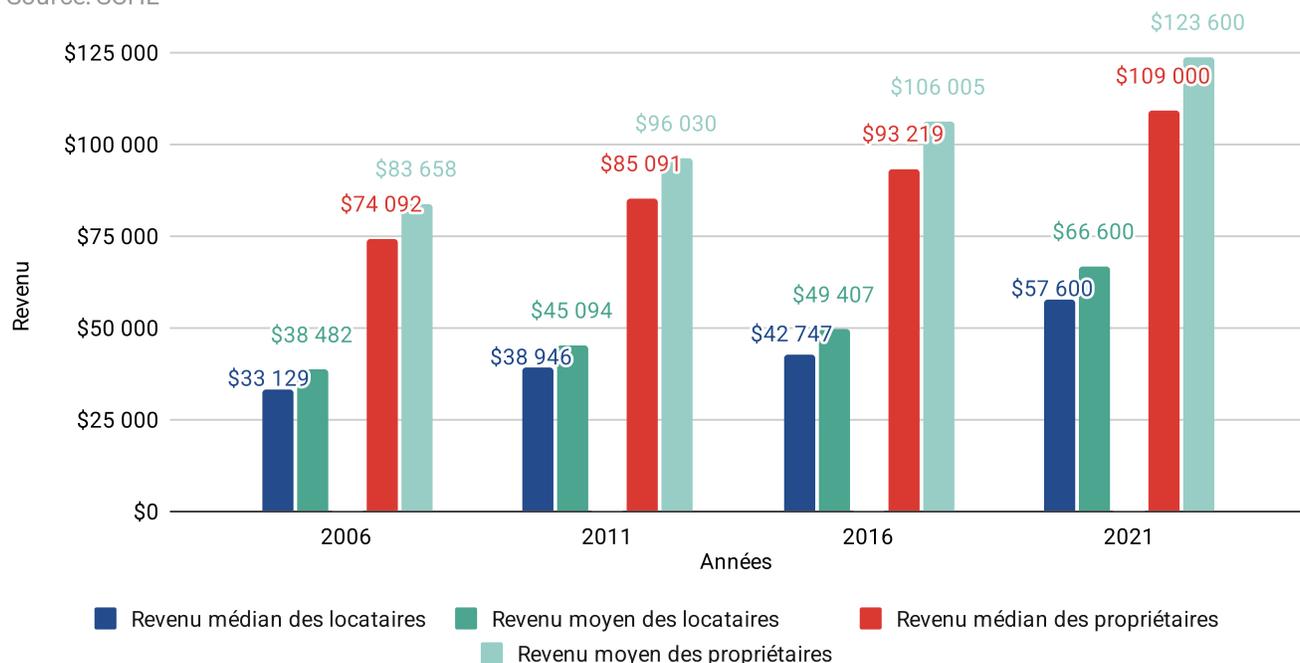
Pour ceux qui se situent à l'extrémité inférieure du spectre des revenus, les risques de précarité du logement et d'itinérance sont toujours une réalité qui perdure. Les revenus insuffisants constituent un facteur clé de la perte du logement, surtout pour les ménages dont les revenus sont fixes ou faibles et qui n'ont pas la marge de manœuvre financière permettant d'absorber la hausse des coûts ou les bouleversements inattendus. Il faut donc mettre sur pied un réseau de lutte contre l'itinérance pour offrir un filet de sûreté de dernier recours à ceux qui ne peuvent pas avoir accès à un logement stable. Nous examinons plus en détail dans la **partie 7 (Abordabilité du logement)** ces pressions liées à l'abordabilité, en faisant observer que les disparités de revenus se recoupent avec la hausse des coûts du logement et les contraintes de capacité du réseau.

Disparités des revenus par régime d'occupation

La croissance des revenus parmi les locataires et les propriétaires d'Ottawa correspond aux grandes tendances de la conjoncture économique et du marché du logement. Entre 2006 et 2021, le revenu médian après impôts des locataires a augmenté de 73,9 %, contre 47,1 % pour les propriétaires d'habitation. Bien que ces chiffres laissent entendre que la croissance relative des revenus ait été vigoureuse parmi les ménages locataires, ils n'ont pas suivi le rythme de la hausse des coûts du logement. En 2006, les revenus médians des locataires s'élevaient à 33 129 \$ — ce qui est inférieur à la moitié de ceux des propriétaires d'habitation, à 74 092 \$ — et malgré la croissance plus rapide des revenus, les locataires continuent de gagner beaucoup moins en chiffres absolus. Surtout, les frais de location ont augmenté beaucoup plus rapidement que les revenus des locataires, ce qui a érodé l'abordabilité et augmenté l'insécurité du logement. C'est pourquoi les ménages dont les revenus sont moindres — et qui sont plus susceptibles d'être locataires — sont confrontés à la multiplication des difficultés lorsqu'il s'agit d'avoir accès à des logements stables et abordables.

La figure 21 : Revenu médian et moyen après impôts des ménages pour les propriétaires et les locataires à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Source: SCHL



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 21

ENTRE 2006 ET 2021, LES REVENUS MÉDIANS APRÈS IMPÔTS DES MÉNAGES LOCATAIRES ONT AUGMENTÉ DE 73,9 % POUR PASSER DE 33 129 \$ À 57 600 \$, ALORS QUE LES REVENUS MOYENS APRÈS IMPÔTS DE CES MÉNAGES ONT PROGRESSÉ DE 73,1 % POUR PASSER DE 38 482 \$ À 66 600 \$.

Les revenus médians après impôts des ménages locataires ont augmenté de 47,1 % pour passer de 74 092 \$ en 2006 à 109 000 \$ en 2021, alors que les revenus moyens après impôts des ménages propriétaires ont progressé de 47,7 % pour passer de 83 658 \$ à 123 600 \$.

[Tableau 20 : Revenus après impôts des ménages médians et moyens pour les propriétaires et les locataires de logements à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021](#)

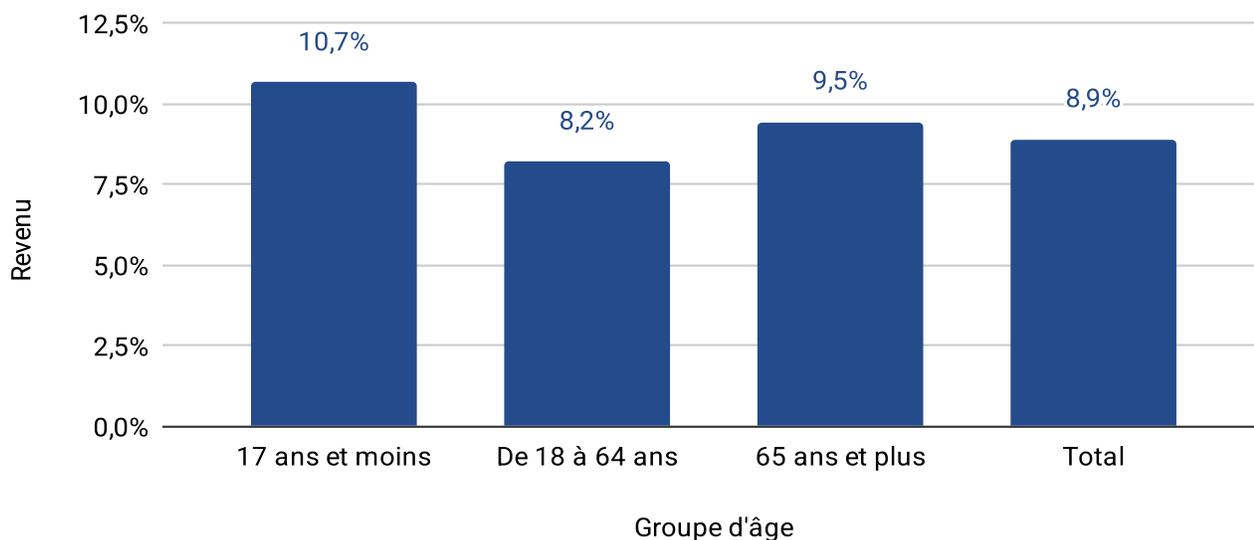
Si les revenus des ménages locataires ont augmenté plus rapidement que ceux des ménages propriétaires dans les 15 dernières années, l'écart reste substantiel en chiffres absolus, en creusant les disparités économiques de longue date entre les groupes selon le régime d'occupation. Les ménages propriétaires continuent de gagner des revenus médians et moyens nettement supérieurs, ce qui leur donne une plus grande marge de manœuvre financière et ce qui leur permet de cumuler la richesse à long terme grâce à leur avoir net dans leur logement. Par contre, les ménages locataires – qui ont généralement moins d'actifs et qui sont confrontés à des frais de logement plus lourds par rapport aux revenus – restent économiquement plus contraints. Comme nous le précisons dans la Synthèse administrative, 23,3 % des ménages locataires ont des besoins impérieux en logements – contre 4,6 % des ménages propriétaires. Ces chiffres mettent en relief l'énorme disparité entre les ménages locataires et les ménages propriétaires dans l'abordabilité du logement et dans la résilience financière.

Disparités des revenus selon le groupe d'âge et le genre

À Ottawa, les disparités des revenus varient dans l'ensemble des étapes de la vie : c'est parmi les enfants, les jeunes et les personnes âgées que les taux de faibles revenus sont les plus élevés. Bien qu'il soit plus probable que ces groupes soient financièrement vulnérables, ils représentent une moindre part de l'ensemble de la population. Pour les enfants et les jeunes en particulier, grandir dans des ménages à revenus faibles peut avoir des effets durables sur la stabilité du logement familial et sur la mobilité économique à long terme. Les contraintes de revenus perdurent aussi parmi les 65 ans et plus, ce qui est souvent lié à des revenus fixes et à des disparités dans les revenus à long terme.

[La figure 22 : Prévalence du statut des ménages de faible revenu après impôts \(MFR-Apl\) par groupe d'âge à Ottawa en 2020](#)

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 22



EN 2020, 89 205 RÉSIDENTS D'OTTAWA, SOIT 8,9 % DE LA POPULATION TOTALE, GAGNAIENT DES REVENUS FAIBLES, D'APRÈS LA MESURE DE FAIBLE REVENU APRÈS IMPÔT (MFR-APL),

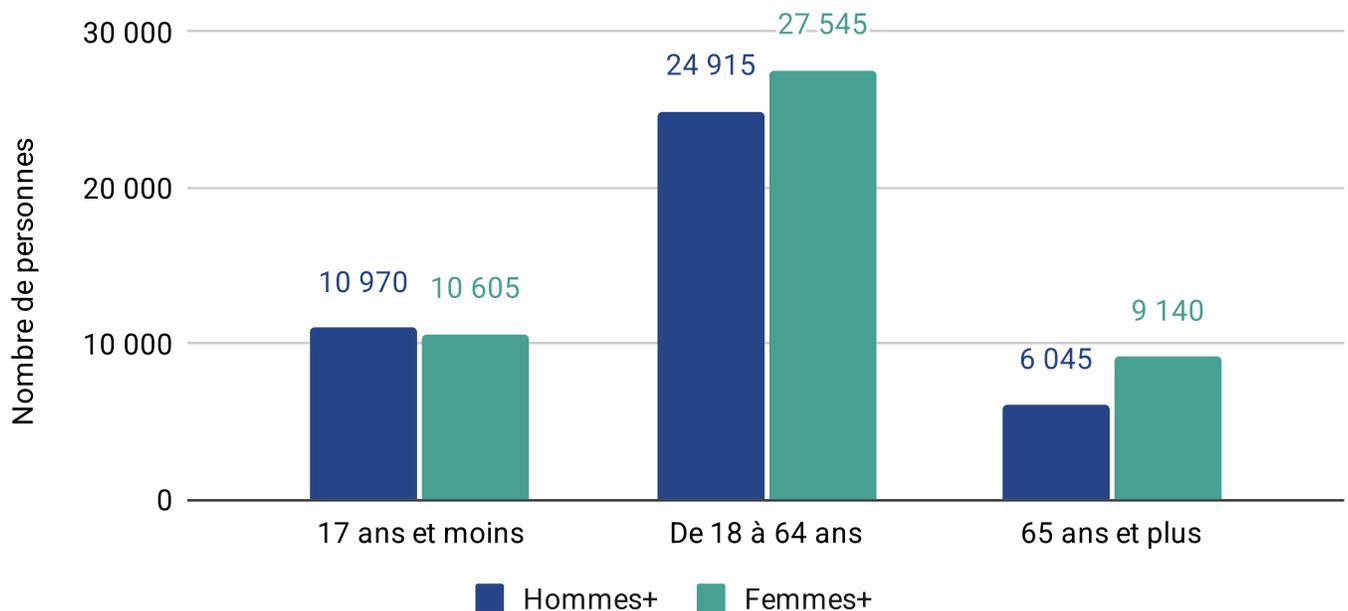
qui recense les personnes faisant partie de ménages dont les revenus après impôts sont inférieurs à 50 % de la médiane nationale, après correction pour tenir compte de la taille des ménages. Par groupe d'âge en général, 10,7 % des enfants et des jeunes de 17 ans et moins, 8,2 % des adultes de moins de 65 ans et 9,5 % des personnes âgées de 65 ans ou plus gagnaient des revenus faibles.

Tableau 21 : Prévalence de la catégorie de faible revenu selon la MFR-Apl par groupe d'âge à Ottawa en 2020

À Ottawa, les femmes sont plus susceptibles que les hommes de gagner des revenus faibles, ce qui témoigne des écarts de salaires systémiques, des modèles d'emploi et des inégalités dans les régimes de retraite. La différence est plus prononcée parmi les 65 ans et plus : les femmes représentent alors une proportion substantiellement supérieure de ceux et celles dont les ressources financières sont limitées. Ces disparités s'expliquent par une espérance de vie plus longue, des gains moindres au cours de leur vie et des responsabilités de proche aidance qui ne sont pas rémunérées, autant de facteurs qui concourent à une plus grande précarité financière à la longue.

La figure 23 : Nombre de personnes à faible revenu (MFR-Apl) selon l'âge et le genre à Ottawa en 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 23



12,8 %

EN 2021, ON DÉNOMBRAIT 12,8 % PLUS DE FEMMES+ QUI GAGNAIENT DES REVENUS FAIBLES (47 290) QUE LES HOMMES+ DANS LA MÊME CATÉGORIE DE REVENUS (41 930).

Par grand groupe d'âge, on dénombrait 3,5 % plus d'hommes+ de 17 ans et moins qui gagnaient des revenus faibles (10 970 que les femmes+ (10 605. Or, dans les groupes des 18 à 64 ans, il y avait 10,6 % plus de femmes+ dans la catégorie des revenus faibles (27 545 que les hommes+ (24 915, et dans le groupe des 65 ans et plus, il y avait 51,2 % plus de femmes+ (9 140) que d'hommes+ (6 045).

Tableau 22 : Nombre de personnes à revenus faibles (LIM-AT) selon l'âge et le genre à Ottawa en 2021

L'âge et le genre influent sur la résilience financière à long terme, sur la mobilité économique et sur la sécurité du logement à Ottawa. Les expériences négatives de l'enfance et les disparités de revenus au début de la vie augmentent le risque de stress financier tenace et d'instabilité du logement jusqu'à l'âge adulte. Plus tard dans la vie, l'insécurité économique — surtout parmi les femmes âgées — limite les options de logements et nuit au bien-être financier, ce qui exacerbe les facteurs défavorables antérieurs. Parmi tous les groupes, l'inégalité des revenus détermine ceux qui sont confrontés aux contraintes financières les plus lourdes lorsqu'il s'agit d'avoir accès à des logements stables, ce qui a des effets à long terme sur la sécurité financière et sur l'accès au logement.

Pour bien des gens, l'insécurité des revenus limite l'accès à des logements stables et augmente la dépendance vis-à-vis du filet de sûreté sociale. La dépendance économique peut aussi constituer un obstacle lorsqu'il s'agit de sortir de situations de vie insécuritaires ou précaires, puisque les ressources financières limitées réduisent les choix de logements disponibles. Par exemple, les femmes à la tête de ménages monoparentaux sont souvent aux prises avec des contraintes financières plus lourdes, puisque leurs responsabilités de proches aidantes peuvent limiter leur potentiel de revenus ou restreindre leurs options de logement. Nous nous penchons plus en détail sur cette question dans la partie 4 (Composition des ménages).

Répartition des revenus

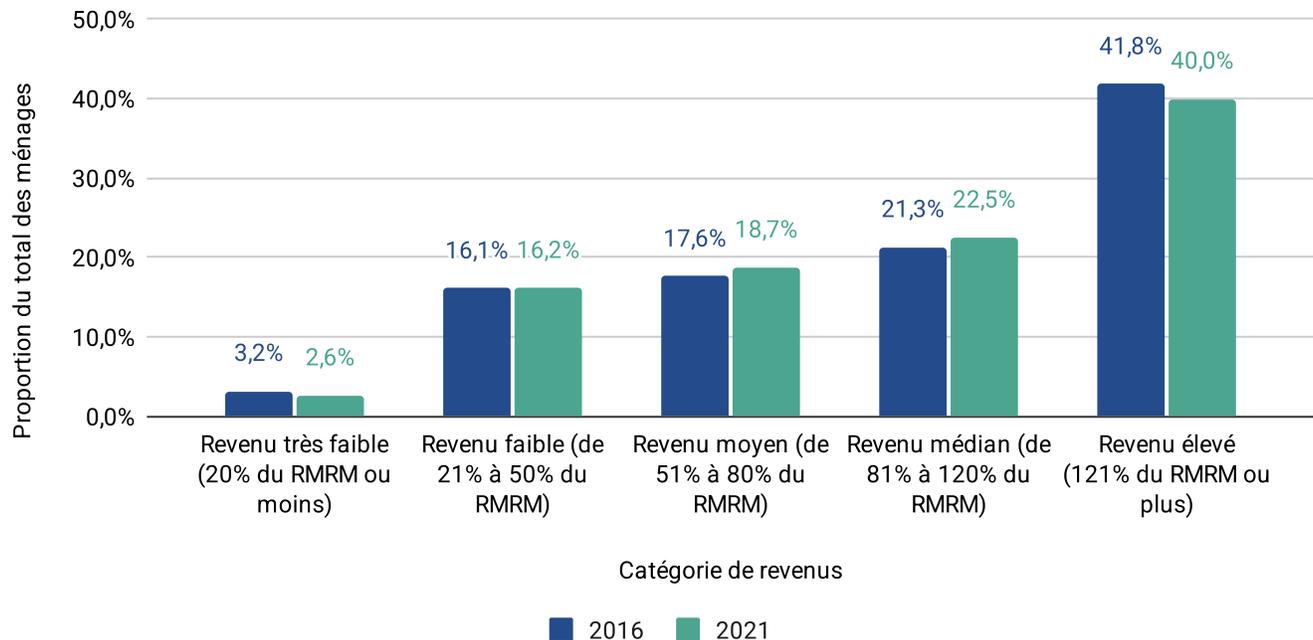
Le revenu médian régional des ménages (RMRM) est un point de repère dans la définition des catégories de revenus, dans la mesure des revenus des ménages en pourcentage de la médiane régionale et dans l'établissement d'une approche structurée pour évaluer les pressions liées à l'abordabilité parmi les différents groupes.

À Ottawa, la répartition des revenus a évolué au fil des ans : les changements les plus importants sont intervenus aux extrémités du spectre des revenus. Alors que le nombre absolu de ménages dont les revenus sont élevés (>120 % du RMRM) a augmenté d'environ 16 500, la part du total des ménages qui appartiennent à cette catégorie a fléchi pour passer de 41,8 % à 40,0 %.

Le nombre de ménages dont les revenus sont très faibles (≤ 20 % du RMRM) a baissé d'environ 3 400, pour passer de 3,2 % à 2,6 % du total des ménages. Toutefois, cette baisse ne veut pas dire que les ménages aux prises avec des difficultés financières sont moins nombreux. Bien que les ménages gagnant des revenus très faibles soient moins nombreux, les ménages qui appartiennent désormais aux catégories des revenus faibles et des revenus moyens sont plus nombreux : le nombre de ménages dont les revenus sont faibles (de 21 % à 50 % du RMRM) et dont les revenus sont moyens (de 51 % à 80 % du RMRM) a augmenté de plus de 40 000. On peut donc affirmer que les difficultés de l'abordabilité restent concentrées parmi les ménages dont les revenus sont inférieurs à la médiane.

La figure 24 : Proportion des ménages par catégorie de revenu à Ottawa, 2016 et 2021

Source: HART



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 24

ENTRE 2016 ET 2021, LA PART DU TOTAL DES MÉNAGES QUI APPARTIENNENT À LA CATÉGORIE DES REVENUS ÉLEVÉS (121 % DU RMRM OU PLUS) A BAISSÉ POUR PASSER DE 41,8 % À 40,0 %.

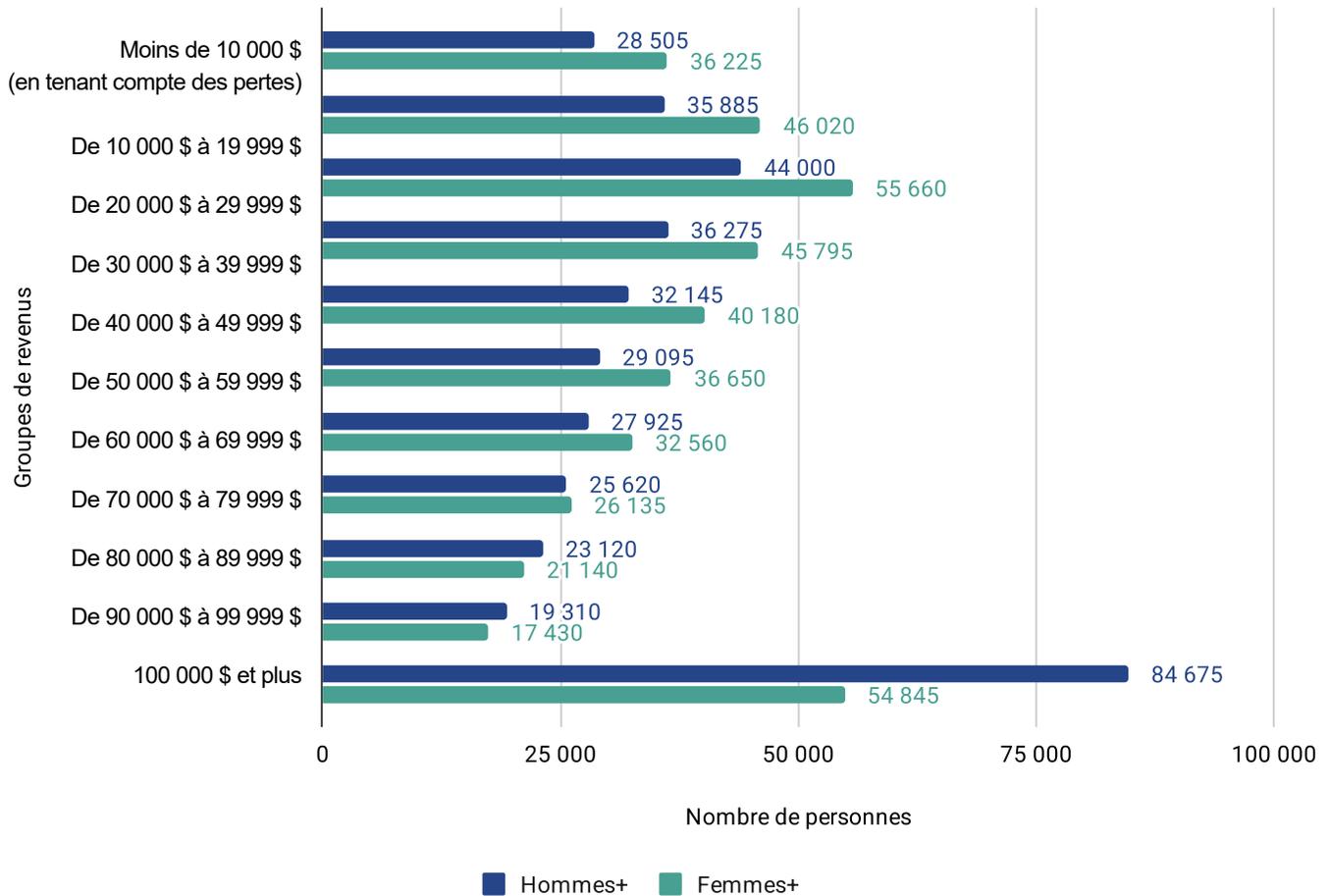
La proportion des ménages dont les revenus sont très faibles (20 % du RMRM ou moins) a elle aussi baissé, pour passer de 3,2 % à 2,6 %. La part des ménages qui gagnent des revenus moyens (de 51 % à 80 % du RMRM) et des revenus médians (de 81 % à 120 % du RMRM) a augmenté dans un cas comme dans l'autre, pour passer respectivement de 17,6 % à 18,7 % et de 21,3 % à 22,5 %. La part des ménages dont les revenus sont faibles (de 21 % à 50 % du RMRM) a augmenté légèrement, pour passer de 16,1 % à 16,2 %.

[Tableau 23 : Proportion du total des ménages et évolution en pourcentage par catégorie de revenus à Ottawa, 2016 et 2021](#)

La répartition des revenus parmi les ménages d'Ottawa rend également compte des disparités de genres qui perdurent : il y a plus de femmes que d'hommes dans les fourchettes de revenus inférieures à 70 000 \$. À l'extrémité supérieure, il y a au moins deux fois plus d'hommes que de femmes dans la fourchette de revenus des 150 000 \$ et plus.

La figure 25 : Total des revenus des particuliers par fourchette de revenus et selon le genre à Ottawa en 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 25

25,0 %

EN 2021 À OTTAWA, IL Y AVAIT AU MOINS 25,0 % PLUS DE FEMMES+ QUE D'HOMMES+ QUI SE SITUAIENT DANS LES FOURCHETTES DE REVENUS INFÉRIEURES À 70 000 \$,

et on dénombrait 16,6 % plus de femmes+ dans la fourchette des 60 000 \$ à 69 999 \$. Dans la fourchette des 70 000 \$ à 79 999 \$, la répartition des genres est presque égale, puisqu'il n'y a que 2,0 % plus de femmes+ que d'hommes+. Les hommes+ sont plus nombreux que les femmes+ à gagner des revenus de 80 000 \$ ou plus; il y a un tiers moins de femmes+ qui gagnent 100 000 \$ ou plus.

[Tableau 24 : Revenu total des particuliers par groupe de revenu et par sexe, Ottawa, 2021](#)

La répartition des revenus détermine ceux qui peuvent avoir accès au logement, bâtir leur résilience financière et accéder à la mobilité économique. Ce n'est pas parce qu'on change de palier de revenus que les pressions liées à l'abordabilité disparaissent; elles ne font que se transformer et ont une incidence sur les choix dans les régimes d'occupation, sur la précarité financière et sur l'accès à la propriété.

Pour bien des ménages, la croissance des revenus ne suit pas le rythme de la hausse des coûts, ce qui limite l'accès à des logements stables. Les ménages dont les revenus sont inférieurs à la médiane risquent toujours d'être soumis à des pressions financières, alors que les disparités relevées pour les ménages qui réussissent à gagner de meilleurs revenus — surtout entre les hommes et les femmes — creusent les écarts à long terme dans le cumul de la richesse du logement et dans la sécurité financière.

Conclusion

LE LIEN EST BIEN ÉTABLI ENTRE LES REVENUS ET LA SÉCURITÉ DU LOGEMENT. POUR LES MÉNAGES DONT LES REVENUS SONT INSUFFISANTS, LES CONTRAINTES DE L'ABORDABILITÉ PEUVENT ACCROÎTRE LES PRESSIONS FINANCIÈRES, LIMITER LES CHOIX DE LOGEMENTS ET DANS CERTAINS CAS MENER À LA PERTE DU LOGEMENT. LES DISPARITÉS DE REVENUS PARMIS LES DIFFÉRENTS GROUPES NE VEULENT PAS DIRE QUE TOUTES LES CATÉGORIES DE RÉSIDENTS D'OTTAWA SE SITUENT AU MÊME NIVEAU DE STABILITÉ FINANCIÈRE.



La recherche confirme que l'insuffisance des revenus est un facteur primordial de la perte du logement; les contraintes financières sont le facteur le plus souvent évoqué dans la reconquête du logement après un épisode d'itinérance. Presque 70 % des personnes qui sont sorties de l'itinérance ont évoqué des facteurs financiers — comme les revenus d'emploi, l'aide sociale ou l'aide financière de la famille et des amis — comme principaux déterminants dans la réalisation de la stabilité du logement. Ces constats mettent en lumière le lien direct entre la précarité économique et la vulnérabilité du logement, ce qui renforce le rôle décisif de l'aide au revenu, de la stabilité de l'emploi et des mesures d'abordabilité dans la prévention de l'instabilité du logement. Ces constats correspondent à ceux du dénombrement ponctuel de 2024, dans lequel l'insuffisance des revenus ou la hausse des loyers est la raison la plus souvent déclarée pour expliquer la perte du logement. Dans la [partie 7 \(Abordabilité du logement\)](#), nous nous penchons plus en détail sur ces pressions liées à l'abordabilité et sur leur effet dans la sécurité à long terme du logement.

PUISQUE LA RÉPARTITION DES REVENUS DES MÉNAGES D'OTTAWA ÉVOLUE, L'ÉVALUATION DES MÉNAGES QUI RESTENT FINANCIÈREMENT SOUMIS À DES CONTRAINTES, LE MODE D'ÉVOLUTION DES PRESSIONS LIÉES À L'ABORDABILITÉ ET LES POLITIQUES FONDÉES SUR LES REVENUS QUI PEUVENT ATTÉNUER LA PRÉCARITÉ DU LOGEMENT SERONT ESSENTIELS POUR S'ASSURER DE METTRE AU POINT UN RÉSEAU DE LOGEMENTS ADAPTÉ ET DURABLE.

CE QU'IL FAUT SURTOUT RETENIR



Les revenus des ménages d'Ottawa ont augmenté au fil des ans; or, les disparités de revenus perdurent, ce qui influe sur l'abordabilité du logement et sur la sécurité financière.



Les ménages dont les revenus sont supérieurs ont une plus grande marge de manœuvre financière, alors que les ménages dont les revenus sont inférieurs sont plus vulnérables à l'instabilité du logement et aux pressions liées à l'abordabilité.



Près de 40 % des ménages d'Ottawa gagnent moins que les revenus médians, et les ménages des déciles inférieurs sont confrontés au plus grand risque de contraintes financières et de précarité du logement.



Les revenus des ménages locataires ont progressé plus rapidement que ceux des ménages propriétaires; toutefois, l'écart reste substantiel, ce qui vient creuser les disparités économiques à long terme.



Il est plus probable que les femmes, les personnes âgées et les ménages monoparentaux gagnent des revenus faibles, ce qui se répercute sur leur capacité à avoir accès à des logements stables et à les conserver.



Partie 6

MARCHÉ DU LOGEMENT

LE MARCHÉ DU LOGEMENT JOUE UN RÔLE FONDAMENTAL EN FAÇONNANT L'ABORDABILITÉ, LA STABILITÉ ET L'ACCÈS AUX LOGEMENTS.

Les modèles de régimes d'occupation, l'offre de logements nouveaux et la conjoncture du marché locatif déterminent ceux qui peuvent s'offrir des logements, les secteurs dans lesquels les gens habitent et les moyens grâce auxquels le marché répond à la demande de plus en plus forte.

À l'heure où la population d'Ottawa augmente et alors que la conjoncture économique évolue, les changements dans l'offre et l'abordabilité de logements viennent remodeler le paysage du logement de la Ville. L'accès à la propriété est toujours le type de régime d'occupation prépondérant; or, il sera de plus en plus important d'accroître l'offre de logements locatifs pour répondre à la nouvelle demande. Dans le même temps, les modèles d'aménagement continuent d'évoluer : une part croissante des nouveaux logements est constituée d'appartements plutôt que de logements de faible densité.



Dans cette section, nous examinons les grandes tendances du marché de l'habitation d'Ottawa, à savoir :

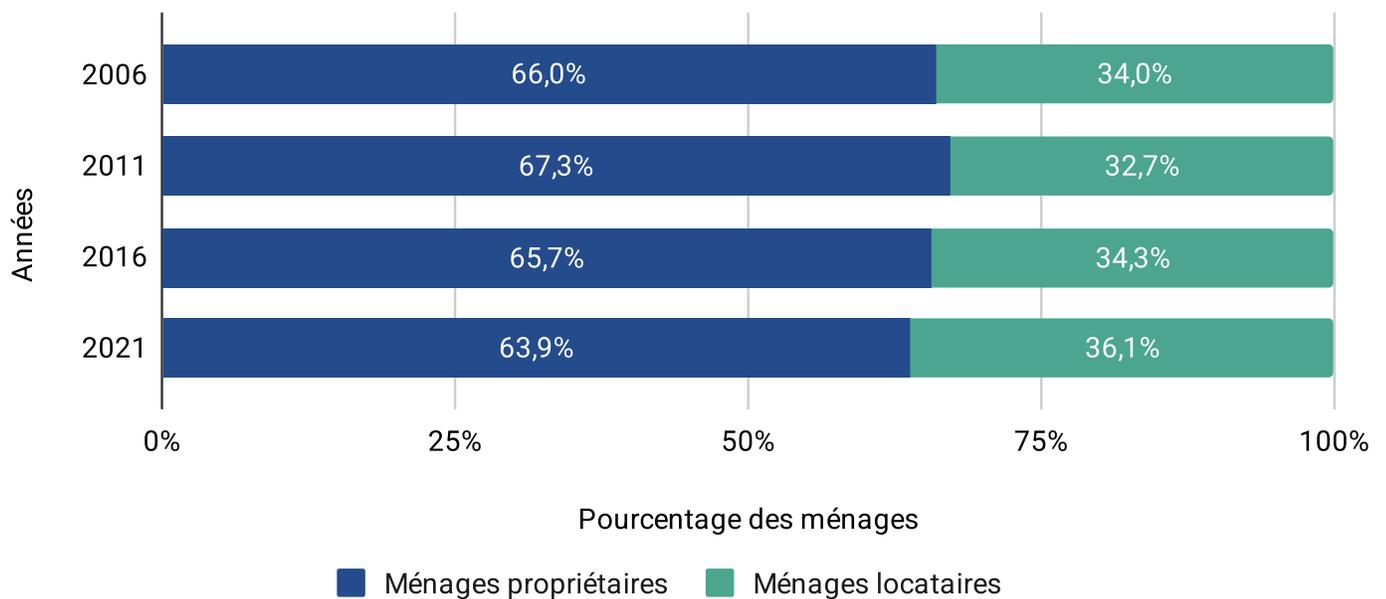
- les modèles de régimes d'occupation et les changements dans l'accès à la propriété et la location pure et simple;
- la composition du parc de logements et les tendances nouvelles dans la construction;
- le vieillissement du parc de logements et les besoins en réinvestissement;
- la conjoncture du marché locatif, dont les taux d'inoccupation et les pressions liées à l'abordabilité.

Ménages propriétaires et ménages locataires

Si l'accès à la propriété est toujours un régime d'occupation plus répandu à Ottawa, la proportion des ménages locataires a augmenté pour passer de 34,0 % en 2006 à 36,1 % en 2021. Ce changement est relativement modeste en pourcentage; mais dans l'ensemble, la croissance de la population a fait augmenter de presque 38 000 le nombre de ménages locataires supplémentaires au cours de cette période. Dans le même temps, le nombre de ménages propriétaires a continué d'augmenter en chiffres absolus, mais à un rythme plus lent. Ces tendances laissent entendre que le marché locatif est de plus en plus important pour répondre à la demande nouvelle en logements, d'autant plus que les contraintes de l'abordabilité influent sur les décisions dans le choix du régime d'occupation.

La figure 26 : Ménages propriétaires et locataires et pourcentage du total des ménages à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Source: SCHL.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 26



DE 2006 À 2021, LA PART DES MÉNAGES D'OTTAWA QUI SONT LOCATAIRES A AUGMENTÉ POUR PASSER DE 34,0 % À 36,1 %, MÊME SI ELLE A LÉGÈREMENT FLÉCHI POUR S'INSCRIRE À 32,7 % EN 2011.

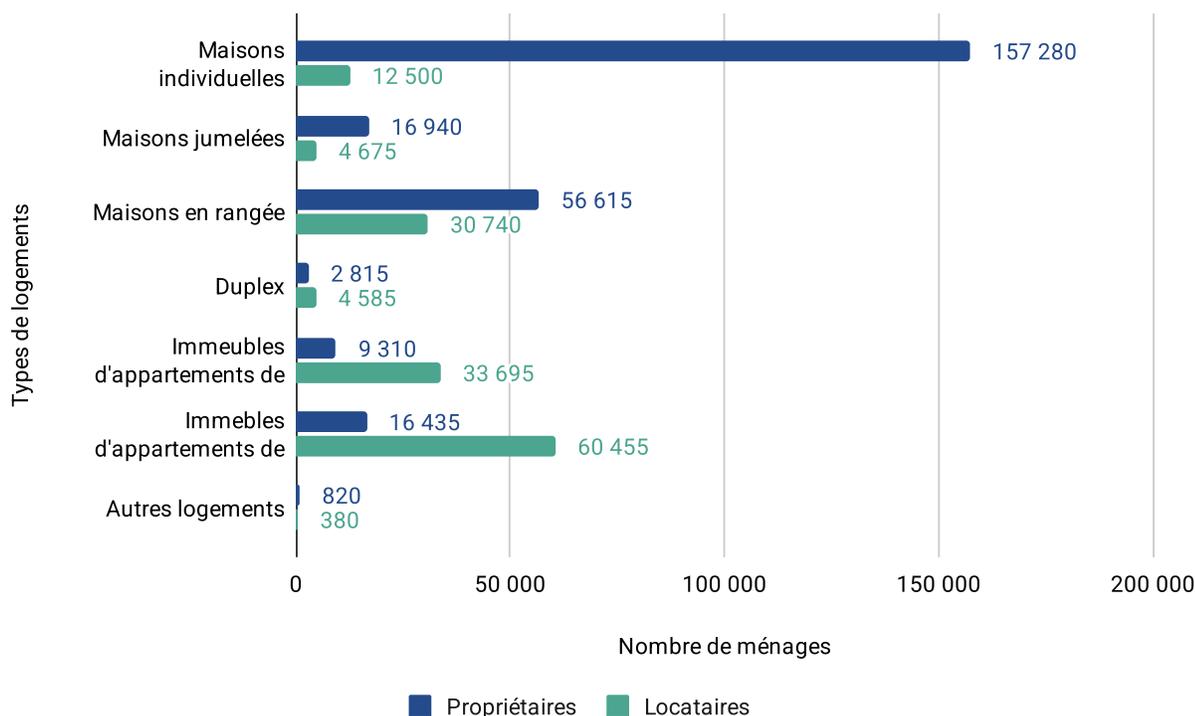
Le nombre total de ménages locataires a augmenté pour passer de 109 250 en 2006 à 147 030 en 2021 (soit une hausse de 34,6 %, alors que le nombre de ménages propriétaires a crû pour passer de 211 850 à 260 225 (+22,8 %).

[Tableau 25 : Dénombrement des ménages propriétaires et locataires et pourcentage du total des ménages à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021](#)

Le régime d'occupation des logements à Ottawa est déterminé par les types de logements disponibles : les propriétaires habitent surtout des maisons individuelles, et les locataires, des appartements. Puisque la Ville enchaîne avec la construction de logements de plus grande densité, le clivage se creuse entre l'accès à la propriété et la location.

La figure 27 : Ménages selon le régime d'occupation et le type de logement à Ottawa en 2021

Source: SCHL.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 27

EN 2021, LA PROPORTION DES MÉNAGES LOCATAIRES ET DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES VARIAIT SELON LE TYPE DE LOGEMENT.

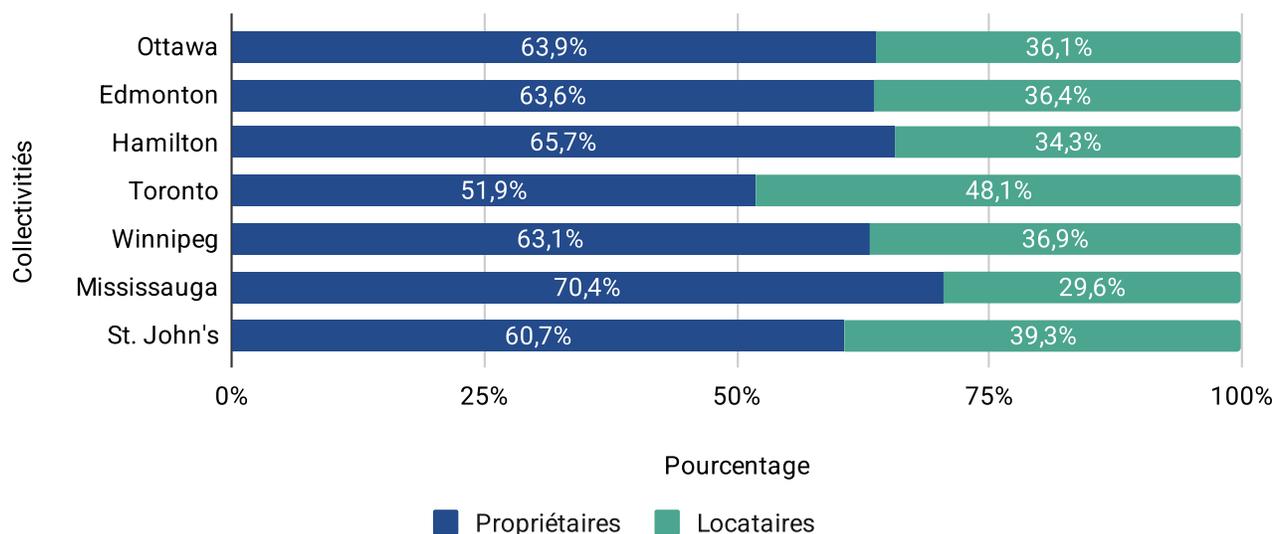
- Maisons individuelles : 157 280 ménages propriétaires (60,4 %) contre 12 500 ménages locataires (8,5 %)
- Maisons jumelées : 16 940 ménages propriétaires (6,5 %) contre 4 675 ménages locataires (3,2 %)
- Maisons en rangée : 56 615 ménages propriétaires (21,8 %) contre 30 740 ménages locataires (20,9 %)
- Duplex : 2 815 ménages propriétaires (1,1 %) contre 4 585 ménages locataires (3,1 %)
- Appartements dans les immeubles de faible hauteur : 9 310 ménages propriétaires (3,6 %) contre 33 695 ménages locataires (22,9 %)
- Appartements dans les immeubles de grande hauteur : 16 435 ménages propriétaires (6,3 %) contre 60 455 ménages locataires (41,1 %)
- Autres logements : 820 ménages propriétaires (0,3 %) contre 380 ménages locataires (0,3 %)

Tableau 26 : Régime d'occupation par type de logement à Ottawa en 2021

Comparativement à d'autres collectivités sélectionnées, les modèles de régimes d'occupation d'Ottawa s'apparentent beaucoup à ceux de Hamilton, ville dans laquelle la propriété est toujours le régime d'occupation majoritaire, même si l'accès à la propriété se réduit peu à peu. À la différence de Toronto, ville dans laquelle les locataires représentent près de la moitié de l'ensemble des ménages, les taux d'accès à la propriété à Ottawa et à Hamilton continuent d'être relativement plus élevés.

La figure 28 : Répartition des ménages selon le régime d'occupation dans certaines collectivités en 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 28



EN 2021, 63,9 % DES MÉNAGES D'OTTAWA ÉTAIENT PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT, CE QUI EST SUPÉRIEUR À LA PLUPART DES COLLECTIVITÉS SÉLECTIONNÉES.

Le taux d'accès à la propriété d'Ottawa était inférieur à ceux de Mississauga (70,4 %) et de Hamilton (65,7 %); il était toutefois supérieur à ceux d'Edmonton (63,6 %), de Winnipeg (63,1 %), de St. John's (60,7 %) et de Toronto (51,9 %).

[Tableau 27 : Répartition des régimes d'occupation selon le type de logement à Ottawa en 2021](#)

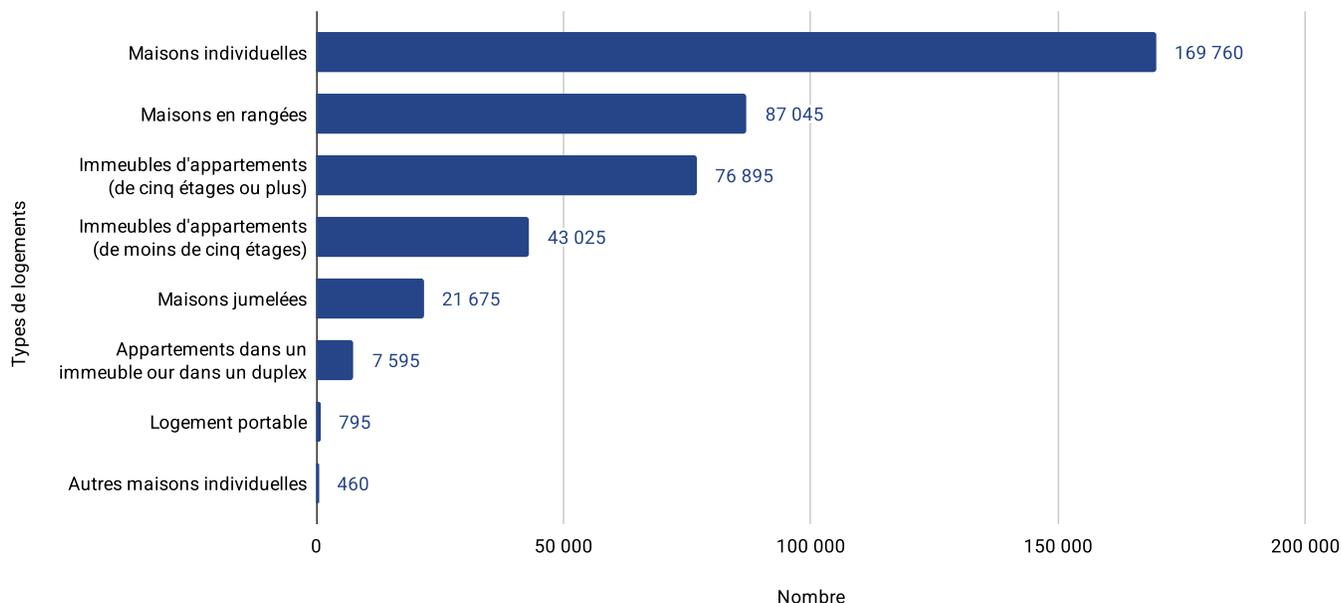
L'augmentation du nombre de ménages locataires s'explique par une dépendance grandissante vis-à-vis des logements locatifs en raison de l'accroissement de la population et du basculement des conditions de l'abordabilité. Si la location et la propriété comportent toutes deux des risques financiers, les locataires sont généralement plus exposés à l'instabilité à court terme du logement en raison de la hausse des frais de logement, des risques d'expulsion et des pressions exercées par le marché — surtout dans les logements nouvellement construits exemptés du contrôle des loyers (et occupés après le 15 novembre 2018). Puisque la proportion des locataires augmente, les ménages qui adoptent des régimes d'occupation dans lesquels la stabilité du logement peut être plus sensible aux fluctuations du marché sont plus nombreux. Nous nous penchons plus en détail, dans la [partie 11 \(Besoins des itinérants et in lux du réseau\)](#), sur ce lien entre la hausse du régime locatif et les risques d'expulsion.

Le parc de logements et l'offre nouvelle

Le parc de logements d'Ottawa devient de plus en plus dense : les appartements et les maisons en rangée constituent une part croissante de l'offre nouvelle. Si les maisons individuelles représentent toujours le type d'habitation le plus répandu, la tendance récente dans la construction de logements s'éloigne des aménagements de faible densité.

La figure 29 : Nombre de logements occupés selon le type à Ottawa en 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 29



41,7 %

EN 2021, LES MAISONS INDIVIDUELLES REPRÉSENTAIENT LE TYPE LE PLUS COURANT DE LOGEMENT OCCUPÉ À OTTAWA, À 41,7 % (169 760 LOGEMENTS);

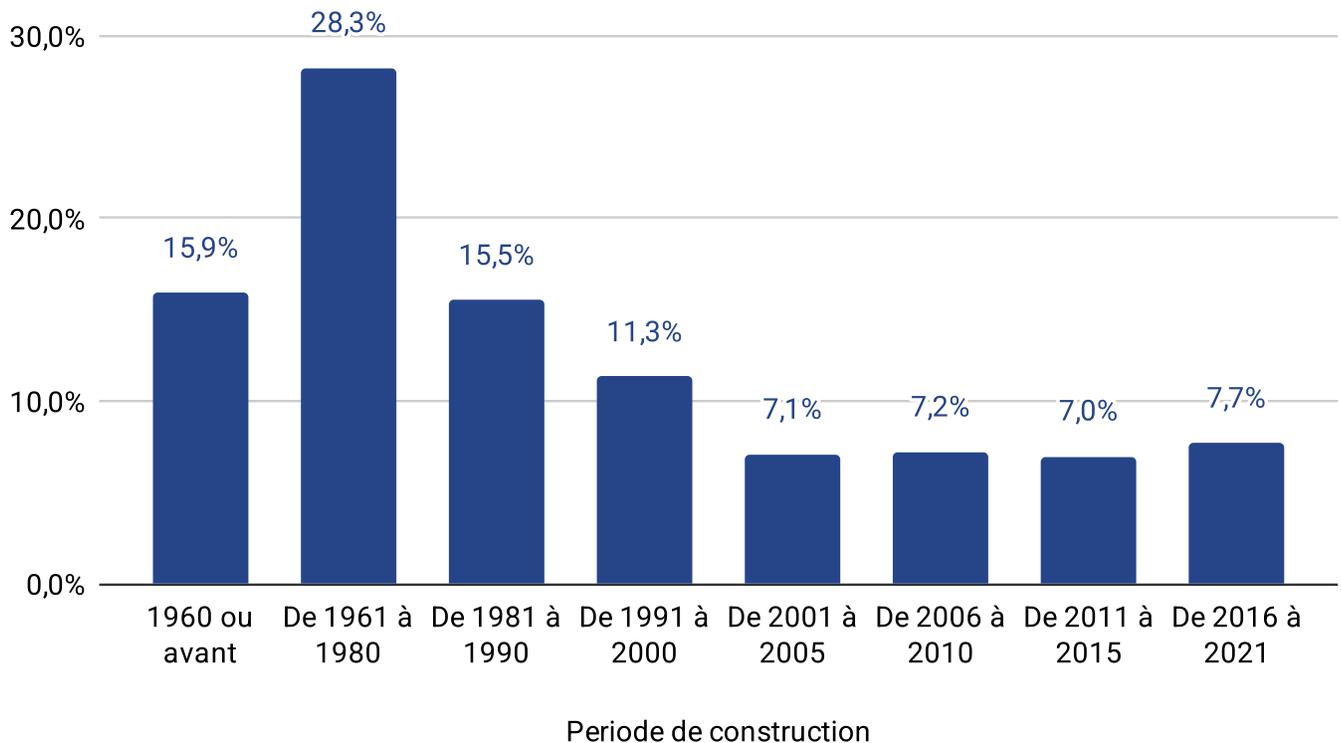
elles étaient suivies des maisons en rangée, à 21,4 % (87 045 logements). La part des appartements construits dans les immeubles de cinq étages ou plus se chiffrait à 18,9 % (76 895 logements), alors que la part des appartements aménagés dans les immeubles de moins de cinq étages s'établissait à 10,6 % (43 025 logements). Les maisons jumelées représentaient 5,3 % (21 675) des logements, et 1,9 % seulement (7 595) des logements appartenait à la classification des appartements dans les duplex. Les habitations mobiles représentaient 0,2 % (795) des logements, et les autres maisons unifamiliales en rangée, 0,1 % (460 logements).

[Tableau 28 : Nombre de logements occupés selon le type à Ottawa en 2021](#)

Une part substantielle du parc de logements d'Ottawa vieillit : plus de 40 % des habitations ont été construites avant 1981. Le vieillissement du parc de logements soulève des questions sur l'abordabilité à long terme, la durabilité et l'adéquation — tout en augmentant la complexité des décisions à prendre dans les politiques sur le logement à propos de la préservation des logements existants par rapport à la construction de nouveaux logements pour répondre à l'évolution des besoins des ménages et pour maintenir une offre suffisante de logements abordables.

La figure 30 : Répartition des logements occupés selon la période de construction à Ottawa en 2021

Source: Statistique Canada.

**FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 30****44,2 %****EN 2021, UNE PLUS LARGE PART DES 407 265 HABITATIONS OCCUPÉES D'OTTAWA AVAIENT ÉTÉ CONSTRUITES EN 1980 OU AVANT – 179 885, SOIT 44,2 %**

– qu'après 1990 – 164 185, soit 40,3 %. Seulement 29,0 % des habitations occupées ont été construites au XIXe siècle.

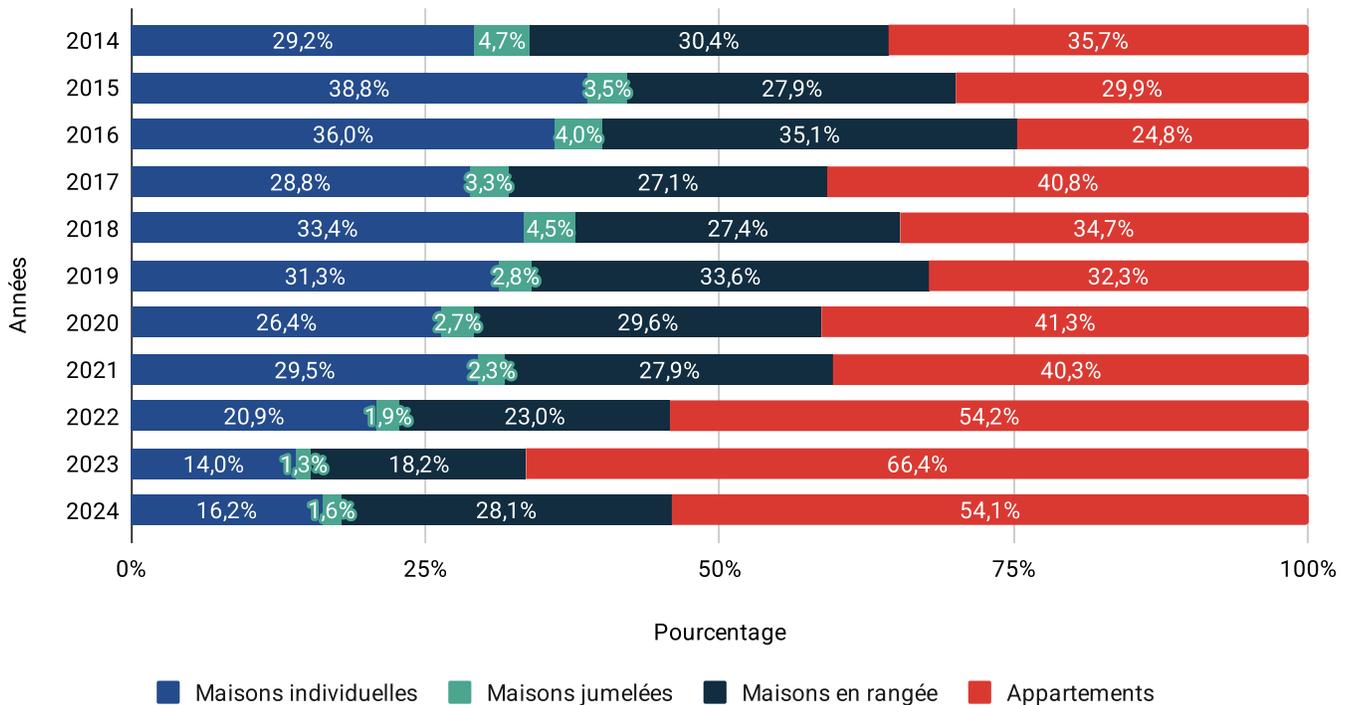
Du point de vue du nombre de logements construits sur 10 ans, le plus grand nombre a été aménagé entre 1981 et 1990, pour une moyenne de 6 319,5 logements construits par an. Le moins grand nombre de logements a été construit entre 1991 et 2000, pour une moyenne de 4 609,5 logements par an.

Tableau 29 : Nombre de logements occupés et proportion du total des logements occupés par période de construction à Ottawa en 2021

La composition des mises en chantier de logements à Ottawa a varié dans la décennie écoulée, ce qui témoigne des changements intervenus dans les modèles d'aménagement et dans la conjoncture. Si les maisons individuelles représentent statistiquement une forte proportion des nouveaux logements construits, on a constaté, dans les dernières années, qu'on priorisait davantage les appartements : les immeubles à logements multiples représentent en effet une part grandissante du nombre total de mises en chantier de logements.

La figure 31 : Répartition des mises en chantier de logements selon le type de logement à Ottawa de 2014 à 2024

Source: SCHL.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 31



DE 2014 À 2022, LE NOMBRE DE MISES EN CHANTIER À OTTAWA A AUGMENTÉ DE 82,0 %, POUR PASSER DE 5 537 À 10 077 MISES EN CHANTIER.

Or, ce chiffre a plongé à 8 632 en 2023 et a replongé à 6 800 en 2024, ce qui correspond à une baisse de 32,5 % depuis 2022. Le nombre total de mises en chantier de logements s'est élevé à 80 270 dans la période comprise entre 2014 et 2024.

De 2014 à 2024, les mises en chantier annuelles de maisons individuelles ont reculé de 31,7 % pour passer de 1 616 à 1 104 mises en chantier. Les mises en chantier de maisons en rangée ont progressé de 13,3 % pour passer de 1 686 à 1 911 et ont culminé à 2 733 en 2020. Les mises en chantier de maisons jumelées ont perdu 58,3 %, pour passer de 259 en 2014 à 108 en 2024. Les mises en chantier d'immeubles d'appartements ont augmenté de 86,1 % pour passer de 1 976 en 2014 à 3 677 en 2024 et ont culminé à 5 463 en 2022.

Tableau 30 : Nombre de mises en chantier de logements par type de logement à Ottawa de 2014 à 2024

Le nombre d'immeubles d'appartements construits a quasiment quadruplé de 2006 à 2023, ce qui révèle un basculement en faveur des logements de grande densité. Si cette augmentation permet d'augmenter l'offre, elle vient aussi remodeler la variété des logements d'Ottawa.

Tableau 31 : Nombre de logements construits par type d'habitation à Ottawa de 2006 à 2023

Années	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Immeubles d'appartements	Tous les types
2006	2 103	362	1 728	807	5 000
2007	2 269	297	1 610	1 260	5 436
2008	2 685	240	2 002	1 208	6 135
2009	2 484	229	1 740	1 167	5 620
2010	2 490	370	2 016	1 544	6 420
2011	1 906	349	1 964	1 410	5 629
2012	1 674	236	1 520	1 833	5 263
2013	1 438	374	1 656	1 428	4 896
2014	1 713	304	1 431	3 096	6 544
2015	1 467	210	1 511	2 457	5 645
2016	1 886	168	1 511	1 220	4 785
2017	1 745	232	1 786	1 192	4 955
2018	2 182	286	1 902	1 832	6 202
2019	2 071	194	1 694	1 364	5 323
2020	2 109	208	2 326	2 452	7 095
2021	2 420	198	2 526	2 794	7 938
2022	2 232	175	2 407	2 854	7 668
2023	2 188	212	2 337	3 153	7 890

Source : SCHL

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAU 31

 **57,8 %** DE 2006 À 2023, LE NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS À OTTAWA A AUGMENTÉ DE 57,8 %, POUR PASSER DE 5 000 À 7 668 LOGEMENTS.

Le nombre total de logements construits de 2006 à 2023 s'est élevé à 108 444.

De 2006 à 2008, le nombre de maisons individuelles construites a augmenté pour passer de 2 103 à 2 685 (+27,7 %), avant de plonger à 1 438 en 2013 (-46,4 %), puis de se hisser à 2 188 en 2023 (+52,2 %), pour culminer à 2 420 maisons individuelles en 2021. Le nombre d'immeubles d'appartements construits a augmenté pour passer de 807 en 2006 à 3 096 en 2014 (+283,6 %), pour chuter à 1 192 en 2017 (-61,5 %) avant de remonter à 3 153 en 2023 (+164,5 %).

De 2006 à 2019, le nombre de maisons en rangée construites est resté relativement constant, pour varier de 1 431 en 2014 à 2 016 en 2016, pour ensuite s'élever à 2 526 en 2021 et culminer à 2 337 en 2023. De 2006 à 2013, les habitations jumelées construites ont varié entre 229 en 2009 et 374 en 2013, avant de plonger à 212 (-43,3 %) en 2023.

Si les logements construits à l'intention des accédants à la propriété représentent toujours une large part des nouveaux logements bâtis, la construction de logements locatifs a considérablement augmenté en raison de la demande croissante de logements locatifs construits à cette fin du fait des contraintes de l'abordabilité.

Tableau 32 : Nombre de logements construits selon le marché destinataire à Ottawa de 2006 à 2022

Années	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Immeubles d'appartements	Tous les types
2006	3 871	139	907	83	5 000
2007	4 047	136	1 253	0	5 436
2008	4 820	221	1 094	0	6 135
2009	4 437	228	955	0	5 620
2010	4 808	181	1 431	0	6 420
2011	4 189	97	1 343	0	5 629
2012	3 418	455	1 390	0	5 263
2013	3 468	126	1 302	0	4 896
2014	3 419	708	2 417	0	6 544
2015	3 126	635	1 884	0	5 645
2016	3 479	558	748	0	4 785
2017	3 588	676	691	0	4 955
2018	4 284	935	983	0	6 202
2019	3 920	1 134	269	0	5 323
2020	4 509	2 034	552	0	7 095
2021	4 990	2 295	653	0	7 938
2022	4 662	2 646	360	0	7 668
2023	4 511	3 319	60	0	7 890

Source : SCHL

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAU 32

DE 2006 À 2023, LE NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUITS À OTTAWA À L'INTENTION DES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ EST RESTÉ ÉLEVÉ, POUR VARIER DE 3 418 EN 2012 À 4 990 EN 2021.

Le nombre de logements en copropriété construits a augmenté pour passer de 907 en 2006 à 2 417 en 2014 (+166,5 %), avant de baisser pour s'inscrire à 269 en 2019 (-88,9 %); le nombre de logements en copropriété a rebondi pour s'établir à 653 en 2021; il a toutefois fléchi à nouveau pour s'inscrire à 60 en 2023. De 2006 à 2013, le nombre de logements locatifs construits a été généralement faible, pour varier de 97 en 2011 à 228 en 2009; il a toutefois culminé à 455 en 2012; or, de 2013 à 2023, le nombre de logements locatifs construits a augmenté de plus de 2 500 % pour passer de 126 à 3 319. Les seuls logements en coopérative se sont chiffrés à 83 en 2006, ce qui représente moins de 0,1 % du total des logements construits.

Les données plus récentes nous apprennent que le marché du logement d'Ottawa est confronté à des pressions qui se multiplient : ce marché est modelé par les tendances à long terme et par les nouvelles difficultés qui ont surgi en 2024. Si la ville s'est transformée pour se densifier, puisque les immeubles d'appartements et les maisons en rangée sont plus nombreux et viennent remplacer les habitations individuelles, l'offre de logements neufs s'est ralentie d'après les récentes données sur la construction d'habitations.

Les données les plus récentes nous apprennent que le nombre de mises en chantier de logements s'est replié de 32,5 % de 2022 à 2024, pour atteindre son plus creux en presque une décennie après correction pour tenir compte de la population. À 22 mises en chantier à peine par tranche de 10 000 résidents, ce repli est porté par la hausse des coûts de construction, les taux d'intérêt élevés et le ralentissement de la demande exprimée pour les nouveaux logements en copropriété.

Dans le même temps, les immeubles d'appartements locatifs continuent de représenter le segment le plus résilient de la construction neuve, qui représente aujourd'hui le tiers de l'ensemble des mises en chantier de logements, puisque la croissance de la population et les contraintes de l'abordabilité amènent un plus grand nombre de ménages à louer leur logement.

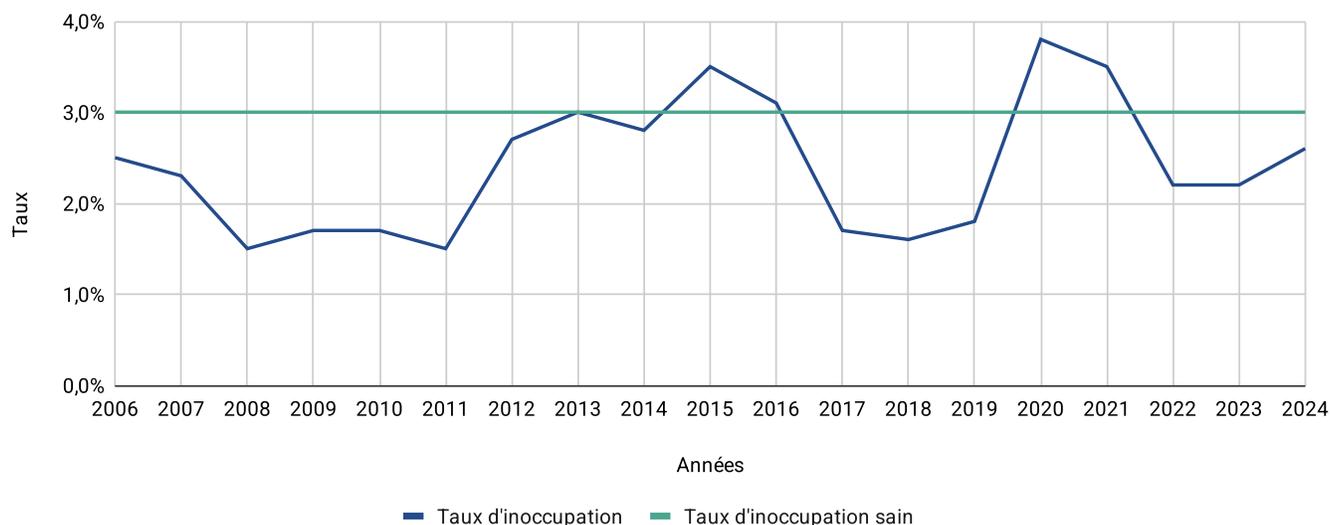
Ces récents changements ajoutent un autre niveau de complexité au parc de logements vieillissant d'Ottawa, dans lequel plus de 40 % des logements ont été construits avant 1981. Puisqu'il faut réinvestir dans les logements plus anciens et que la construction de nouveaux logements se ralentit, les inquiétudes qui pèsent sur l'abordabilité peuvent s'aviver – surtout chez les ménages à la recherche de logements familiaux de plus grande superficie. Même si les prochains changements apportés en 2025 au Règlement de zonage permettront d'autoriser à concurrence de quatre logements par lot et d'éliminer le nombre minimum de places de stationnement afin d'encourager la densification, l'effet de la hausse des redevances d'aménagement pourrait compenser une partie des avantages financiers de la construction de nouveaux logements locatifs.

Inoccupation des logements locatifs

Les taux d'inoccupation des logements locatifs sont un indicateur phare de l'équilibre du marché du logement : lorsque ces taux sont trop faibles, la concurrence s'intensifie, en faisant monter les loyers et en limitant les choix offerts aux locataires. Le taux d'inoccupation d'Ottawa fluctue; or, selon les données les plus récentes, il reste inférieur au seuil de 3 %, qui est généralement considéré comme sain. Même si dans l'ensemble, l'offre augmente, ce changement n'est pas uniforme dans l'ensemble du territoire de la Ville ni dans les fourchettes de prix, ce qui explique que les pressions liées à l'abordabilité existent toujours pour de nombreux locataires.

La figure 32 : Taux d'inoccupation des logements locatifs par rapport au taux d'inoccupation sain à Ottawa de 2006 à 2023

Source: SCHL.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 32

DE 2006 À 2008, LE TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS D'OTTAWA A BAISSÉ POUR PASSER DE 2,5 % À 1,5 % : IL EST RESTÉ INFÉRIEUR À 2 % JUSQU'EN 2012, POUR ENSUITE SE HISSE À 2,7 %.

Le taux d'inoccupation est resté proche du taux sain de 3 % de 2012 à 2016, pour varier entre 2,7 % et 3,5 %. Le taux d'inoccupation a de nouveau plongé à moins de 2 % en 2017, avant de remonter à 3,8 % en 2020 et à 3,5 % en 2021. Le taux d'inoccupation a à nouveau plongé pour s'inscrire à 2,2 % en 2022 et 2023; or, les données les plus récentes de 2024 font état d'un rebond partiel à 2,6 %.

En date de 2024, c'est dans les logements de deux chambres à coucher (2,9 % que le taux d'inoccupation des logements locatifs est le plus élevé; c'est dans les logements de trois chambres à coucher ou plus qu'il est le plus faible (1,7 %).

[Tableau 33-1 : Taux d'inoccupation des logements locatifs par rapport au taux d'inoccupation sain à Ottawa de 2006 à 2023](#)

[Tableau 33-2 : Taux d'inoccupation des logements locatifs selon la taille des logements à Ottawa en 2024](#)

Le Rapport de l'automne 2024 sur le marché locatif d'Ottawa indique que dans l'ensemble, le taux d'inoccupation de la ville atteint 2,6 %, ce qui frôle le seuil sain de 3 %. Or, cette augmentation ne rend pas compte de l'équilibre de la conjoncture du marché, puisque le taux d'inoccupation reste critique dans certains secteurs et qu'il augmente brusquement dans d'autres. Dans l'ancienne Ville d'Ottawa — soit les quartiers du centre d'Ottawa avant la fusion des municipalités —, le taux d'inoccupation s'établit à 2,2 %, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne pour l'ensemble de la ville, alors que le taux d'inoccupation de Gloucester-Nord et d'Orléans se chiffre à 2,3 %. L'est d'Ottawa, qui comprend Gloucester et les secteurs des environs à l'est, a un taux d'inoccupation de 4,4 %, ce qui représente l'une des plus fortes hausses dans cette ville. En raison de ce déséquilibre géographique, même si techniquement, les logements disponibles sont plus nombreux, ils ne sont pas uniformément répartis dans l'ensemble du territoire de la Ville, ce qui limite l'accès dans les secteurs dans lesquels la demande est forte.

Les disparités en fonction des loyers déterminent le taux d'inoccupation, en augmentant les difficultés liées à l'abordabilité. Les logements loués à moins de 775 \$ ont un taux d'inoccupation de 0,0 %, alors que ceux dont les loyers sont compris entre 775 \$ et 1 449 \$ ont un taux d'inoccupation de 0,7 % à peine. Par contre, les logements dont les loyers sont supérieurs — et qui se louent à plus de 3 175 \$ — ont un taux d'inoccupation de 5,8 %, ce qui veut dire que ce sont les logements dont les loyers sont chers, plutôt que les logements abordables, qui portent la hausse de l'offre dans l'ensemble. Même si le taux d'inoccupation des studios s'est amélioré pour s'élever à 2,4 %, la plupart des logements sont concentrés dans des secteurs comme Vanier, Gloucester-Nord et Ottawa-Est, plutôt que dans les quartiers centraux dans lesquels la demande est la plus forte.

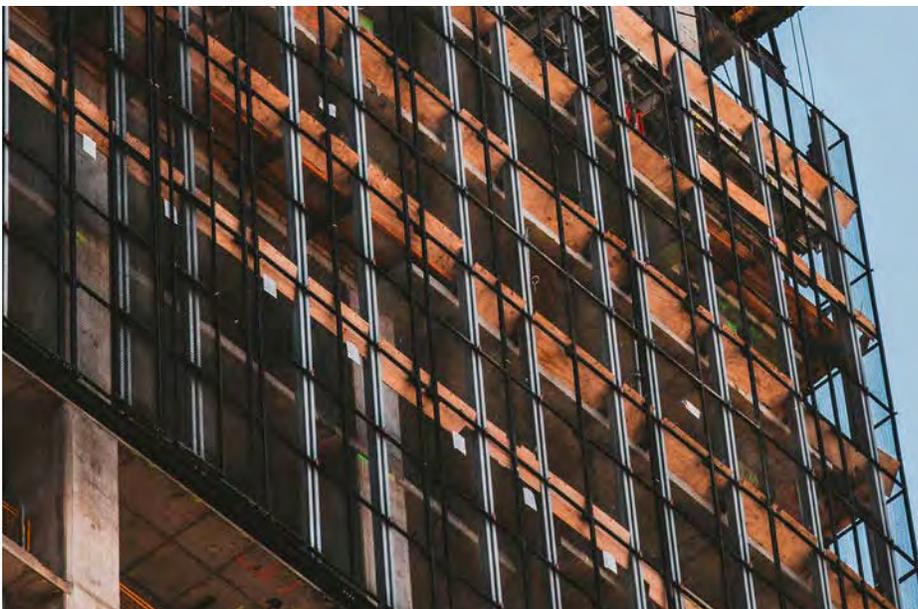
AINSI, ALORS QUE LE TAUX D'INOCCUPATION A AUGMENTÉ DANS LA FOURCHETTE SUPÉRIEURE DU MARCHÉ, LES LOCATAIRES DONT LES REVENUS SONT MOINDRES PEINENT TOUJOURS PARFOIS À TROUVER DES LOGEMENTS PROCHES DES ÉCOLES, DES PÔLES D'EMPLOI ET DES TRANSPORTS EN COMMUN, CE QUI RENFORCE LA SEGMENTATION DU MARCHÉ LOCATIF, SUR LEQUEL LES PRESSIONS LIÉES À L'ABORDABILITÉ PERDURENT.



Conclusion

LE MARCHÉ DU LOGEMENT D'OTTAWA SUBIT DES CHANGEMENTS À LONG TERME À L'HEURE OÙ LA DEMANDE DE LOGEMENTS LOCATIFS AUGMENTE ET ALORS QUE DE NOUVEAUX MODÈLES DE L'OFFRE SE FONT JOUR ET QUE LES DIFFICULTÉS LIÉES À L'ABORDABILITÉ PERDURENT.

Si la construction de logements locatifs a progressé, l'offre nouvelle n'a pas à elle seule permis d'alléger les pressions qui pèsent sur l'abordabilité, surtout pour les ménages dont les revenus sont moindres. Dans le même temps, les mises en chantier de logements se ralentissent, les frais d'aménagement augmentent et le parc existant vieillit, ce qui crée de l'incertitude sur l'offre projetée de logements abordables.



Ces tendances indiquent que le clivage se creuse dans l'accessibilité au logement : si dans l'ensemble, les taux d'inoccupation se sont améliorés, les logements disponibles se situent essentiellement dans la fourchette supérieure du marché, puisque les loyers de départ s'établissent à 2 150 \$ et plus, ce qui rend ces logements inaccessibles pour bien des ménages. Dans la fourchette inférieure du marché, le taux d'inoccupation reste critiqueusement faible, ce qui limite les options locatives abordables et ce qui entrave l'accès au logement pour les utilisateurs de refuges. Cette difficulté est accentuée par les disparités géographiques dans l'offre locative, puisque les taux d'inoccupation varient considérablement sur tout le territoire de la Ville.

À L'HEURE OÙ L'ITINÉRANCE CONTINUE D'AUGMENTER, LE DÉFICIT DE L'OFFRE LOCATIVE À MOINDRE COÛT CRÉE UNE PRESSION SUPPLÉMENTAIRE, CE QUI OBLIGE DE NOMBREUX MÉNAGES À DÉPENDRE DES OPTIONS DE LOGEMENTS ABORDABLES OU INFÉRIEURS AU PRIX DU MARCHÉ, QUI DONNENT LIEU À UN TAUX DE ROULEMENT EXTRÊMEMENT FAIBLE.

CE QU'IL FAUT SURTOUT RETENIR



Si on considère souvent que le logement locatif est plus vulnérable aux chocs sur l'abordabilité à court terme — comme l'expulsion, la hausse des loyers et l'offre locative limitée —, les niveaux élevés d'accès à la propriété comportent aussi des risques, surtout dans le contexte de la volatilité des taux d'intérêt et du fardeau des prêts hypothécaires. Ces deux types de régimes d'occupation peuvent devenir instables dans différentes conditions du marché, ce qui met en relief la nécessité d'un réseau de logements équilibré et résilient, qui peut réagir aux pressions dans l'ensemble du continuum du logement.



La construction de nouveaux logements est de plus en plus consacrée aux immeubles d'appartements, ce qui vient remodeler la densité des quartiers et les options de logements.



Le vieillissement du parc de logements multiplie les difficultés dans l'entretien et le réaménagement, ce qui pourrait avoir une incidence sur l'abordabilité et l'adéquation à long terme.



Le marché locatif semble vouloir se segmenter : le taux d'inoccupation des logements moins chers est faible, alors que les logements locatifs plus chers sont vides.



Les récentes baisses constatées dans les mises en chantier de logements indiquent qu'il faut s'attendre à des contraintes potentielles de l'offre, ce qui pourrait aggraver les difficultés liées à l'abordabilité dans l'ensemble du réseau de logements.



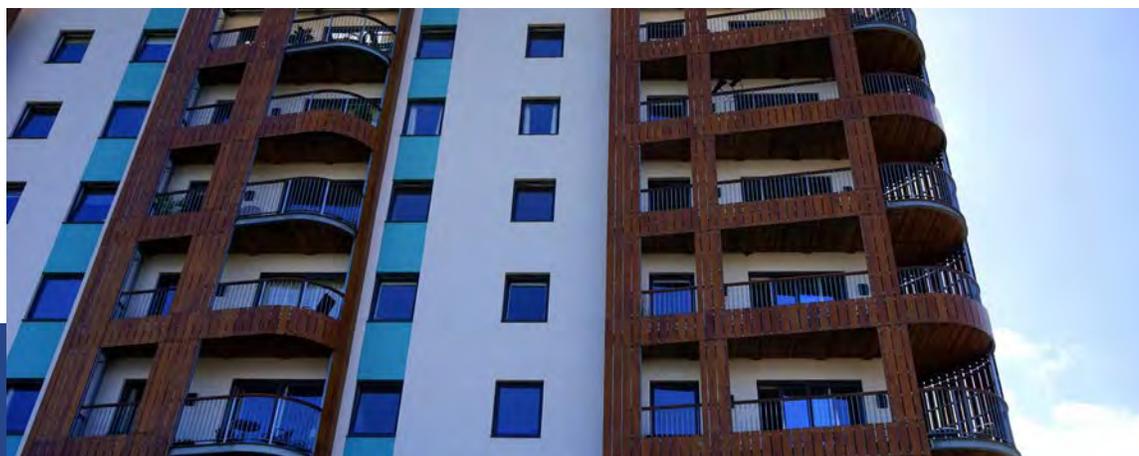
Partie 7

ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

L'ABORDABILITÉ EST UN FACTEUR CRUCIAL DE L'ACCÈS À DES LOGEMENTS STABLES ET ADÉQUATS, PUISQUE LES LOGEMENTS INABORDABLES EXPLIQUENT LA PRÉCARITÉ DU LOGEMENT ET LE RISQUE D'ITINÉRANCE.

Alors que les coûts du logement augmentent, les options de logements en location et en propriété à coût moindre se réduisent, ce qui augmente le nombre de ménages confrontés à des contraintes financières et à des pressions qui viennent les déloger. Pour les ménages dont les revenus sont les plus faibles, les difficultés de l'abordabilité augmentent la probabilité de précarité du logement, de suroccupation et, dans certains cas, d'itinérance.

Dans les dernières années, les pressions liées à l'abordabilité se sont intensifiées : les logements à prix moyens et inférieurs se sont raréfiés. Les loyers continuent d'augmenter plus rapidement que les revenus, alors que la propriété reste hors de portée pour beaucoup, ce qui explique le creusement du déficit de l'abordabilité. Ces facteurs renforcent l'instabilité du logement, surtout pour les ménages dont les revenus sont moindres et pour les groupes en quête d'équité.



Dans cette section, nous examinons les grandes tendances de l'abordabilité du logement, à savoir :

- les tendances dans l'évolution des frais de logement dans différentes fourchettes de prix et divers types de régimes d'occupation;
- l'évolution de l'abordabilité des logements en location et en propriété, dont la diminution du nombre de logements à coût moindre;
- les besoins impérieux en logements, leur prévalence et les ménages qui sont le plus lourdement pénalisés;
- l'adéquation et la qualité des logements.

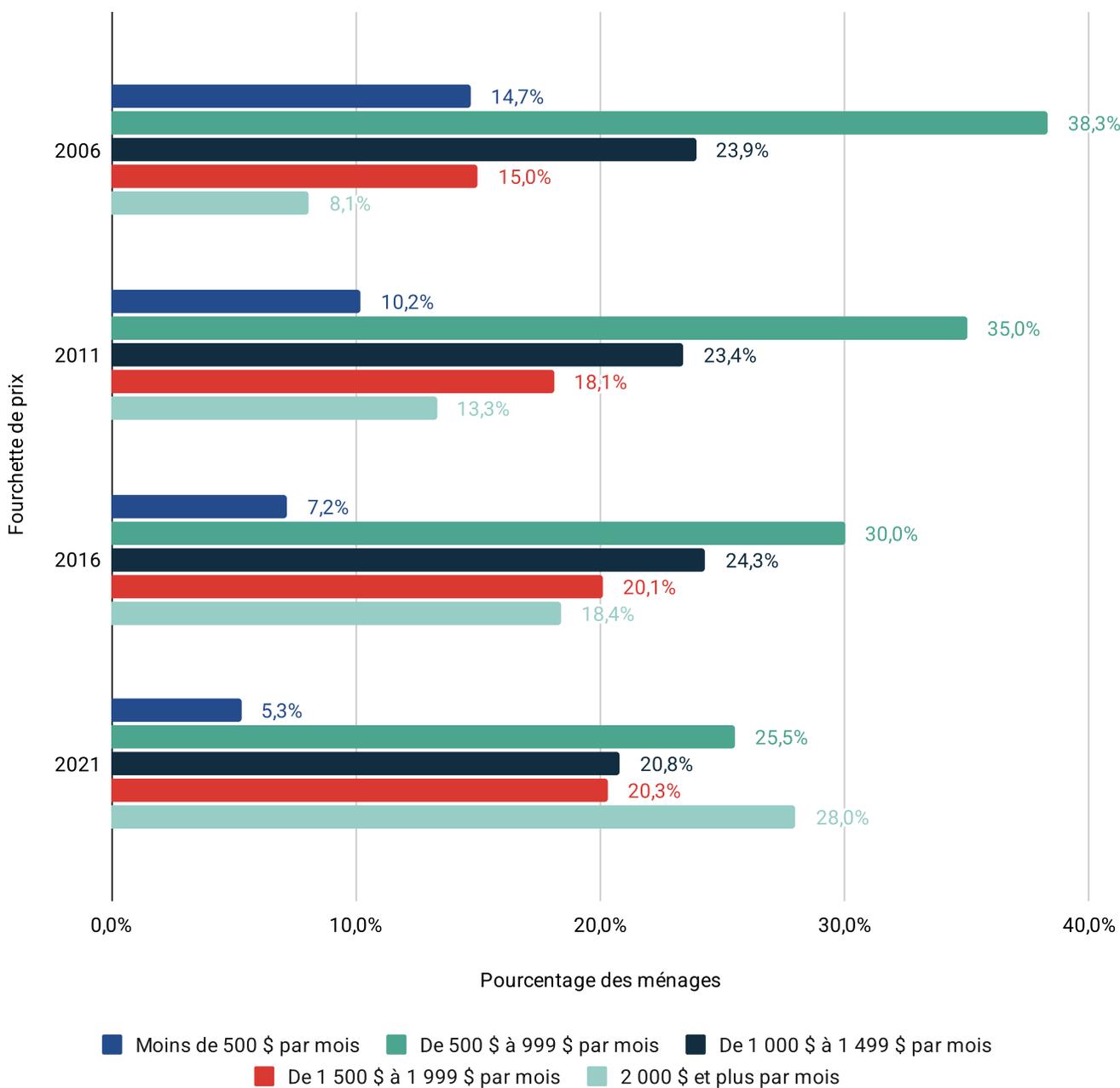


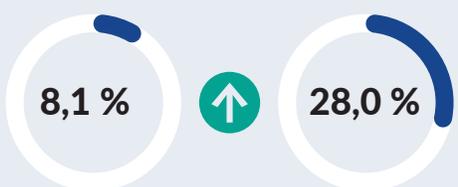
Frais de logement

Les frais de logement ont augmenté considérablement à Ottawa : il y a moins d'options à coût moindre et plus de ménages qui paient des loyers qui se situent dans la fourchette supérieure du marché. Le nombre de ménages qui paient moins de 1 500 \$ par mois a considérablement augmenté, alors que le nombre des ménages qui se situent dans la fourchette de 2 000 \$ et plus a augmenté considérablement. Cette évolution s'explique par un marché dans lequel l'abordabilité est de plus en plus contrainte, surtout pour les ménages à la recherche de logements à prix moyens et inférieurs.

La figure 33 : Frais de logement mensuels par fourchette de prix de 500 \$ à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Source: SCHL



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 33

DE 2006 À 2021, LA PART DES MÉNAGES D'OTTAWA QUI PAIENT 2 000 \$ OU PLUS PAR MOIS POUR LEURS FRAIS DE LOGEMENT A PLUS QUE TRIPLÉ, POUR PASSER DE 8,1 % EN 2006 À 28,0 % EN 2021.

Le pourcentage de ceux qui paient entre 1 500 \$ et 1 999 \$ par mois a lui aussi augmenté, pour passer de 15,0 % à 20,3 %.

La part des ménages qui paient moins de 500 \$ pour leur logement a fléchi de deux tiers ou presque, pour passer de 14,7 % en 2006 à 5,3 % en 2021. La part de ceux qui paient entre 500 \$ et 999 \$ a elle aussi beaucoup baissé, pour passer de 38,3 % à 25,5 %, alors que le pourcentage de ceux qui paient entre 1 000 \$ et 1 499 \$ a reculé, pour passer de 23,9 % à 20,8 %.

[Tableau 34 : Répartition des frais de logement mensuels par tranche de 500 \\$ à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021](#)

La répartition des frais de logement à Ottawa a évolué : il y a proportionnellement moins de ménages qui paient en deçà de 1 000 \$, et ceux qui paient 2 000 \$ ou plus sont de plus en plus nombreux. Si cette évolution peut s'expliquer par un certain niveau de choix de la part des ménages, il est improbable que l'explication soit complète, compte tenu des contraintes de l'abordabilité. Comme nous l'avons mentionné dans la partie 6 (Marché du logement), le taux d'inoccupation des logements locatifs tarifés à moins de 750 \$ est de 0 %, ce qui veut dire que la demande de logements à coût moindre est nettement supérieure à l'offre.

CES CHIFFRES LAISSENT ENTENDRE QUE DE NOMBREUX MÉNAGES POURRAIENT PAYER PLUS CHER PARCE QU'ILS N'ONT PAS D'AUTRES OPTIONS VIABLES, ET NON PARCE QU'ILS DÉCIDENT D'HABITER DANS DES LOGEMENTS QUI COÛTENT PLUS CHER.



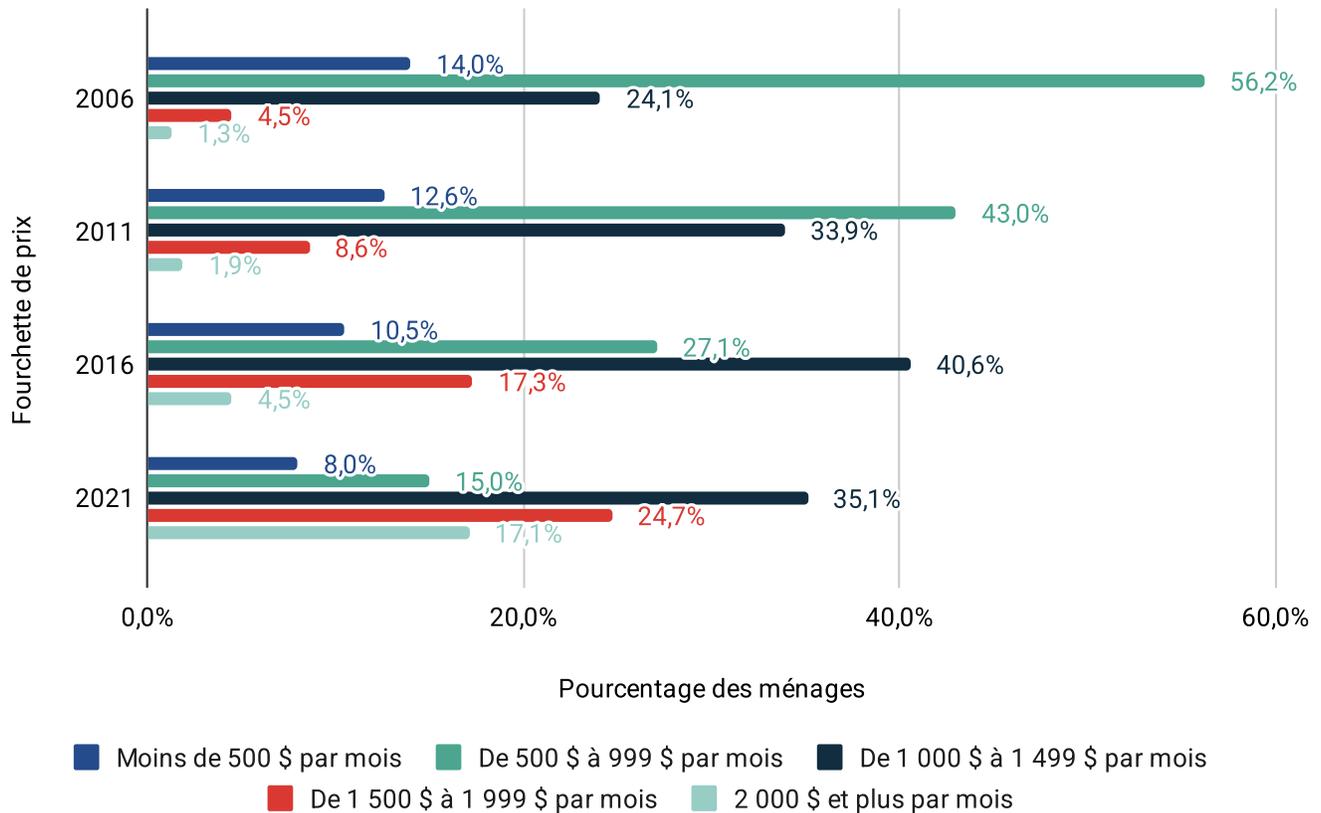
Marché locatif

Les loyers d'Ottawa augmentent au fil des ans, plus rapidement que l'inflation, ce qui explique les difficultés liées à l'abordabilité. Pour bien des ménages — surtout ceux dont les revenus sont moindres —, les loyers du marché ne sont pas accessibles sans aide financière ou si on n'a pas accès à des logements subventionnés.



La figure 34 : Frais de logement mensuels pour les locataires par fourchette de prix de 500 \$ à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Source: SCHL.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 34

DE 2006 À 2021, LA PART DES MÉNAGES LOCATAIRES D'OTTAWA QUI PAYAIENT 2 000 \$ OU PLUS PAR MOIS POUR LEURS FRAIS DE LOGEMENT A PLUS QUE DÉCUPLÉ, POUR PASSER DE 1,3 % EN 2006 À 17,1 % EN 2021,

alors que le pourcentage des ménages qui paient entre 1 500 \$ et 1 999 \$ par mois a plus que quintuplé, pour passer de 4,5 % à 24,7 %.

La part de ceux qui paient moins de 500 \$ par mois pour leur logement a diminué d'un peu moins de la moitié, pour passer de 14,0 % en 2006 à 8,0 % en 2021, alors que le pourcentage de ceux qui paient entre 500 \$ et 999 \$ par mois a fléchi de presque trois quarts, pour passer de 56,2 % à 15,0 %. Le pourcentage de ceux qui paient entre 1 000 \$ et 1 499 \$ a augmenté pour passer de 24,1 % en 2006 à 40,6 % en 2016, il a toutefois plongé à 35,1 % en 2021.

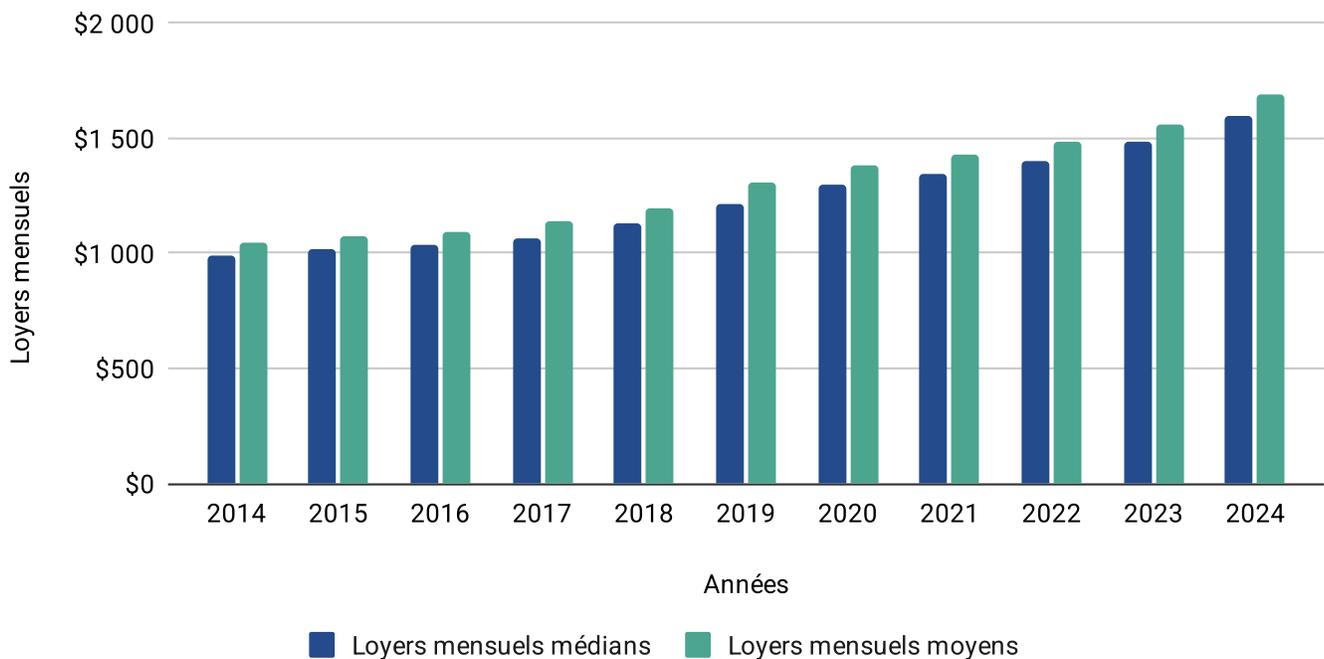
[Tableau 35 : Répartition des frais de logement mensuels pour les locataires par tranche de 500 \\$ à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021](#)



Si les loyers moyens augmentent statistiquement, les tarifs de location moyens ne rendent pas parfaitement compte de la réalité de l'abordabilité pour les nouveaux locataires. Selon le type de logement, les logements vacants sont offerts à des prix compris entre 13 % (pour les studios) et 30 % (pour les appartements de deux chambres à coucher) de plus que les logements occupés, ce qui crée un obstacle de taille dans l'accès des nouveaux locataires. C'est pourquoi les chiffres sur les loyers moyens et médians peuvent être trompeurs, puisqu'ils tiennent compte de la location à long terme et qu'ils ne rendent pas compte de la hausse des coûts des logements disponibles – ce qui fait que les difficultés liées à l'abordabilité ne changent pas pour les ménages qui viennent d'entrer dans le marché locatif ou qui changent de logement locatif.

La figure 35 : Loyers mensuels médians et moyens à Ottawa de 2014 à 2024

Source: SCHL.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 35

DE 2014 À 2024, LES LOYERS MENSUELS MÉDIANS ONT AUGMENTÉ DE 61,3 % POUR PASSER DE 992 \$ À 1 600 \$, ALORS QUE LES LOYERS MENSUELS MOYENS ONT PROGRESSÉ DE 61,8 % POUR PASSER DE 1 045 À 1 691 \$.

C'est entre 2018 et 2019 qu'on a comptabilisé la plus forte hausse sur un an des loyers médians, à 7,7 %, alors que la croissance annuelle des loyers moyens a culminé à 8,9 % au cours de la même période.

[Tableau 36 : Loyers mensuels médians et moyens et évolution en pourcentage par année à Ottawa de 2014 à 2023](#)

Entre janvier 2024 et janvier 2025, les tarifs de location à Ottawa ont baissé pour toutes les superficies de logement. Les appartements de trois chambres à coucher ont inscrit la plus forte baisse de prix; or, les logements de moindre superficie sont aussi devenus moins chers, surtout les studios.



Tableau 37 : Tarifs de location moyens selon la superficie des logements à Ottawa de janvier 2024 à janvier 2025

Types de logements	Janv. 2024	Janv. 2025	Variation en \$	Variation en %
Studio/garçonnière	1 720 \$	1 646 \$	-74 \$	-4,3 %
Une chambre à coucher	2 069 \$	2 016 \$	-53 \$	-2,6 %
Deux chambres à coucher	2 532 \$	2 498 \$	-34 \$	-1,3 %
Trois chambres à coucher	2 718 \$	2 575 \$	-143 \$	-5,3 %

Source : Rentals.ca

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAU 37**DE JANVIER 2024 À JANVIER 2025, LES TARIFS DE LOCATION MOYENS ONT BAISSÉ POUR TOUTES LES SUPERFICIES DE LOGEMENT.**

Ce sont les logements de trois chambres à coucher qui ont accusé la plus forte baisse, puisque les tarifs sont passés de 2 718 \$ à 2 575 \$ (-5,3 %); les tarifs des studios sont passés de 1 720 \$ à 1 646 \$ (-4,3 %), les tarifs des appartements à une chambre à coucher sont passés de 2 069 \$ à 2 016 \$ (-2,6 %), et les tarifs des appartements à deux chambres à coucher sont passés de 2 532 \$ à 2 498 \$ (-1,3 %).

Les tarifs de location ont évolué dans toutes les grandes villes canadiennes durant l'année écoulée. Les loyers ont baissé dans la plupart des villes, dans l'ensemble et pour toutes les superficies, notamment à Vancouver, Toronto et Ottawa. Les tarifs ont légèrement changé dans certaines villes comme Mississauga, alors qu'Edmonton a été l'une des rares villes dans lesquels les loyers ont augmenté pour les logements dont la superficie est inférieure aux appartements de trois chambres à coucher. À Hamilton, les tarifs ont diminué, sauf ceux des appartements de trois chambres à coucher, qui ont augmenté.

Tableau 38 : Comparaisons des tarifs de location selon la superficie des logements dans certaines collectivités en 2024 et 2025

Ville	Studio		Une chambre à coucher		Deux chambres à coucher		Trois chambres à coucher		Dans l'ensemble	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Vancouver	2 348 \$	2 211 \$	2 713 \$	2 530 \$	3 831 \$	3 517 \$	4 384 \$	4 380 \$	3 059 \$	2 882 \$
Toronto	2 048 \$	1 942 \$	2 536 \$	2 372 \$	3 345 \$	3 098 \$	3 843 \$	3 718 \$	2 832 \$	2 632 \$
Mississauga	1 876 \$	1 892 \$	2 386 \$	2 295 \$	2 810 \$	2 715 \$	3 174 \$	3 180 \$	2 650 \$	2 551 \$
Ottawa	1 720 \$	1 646 \$	2 069 \$	2 016 \$	2 532 \$	2 498 \$	2 718 \$	2 575 \$	2 228 \$	2 165 \$
Hamilton	1 569 \$	1 402 \$	1 834 \$	1 729 \$	2 159 \$	2 082 \$	2 470 \$	2 654 \$	1 989 \$	1 909 \$
Edmonton	986 \$	1 083 \$	1 311 \$	1 356 \$	1 622 \$	1 678 \$	1 951 \$	1 867 \$	1 467 \$	1 506 \$

Source : Rentals.ca

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAU 38

EN 2024 COMME EN 2025, LES TARIFS DE LOCATION MOYENS D'OTTAWA – SOIT RESPECTIVEMENT 2 228 \$ ET 2 165 \$ – ONT ÉTÉ INFÉRIEURS À CEUX DE VANCOUVER (3 059 \$ ET 2 882 \$), DE TORONTO (2 832 \$ ET 2 632 \$) ET DE MISSISSAUGA (2 650 \$ ET 2 551 \$), MÊME S'ILS ONT ÉTÉ PLUS ÉLEVÉS QU'À HAMILTON (1 989 \$ ET 1 909 \$) ET QU'À EDMONTON (1 467 \$ ET 1 506 \$).

Edmonton est la seule collectivité dont le tarif de location moyen a augmenté.

Ce modèle se vérifie pour les studios comme pour les appartements d'une chambre à coucher et de deux chambres à coucher. En 2024 et 2025, pour les appartements de trois chambres à coucher, les tarifs de location d'Ottawa ont été inférieurs à ceux de Vancouver, de Toronto et de Mississauga et supérieurs à ceux d'Edmonton, en 2024 comme en 2025. Toutefois, même si les tarifs de location moyens ont en général baissé pour les appartements de trois chambres à coucher, les tarifs de Hamilton ont dépassé ceux d'Ottawa en 2025, et ce depuis une moyenne inférieure en 2024, soit de 2 470 \$ à 2 654 \$ pour Hamilton contre 2 718 \$ à 2 575 \$ pour Ottawa.

Dans l'ensemble, ces tendances locatives révèlent un basculement du marché à Ottawa, ville dans laquelle les difficultés liées à l'abordabilité perdurent malgré la baisse des tarifs. Si les loyers ont diminué, le marché reste dans l'ensemble contraint, ce qui influe sur l'accessibilité dans l'ensemble des différents niveaux de revenus, ce qui a des incidences singulières pour les ménages à revenus faibles, dont ceux qui touchent l'aide sociale.

En 2024, l'allocation maximale au titre des coûts de logement pour un bénéficiaire seul d'Ontario au travail s'élevait à 390 \$ par mois. Pour le premier semestre de 2024, un bénéficiaire seul du POSPH a touché 556 \$ par mois pour l'allocation au titre des coûts de logement, somme qui est passée à 582 \$ par mois dans le deuxième semestre de l'année – ce qui est nettement inférieur aux loyers offerts sur le marché.

Ces sommes sont aussi nettement inférieures aux loyers moyens du marché pour les studios mêmes, dont les garçonnières – ce qui fait qu'il est virtuellement impossible, pour les bénéficiaires, d'avoir accès à des logements sur le marché privé sans aide complémentaire. Bien que certains bénéficiaires de l'aide sociale aient accès à des logements subventionnés ou très abordables, la demande est nettement supérieure à l'offre, ce qui explique que beaucoup s'en remettent à des logements locatifs inabordables sur le marché et courent un plus grand risque d'instabilité du logement.



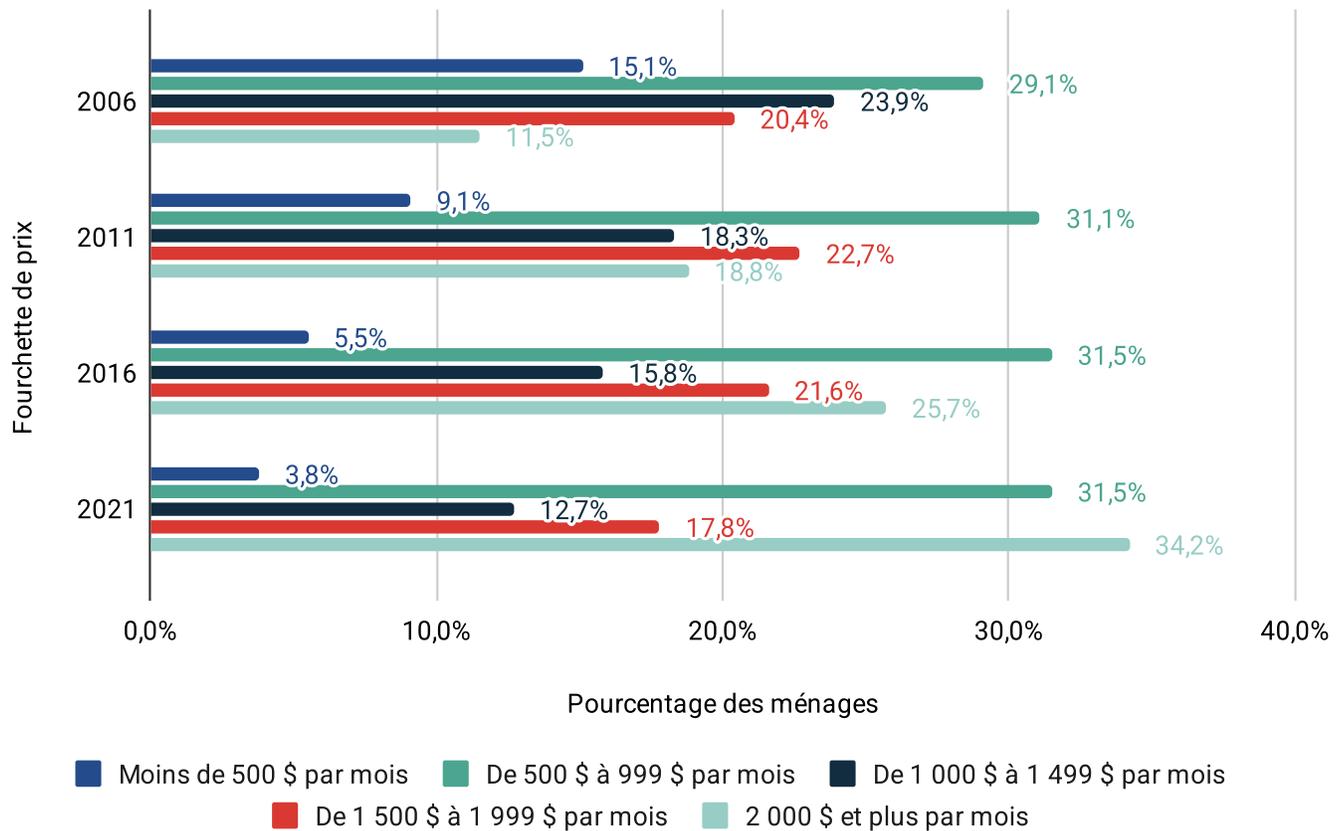
Marché des logements en propriété

Les coûts du logement ont changé au fil du temps, pour les propriétaires comme pour les locataires d'Ottawa : la proportion des propriétaires qui paient des frais de logement moindres a baissé et la proportion de ceux qui se situent dans les fourchettes de prix supérieures a augmenté. Le nombre de propriétaires qui dépensent moins de 1 500 \$ par mois pour leur logement n'a cessé de diminuer, alors que la proportion de ceux qui paient 2 000 \$ ou plus a triplé depuis 2006.

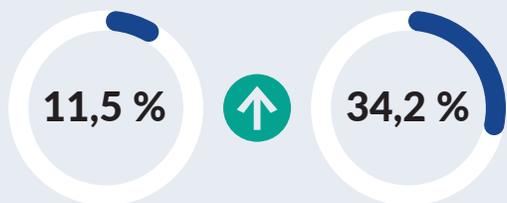


La figure 36 : Frais de logement mensuels des propriétaires par fourchette de prix de 500 \$ à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Source: SCHL.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 36



DE 2006 À 2021, LA PROPORTION DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES D'OTTAWA QUI PAIENT 2 000 \$ OU PLUS PAR MOIS POUR LEURS FRAIS DE LOGEMENT A QUASIMENT TRIPLÉ, POUR PASSER DE 11,5 % EN 2006 À 34,2 % EN 2021.

Le pourcentage de ceux qui paient entre 1 500 \$ et 1 999 \$ par mois a augmenté pour passer de 20,4 % en 2006 à 22,7 % en 2011; il a toutefois plongé à 17,8 % en 2021.

La proportion de ceux qui paient moins de 500 \$ par mois pour leur logement s'est réduite de près de trois quarts, pour passer de 15,1 % en 2006 à 3,8 % en 2021, alors que le pourcentage de ceux qui paient entre 1 000 \$ et 1 499 \$ a fléchi de presque la moitié, pour passer de 23,9 % à 12,7 %. Le pourcentage de ceux qui paient entre 500 \$ et 999 \$ a légèrement augmenté pour passer de 29,1 % en 2006 à 31,5 % en 2016 et en 2021.

[Tableau 39 : Répartition des frais de logement mensuels pour les propriétaires par tranche de 500 \\$ à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021](#)



Les ventes de logements ont augmenté, et les maisons unifamiliales et les maisons en rangée qui ont inscrit la plus forte croissance sur un an. Or, les prix médians ont augmenté ou sont restés relativement stables. Ces tendances laissent entendre que même si la demande exprimée pour l'accès à la propriété reste forte, les pressions liées à l'abordabilité continuent de modeler tous les aspects du marché.

Tableau 40 : Ventes de logements et variation sur un an des ventes selon le type de logement à Ottawa de décembre 2023 à décembre 2024

Catégories	2023	2024	Variation en % sur un an
Maisons unifamiliales	6 222	7 095	14,0 %
Maisons en rangée	3 349	3 777	12,8 %
Appartements	2 370	2 465	4,0 %
Dans l'ensemble	12 096	13 526	11,8 %

Source : Association canadienne de l'immobilier (ACI)

Tableau 41 : Prix médians* des logements et variation des prix depuis le début de l'année à Ottawa, de décembre 2018 à décembre 2024

Types de logements	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Variation en % 2018-2024
Tous les types de logements	382 952 \$	421 123 \$	504 886 \$	620 079 \$	659 686 \$	620 079 \$	630 000 \$	64,5 %

*Les prix de vente médians annuels pour chacune de ces années ont été dérivés à partir des variations en pourcentage déclarées par rapport aux prix médians en 2024 et 2023.
Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Tableau 42 : Prix médian des logements et variation sur un an des prix par catégorie à Ottawa de décembre 2023 à décembre 2024

Catégories	2023	2024	Variation en % sur un an*
Maisons unifamiliales	750 000 \$	755 000 \$	0,7 %
Maisons en rangée	550 000 \$	580 000 \$	5,5 %
Appartements	390 000 \$	398 000 \$	2,1 %
Dans l'ensemble	620 000 \$	630 000 \$	1,6 %

*Note : Les variations en pourcentage sont calculées d'après les valeurs réelles déclarées depuis décembre 2023 par rapport à celles de décembre 2024.
Source : Association canadienne de l'immobilier (ACI)

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAUX 40-42



DE DÉCEMBRE 2023 À DÉCEMBRE 2024, LE NOMBRE TOTAL DE VENTES DE LOGEMENTS A AUGMENTÉ DE 11,8 %, POUR PASSER DE 12 096 À 13 526.

Selon le type de logement, ce sont les maisons unifamiliales qui ont inscrit les plus fortes hausses, puisque les ventes ont augmenté pour passer de 6 222 à 7 095 (+14,0 %); elles ont été talonnées par les maisons en rangée, dont les ventes sont passées de 3 349 à 3 777 (+12,8 %). Le nombre de ventes d'appartements n'a augmenté que de 4,0 %, pour passer de 2 370 à 2 465.

De 2018 à 2022, les prix médians des logements ont progressé de 72,3 %, pour passer de 382 952 à 659 686 \$. Les prix ont fléchi pour s'inscrire à 620 079 \$ en 2023, avant de rebondir à 630 000 \$ en 2024, ce qui représente, dans l'ensemble, une hausse de prix de 64,5 % de 2018 à 2024.

De 2023 à 2024, les prix médians des logements ont crû de 1,6 % pour passer de 620 000 \$ en 2023 à 630 000 \$ en 2024. Selon le type de logement, ce sont les prix médians des maisons en rangée qui ont le plus fortement augmenté, pour passer de 550 000 \$ à 580 000 \$ (+5,5 %); les prix ont moins augmenté pour les appartements – de 2,1 % pour passer de 390 000 \$ à 398 000 \$ – et pour les maisons unifamiliales – de 0,7 % pour passer de 750 000 \$ à 755 000 \$.

L'abordabilité sur le marché de la propriété à Ottawa s'est considérablement érodée : les ménages qui peuvent s'offrir des logements à des coûts moindres sont moins nombreux. Or, malgré ces variations de coûts, les prix médians des logements sont restés relativement stables, ce qui laisse entendre que la hausse des frais de propriété est portée davantage par l'augmentation des coûts du crédit, des taxes et par les autres pressions financières que par l'inflation des prix seulement.

Dans le même temps, les mises en chantier ont plongé à un creux sur 10 ans, ce qui limite la croissance projetée de l'offre. Les changements qu'on prévoit d'apporter au Règlement de zonage pourraient créer des perspectives pour une plus grande diversité d'options de logements. Or, en raison de la hausse des frais d'aménagement et des contraintes économiques dans la construction, les améliorations de l'abordabilité resteront probablement contraintes dans le court terme.

Besoins impérieux en logements

Les besoins impérieux en logements (BIL) constituent un baromètre phare de l'instabilité du logement, puisqu'ils permettent de repérer les ménages qui sont privés d'un logement adéquat, convenable et abordable sans avoir accès à des solutions de rechange sur le marché de leur localité. Or, il ne s'agit pas d'un indicateur parfait de l'insécurité du logement. Les ménages qui ont des BIL ne risquent pas nécessairement de sombrer dans l'itinérance; ils sont toutefois plus vulnérables – et nombre d'entre eux engagent des dépenses nettement supérieures aux seuils de l'abordabilité, ce qui a d'énormes incidences sur leur qualité de vie.

Les familles emménagent dans leur logement de base et déménagent au fil du temps en raison des changements dans leurs revenus, leur emploi et leurs frais de logement. La recherche laisse entendre que les deux tiers environ des individus n'ont plus de BIL dans un délai de cinq ans, souvent sans intervention directe dans le logement, alors que le tiers éprouvent toujours ces besoins. Cette distinction est essentielle pour la planification du réseau des refuges des sans-abris : les pressions liées à l'abordabilité à court terme peuvent s'amoinrir quand la situation financière s'améliore; or, il est plus probable que ceux qui ont des besoins permanents réclament une intervention soutenue. Sans une aide ciblée, les BIL à court terme peuvent augmenter le risque de creuser l'instabilité du logement, surtout pour les locataires à revenus moindres et les groupes structurellement défavorisés.



Entre 2016 et 2021, le nombre total des ménages d'Ottawa qui avaient des BIL a légèrement fléchi, ce qui cadre avec les tendances nationales du Recensement de 2021. Toutefois, cette baisse a probablement été déterminée par l'aide temporaire aux revenus pendant la pandémie de COVID-19, par exemple la Prestation canadienne d'urgence (PCU), qui a temporairement réduit les taux des ménages qui avaient des BIL. Depuis la fin de la PCU en 2021, les nombreux ménages qui n'avaient plus, pour un temps, de BIL ont pu à nouveau éprouver ces besoins dans les années suivantes.

Les BIL constituent un indicateur phare de l'instabilité du logement, qui permet de cerner les ménages qui sont privés d'un logement adéquat, convenable et abordable s'ils n'ont pas accès à des solutions de rechange sur le marché de leur localité. Les ménages qui ont des BIL ne risquent pas nécessairement de sombrer dans l'itinérance; or, ils sont effectivement confrontés à une hausse du risque de vulnérabilité, puisque beaucoup dépensent nettement plus que les seuils de l'abordabilité et ont peu d'options viables.

La figure 37 : Répartition des ménages qui ont des besoins impérieux en logements selon le régime d'occupation à Ottawa, 2006 et 2021

Source: Statistique Canada.

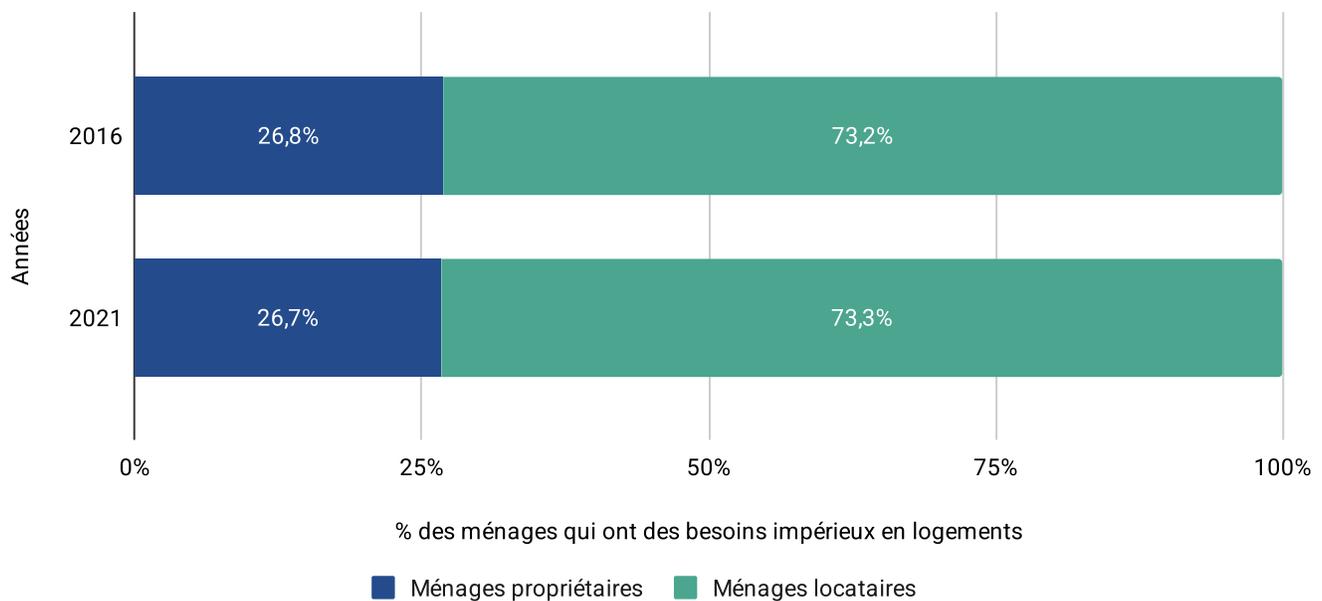


Tableau 43 : Taux des besoins impérieux en logements selon le régime d'occupation dans les collectivités sélectionnées en 2021

Collectivités	Ménages propriétaires	Ménages locataires
Toronto	10,8 %	29,3 %
Mississauga	9,6 %	28,0 %
Hamilton	5,5 %	27,6 %
Edmonton	5,5 %	23,6 %
Winnipeg	4,7 %	24,2 %
Ottawa	4,6 %	23,3 %
St. John's	4,4 %	22,3 %

Source : Statistique Canada

FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 37 & LA TABLEAU 43

EN 2016 À 2021, LE NOMBRE DE MÉNAGES PROPRIÉTAIRES QUI AVAIENT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENTS (BIL) À OTTAWA A DIMINUÉ DE 5,7 % POUR PASSER DE 47 145 À 44 435.

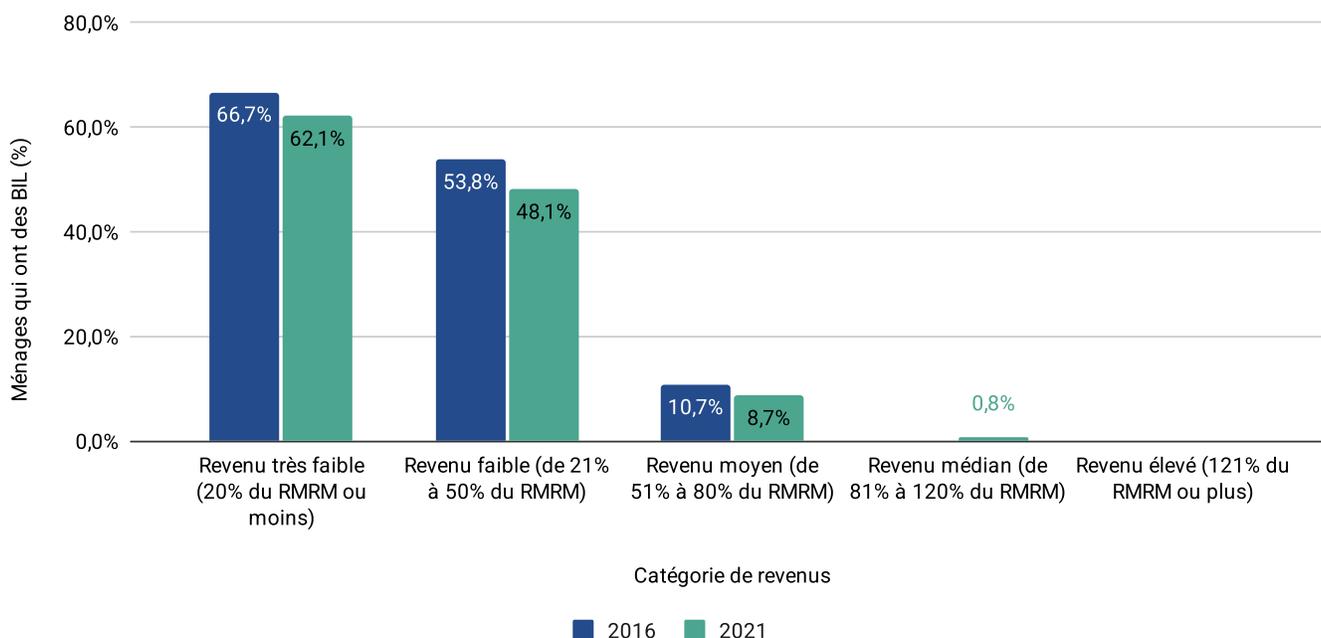
Le nombre de ménages propriétaires qui avaient des BIL a baissé pour passer de 12 655 à 11 865 (-6,2 %), alors que le nombre des ménages locataires qui avaient des BIL a fléchi pour passer de 34 490 à 32 570 (-5,6 %). La proportion des ménages qui avaient des BIL et qui étaient locataires n'a presque pas changé, à 73,2 % en 2016 et 73,3 % en 2021.

En date de 2021, la proportion des ménages qui avaient des besoins impérieux en logements (BIL) à Ottawa était inférieure à celle de la plupart des collectivités sélectionnées, pour les ménages propriétaires comme pour les ménages locataires. À Ottawa, 4,6 % des ménages propriétaires avaient des BIL; ils étaient moins nombreux qu'à Toronto (10,8 %), qu'à Mississauga (9,6 %), qu'à Hamilton (5,5 %), qu'à Edmonton (5,5 %) et qu'à Winnipeg (4,7 %), mais plus nombreux qu'à St. John's (4,4 %). Pour les ménages locataires qui avaient des BIL, le taux d'Ottawa (23,3 %) était inférieur à ceux de Toronto (29,3 %), de Mississauga (28,0 %), de Hamilton (27,6 %), de Winnipeg (24,2 %) et d'Edmonton (23,6 %), mais était supérieur à celui de St. John's (22,3 %).

Tableau 44 : Ménages qui font partie du dénombrement des besoins impérieux en logements et pourcentage du total des ménages par régime d'occupation à Ottawa, 2016 et 2021

Si la proportion des ménages qui avaient des besoins impérieux en logements a diminué de 2016 à 2021, cette proportion ne correspond pas nécessairement à une amélioration à long terme, selon l'explication donnée à propos de la PCU. Les besoins impérieux en logements restent prépondérants parmi les ménages dont les revenus sont très faibles et faibles, ce qui conforte le lien direct entre les contraintes liées à l'abordabilité et les contraintes financières.

La figure 38 : Pourcentage des ménages qui ont des besoins impérieux en logements par catégorie de revenus à Ottawa de 2016 à 2021



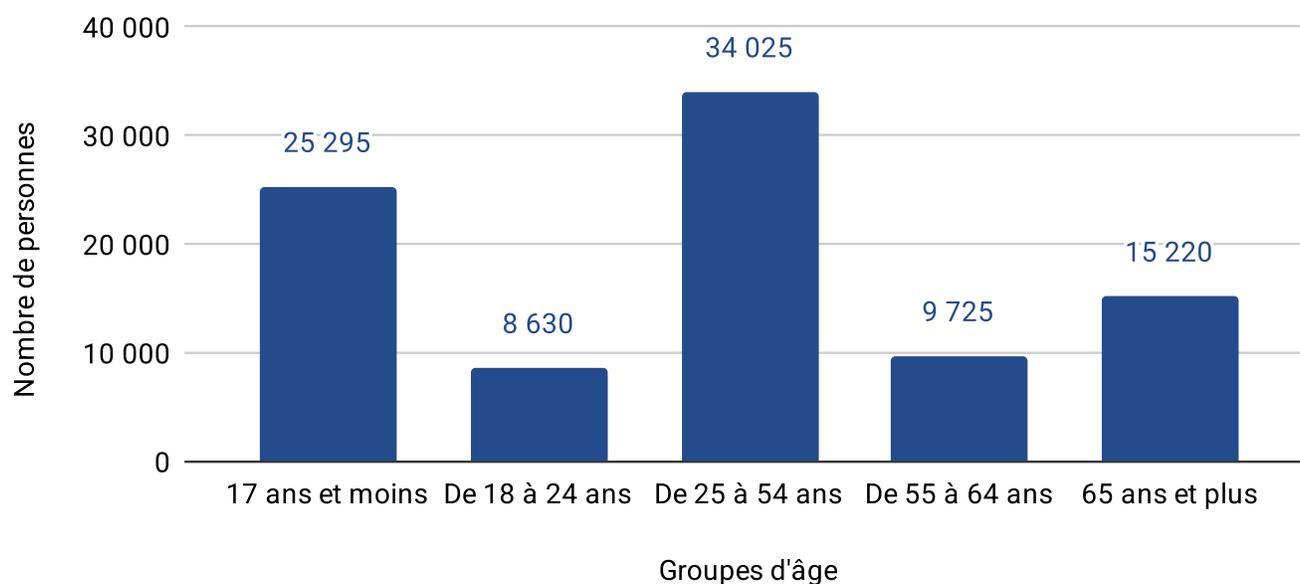
**FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 38****DE 2016 À 2021, LA PROPORTION DES MÉNAGES D'OTTAWA QUI AVAIENT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENTS (BIL) A BAISSÉ POUR LES MÉNAGES**

qui se situent dans les catégories de revenus très faibles (pour passer de 66,7 % à 62,1 %), faibles (pour passer de 53,8 % à 48,1 %) et moyens (pour passer de 10,7 % à 8,7 %). Or, si on n'a pas comptabilisé de ménages qui avaient les BIL dans la catégorie des revenus médians en 2016, 0,8 % avaient des BIL en 2021. Il n'y a pas eu de ménages qui avaient des BIL dans la catégorie des revenus élevés en 2016 ni en 2021.

[Tableau 45 : Pourcentage des ménages qui ont des besoins impérieux en logements par catégorie de revenus à Ottawa, 2016 et 2021](#)

La figure 39 : Besoins impérieux en logements selon l'âge et le nombre de personnes à Ottawa en 2021

Source: Statistique Canada.

**FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 39**

PARMI LES 92 895 PERSONNES QUI AVAIENT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENTS À OTTAWA EN 2021, LE GROUPE LE PLUS NOMBREUX A ÉTÉ CELUI DES 25 À 54 ANS, À 34 025 (36,6 %),

suivi des enfants et des jeunes de 17 ans et moins (25 295 ou 27,2 %) et des personnes de 65 ans et plus (15 220 ou 16,4 %). Les groupes qui comptaient le moins de personnes qui avaient des besoins impérieux en logements étaient ceux des jeunes adultes de 18 à 24 ans (8 630 ou 9,3 %) et les personnes âgées de 55 à 64 ans (9 725 ou 10,5 %).

[Tableau 46 : Besoins impérieux en logements selon l'âge et le nombre de personnes à Ottawa en 2021](#)

Plus de 25 000 enfants et jeunes vivent dans des ménages qui ont des besoins impérieux en logements, ce qui impose d'autres contraintes aux parents et aux proches aidants qui doivent mettre en équilibre les frais de logement et les autres dépenses essentielles. Les enfants des ménages qui ont des besoins impérieux en logements peuvent être confrontés à des bouleversements dans leurs études et leur stabilité sociale, surtout si les conditions de logement sont instables. Plus de 15 000 personnes âgées (de 65 ans et plus) ont aussi des besoins impérieux en logements, et nombre d'entre elles s'en remettent à des revenus fixes qui ne suivent pas le rythme de la hausse des frais de logement.

POUR LES GROUPES EN QUÊTE D'ÉQUITÉ – DONT LES MÉNAGES AUTOCHTONES, LES COMMUNAUTÉS RACISÉES ET LES NOUVEAUX ARRIVANTS – COMME POUR LES GROUPES STRUCTURELLEMENT DÉFAVORISÉS, DONT LES FAMILLES MONOPARENTALES, LES BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENTS SONT TOUJOURS AUSSI ÉLEVÉS, CE QUI RENFORCE LES OBSTACLES SYSTÉMIQUES QUI SE DRESSENT CONTRE LA STABILITÉ DU LOGEMENT.

Dans l'ensemble du pays, les travaux de recherche confirment que l'identité ethnoculturelle est indépendamment associée aux besoins impérieux en logements, même lorsqu'on maîtrise les revenus et le lieu, ce qui laisse entendre que les difficultés liées à l'abordabilité pour les ménages racisés ne sont pas seulement le résultat des circonstances économiques, mais qu'elles sont aussi déterminées par les obstacles systémiques dans l'accès au logement. Parmi les ménages autochtones, les besoins impérieux en logements ne représentent pas seulement une question d'abordabilité : il s'agit aussi d'un problème de suroccupation, de qualité du logement et de bien-être. Il est deux fois plus probable que les ménages autochtones qui ont des besoins impérieux en logements déclarent qu'ils sont en moins bonne santé mentale et qu'ils sont moins satisfaits dans la vie par rapport à ceux qui ne sont pas dans le besoin, ce qui met en relief les effets plus généralisés de la précarité du logement.

LES FAMILLES MONOPARENTALES, SURTOUT LES MÈRES CÉLIBATAIRES, CONTINUENT D'INSCRIRE LES TAUX LES PLUS ÉLEVÉS DES BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENTS, SELON UN MODÈLE QUI CADRE AVEC LES DIFFICULTÉS GÉNÉRALISÉES DE L'ABORDABILITÉ DONT IL EST QUESTION DANS LA PARTIE 4 (COMPOSITION DES MÉNAGES).

Si le nombre de ménages monoparentaux dans le besoin a fléchi, ce groupe reste structurellement défavorisé sur le marché du logement, en raison des revenus potentiellement moindres des ménages, des responsabilités dans la proche aidance et de l'accès limité à des options de logements appropriées. Les femmes victimes de violence genrée affrontent d'autres obstacles, et les contraintes financières les empêchent souvent de sortir de milieux de vie contraires à leur sécurité, ce qui met en lumière le recoupement de la précarité du logement et du risque fondé sur le genre.

MALGRÉ LA BAISSÉ STATISTIQUE DES BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENTS, LES NOUVEAUX ARRIVANTS ET LES RÉFUGIÉS CONTINUENT D'ÊTRE AUX PRISES AVEC DES OBSTACLES CONSIDÉRABLES QUI SE DRESSENT CONTRE LA STABILITÉ DU LOGEMENT, DONT LA DISCRIMINATION, LA PRÉCARITÉ DES EMPLOIS ET LES FRAIS DE LOCATION ÉLEVÉS.

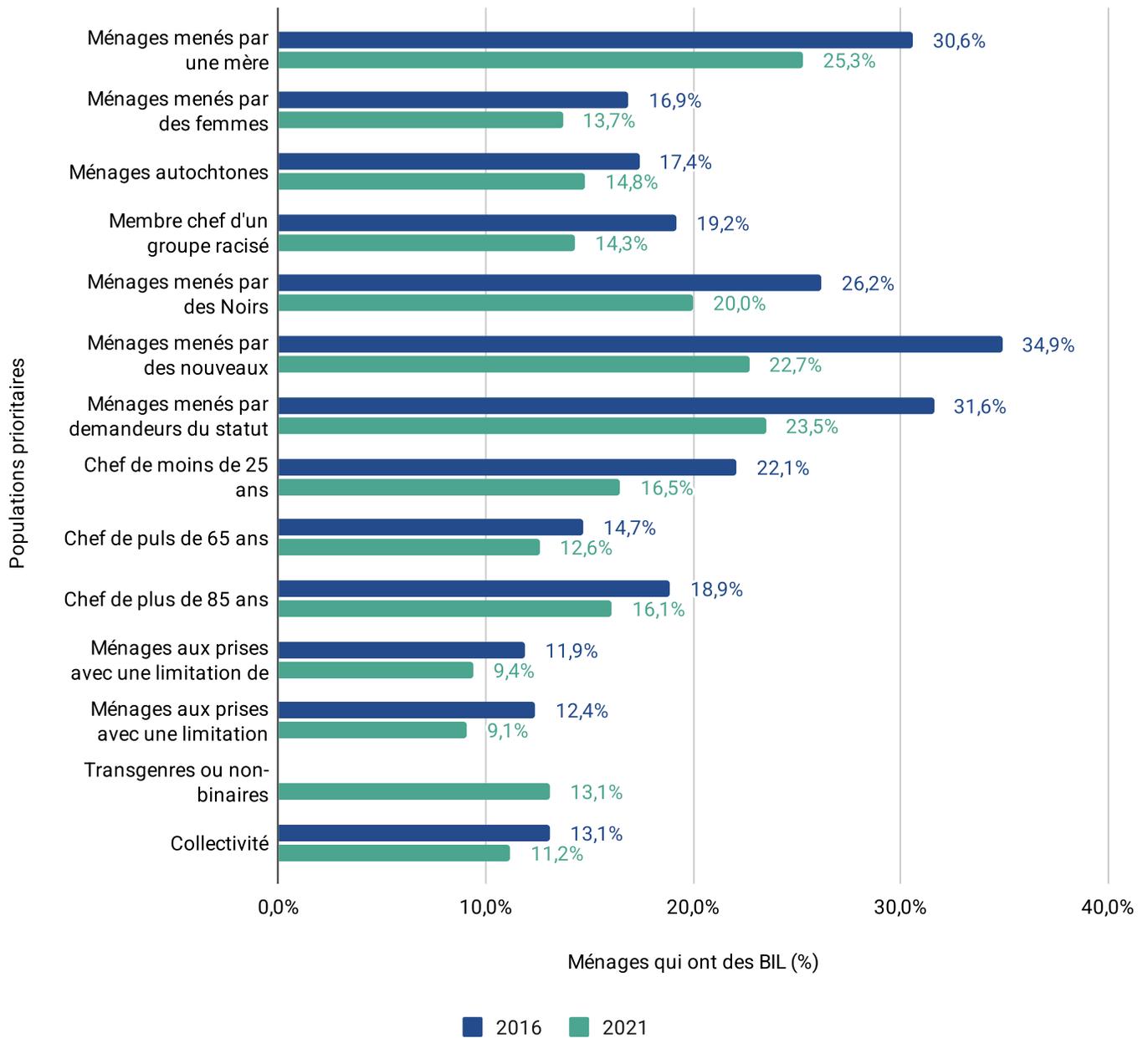


De nombreux ménages de réfugiés sont confrontés à la suroccupation des logements et à des contraintes financières; or, on ne les compte plus dans les statistiques sur les besoins impérieux en logements, ce qui masque l'ampleur de leur précarité dans le logement.



La figure 40 : Pourcentage des ménages qui ont des besoins impérieux en logements par population prioritaire à Ottawa, 2016 et 2021

Source: HART



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 40

De 2016 à 2021, la proportion des ménages d'Ottawa qui avaient des besoins impérieux en logements (BIL) a baissé pour passer de 13,1 % à 11,2 %. Les taux de BIL étaient supérieurs à la moyenne collective pour la plupart des populations prioritaires. En 2016, c'est parmi :

- les ménages menés par les nouveaux migrants (34,9 %);
- les ménages menés par les demandeurs du statut de réfugié (31,6 %);
- les ménages menés par les mères monoparentales (30,6 %);
- les ménages menés par les Noirs (26,2 %);
- les ménages dont le principal membre avait moins de 25 ans (22,1 %);
- qu'on a relevé les taux de BIL les plus importants.

Les seules populations dans lesquelles le taux de BIL a été inférieur à la moyenne collective globale ont été celles des ménages qui accusent des limitations dans l'activité physique (11,9 %) et des ménages qui accusent des limitations cognitives ou intellectuelles ou des limitations d'activité liées aux toxicomanies (12,4 %).

En 2021, les taux de BIL avaient baissé parmi la quasi-totalité des populations prioritaires; c'est dans les cinq premières populations prioritaires qu'on a comptabilisé les baisses les plus importantes — d'au moins 5 %. Dans les ménages qui accusaient des limitations d'activité, le taux de BIL est resté inférieur à la moyenne collective. Or, les données de 2021 montrent que le taux de BIL de la population des transgenres ou des non-binaires, pour laquelle les données étaient insuffisantes en 2016, était de 13,1 %, ce qui est supérieur à la moyenne collective globale de 11,2 %.

[Tableau 47 : Pourcentage des ménages qui ont des besoins impérieux en logements par population prioritaire à Ottawa, 2016 et 2021](#)

Si certains ménages commencent à éprouver des besoins impérieux en logements et s'en sortent, d'autres vivent plus longtemps dans la précarité du logement en raison de facteurs structurels qui dépassent les simples revenus, par exemple la sécurité de l'emploi, la discrimination sur les marchés locatifs et les lacunes dans les programmes d'aide sociale. Les tendances de l'évolution d'Ottawa correspondent aux modèles de la province : la stabilité du logement est déterminée par les pressions économiques, par la disponibilité de logements convenables et par les inégalités systémiques qui expliquent les disparités dans l'accès au logement.

Pour analyser les besoins impérieux en logements, il faut tenir compte des facteurs qui se recoupent et qui influent sur les résultats du logement, dont le genre, l'autochtonie, l'identité ethnoculturelle, l'âge, les handicaps, le statut migratoire et la composition de la famille. Ces facteurs, qui ne fonctionnent pas isolément, interagissent pour déterminer les ménages qui risquent le plus de sombrer dans l'instabilité du logement à long terme et, par conséquent, ceux que le réseau de logements doit être prêt à servir sécuritairement et équitablement.

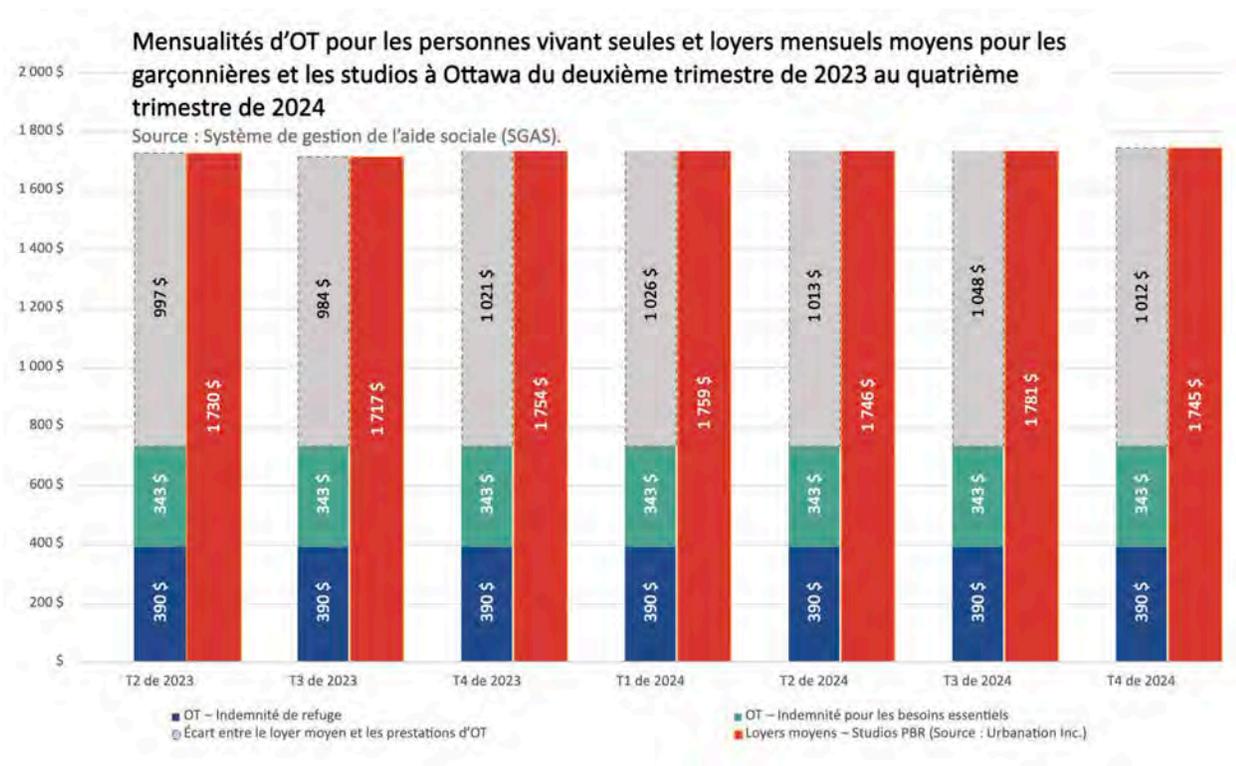
Aide sociale

L'accès à des logements stables est particulièrement difficile pour les ménages qui comptent sur l'aide sociale, puisque les l'allocation au titre des coûts de logement du programme Ontario au travail (OT) et du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH) restent nettement inférieures aux loyers du marché. L'aide sociale ne tient pas compte des frais de logement, de sorte que de nombreux bénéficiaires dépendent des logements subventionnés, des logements partagés ou des logements insécuritaires.

Dans le graphique ci-après, nous comparons les indemnités de logement et des besoins essentiels d'Ontario au travail (OT) aux loyers moyens des studios à Ottawa, ce qui fait ressortir l'écart entre les niveaux d'aide et les coûts du marché. Au quatrième trimestre de 2024, le total des prestations d'OT pour un adulte vivant seul s'élevait à 733 \$, alors que le loyer moyen d'un studio s'établissait à 1 745 \$, ce qui donne un écart de 1 012 \$. Ces chiffres démontrent que malgré un programme d'aide complet, les bénéficiaires ne parviennent pas à payer les loyers du marché.

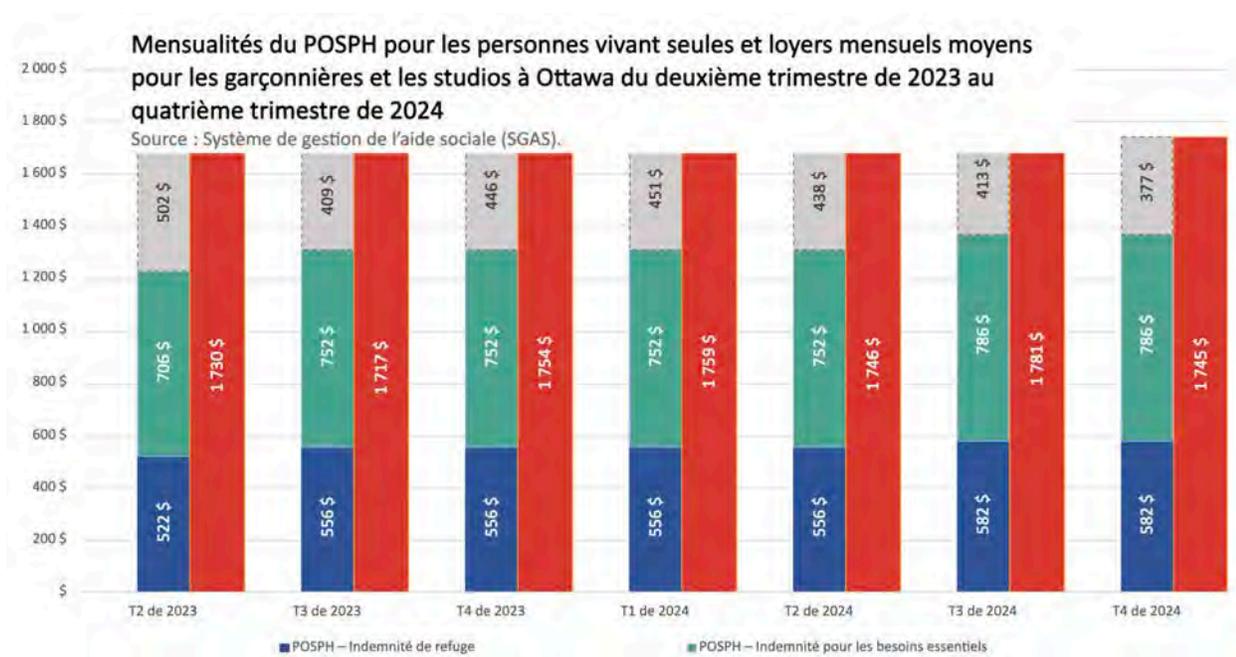


La figure 41 : Mensualités d'OT pour les personnes vivant seules et loyers mensuels moyens pour les garçonniers et les studios à Ottawa du deuxième trimestre de 2023 au quatrième trimestre de 2024



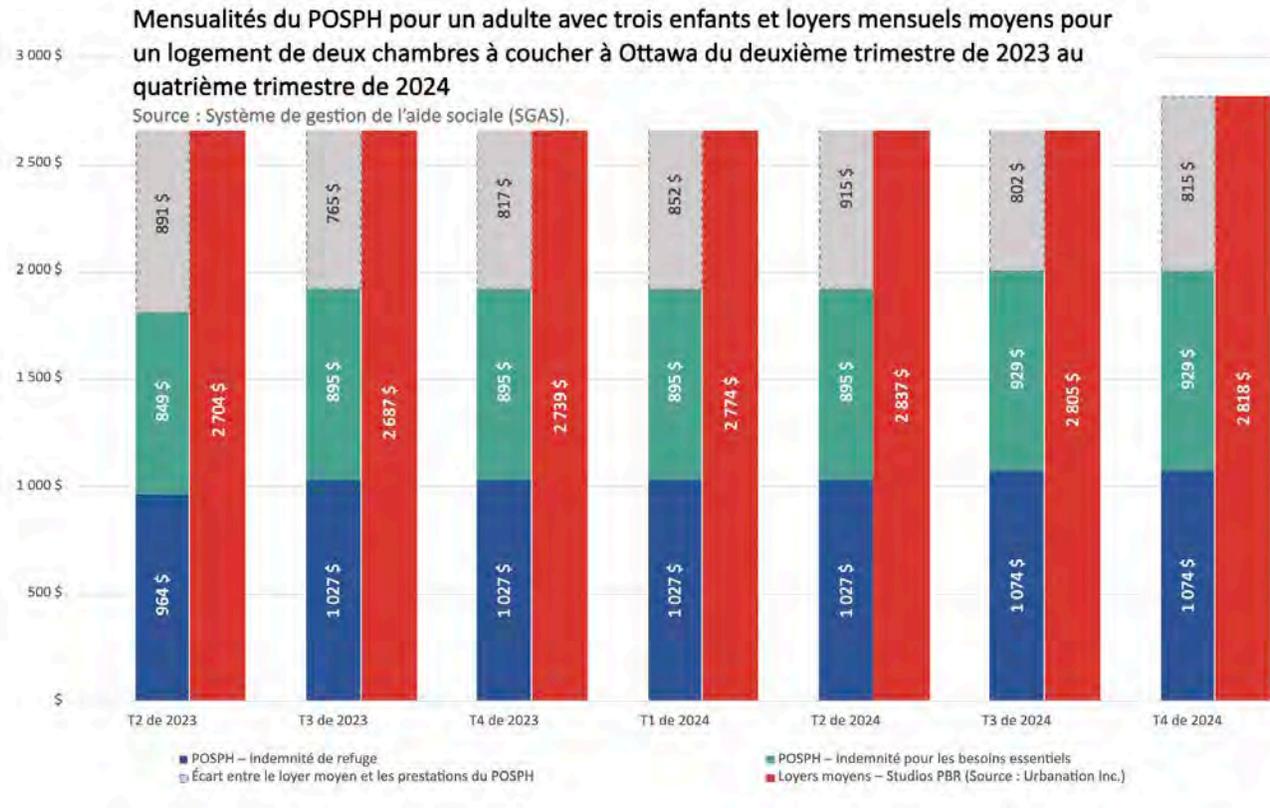
Au quatrième trimestre de 2024, le bénéficiaire individuel du POSPH touchait une prestation d'aide totale de 1 368 \$, alors que le loyer moyen d'un studio était de 1 745 \$, ce qui explique que les logements offerts sur le marché privé soient inaccessibles.

La figure 42 : Mensualités du POSPH pour les personnes vivant seules et loyers mensuels moyens pour les garçonniers et les studios à Ottawa du deuxième trimestre de 2023 au quatrième trimestre de 2024



Pour les parents célibataires vivant avec trois enfants, le total de l'indemnité du POSPH se chiffrait à 2 003 \$ au quatrième trimestre de 2024, alors que le loyer moyen d'un logement de deux chambres à coucher s'élevait à 2 818 \$.

La figure 43 : Mensualités du POSPH pour un adulte avec trois enfants et loyers mensuels moyens pour un logement de deux chambres à coucher à Ottawa du deuxième trimestre de 2023 au quatrième trimestre de 2024



Comme nous l'indiquons dans la [partie 6 \(Marché du logement\)](#) et dans la présente section, les loyers moyens ne rendent pas parfaitement compte, à eux seuls, des difficultés à surmonter pour avoir accès à des logements, puisque les prix des logements inoccupés sont généralement plus élevés que ceux des logements occupés, que les niveaux des loyers varient dans les différents secteurs d'Ottawa et que les faibles taux d'inoccupation limitent les options disponibles.

Pour les bénéficiaires du POSPH, d'autres obstacles – comme les contraintes de mobilité, les besoins en accessibilité et la difficulté d'avoir accès à des logements non loin des services essentiels – viennent encore restreindre les choix de logements. Pour les parents bénéficiaires des indemnités d'OT ou du POSPH, il faut aussi mettre en équilibre l'abordabilité avec la proximité des transports en commun, des garderies, des écoles et des services médicaux, qui sont essentiels au maintien de la stabilité. Or, ces facteurs n'entrent pas en ligne de compte dans les calculs standards des loyers, ce qui rend encore plus difficiles les démarches des ménages à revenus faibles qui veulent avoir accès à des logements adéquats.

PUISQUE LES LOYERS MOYENS CONTINUENT D'AUGMENTER ALORS QUE LES TAUX DE L'AIDE SOCIALE RESTENT STAGNANTS, LA PRESSION QUI PÈSE SUR LE RÉSEAU DES LOGEMENTS ABORDABLES EST APPELÉE À S'INTENSIFIER, DE SORTE QUE LES MÉNAGES QUI N'ONT PAS D'OPTION VIABLE SERONT PLUS NOMBREUX ET CE QUI ACCROÎTRA LE NOMBRE DE PERSONNES QUI VIVRONT DANS L'ITINÉRANCE.

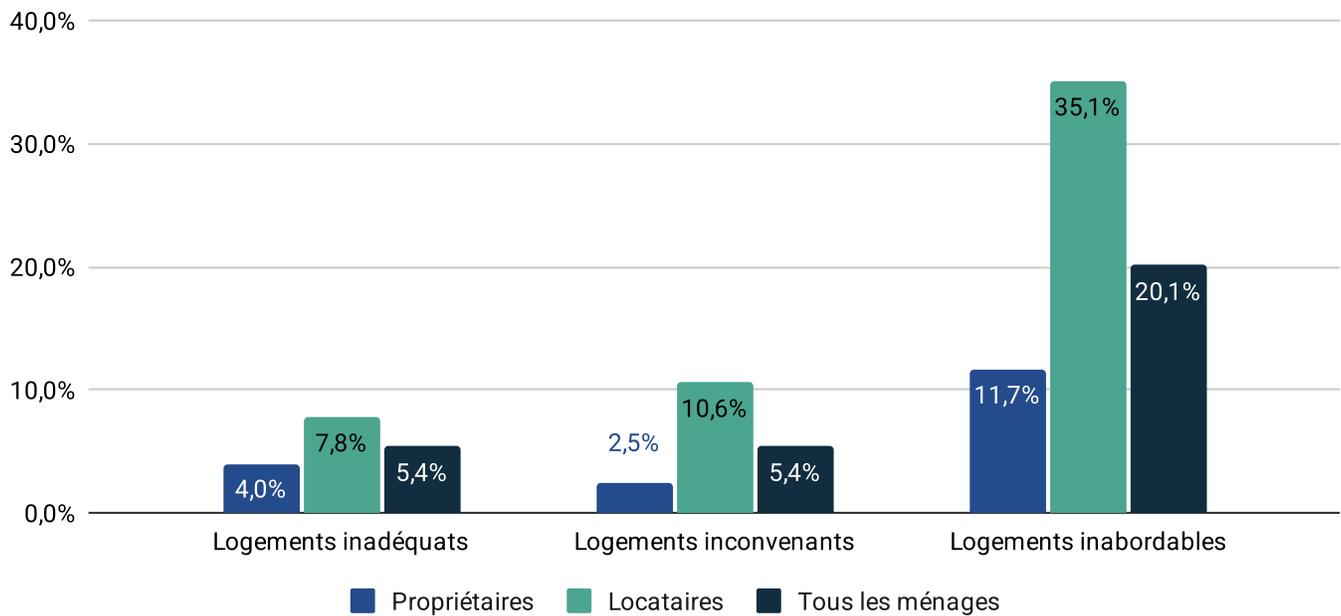


Adéquation, qualité et abordabilité des logements

En 2021, les difficultés dans le domaine du logement à Ottawa variaient selon le régime d'occupation : les locataires étaient aux prises avec des taux nettement supérieurs de logements inadéquats, inconvenants et inabordables par rapport aux propriétaires. Alors que l'ensemble des ménages qui habitaient dans des logements inadéquats ou inconvenants étaient peu nombreux, l'abordabilité constituait l'enjeu le plus généralisé, surtout pour les locataires. Plus du tiers des ménages locataires dépensaient beaucoup trop pour leur logement, comparativement à une proportion nettement moindre de propriétaires. Ces modèles mettent en lumière les différents impératifs de logement auxquels sont confrontés les locataires et les propriétaires.

La figure 44 : Pourcentage des ménages installés dans des logements inadéquats, inconvenants et inabordables selon le régime d'occupation à Ottawa en 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 44

EN 2021, 5,4 % DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES D'OTTAWA HABITAIENT DANS DES LOGEMENTS INADÉQUATS, 5,4 % DANS DES LOGEMENTS INCONVENANTS ET 20,1 % DANS DES LOGEMENTS INABORDABLES.

Les locataires étaient démesurément pénalisés par rapport aux propriétaires : 7,8 % des ménages locataires habitaient dans des logements inadéquats contre 4,0 % des ménages propriétaires, 10,6 % des ménages locataires habitaient dans des logements inconvenants contre 2,5 % des ménages propriétaires, et 35,1 % des ménages locataires habitaient dans des logements inabordables comparativement à 11,7 % des ménages propriétaires.

[Tableau 48 : Pourcentage des ménages dans des logements inadéquats, inconvenants et inabordables selon le régime d'occupation à Ottawa en 2021](#)

Ces disparités entre les propriétaires et les locataires s'expliquent probablement par la conjoncture du marché du logement, dont la hausse des frais de location, la disponibilité limitée des logements abordables et les différences de revenus entre les locataires et les propriétaires, dont nous faisons référence dans la **partie 5 (Revenus)** et dans la **partie 6 (Marché du logement)**, ce qui explique que les locataires soient plus exposés aux fluctuations du marché et ce qui les rend plus vulnérables, par conséquent, aux difficultés liées à l'abordabilité. Concomitamment, les réparations essentielles apportées par les propriétaires peuvent avoir pour effet de déloger les locataires, ce qui augmente l'instabilité sur le marché locatif. En outre, les coûts de construction élevés et les tarifs douaniers viennent contraindre encore plus l'abordabilité en augmentant les pressions financières qui s'exercent sur les nouveaux projets d'aménagement comme sur l'entretien.

Conclusion

LES PRESSIONS QUI PÈSENT SUR L'ABORDABILITÉ À OTTAWA ONT REMODELÉ L'ACCÈS AU LOGEMENT, SURTOUT CHEZ LES MÉNAGES DONT LES REVENUS SONT MOINDRES ET QUI SONT CONFRONTÉS À LA RÉDUCTION DES OPTIONS OFFERTES À DES POINTS DE PRIX VIABLES.



La baisse des possibilités de louer des logements ou d'en être propriétaire à moindres coûts a creusé les déficits de l'abordabilité, en limitant les options de logements et en donnant lieu à des régimes locatifs plus précaires et à des contraintes de mobilité pour les ménages dont les revenus sont moindres. Ces pressions ne sont pas uniformément réparties : les groupes en quête d'équité, dont les ménages racisés, les communautés autochtones et les familles monoparentales, restent démesurément pénalisés, puisqu'ils doivent surmonter des obstacles systémiques qui accentuent les difficultés liées à l'abordabilité.

Pour bien des ménages, les contraintes de l'abordabilité ne portent pas seulement sur la hausse des coûts : elles sont aussi attribuables à la réduction des solutions de rechange viables. Parce que les logements à moindres coûts disparaissent, les ménages qui ont le moins de ressources sont aux prises avec des options limitées et souvent avec des difficultés comme la suroccupation, les logements inférieurs aux normes ou les frais de logement insoutenables.

CETTE RÉDUCTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS À MOINDRES COÛTS A POUR EFFET D'ACCROÎTRE LA PRÉCARITÉ DU LOGEMENT, EN AUGMENTANT LE RISQUE D'ITINÉRANCE POUR CEUX ET CELLES DONT LA MARGE DE MANŒUVRE FINANCIÈRE EST LIMITÉE.

CE QU'IL FAUT SURTOUT RETENIR



Le nombre des ménages qui paient des frais de logement moins élevés a baissé, alors que le nombre de ceux qui se situent dans la fourchette des 2 000 \$ et plus a augmenté substantiellement, ce qui indique que les pressions qui pèsent sur l'abordabilité se multiplient.



Les loyers des logements locatifs inoccupés sont nettement supérieurs à ceux des logements occupés, ce qui donne lieu à un obstacle dans l'abordabilité pour les nouveaux locataires sur le marché.



Les besoins impérieux en logements perdurent : les locataires dont les revenus sont inférieurs et les groupes en quête d'équité sont substantiellement et démesurément pénalisés.



La polarisation du marché locatif s'accroît : les options locatives à prix moyens et à prix inférieurs disparaissent, alors que les logements dont les frais sont plus élevés sont de plus en plus nombreux.



Les taux de l'aide sociale sont nettement inférieurs aux loyers du marché, de sorte que de nombreux bénéficiaires ne peuvent même pas s'offrir les logements les moins chers.



La suroccupation des logements et les besoins majeurs en réparation augmentent alors que les contraintes de l'abordabilité limitent les options pour le déménagement ou l'entretien.



Partie 8

TRANSPORT

L'ACCÈS GÉOGRAPHIQUE JOUE UN RÔLE CRUCIAL EN MODELANT LA STABILITÉ DU LOGEMENT, LES PERSPECTIVES D'EMPLOI ET LA QUALITÉ DE VIE GLOBALE À OTTAWA.

La capacité d'avoir accès aux pôles d'emploi, aux services essentiels et aux réseaux d'aide influe en fait sur les choix de logement et sur la stabilité à long terme, surtout pour ceux dont les options de transport sont limitées. Les changements récents dans les modèles de navettage, dans la dépendance vis-à-vis des transports en commun et dans les distances de déplacement s'expliquent par l'évolution de la conjoncture économique, les nouvelles formules de travail et la généralisation des pressions liées à l'abordabilité.

En raison de la baisse, après la COVID-19, du nombre d'usagers des transports en commun, les résidents qui s'en remettent à leur voiture personnelle sont plus nombreux. Si l'achalandage des transports en commun se remet à augmenter, l'accès à des logements abordables et bien connectés devient de plus en plus important. Les obstacles à surmonter dans le transport peuvent exacerber l'instabilité du logement en limitant l'accès à l'emploi et aux services essentiels, surtout chez les groupes dont les revenus sont moindres et les groupes en quête d'équité. L'analyse de ces tendances permet de prendre la mesure du recoupement des transports et de l'accès au logement dans le modelage des perspectives qui s'offrent aux résidents d'Ottawa.



Dans cette section, nous examinons les grandes tendances dans l'accès géographique, à savoir :

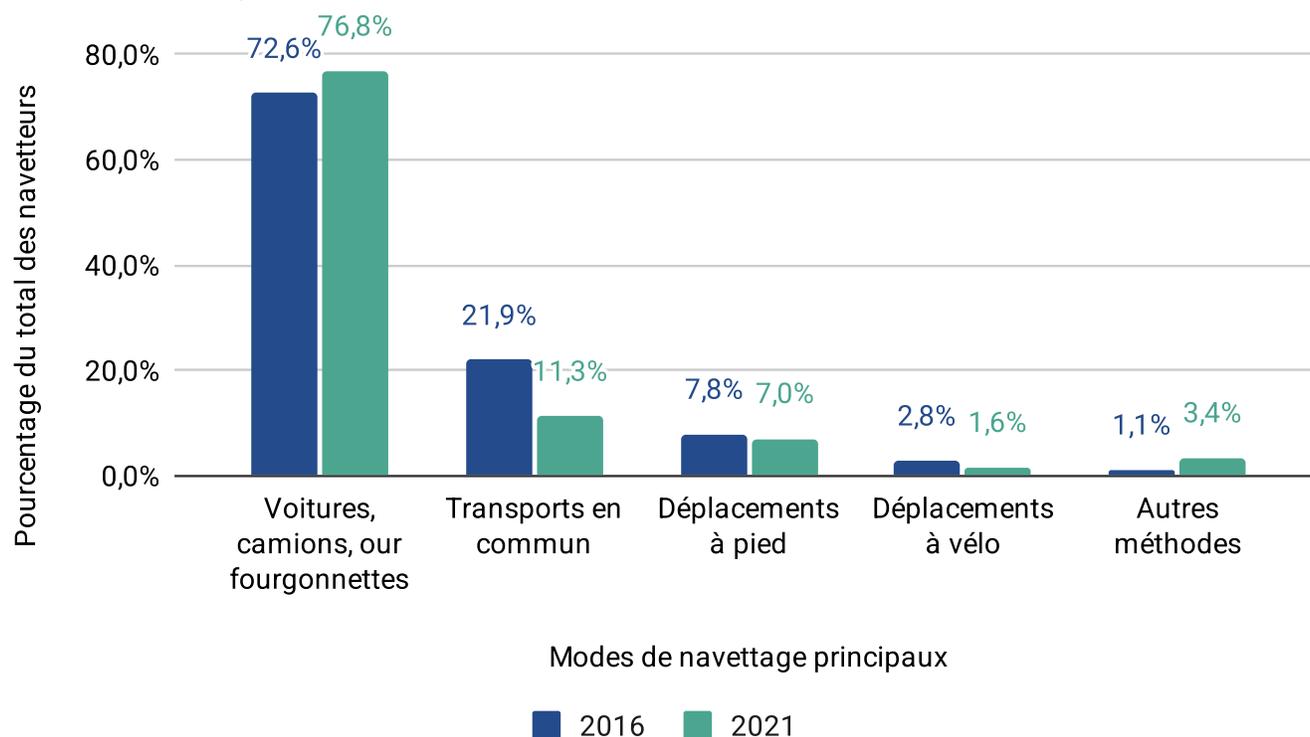
- les changements dans les modèles de navettage et dans les modes de transport;
- les changements dans les distances de navettage et les délais de déplacement;
- la relation entre l'accès géographique et la stabilité du logement.

Transport

Entre 2016 et 2021, la proportion des navetteurs d'Ottawa qui s'en remettaient à leur voiture personnelle a augmenté, et ceux qui empruntaient les transports en commun ont été moins nombreux. La proportion des navetteurs qui conduisent une voiture, un camion ou une fourgonnette a augmenté, alors que l'achalandage des transports en commun a considérablement baissé. Les déplacements à pied et à vélo ont légèrement diminué, alors que d'autres méthodes de navettage se sont un peu plus généralisées. Ces tendances ont probablement été déterminées par l'impact de la COVID-19, ce qui a amené un plus grand nombre de personnes à télétravailler en 2021, réduisant dans l'ensemble les déplacements des navetteurs par rapport à 2016. Cette tendance est, du moins en partie, en train de s'infléchir en raison de l'accroissement de l'achalandage des transports en commun et des initiatives de retour dans les bureaux.

La figure 45 : Pourcentage du total des navetteurs selon le mode de navettage principal à Ottawa, 2016 et 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 45



ENTRE 2016 ET 2021, LA PROPORTION DES NAVETTEURS QUI FAISAIENT APPEL À UNE VOITURE, À UN CAMION OU À UNE FOURGONNETTE A AUGMENTÉ POUR PASSER DE 72,6 % À 76,8 %.

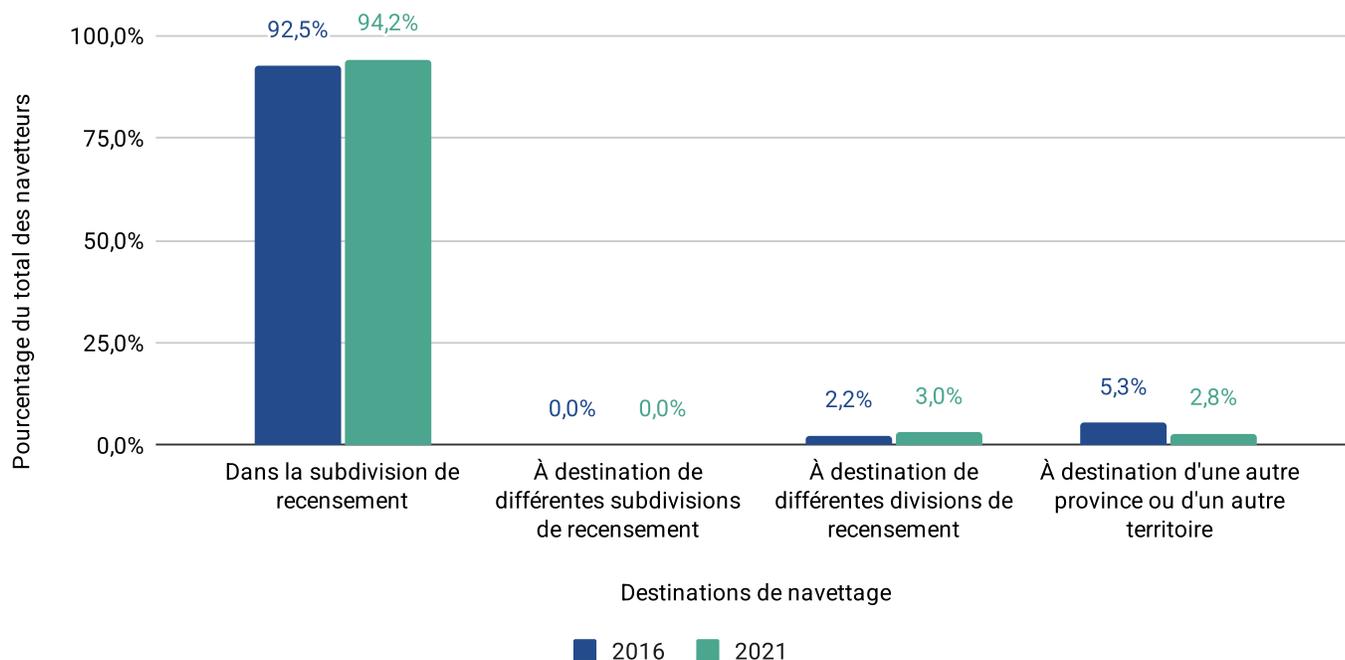
L'achalandage des transports en commun a beaucoup baissé au cours de la même période, pour passer de 21,9 % à 11,3 %; le pourcentage des navetteurs qui se sont déplacés à pied (passé de 7,8 % à 7,0 %) ou à vélo (passé de 2,8 % à 1,6 %) a légèrement diminué. La proportion des navetteurs qui font appel à d'autres méthodes a augmenté pour passer de 1,1 % en 2016 à 3,4 % en 2021.

[Tableau 49 : Dénombrement des navetteurs et pourcentage du total des navetteurs selon le mode de navettage principal à Ottawa, 2016 et 2021](#)

Outre les changements intervenus dans les modes de transport, il y a aussi eu des changements dans les distances parcourues pour se rendre au travail. Entre 2016 et 2021, la proportion des navetteurs qui se sont déplacés dans la même subdivision de recensement ou dans une division de recensement différente a augmenté, et les travailleurs qui devaient se rendre dans une autre province ou un autre territoire ont été moins nombreux. Ces tendances laissent entendre que les perspectives d'emploi se concentrent de plus en plus dans les secteurs rapprochés des logements des travailleurs ou que les préférences des navetteurs changent.

La figure 46 : Pourcentage du total des navetteurs par destination de navettage à Ottawa, 2016 et 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 46



DE 2016 À 2021, LA PROPORTION DES NAVETTEURS D'OTTAWA QUI SE SONT DÉPLACÉS DANS LEUR SUBDIVISION DE RECENSEMENT A AUGMENTÉ POUR PASSER DE 92,5 % À 94,2 %,

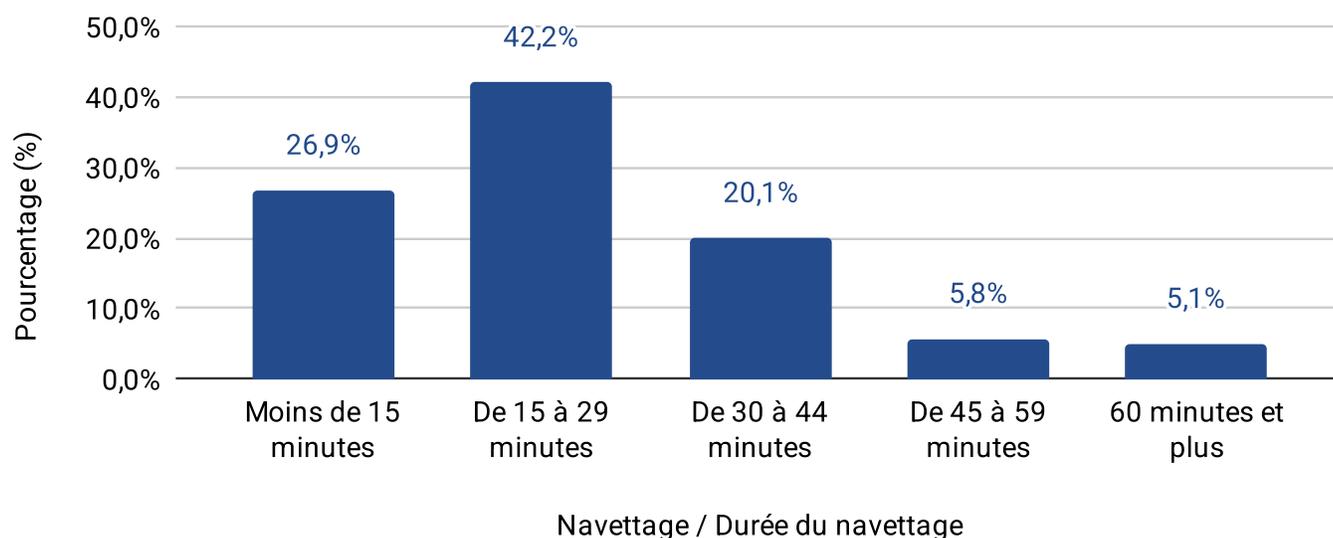
alors que la proportion des navetteurs qui se sont rendus dans une division de recensement différente en Ontario a progressé pour passer de 2,2 % à 3,0 %. La proportion des navetteurs qui devaient se rendre dans une autre province ou un autre territoire s'est réduite de près de la moitié, pour passer de 5,3 % à 2,8 %. On n'a pas relevé, dans toutes ces années, de navetteurs qui devaient se rendre dans une subdivision de recensement différente dans leur propre division.

[Tableau 50 : Dénombrement des navetteurs et pourcentage du total des navetteurs par destination de navettage à Ottawa, 2016 et 2021](#)

Ces changements dans les distances de navettage à parcourir ont aussi influé sur la durée globale que les travailleurs consacrent à se déplacer pour se rendre à leur travail. En 2021, la plupart des travailleurs salariés d'Ottawa devaient parcourir des trajets relativement courts : plus des deux tiers consacraient moins de 30 minutes à se rendre au travail. La plus forte proportion des déplacements se situait dans la fourchette des 15 à 29 minutes; moins de 11 % des déplacements dépassaient 45 minutes.

La figure 47 : Durée du navettage pour les travailleurs actifs de 15 ans et plus à Ottawa en 2021

Source: Statistique Canada.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 47



EN 2021, 69,0 % DES NAVETTEURS D'OTTAWA SE SONT DÉPLACÉS PENDANT DES DURÉES INFÉRIEURES À 30 MINUTES; 42,2 % ONT CONSACRÉ ENTRE 15 ET 29 MINUTES À LEURS DÉPLACEMENTS, ET 26,9 % Y ONT CONSACRÉ MOINS DE 15 MINUTES.

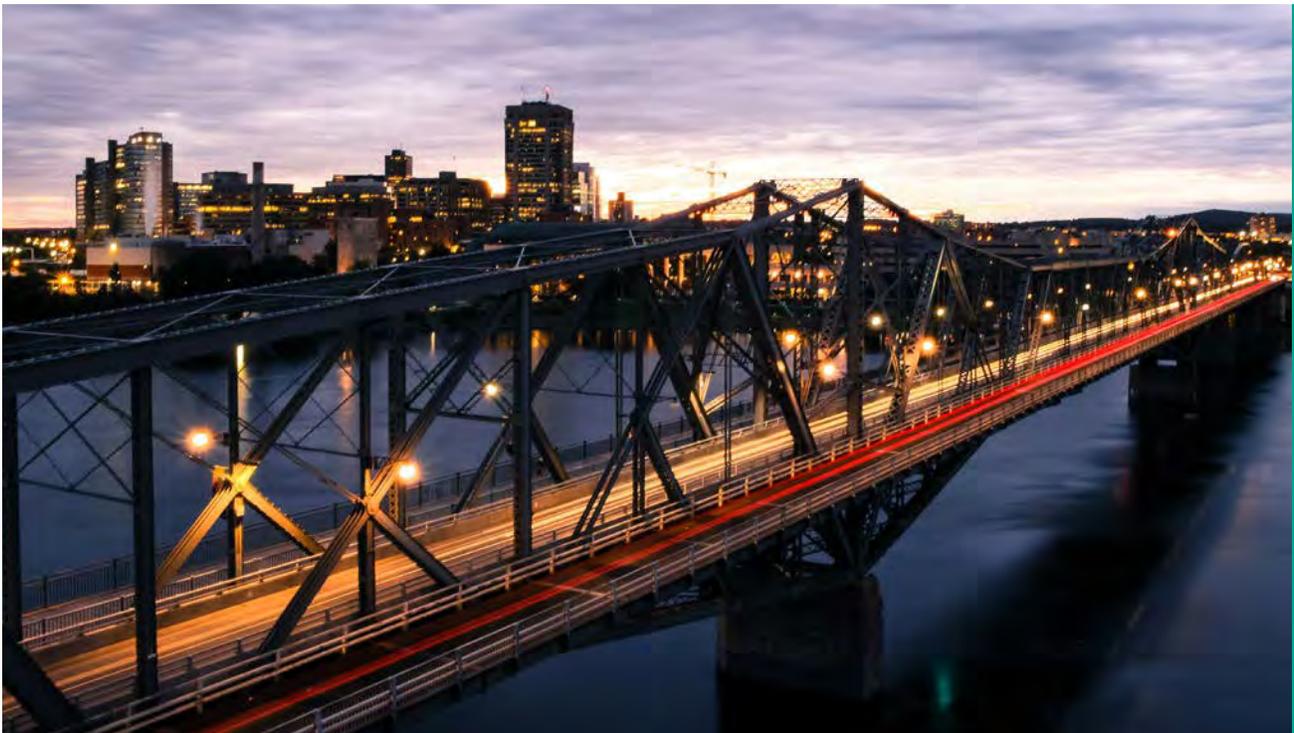
20,1 % encore ont consacré de 30 à 44 minutes à leurs déplacements; seulement 5,8 % ont consacré à leurs déplacements des durées comprises entre 45 et 59 minutes, et les déplacements de 5,1 % des navetteurs ont duré 60 minutes ou plus.

[Tableau 51 : Durée du navettage pour la population active au travail de 15 ans et plus : dénombrement et pourcentage du total des activités de navettage à Ottawa en 2021](#)

Conclusion

L'ACCÈS GÉOGRAPHIQUE JOUE UN RÔLE ESSENTIEL EN MODELANT LA STABILITÉ DU LOGEMENT, LA PARTICIPATION À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET LA QUALITÉ DE VIE DANS SON ENSEMBLE.

Les changements dans les modèles de navettage, la baisse de l'achalandage des transports en commun pendant la pandémie et les changements dans la durée des déplacements mettent en lumière l'évolution de la relation entre le logement et le transport. Alors que les résidents sont plus nombreux à travailler non loin du lieu où ils habitent, la baisse de l'achalandage des transports en commun suscite des inquiétudes à propos de l'accessibilité pour ceux qui n'ont pas de voiture personnelle, surtout les groupes dont les revenus sont moindres et les groupes en quête d'équité.



Il faut s'assurer que les réseaux de transport restent inclusifs et efficaces pour réduire les obstacles qui se dressent contre l'emploi, les services essentiels et la stabilité du logement.

La relation entre l'accès géographique et la stabilité du logement est particulièrement importante dans l'analyse des incidences, sur l'abordabilité et la mobilité, des tendances de l'évolution des transports en commun et du navettage. Les options limitées dans le transport peuvent exacerber l'instabilité du logement en restreignant l'accès à l'emploi, aux services et aux réseaux d'aide.

POUR SURMONTER CES OBSTACLES, IL FAUT ADOPTER DES POLITIQUES QUI INTÈGRENT LA PLANIFICATION DES LOGEMENTS ET DU TRANSPORT, EN VEILLANT À CE QUE LES LOGEMENTS ABORDABLES SOIENT BIEN CONNECTÉS AUX CARREFOURS DE TRANSPORTS EN COMMUN ET AUX PÔLES D'EMPLOI.

CE QU'IL FAUT SURTOUT RETENIR



Les modèles de navettage ont changé à Ottawa : ceux qui empruntent les transports en commun sont moins nombreux et ceux qui s'en remettent à leur voiture particulière sont plus nombreux.



Les distances parcourues ont été écourtées : les navetteurs sont plus nombreux à travailler dans leur localité, au lieu de parcourir de longs trajets.



L'achalandage des transports en commun a beaucoup diminué, ce qui suscite des inquiétudes à propos de l'accessibilité et de l'abordabilité pour ceux qui en dépendent.



Les obstacles dans le transport peuvent limiter l'accès à l'emploi, aux services essentiels et la stabilité du logement, surtout pour les ménages dont les revenus sont moindres.



Pour surmonter les obstacles dans l'accès géographique, il faut intégrer la planification des logements et du transport afin d'améliorer la mobilité et de réduire les disparités.



Partie 9

FACTEURS PORTEURS DES BESOINS EN LOGEMENTS AU NIVEAU DES QUARTIERS

IL EST ESSENTIEL D'ANALYSER LES FACTEURS PORTEURS DES BESOINS EN LOGEMENTS AU NIVEAU DES QUARTIERS AFIN D'ÉVALUER LES SECTEURS DANS LESQUELS ET LES CONDITIONS SELON LESQUELLES LES OBSTACLES DANS L'ACCÈS AU LOGEMENT SE RECOUPENT AVEC LES FACTEURS DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIOÉCONOMIQUES PARTOUT À OTTAWA.

Les pressions qui pèsent sur le logement ne sont pas uniformément réparties dans l'ensemble de la ville : certains quartiers éprouvent plus de difficultés liées à l'abordabilité, ont des besoins impérieux en logements, et les vulnérabilités se chevauchent parmi les différentes populations.

L'analyse spatiale des indicateurs phares — dont la répartition des groupes d'âge, les populations autochtones et de nouveaux arrivants ainsi que les besoins impérieux en logements — permet de cerner les secteurs dans lesquels les interventions ciblées pourraient être le plus efficaces. Les secteurs de banlieue ont tendance à regrouper de plus fortes concentrations de familles et d'enfants, alors que les quartiers urbains sont souvent soumis à de plus fortes pressions du point de vue de l'abordabilité et comprennent une plus grande proportion de groupes en quête d'équité. Ces modèles géographiques influent sur l'accès aux logements, aux services et à la stabilité à long terme du logement.



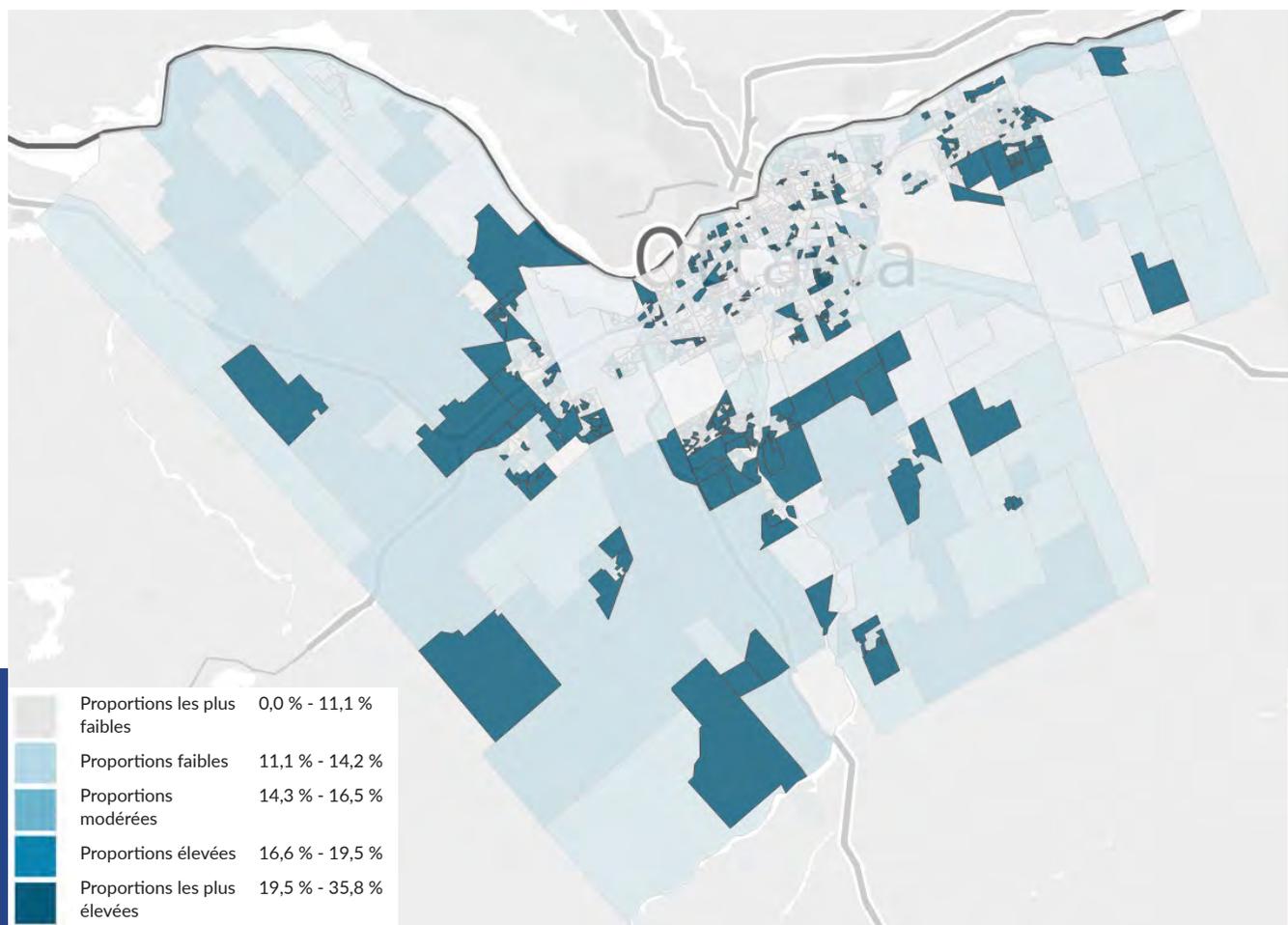
Dans cette section, nous nous penchons sur les grandes tendances de l'évolution du logement au niveau des quartiers, à savoir :

- la répartition géographique des enfants, des personnes âgées, des résidents autochtones et des nouveaux arrivants;
- les quartiers regroupant de fortes concentrations de besoins impérieux en logements;
- les secteurs dans lesquels se recoupent les pressions démographiques et les besoins impérieux en logements — soit l'abordabilité, l'adéquation et la qualité du logement.

Répartition géographique des principaux groupes démographiques

La carte ci-après représente les aires de diffusion regroupant les plus fortes proportions d'enfants et de jeunes de 14 ans et moins. Les secteurs les plus foncés correspondent aux aires de diffusion dans lesquelles de 19,5 % à 35,8 % de la population sont âgés de 14 ans ou moins. C'est dans les quartiers de banlieue, surtout dans le sud, le sud-ouest et certaines parties de l'est de la ville, qu'on relève les plus fortes concentrations d'enfants. Cette carte révèle une tendance claire parmi les populations plus jeunes, qui sont plus prévalentes dans les nouveaux quartiers de banlieue à caractère familial.

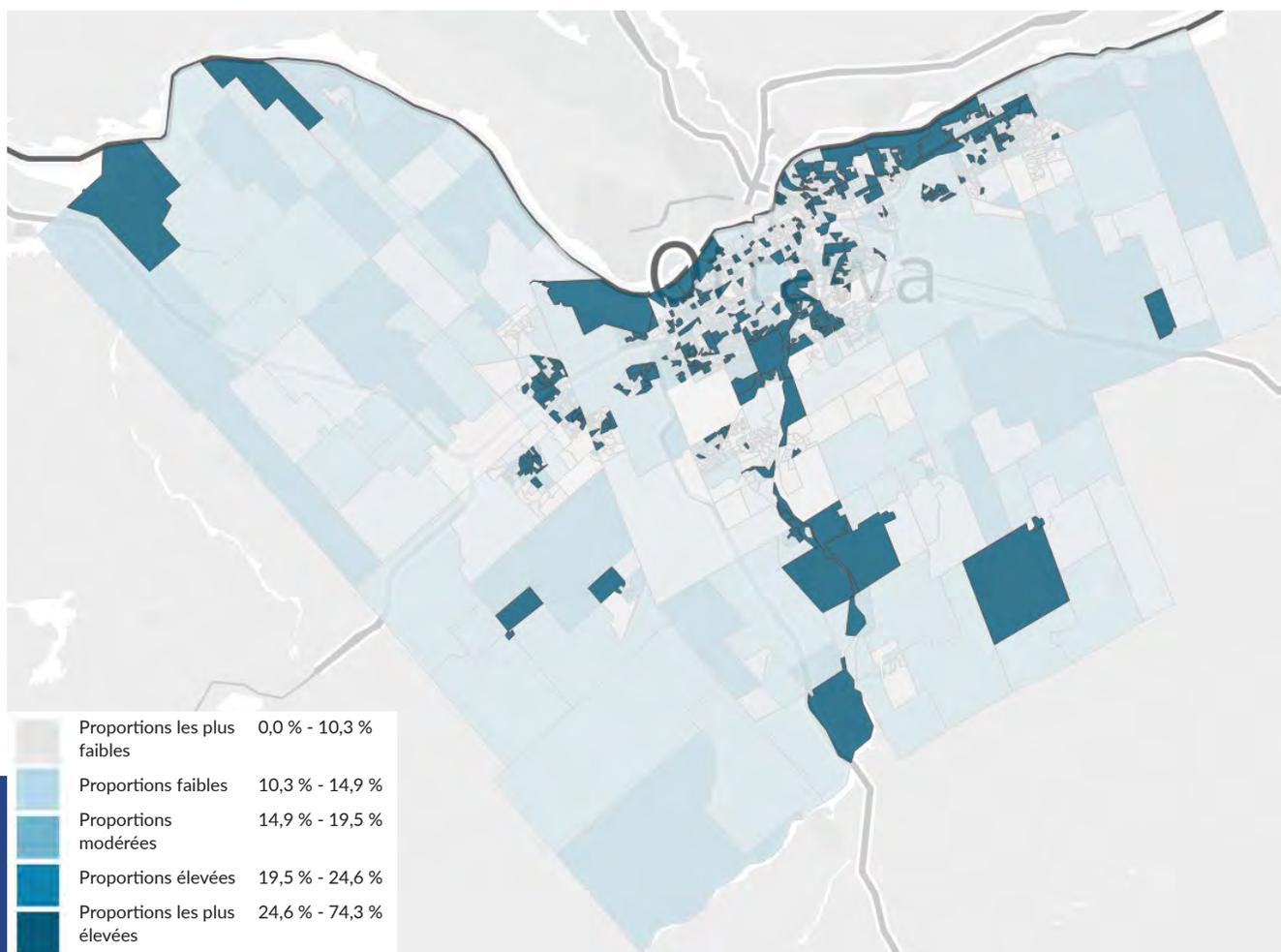
La figure 48 : Figure : Aires de diffusion selon le pourcentage de la population des 14 ans et moins à Ottawa en 2021



FONT PARTIE DES SECTEURS DONT LA POPULATION DES ENFANTS DE 14 ANS ET MOINS EST NOMBREUSE, LES NOUVELLES COLLECTIVITÉS DE BANLIEUE DANS CERTAINES PARTIES DE KANATA, DE STITTSVILLE, DE BARRHAVEN, DE RIVERSIDE-SUD ET L'ORLÉANS, AINSI QUE CERTAINS VIEUX QUARTIERS DE BANLIEUE DANS LE CŒUR URBAIN. ON RELÈVE AUSSI DES POPULATIONS PLUS NOMBREUSES D'ENFANTS DANS CERTAINS SECTEURS DE LA ZONE RURALE, SURTOUT DANS LE SECTEUR SUD D'OTTAWA.

La carte ci-après représente les aires de diffusion regroupant les plus fortes proportions de personnes âgées de 65 ans et plus. Les secteurs les plus foncés représentent les aires de diffusion regroupant de 7,0 % à 13,3 % de la population des 65 ans et plus. On relève dans différents secteurs de la ville, dont plusieurs zones rurales et de banlieue, les plus fortes concentrations de personnes âgées. Les secteurs dans lesquels les proportions sont modérées ou élevées, sont plus dispersés : on relève essentiellement dans les zones urbaines centrales et périphériques des pourcentages moins élevés. Cette carte indique qu'il est plus probable que les personnes âgées résident dans les quartiers résidentiels et ruraux périurbains que dans les zones centrales.

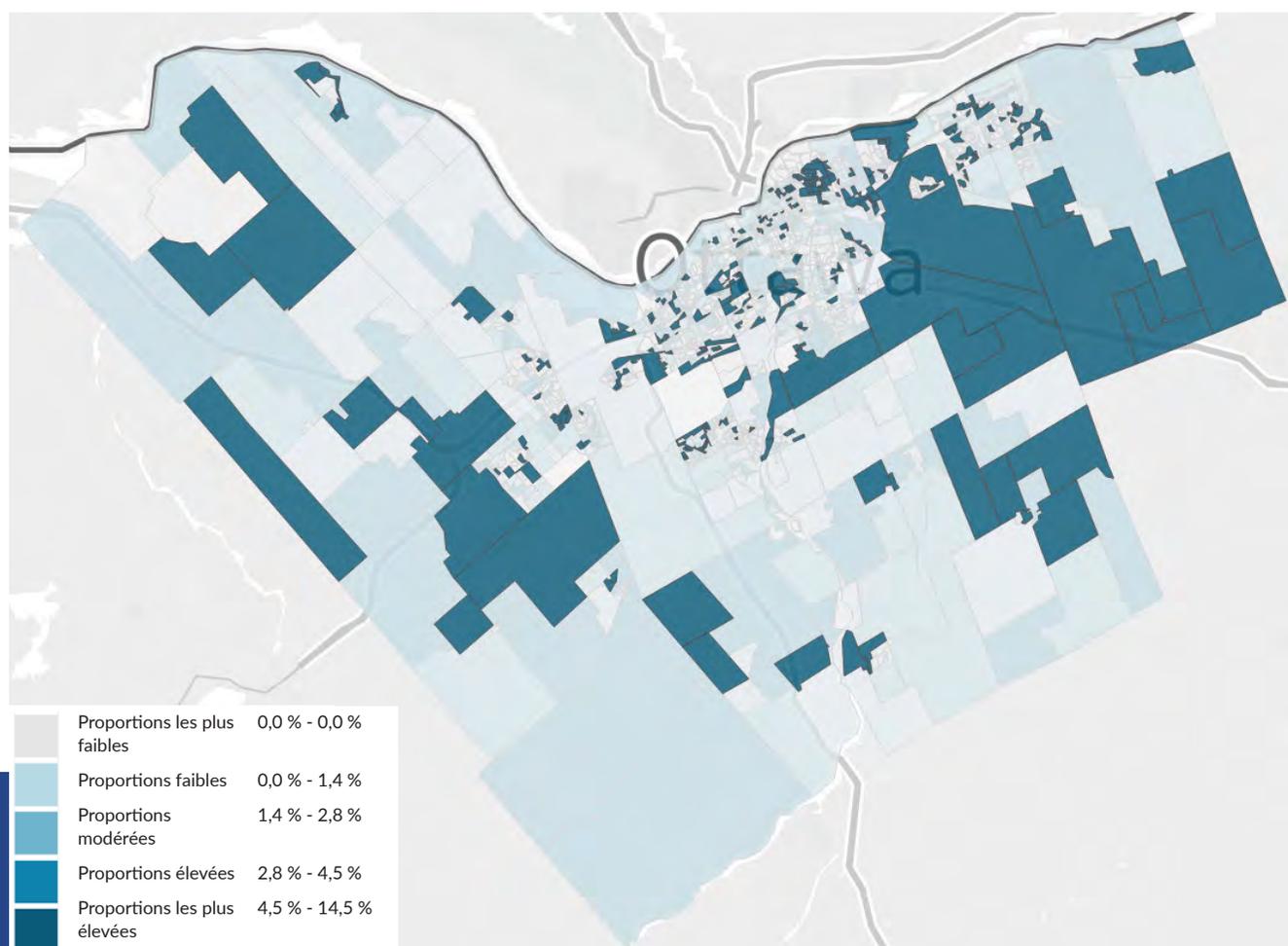
La figure 49 : Aires de diffusion selon le pourcentage de la population des 65 ans et plus à Ottawa en 2021



LES SECTEURS REGROUPANT UNE POPULATION NOMBREUSE DE PERSONNES ÂGÉES DE 65 ANS ET PLUS COMPRENNENT LES QUARTIERS DU SECTEUR SUD, DONT NEPEAN ET BELLS CORNERS, ET DU SECTEUR EST, DONT VANIER, ROCKCLIFFE, MANOR PARK ET CERTAINES PARTIES D'ALTA VISTA. IL Y A AUSSI DE NOMBREUSES POPULATIONS DE PERSONNES ÂGÉES DANS LA CEINTURE DE VERDURE, DANS LES SECTEURS CENTRAUX DE KANATA ET DE STITTSVILLE ET DANS LES SECTEURS NORD D'ORLÉANS ET DE MANOTICK.

La carte ci-après représente les aires de diffusion regroupant les plus fortes proportions de résidents autochtones. Les secteurs les plus foncés représentent les aires de diffusion dans lesquelles de 4,5 % à 14,5 % de la population sont des Autochtones. Les plus fortes concentrations sont réparties sur tout le territoire de la Ville selon un modèle de mosaïque : plusieurs zones rurales et de banlieue font état d'une représentation notable. On relève des niveaux modérés dans l'ensemble des zones urbaines et périphériques. De nombreux secteurs inscrivent des pourcentages moindres ou nuls, ce qui fait ressortir une présence spatialement variée mais importante de résidents autochtones dans les collectivités du cœur de la ville et de la banlieue.

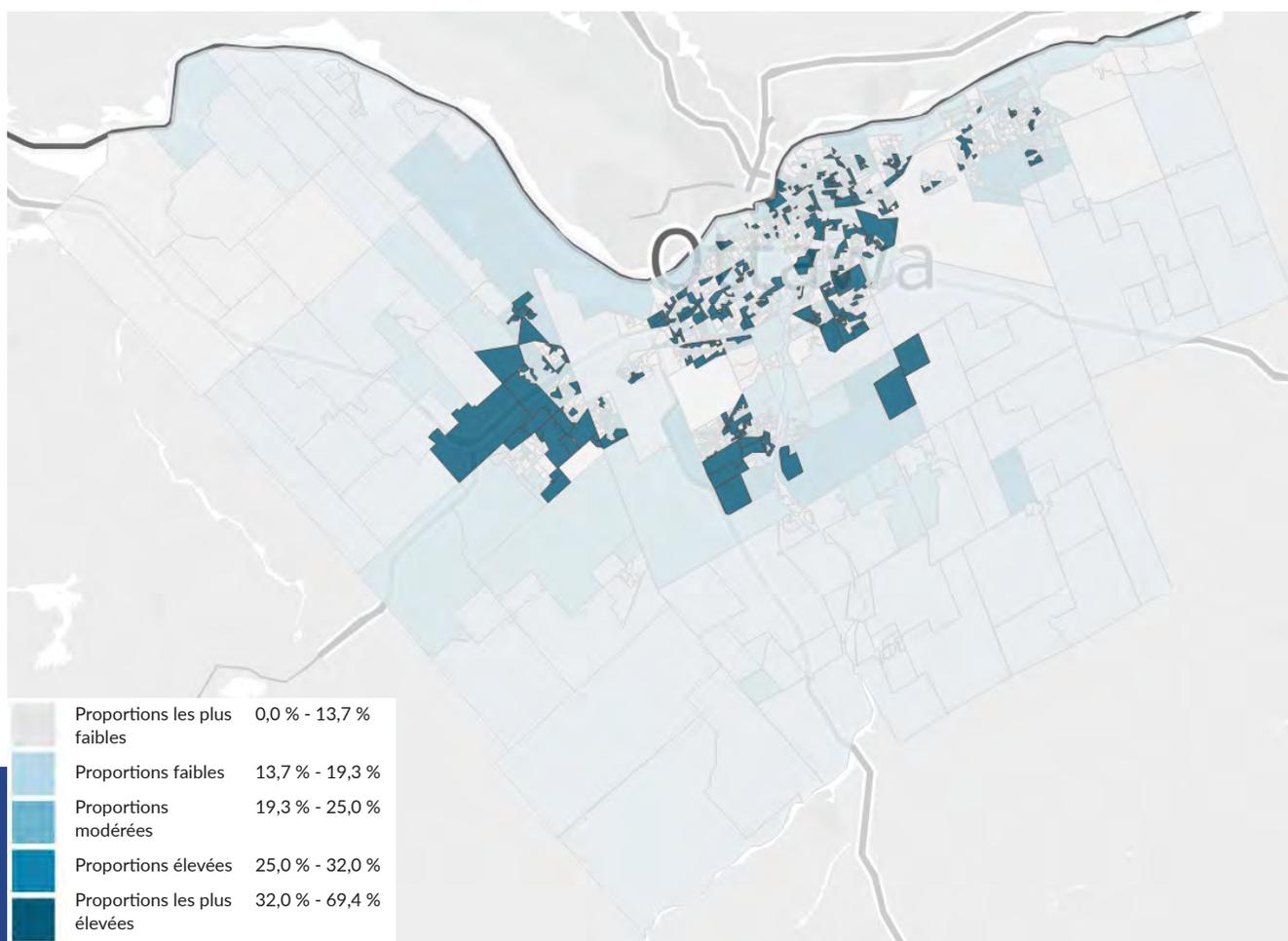
La figure 50 : Aires de diffusion par population autochtone en pourcentage de la population totale à Ottawa en 2021



FONT PARTIE DES SECTEURS REGROUPANT UNE POPULATION NOMBREUSE DE RÉSIDENTS AUTOCHTONES, VANIER, LE MARCHÉ ET LA BASSE-VILLE, AINSI QUE CERTAINS SECTEURS DE L'OUEST COMME NEPEAN, ORLÉANS ET DES PARTIES DE CARLINGTON. ON RELÈVE AUSSI D'IMPORTANTES POPULATIONS AUTOCHTONES DANS DE NOMBREUX SECTEURS DE LA ZONE RURALE DU NORD-OUEST ET DE L'EST, DONT VARS ET CARLSBAD SPRINGS.

La carte ci-après représente les aires de diffusion regroupant les plus fortes proportions de nouveaux arrivants. Les secteurs les plus foncés correspondent aux aires de diffusion dans lesquelles de 32,0 % à 69,4 % de la population sont des nouveaux arrivants. La représentation est faible ou nulle dans de nombreux quartiers ruraux et périphériques. Cette carte nous apprend que les nouveaux arrivants ont tendance à se regrouper dans certaines zones urbaines et de banlieue, en constituant des modèles d'établissement distincts sur l'ensemble du territoire de la Ville.

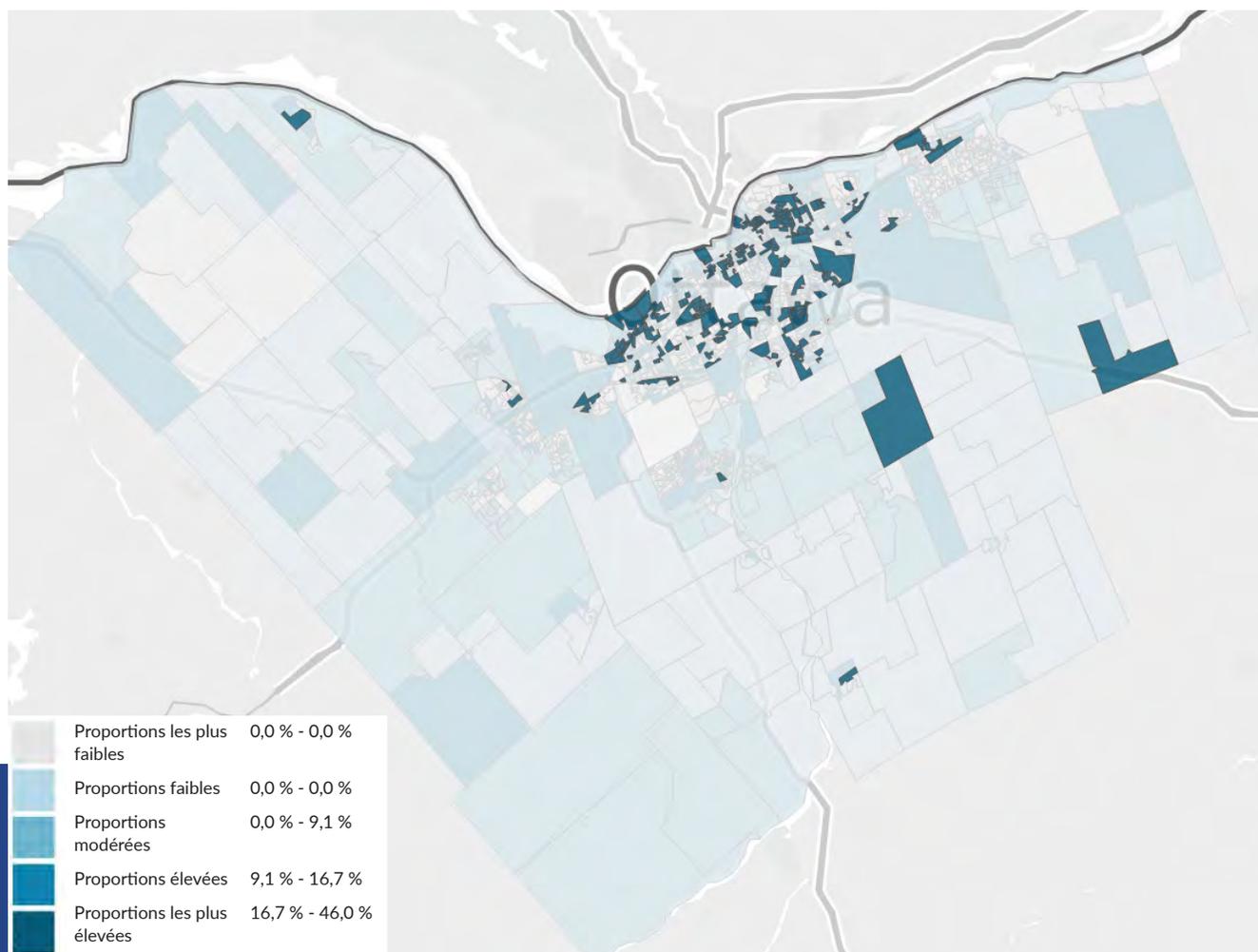
La figure 51 : Aires de diffusion selon la population des nouveaux arrivants en pourcentage du total de la population à Ottawa en 2021



LES SECTEURS REGROUPANT UNE POPULATION NOMBREUSE DE NOUVEAUX ARRIVANTS COMPRENNENT LES COLLECTIVITÉS DE BANLIEUE DANS CERTAINES PARTIES DE LA PÉRIPHÉRIE DE KANATA, DE STITTSVILLE ET DE BARRHAVEN, AINSI QUE DES PARTIES DU SECTEUR OUEST ET DU SECTEUR EST DU CŒUR URBAIN. DE NOMBREUSES PARTIES DU SECTEUR SUD DU CŒUR D'OTTAWA REGROUPENT AUSSI DES POPULATIONS NOMBREUSES DE NOUVEAUX ARRIVANTS, DONT CERTAINES PARTIES DE BLOSSOM PARK ET DE LEDBURY-HERON GATE.

La carte ci-après représente les aires de diffusion qui accusent les taux les plus élevés des besoins impérieux en logements; autrement dit, les ménages doivent surmonter les obstacles pour atteindre les seuils spécifiés de l'abordabilité, de la qualité ou de l'adéquation du logement. Les secteurs les plus foncés représentent les aires de diffusion dans lesquelles de 16,7 % à 46,0 % de la population ont des besoins impérieux en logements. C'est dans les grappes concentrées dans les créneaux du cœur urbain et dans certains créneaux des collectivités de banlieue qu'on relève les taux les plus élevés. Cette carte met en lumière un modèle évident, selon lequel les besoins impérieux en logements sont plus prévalents dans les zones centrales et les zones de moindres revenus.

La figure 52 : Aires de diffusion selon le pourcentage des ménages qui ont des besoins impérieux en logements à Ottawa en 2021



LES SECTEURS QUI ACCUSENT DES TAUX ÉLEVÉS DE BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENTS COMPRENNENT CERTAINS QUARTIERS DU CŒUR URBAIN, DONT BAYSHORE, CARLINGTON, LE CENTRE-VILLE, VANIER ET LEDBURY-HERON GATE.

Chevauchement des besoins

Dans cette section, nous examinons la corépartition des facteurs démographiques (soit les fortes proportions de groupes comme les enfants, les personnes âgées, les résidents autochtones et les nouveaux arrivants) et de l'expérience des besoins impérieux en logements.

Les graphiques suivants sont descriptifs et ne doivent pas servir à établir des relations de cause à effet entre les populations et les besoins impérieux en logements. Par exemple, il ne conviendrait pas de laisser entendre que les secteurs dans lesquels les taux des besoins impérieux en logements sont élevés et dans lesquels on relève de fortes proportions d'enfants ont des besoins impérieux en logements à cause des enfants qui y habitent. Or, ces cartes permettent de connaître les groupes qui pourraient être le plus fortement pénalisés parce qu'ils ont des besoins impérieux en logements.

La carte ci-après fait état des aires de diffusion dans lesquelles on relève une forte proportion d'enfants de 14 ans et moins et des taux élevés pour ce qui est des besoins impérieux en logements. Les secteurs les plus foncés correspondent aux aires de diffusion dans lesquelles de 17,3 % à 35,8 % de la population sont âgés de 14 ans et moins et de 11,4 % à 46,0 % ont des besoins impérieux en logements. Les secteurs dont les populations d'enfants sont nombreuses et dont les besoins en logements sont élevés sont éparpillés parmi l'ensemble des zones de banlieue et certains quartiers du cœur de la ville.

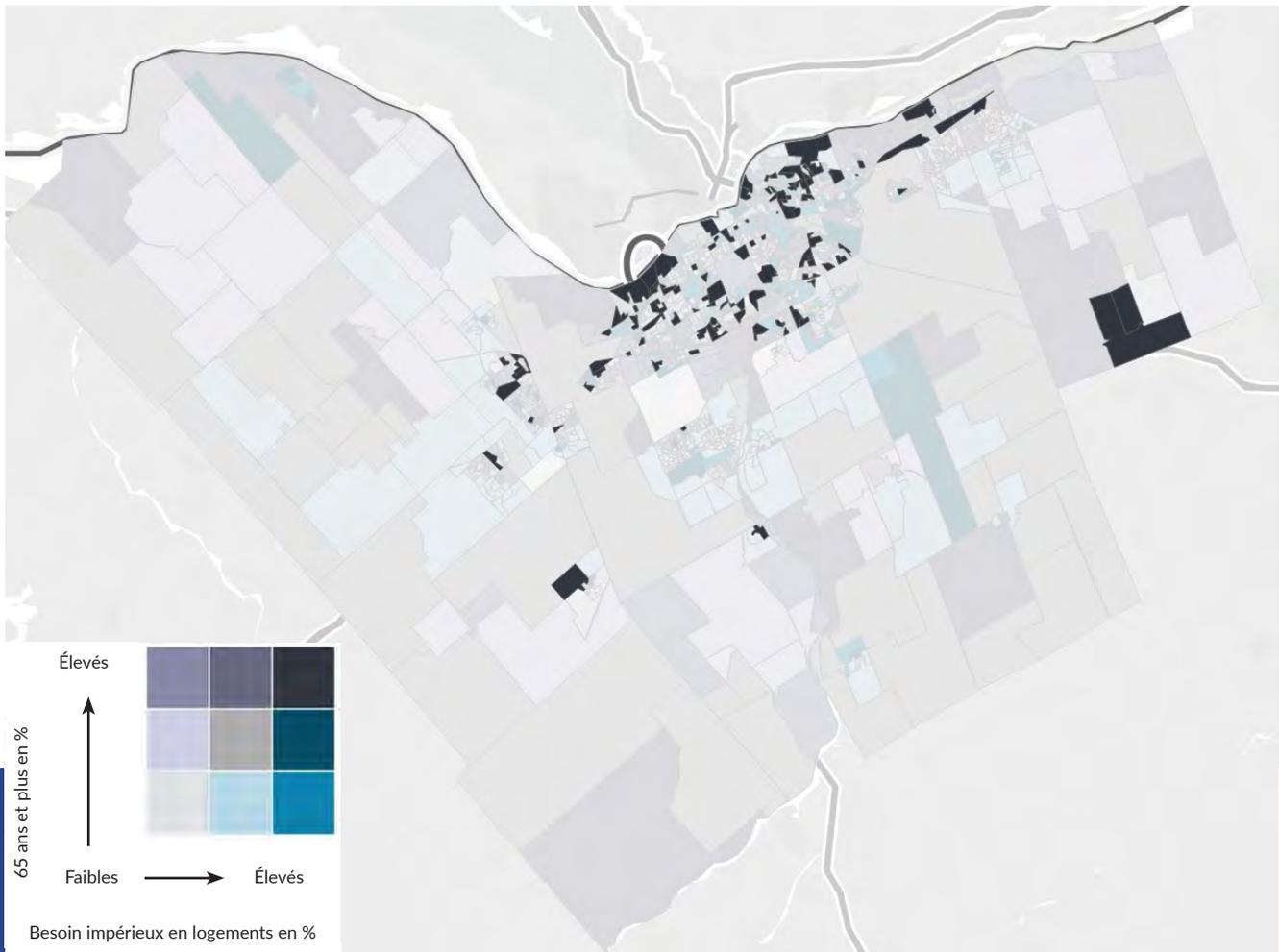
La figure 53 : Aires de diffusion dans lesquelles on relève les plus fortes proportions de la population des 14 ans et moins et les taux de besoins impérieux en logements les plus élevés à Ottawa en 2021



FONT PARTIE DES SECTEURS DANS LESQUELS ON RELÈVE UNE POPULATION NOMBREUSE D'ENFANTS DE 14 ANS ET MOINS ET UN TAUX ÉLEVÉ DE BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENTS, LES QUARTIERS DE BANLIEUE DANS CERTAINES PARTIES DE KANATA, DE BARRHAVEN ET D'ORLÉANS, AINSI QUE DE PETITES GRAPPES DES QUARTIERS DU CŒUR URBAIN COMME BAYSHORE, CARLINGTON, LEDBURY-HERON GATE, BLOSSOM PARK ET OVERBROOK.

La carte ci-après fait état des aires de diffusion dans lesquelles on relève à la fois une forte proportion de personnes âgées de 65 ans et plus et des taux élevés pour ce qui est des besoins impérieux en logements. Les secteurs les plus foncés correspondent aux aires de diffusion dans lesquelles de 20,9 % à 74,3 % de la population sont âgés de 65 ans et plus et de 11,4 % à 46,0 % ont des besoins impérieux en logements. Les secteurs qui a tendance à se produire dans les communautés de banlieue plus anciennes. On relève aussi des chevauchements modérés dans d'autres parties établies de la ville.

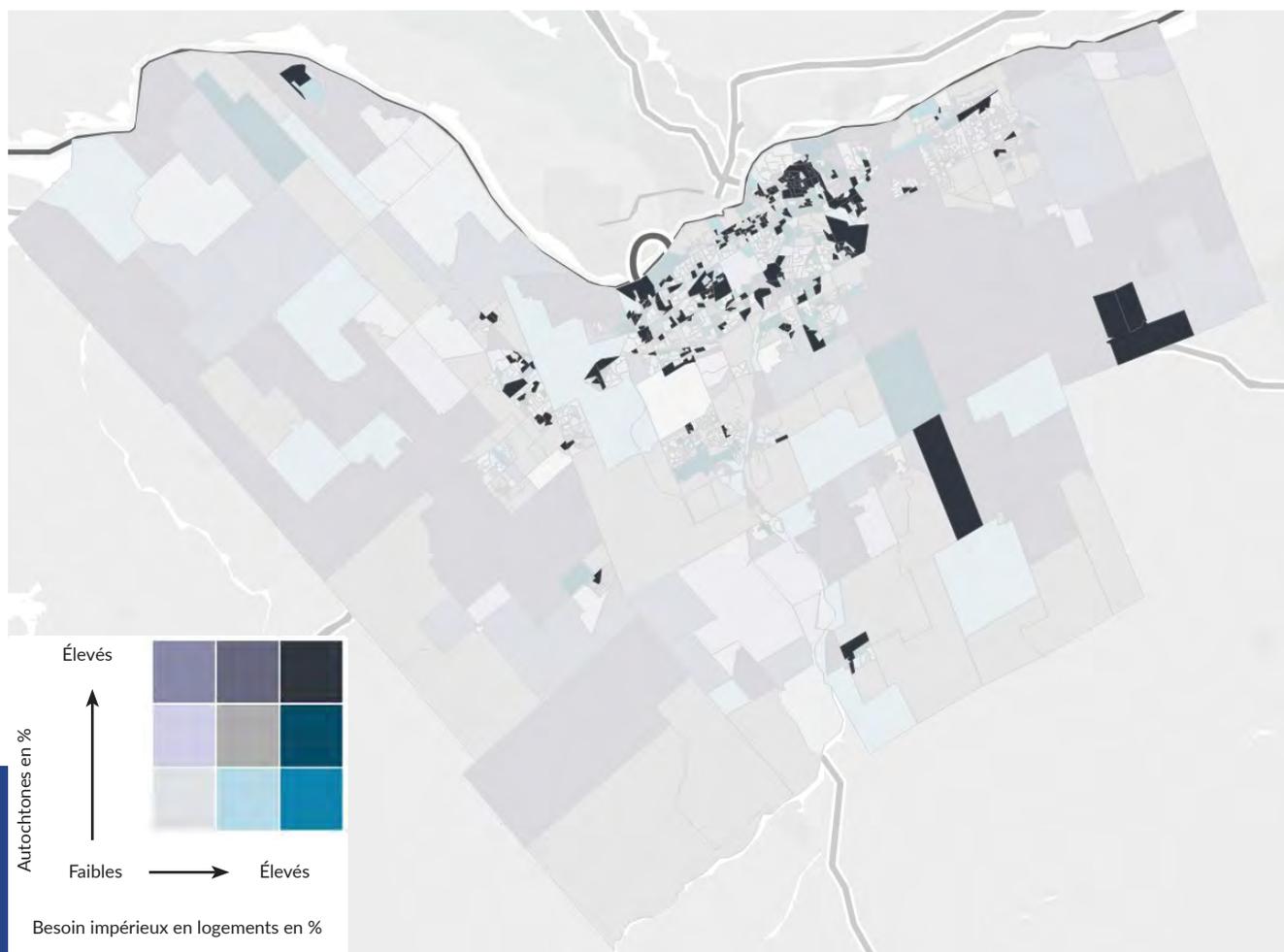
La figure 54 : Aires de diffusion dans lesquelles on relève les plus fortes proportions de la population de 65 ans et plus et les taux les plus élevés pour ce qui est des besoins impérieux en logements à Ottawa en 2021



FONT PARTIE DES SECTEURS DANS LESQUELS ON RELÈVE UNE POPULATION NOMBREUSE DE PERSONNES ÂGÉES DE 65 ANS ET PLUS ET UN TAUX ÉLEVÉ POUR CE QUI EST DES BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENTS, LES QUARTIERS DE BANLIEUE PLUS ANCIENS ET MATURES COMME BRITANNIA HEIGHTS, CERTAINES PARTIES DE NEPEAN ET D'ALTA VISTA, AINSI QUE CERTAINES PARTIES DE VANIER ET DE MANOR PARK.

La carte ci-après fait état des aires de diffusion dans lesquelles on relève à la fois une forte proportion de résidents autochtones et des taux élevés pour ce qui est des besoins impérieux en logements. Les secteurs les plus foncés correspondent aux aires de diffusion dans lesquelles de 3,2 % à 14,5 % de la population sont des Autochtones et de 11,4 % à 46,0 % ont des besoins impérieux en logements. Ces zones se trouvent dans les cœurs urbains et dans certaines régions rurales, ce qui révèle un modèle spatial divers des besoins en logements parmi les communautés autochtones.

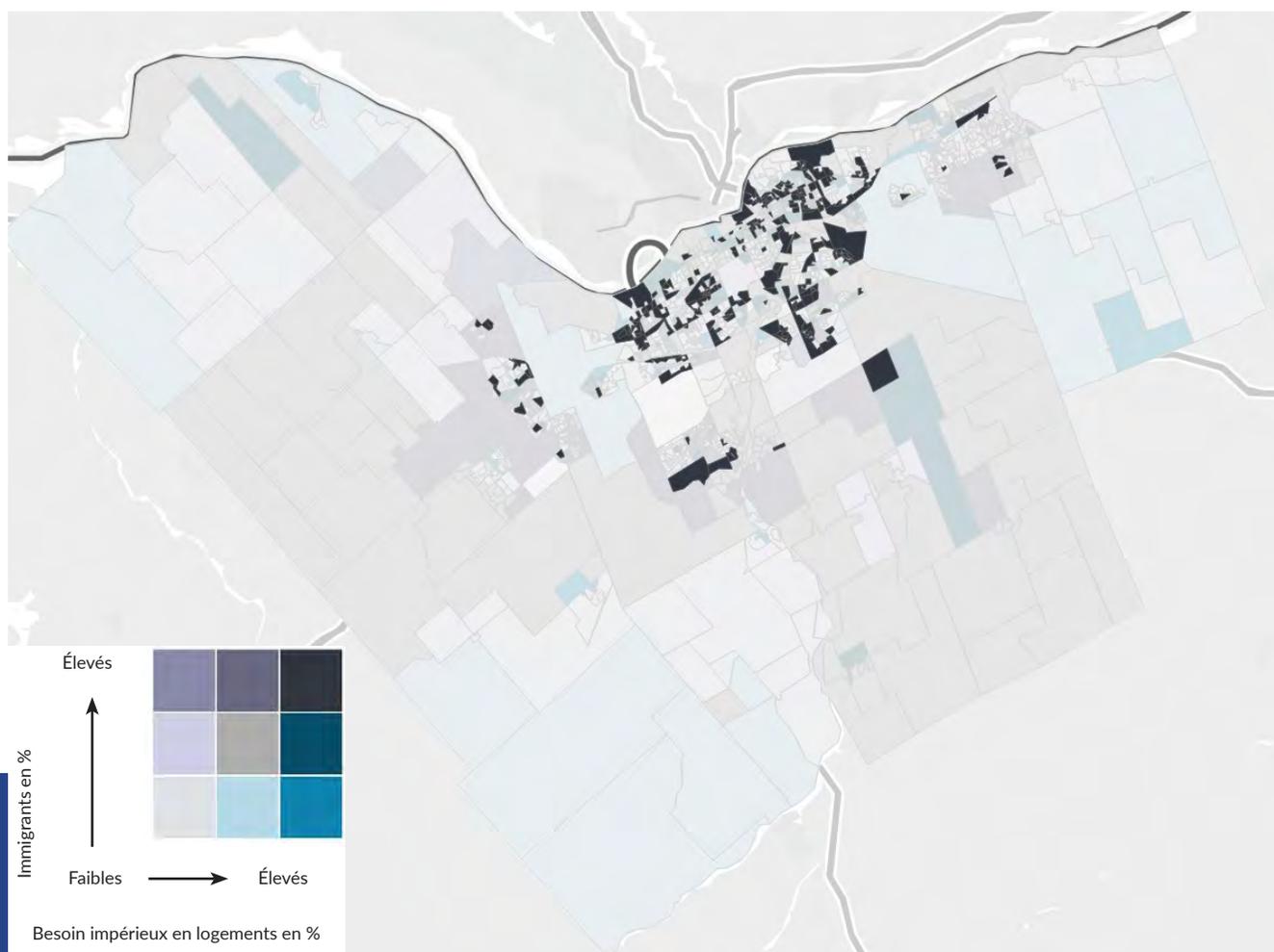
La figure 55 : Aires de diffusion dans lesquelles on relève les plus fortes proportions de résidents autochtones et les taux les plus élevés pour ce qui est des besoins impérieux en logements à Ottawa en 2021



FONT PARTIE DES SECTEURS DANS LESQUELS ON RELÈVE UNE POPULATION NOMBREUSE DE RÉSIDENTS AUTOCHTONES ET UN TAUX ÉLEVÉ DE BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENTS, VANIER, LA BASSE-VILLE, LE CENTRE-VILLE, LE CENTRE-VILLE-OUEST, BAYSHORE ET CARLINGTON, AINSI QUE CERTAINES PARTIES D'OVERBROOK-MCARTHUR, DE KANATA ET D'ORLÉANS. CERTAINS SECTEURS DE LA ZONE RURALE EN FONT AUSSI PARTIE.

La carte ci-après fait état des aires de diffusion dans lesquelles on relève à la fois une forte proportion de nouveaux arrivants et des taux élevés pour ce qui est des besoins impérieux en logements. Les secteurs les plus foncés correspondant aux aires de diffusion dans lesquelles de 26,9 % à 69,4 % de la population sont des nouveaux arrivants et de 11,4 % à 46,0 % de la population ont des besoins impérieux en logements. Ces zones sont essentiellement regroupées dans certaines parties du cœur urbain et dans certains créneaux de banlieue; dans de nombreux autres secteurs, on relève des niveaux de chevauchement qui sont modérés ou faibles. Cette carte met en évidence un modèle distinct de précarité du logement parmi les communautés d'immigrants récents sur l'ensemble du territoire de la Ville.

La figure 56 : Aires de diffusion dans lesquelles on relève les plus fortes proportions de nouveaux arrivants et les taux les plus élevés pour ce qui est des besoins impérieux en logements à Ottawa en 2021



FONT PARTIE DES SECTEURS DANS LESQUELS ON RELÈVE UNE POPULATION NOMBREUSE DE NOUVEAUX ARRIVANTS ET UN TAUX ÉLEVÉ DE BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENTS, LA CEINTURE DE VERDURE, KANATA ET BARRHAVEN, AINSI QUE CERTAINS QUARTIERS DU CŒUR URBAIN COMME BAYSHORE, BRITANNIA HEIGHTS, CARLINGTON, LE CENTRE-VILLE, CARLETON HEIGHTS, HUNT CLUB, LEDBURY-HERON GATE, VANIER ET CERTAINES PARTIES DE GLOUCESTER.

Conclusion

LES BESOINS EN LOGEMENTS À OTTAWA SONT MODELÉS PAR LES TENDANCES AU NIVEAU DES QUARTIERS, AINSI QUE PAR LES DIFFICULTÉS LIÉES À L'ABORDABILITÉ, LES PRESSIONS DÉMOGRAPHIQUES ET L'ACCESSIBILITÉ AUX SERVICES, QUI VARIENT PARMIS LES DIFFÉRENTS SECTEURS DE LA VILLE.

Les quartiers de banlieue ont tendance à réunir de plus fortes concentrations de familles et d'enfants, alors que les secteurs périphériques ont tendance à regrouper plus de résidents autochtones et que les secteurs urbains comprennent généralement plus de personnes âgées et de nouveaux arrivants. En cernant ces modèles, on s'assure que les stratégies du logement répondent aux besoins exceptionnels des différents groupes démographiques.



Pour tenir compte des disparités au niveau des quartiers, il faut adopter des politiques ciblées qui font cadrer l'offre de logements avec la demande locale, qui promeuvent des initiatives de logement culturellement adaptées et qui améliorent l'accès aux services essentiels.

EN INTÉGRANT LES DONNÉES SPATIALES DANS LA PLANIFICATION DES LOGEMENTS, ON PEUT S'ASSURER QUE LES RESSOURCES SONT CONSACRÉES AUX SECTEURS DONT LES BESOINS SONT LES PLUS IMPÉRIEUX, EN FAVORISANT DES SOLUTIONS DE LOGEMENTS ÉQUITABLES SUR TOUT LE TERRITOIRE D'OTTAWA.

CE QU'IL FAUT SURTOUT RETENIR



Les difficultés liées au logement varient selon les quartiers : les différentes populations sont confrontées à des pressions diverses, d'après les besoins et la géographie.



Les secteurs de banlieue ont tendance à réunir de plus fortes concentrations de familles et d'enfants, alors que dans les quartiers urbains, les difficultés liées à l'abordabilité sont plus importantes.



Les besoins impérieux en logements sont prévalents dans les secteurs de banlieue comme dans les secteurs urbains, surtout dans les cas dans lesquels les contraintes de l'abordabilité et les pressions démographiques se chevauchent.



Les résidents autochtones, les nouveaux arrivants et les personnes âgées sont confrontés à des difficultés de logements distinctes, ce qui met en relief la nécessité de déployer des programmes d'aide ciblés et d'offrir des services culturellement adaptés.



Pour être efficaces, les stratégies du logement doivent intégrer l'analyse spatiale afin d'assurer la répartition équitable des ressources et de répondre aux besoins propres aux quartiers.



Partie 10

PRESSIONS EXERCÉES SUR LE RÉSEAU

À L'HEURE OÙ LA POPULATION D'OTTAWA AUGMENTE ET ALORS QUE LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE ÉVOLUE, LES PRESSIONS QUI PÈSENT SUR L'ACCÈS AU LOGEMENT, SUR LA STABILITÉ LOCATIVE ET SUR LES SERVICES DE LUTTE CONTRE L'ITINÉRANCE CONTINUENT DE SE MULTIPLIER.

Si l'accès à la propriété est toujours aussi répandu, les logements locatifs jouent un rôle de plus en plus important pour répondre à la demande. Dans le même temps, les listes d'attente de plus en plus longues pour les logements subventionnés, les durées d'occupation plus longues et l'augmentation des demandes d'expulsion déposées mettent en lumière les difficultés de plus en plus importantes dans l'accès à des logements stables.

Le Registre des logements sociaux d'Ottawa (le « Registre ») gère la Liste d'attente centralisée (LAC) pour les logements subventionnés, en coordonnant l'accès d'après la disponibilité des logements, le roulement et les critères d'accès prioritaires. Or, en raison de l'offre limitée de logements et de la lenteur du roulement, les délais d'attente augmentent, et les besoins insatisfaits se multiplient.

Les tendances dans l'évolution des expulsions apportent un autre éclairage sur les difficultés liées à l'abordabilité et sur la stabilité des locataires. Cette analyse se fonde sur les données relatives aux expulsions de la Ville d'Ottawa, en tenant compte des documents déposés auprès de la Commission de la location immobilière (CLI) pour la période comprise entre le 1er janvier 2010 et le 31 décembre 2023. L'analyse des taux et des causes de l'expulsion, dont le non-paiement des loyers, la ligne directrice sur l'augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal (ALPSTL) et les expulsions sans fautes permet d'évaluer les risques pour la sécurité du logement.



Dans cette section, nous examinons :

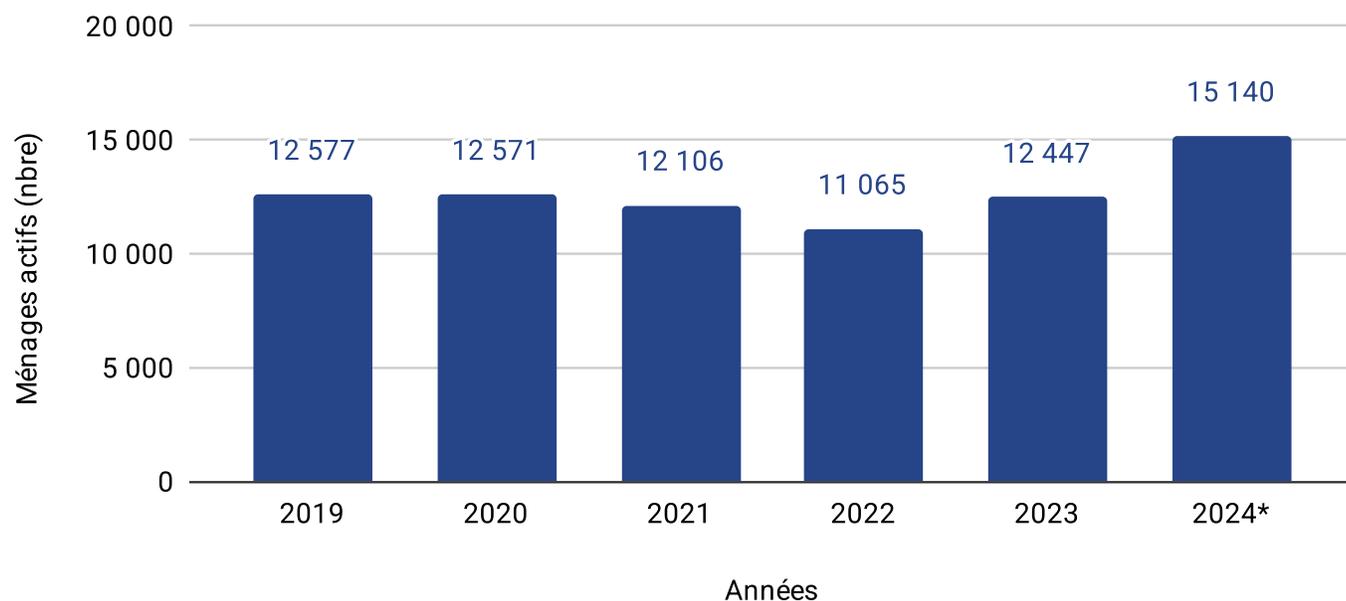
- les tendances dans l'évolution de la demande de logements subventionnés et les listes d'attente de plus en plus longues;
- les placements et les délais d'attente des logements, dont les modèles de roulement;
- les tendances de l'évolution des expulsions et leur effet sur la stabilité du logement.

Nombre de ménages inscrits dans la Liste d'attente

Le nombre de ménages actifs inscrits dans la Liste d'attente centralisée d'Ottawa fluctue, en raison de l'évolution de la conjoncture économique, des interventions dans le cadre des politiques et des difficultés liées à l'abordabilité. En 2022, la baisse passagère du nombre de ménages inscrits dans cette liste coïncidait avec les obstacles liés à la pandémie dans le traitement des demandes, avec les politiques des refuges sur place, ainsi qu'avec l'aide financière apportée par la Prestation canadienne d'urgence (PCU). Or, ces effets ont été de courte durée : en 2023 et 2024, le nombre de ménages actifs inscrits dans la liste d'attente s'est remis à augmenter : 2 693 ménages sont venus s'y ajouter, ce qui laisse entendre que les nombreux ménages qui s'étaient temporairement stabilisés pendant la pandémie ont pu réintégrer le réseau lorsque les pressions ont recommencé à peser sur l'abordabilité.

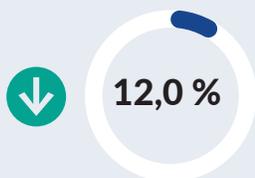
La figure 57 : Nombre de ménages actifs inscrits dans la Liste d'attente centralisée à Ottawa de 2019 à 2024

Source: Liste d'attente centralisée de la Ville d'Ottawa



*2024 à compter du 10 décembre 2024

FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 57



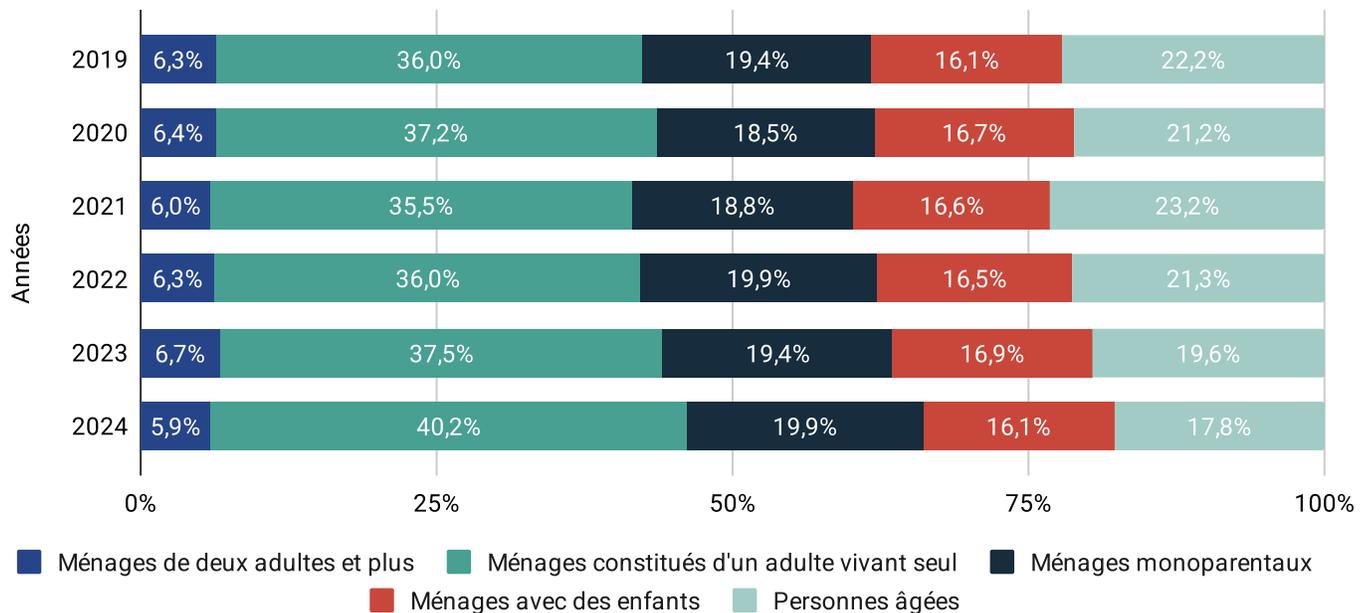
DE 2019 À 2022, LE NOMBRE DE MÉNAGES ACTIFS INSCRITS DANS LA LISTE D'ATTENTE CENTRALISÉE D'OTTAWA A BAISSÉ DE 12,0 % POUR PASSER DE 12 577 À 11 065 MÉNAGES.

Or, le nombre de ménages actifs a augmenté, de 2022 à 2024 (jusqu'au 10 décembre 2024), de 36,8 % pour s'élever à 15 140 ménages.

Si le nombre de ménages inscrits dans cette liste a augmenté pour toutes les compositions de ménages, ce sont les adultes qui vivent seuls qui ont inscrit la plus forte augmentation, ce qui confirme les tendances de l'évolution de l'ensemble du marché du logement d'Ottawa. Les ménages qui ont des enfants et les familles monoparentales ont aussi inscrit des hausses considérables.

La figure 58 : Pourcentage des ménages actifs inscrits dans la Liste d'attente centralisée selon la composition des ménages à Ottawa de 2019 à 2024

Source: Liste d'attente centralisée de la Ville d'Ottawa



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 58

De 2019 à 2024, d'après la composition des ménages, la proportion des ménages actifs inscrits dans la Liste d'attente centralisée (LAC) a augmenté pour passer :

- de 36,0 % à 40,2 % parmi les adultes vivant seuls;
- de 19,4 % à 19,9 % pour les parents vivant seuls.

Cette proportion a diminué pour passer :

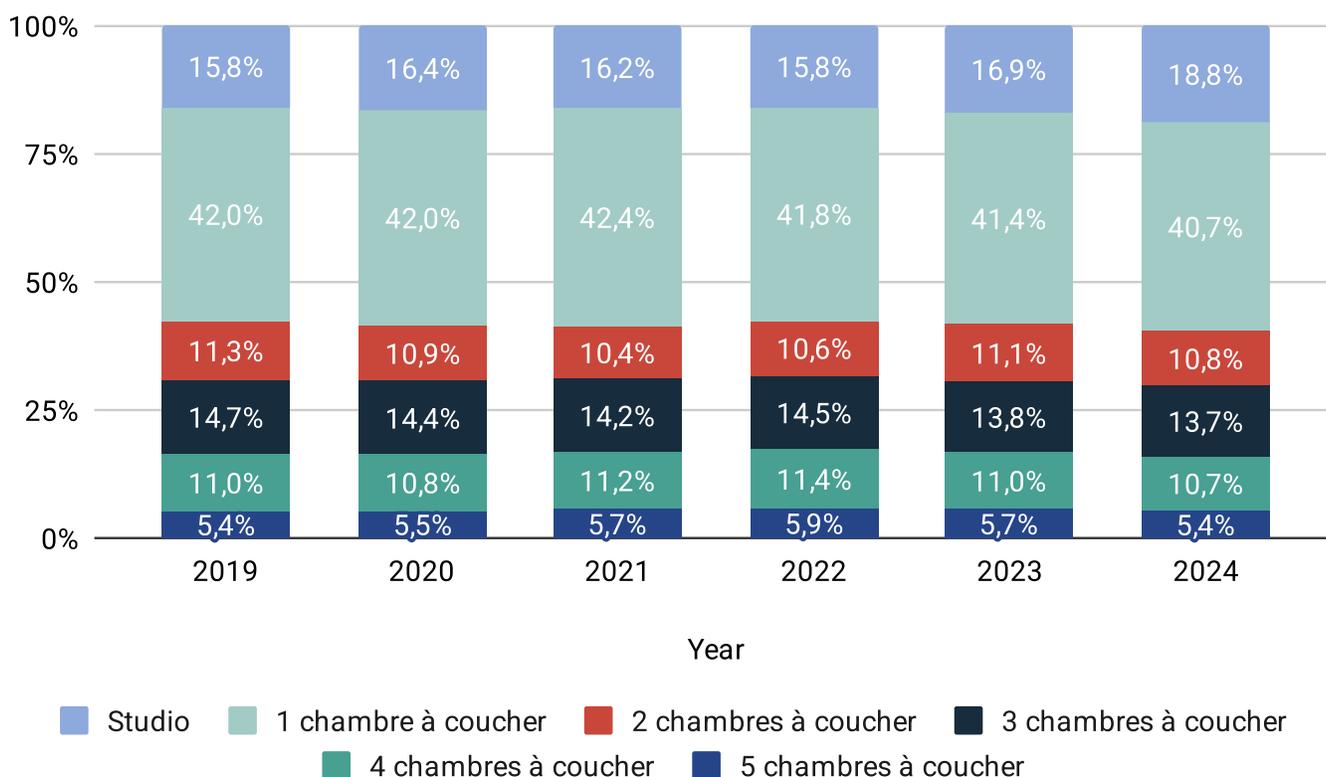
- de 22,2 % à 17,8 % pour les personnes âgées;
- de 6,3 % à 5,9 % pour les ménages réunissant plusieurs adultes.

La proportion des ménages qui ont des enfants a augmenté pour passer de 16,1 % en 2019 à 16,9 % en 2023; elle est toutefois retombée à 16,1 % en 2024.

C'est pour les studios que la demande a le plus fortement augmenté, en raison du nombre croissant d'adultes vivant seuls inscrits dans la liste d'attente et de la plus forte probabilité de recevoir une offre pour un logement plus modeste. Si de nombreuses personnes préfèrent les logements d'une chambre à coucher, les contraintes de l'abordabilité et les délais d'attente écourtés pour les studios portent probablement cette tendance. La demande exprimée pour les logements plus vastes, dont les logements de deux, de trois et de quatre chambres à coucher, est restée relativement stable, en accusant de légères fluctuations. Ces modèles cadrent avec l'ensemble des changements démographiques, surtout l'accroissement de la prévalence des ménages réunissant des adultes vivant seuls qui demandent des logements.

La figure 59 : Pourcentage des ménages actifs inscrits dans la Liste d'attente centralisée selon la taille du logement à Ottawa de 2019 à 2024

Source: Liste d'attente centralisée de la Ville d'Ottawa



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 59

De 2019 à 2024, d'après la taille des logements, la proportion des ménages actifs inscrits dans la Liste d'attente centralisée a augmenté pour les studios, en passant de 15,8 % à 18,8 %. Cette proportion a diminué pour passer :

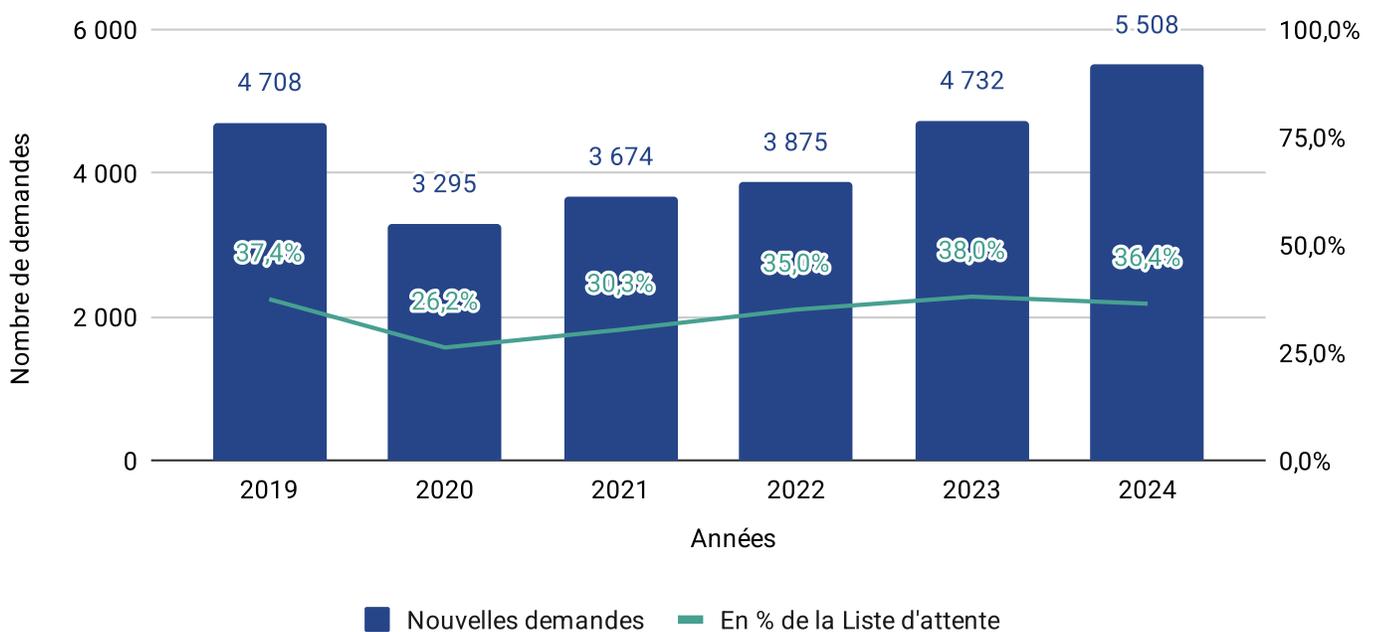
- de 42,0 % à 40,7 % pour les logements d'une chambre à coucher;
- de 11,3 % à 10,8 % pour les logements de deux chambres à coucher;
- de 14,7 % à 13,7 % pour les logements de trois chambres à coucher;
- de 11,0 % à 10,7 % pour les logements de quatre chambres à coucher.

La proportion des logements de cinq chambres à coucher a augmenté pour passer de 5,4 % en 2019 à 5,9 % en 2023; elle a toutefois fléchi pour retomber à 5,4 % en 2024.

Le nombre de nouveaux ménages qui viennent s'ajouter chaque année à la liste d'attente a fluctué : il est évident que ce nombre a baissé de 2019 à 2020, probablement en raison des interruptions causées par la COVID-19. Les politiques des refuges sur place, les ralentissements administratifs et l'incertitude ont pu limiter le nombre de nouvelles demandes au cours de cette période. Toutefois, cette baisse a été passagère : comme on peut le constater dans la **partie 7 (Abordabilité du logement)**, les statistiques laissent entendre que la PCU a temporairement calmé les besoins impérieux en logements, en réduisant, pendant la pandémie, la demande de logements subventionnés. Depuis, les pressions liées à l'abordabilité ont recommencé à s'exercer, et de nouveaux ménages éprouvent ou subissent à nouveau des besoins impérieux en logements.

La figure 60 : Nombre de nouvelles demandes d'inscription dans la Liste d'attente centralisée et pourcentage du total des ménages inscrits dans la liste à Ottawa de 2019 à 2024

Source: Liste d'attente centralisée de la Ville d'Ottawa



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 60



DE 2019 À 2020, LE NOMBRE DE NOUVELLES DEMANDES D'INSCRIPTION DANS LA LISTE D'ATTENTE CENTRALISÉE (LAC) A FLÉCHI DE 30,0 % POUR PASSER DE 4 705 À 3 295.

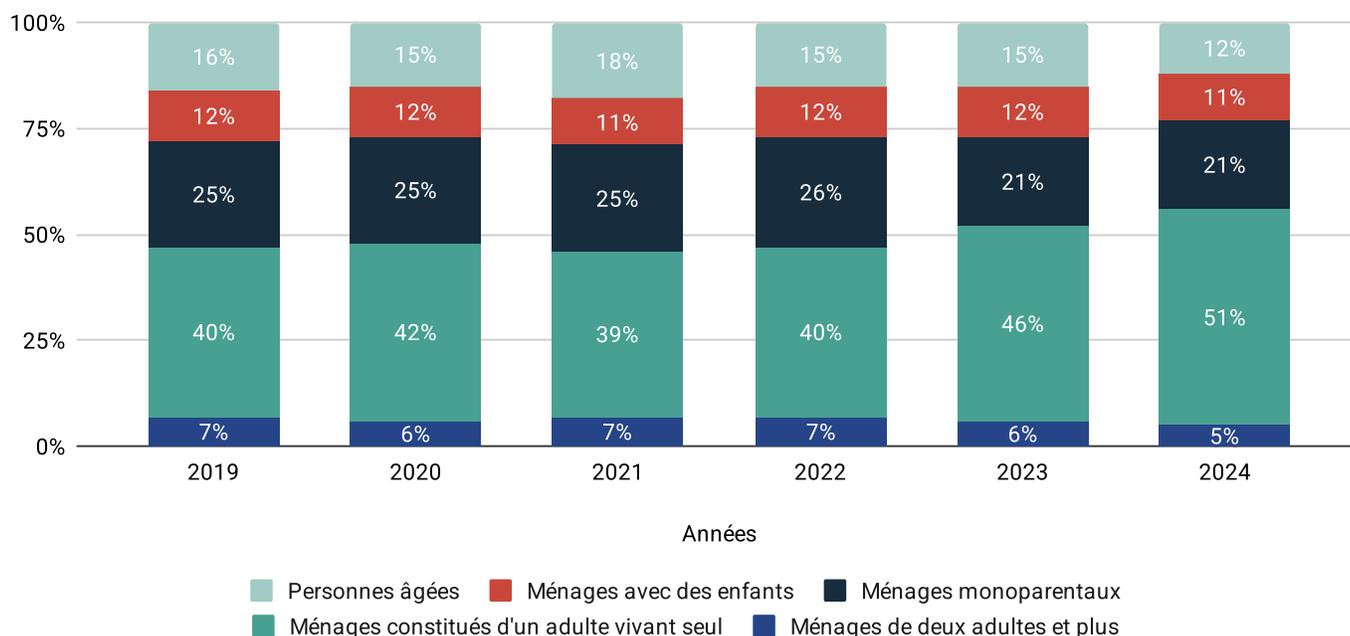
Or, ce nombre a augmenté depuis, pour se hisser à 5 508 demandes en 2024, soit une augmentation de 67,2 % depuis 2020. Le pourcentage de la liste constitué de nouvelles demandes a suivi une tendance comparable, en baissant pour passer de 37,4 % du total des demandes en 2019 à 26,2 % en 2020, avant de remonter à 38,0 % en 2023. Malgré le plus grand nombre de nouveaux demandeurs en 2024, ce groupe a représenté une proportion plus modeste du total, qui a baissé pour passer de 38,0 % à 36,4 %.



Parmi les nouveaux demandeurs, les adultes vivant seuls continuent de porter la hausse de la demande, en confortant la tendance dans la liste d'attente du nombre total de ménages actifs.

La figure 61 : Pourcentage des nouvelles demandes d'inscription dans la Liste d'attente centralisée selon la composition des ménages à Ottawa de 2019 à 2024

Source: Liste d'attente centralisée de la Ville d'Ottawa.



**Les données portant sur les nouvelles demandes d'après la composition des ménages sont limitées à la précision des nombres entiers.*

FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 61



DE 2019 À 2024, LA PROPORTION DES NOUVELLES DEMANDES D'INSCRIPTION DANS LA LISTE D'ATTENTE CENTRALISÉE A AUGMENTÉ POUR LES ADULTES VIVANT SEULS ET EST PASSÉE DE 40 % À 51 %. CETTE PROPORTION A DIMINUÉ POUR PASSER :

- de 16 % à 12 % pour les personnes âgées;
- de 25 % à 21 % pour les parents vivant seuls;
- de 7 % à 5 % pour les ménages réunissant plusieurs adultes.

La proportion des ménages qui ont des enfants a continué de se maintenir à 11 % ou 12 %.

La liste d'attente de plus en plus longue d'Ottawa met en lumière les contraintes qui continuent de plomber la disponibilité des logements, puisque les ménages admissibles à des logements subventionnés et qui souhaitent y avoir accès sont plus nombreux à cause des contraintes de l'abordabilité. Même si dans l'ensemble, le taux d'inoccupation des logements locatifs d'Ottawa a atteint 2,6 % en 2024, en frôlant le seuil de 3 % d'un marché sain, les taux d'inoccupation sont restés nettement inférieurs pour les types de logements les plus réclamés. Comme nous l'avons vu dans la partie 6 (Marché du logement), les studios et les logements d'une chambre à coucher font partie des logements qui accusent les taux d'inoccupation les plus faibles dans cette ville, les taux d'inoccupation des studios atteignant à peine 2,4 %; la disponibilité est encore moindre dans l'ancienne Ville d'Ottawa, constituée des quartiers centraux du centre-ville, à 2,2 %. Bien qu'ils soient plus élevés dans Gloucester et dans les secteurs de l'est (4,4 %), les taux d'inoccupation n'améliorent pas nécessairement l'accès pour ceux qui recherchent des logements dans les secteurs offrant plus de services, d'emploi et de correspondances dans les transports en commun.

Les ménages qui ont besoin de logements plus vastes (quatre chambres à coucher ou plus) sont confrontés à des obstacles structurels de taille lorsqu'il s'agit d'avoir accès à des logements abordables. Bien que ces ménages constituent une plus faible proportion de la liste d'attente, leurs besoins en logements représentent un nombre de personnes beaucoup plus important, soit souvent des familles qui ont plusieurs enfants. En octobre 2024, le taux d'inoccupation des logements de trois chambres à coucher ou plus s'élevait à 1,7 % à peine, ce qui veut dire que même sur le marché locatif privé, la disponibilité est soumise à de fortes contraintes. Même lorsque ces logements deviennent effectivement disponibles, l'abordabilité continue de représenter un obstacle de taille : le loyer moyen des logements inoccupés de trois chambres à coucher ou plus s'est élevé à près de 400 \$ de plus par mois que la moyenne globale de tous les logements occupés en 2024.

En raison des coûts élevés et de la faible disponibilité des logements locatifs offerts sur le marché, les ménages en quête de logements ont peu de solutions de rechange, voire pas du tout, hormis la Liste d'attente centralisée. Si les ménages moins nombreux sont confrontés à de lourdes contraintes dans l'abordabilité, les ménages plus nombreux sont soumis aux mêmes pressions — exacerbées par le manque de logements disponibles dont la superficie est adéquate. Comme nous l'avons vu dans la [partie 11 \(Besoins des itinérants et in lux du réseau\)](#), les familles — surtout celles qui ont des enfants — sont de plus en plus empêtrées dans les interventions de crise en raison à la fois du peu de disponibilité, des loyers élevés sur le marché privé et de la hausse de la demande de logements abordables.

Placements dans les logements et délais d'attente

Dans le réseau des logements subventionnés d'Ottawa, les placements dans les logements sont déterminés à la fois par les règlements d'application du gouvernement provincial, par les politiques locales et par l'offre de logements. En vertu de la Politique sur les priorités spéciales (PPS) du gouvernement de l'Ontario, certains ménages demandeurs ont le droit d'avoir accès à des logements à loyer indexé sur le revenu (LIR) d'après les critères officiels. Les ménages réputés être surlogés — qui occupent des logements dont le nombre de chambres à coucher est supérieur à celui auquel ils ont droit — doivent aussi, en vertu des lois provinciales, être inscrits dans la liste pour être relogés dans des logements qui correspondent à la taille du ménage. Outre ces règles provinciales, la Ville d'Ottawa a adopté des statuts d'accès prioritaire local (SAPL) qui viennent préciser les ménages qui sont logés en priorité, en tenant compte de facteurs comme l'itinérance et les motifs impérieux de sécurité.

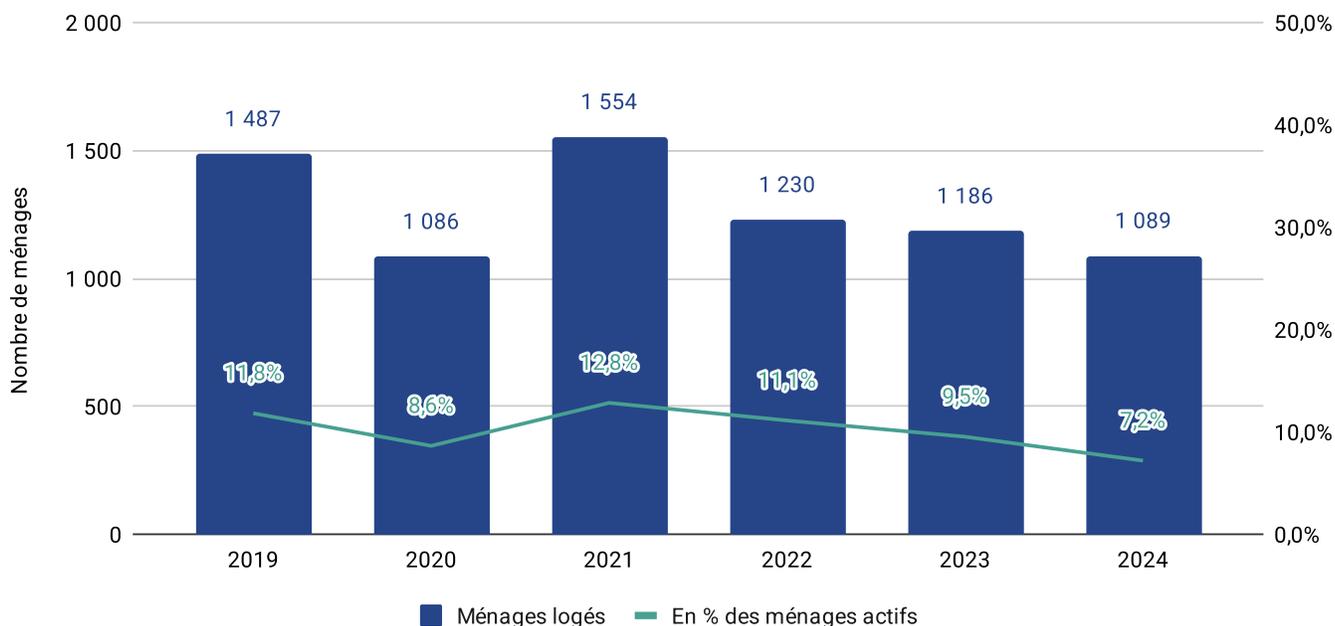
Or, malgré les structures-cadres priorisées, les placements dans les logements sont en définitive contraints par le nombre de logements nouveaux offerts chaque année et par l'ensemble des taux de roulement. Les délais d'attente tiennent compte de la demande et de la fréquence selon laquelle les logements sont libérés et réattribués. Ainsi, même les logements qui ont des droits prioritaires d'accès peuvent subir des délais d'attente considérables, alors que d'autres continuent de vivre dans la précarité à long terme du logement en attendant que des logements se libèrent.





La figure 62 : Nombre de ménages logés à partir de la Liste d'attente centralisée en pourcentage des ménages actifs inscrits dans cette liste à Ottawa de 2019 à 2024

Source: Liste d'attente centralisée de la Ville d'Ottawa.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 62



DE 2019 À 2020, LE NOMBRE DE MÉNAGES LOGÉS À PARTIR DE LA LISTE D'ATTENTE CENTRALISÉE D'OTTAWA A PLONGÉ DE 27,0 % POUR PASSER DE 1 487 À 1 086,

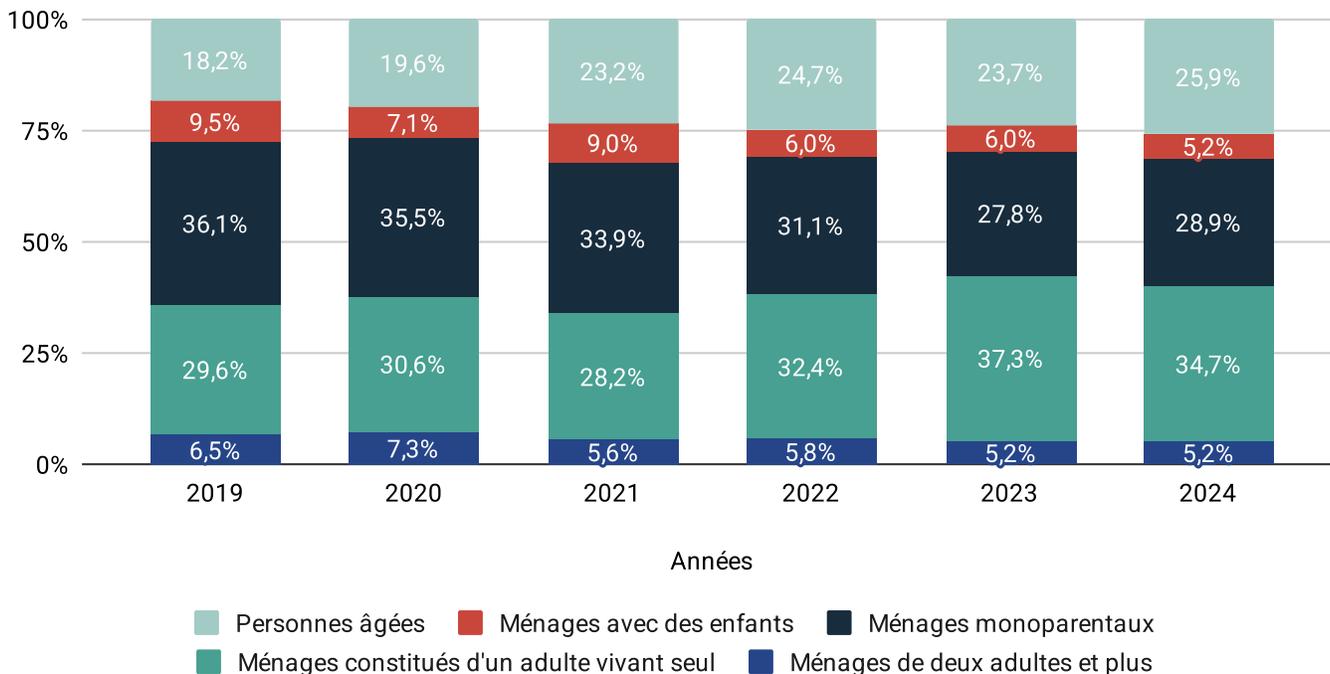
avant de rebondir à 1 554 en 2021 (soit une hausse de 43,1 %). De 2021 à 2024, le nombre de ménages logés a baissé de 30,0 % pour passer de 1 554 à 1 089. Le pourcentage des ménages logés dans la liste a suivi la même tendance, en baissant pour passer de 11,8 % en 2019 à 8,6 % en 2020, pour ensuite rebondir à 12,8 % en 2021 et fléchir à 7,2 % en 2024.

Malgré la baisse du nombre de placements dans l'ensemble, la proportion des ménages logés selon la composition est restée stable. Cependant, en 2022, les adultes vivant seuls ont dépassé le nombre de parents vivant seuls dans les placements.



La figure 63 : Pourcentage des ménages logés à partir de la Liste d'attente centralisée selon la composition des ménages à Ottawa de 2019 à 2024

Source: Liste d'attente centralisée de la Ville d'Ottawa.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 63

De 2019 à 2024, la proportion des ménages logés à partir de la Liste d'attente centralisée a augmenté pour passer :

- de 18,2 % à 25,9 % pour les personnes âgées;
- de 29,6 % à 34,7 % pour les adultes vivant seuls.

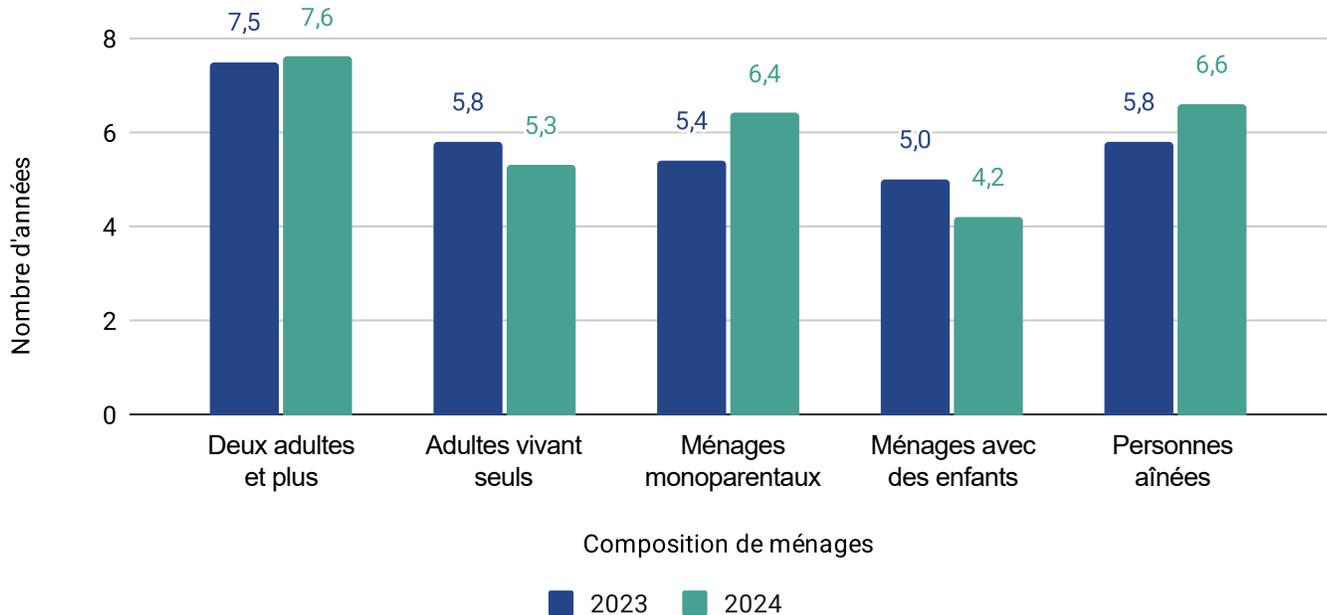
La proportion a baissé pour passer :

- de 9,5 % à 5,2 % pour les ménages qui ont des enfants;
- de 36,1 % à 28,9 % pour les parents vivant seuls;
- de 6,5 % à 5,2 % pour les ménages qui comprennent plusieurs adultes.

Les délais d'attente restent considérables, essentiellement d'après le roulement et la disponibilité, plutôt que selon la demande seulement.

La figure 64 : Nombre moyen d'années pour les ménages chronologiques à loger à partir de la Liste d'attente centralisée selon la composition des ménages à Ottawa en 2023 et 2024

Source: Liste d'attente centralisée de la Ville d'Ottawa



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 64

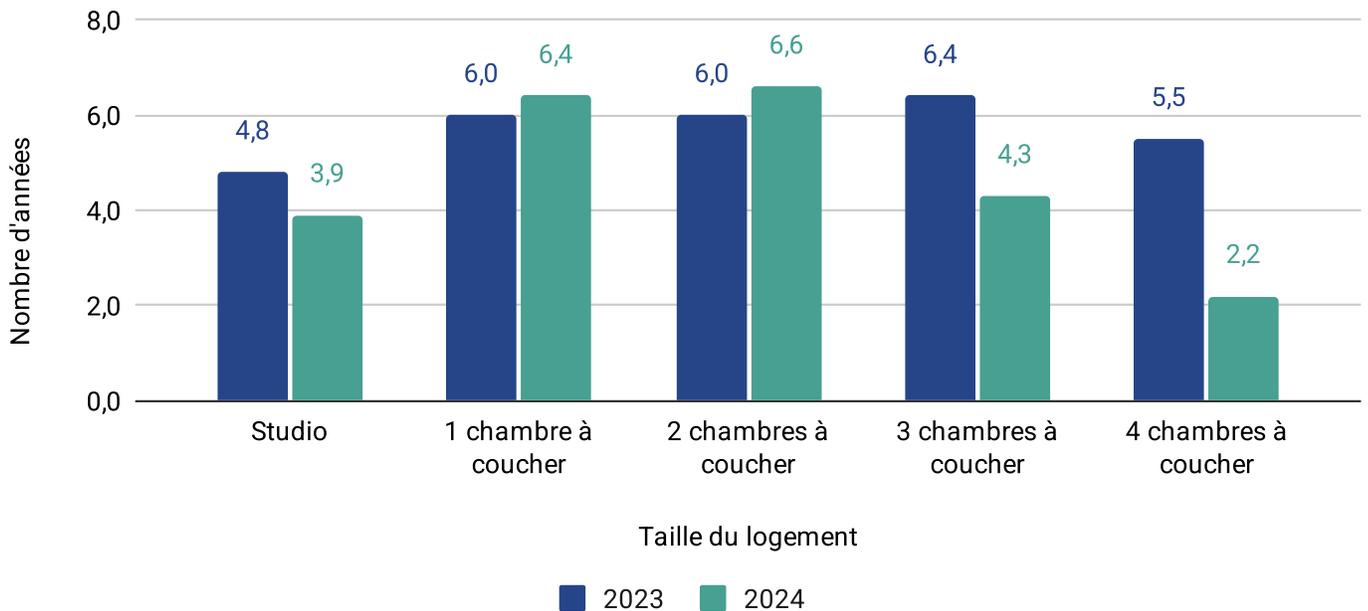
EN 2023 ET 2024, LA COMPOSITION DES MÉNAGES DONT LE DÉLAI D'ATTENTE MOYEN ÉTAIT LE PLUS LONG POUR QU'ILS SOIENT LOGÉS À PARTIR DE LA LISTE D'ATTENTE CENTRALISÉE D'OTTAWA REGROUPAIT LES MÉNAGES DE DEUX ADULTES OU PLUS, POUR UNE MOYENNE DE 7,5 ANS EN 2023 ET DE 7,6 EN 2024.

C'est parmi les ménages qui ont des enfants que les délais d'attente étaient les plus courts : ces délais ont baissé pour passer d'une moyenne de 5,0 ans à 4,2 ans. Les délais d'attente moyens des adultes vivant seuls ont eux aussi baissé, pour passer de 5,8 ans en 2023 à 5,3 ans en 2024, alors qu'ils ont augmenté pour les parents vivant seuls (de 5,4 à 6,4 ans) et pour les personnes âgées (de 5,8 à 6,6 ans).

La baisse apparente des délais d'attente pour les logements de trois et de quatre chambres à coucher entre 2023 et 2024 s'explique par le faible taux de roulement des logements, dont la plupart ont été attribués à des ménages qui avaient un statut prioritaire, plutôt que selon la liste d'attente chronologique. C'est pourquoi il faut interpréter ces chiffres avec circonspection, puisqu'ils n'indiquent pas nécessairement que les conditions d'accès se sont généralement améliorées pour les ménages plus nombreux.

La figure 65 : Nombre moyen d'années pour les ménages chronologiques à louer à partir de la Liste d'attente centralisée selon la taille du logement à Ottawa en 2023 et 2024

Source: Liste d'attente centralisée de la Ville d'Ottawa.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 65

DE 2023 À 2024, LE DÉLAI D'ATTENTE MOYEN POUR LES LOGEMENTS DE TROIS CHAMBRES À COUCHER À ATTRIBUER À PARTIR DE LA LISTE D'ATTENTE CENTRALISÉE D'OTTAWA A BAISSÉ POUR PASSER DE 6,4 ANS – SOMMET ATTEINT EN 2023 – À 4,3 ANS.

Les délais d'attente moyens ont aussi diminué pour les logements de quatre chambres à coucher (pour passer de 5,5 à 2,2 ans) et pour les studios (pour passer de 4,8 à 3,9 ans). Toutefois, les délais d'attente ont augmenté pour les logements d'une chambre à coucher (pour passer de 6,0 à 6,4 ans) et de deux chambres à coucher (pour passer de 6,0 à 6,6 ans).

La baisse du nombre de ménages placés chaque année dans des logements subventionnés laisse entendre que l'offre limitée – et non seulement la hausse de la demande – vient modeler les résultats du réseau. Malgré un certain roulement dans l'attribution des logements, les placements restent faibles dans l'ensemble, et de nombreux ménages continuent d'être confrontés à la précarité du logement pendant les durées prolongées.

Les ménages qui vivent dans l'itinérance ou dont la situation du logement est très instable doivent, en raison des longs délais d'attente, continuer de faire l'objet des interventions en cas de crise pendant des années avant de pouvoir se prévaloir d'une option de logement stable. Comme nous l'avons vu dans la **partie 11 (Besoins des itinérants et exflux du réseau)**, les familles, les personnes âgées et les autres groupes vulnérables sont de plus en plus captifs des refuges d'urgence, des logements transitionnels ou des situations précaires en raison des faibles taux de placement. L'effet des séjours prolongés dans des logements précaires est particulièrement inquiétant pour les enfants et les personnes âgées, puisque l'instabilité prolongée peut avoir des conséquences durables sur le bien-être, le développement et les résultats de la santé.

Données sur les expulsions

L'expulsion est un processus judiciaire formel dans le cadre duquel le propriétaire veut mettre fin à la location parce que le bail n'est pas respecté, que les loyers ne sont pas payés ou pour les autres raisons autorisées dans la loi provinciale. En Ontario, les procédures d'expulsion sont régies par la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation (LLUH) et sont traitées par l'entremise de la Commission de la location immobilière (CLI), qui constitue une structure-cadre destinée à protéger les droits des locataires et des locateurs. Les lois sur l'expulsion sont pensées pour assurer l'équité, même si les expulsions peuvent causer l'instabilité du logement et faire peser les pressions sur l'ensemble du réseau des logements et de la lutte contre l'itinérance.

Les raisons pour lesquelles un locataire peut être expulsé sont nombreuses et sont généralement intégrées dans les actions entamées par les locataires et par les locateurs. Le non-paiement des loyers est la raison la plus répandue pour justifier l'expulsion; or, on expulse aussi les locataires qui ne respectent pas les conditions du bail, qui endommagent les biens ou qui participent à des activités interdites. Les expulsions entamées par les locateurs et parfois appelées « expulsions sans fautes » se produisent lorsqu'un locateur veut reprendre un logement pour s'en servir, pour y apporter des réparations majeures ou pour convertir sa propriété. Dans tous les cas, les procédures d'expulsion obligent à faire diligence; or, l'augmentation tendancielle du nombre d'expulsions permet de croire que les difficultés liées à l'abordabilité sont généralisées, que les taux d'inoccupation sont faibles ou que la conjoncture du marché évolue.

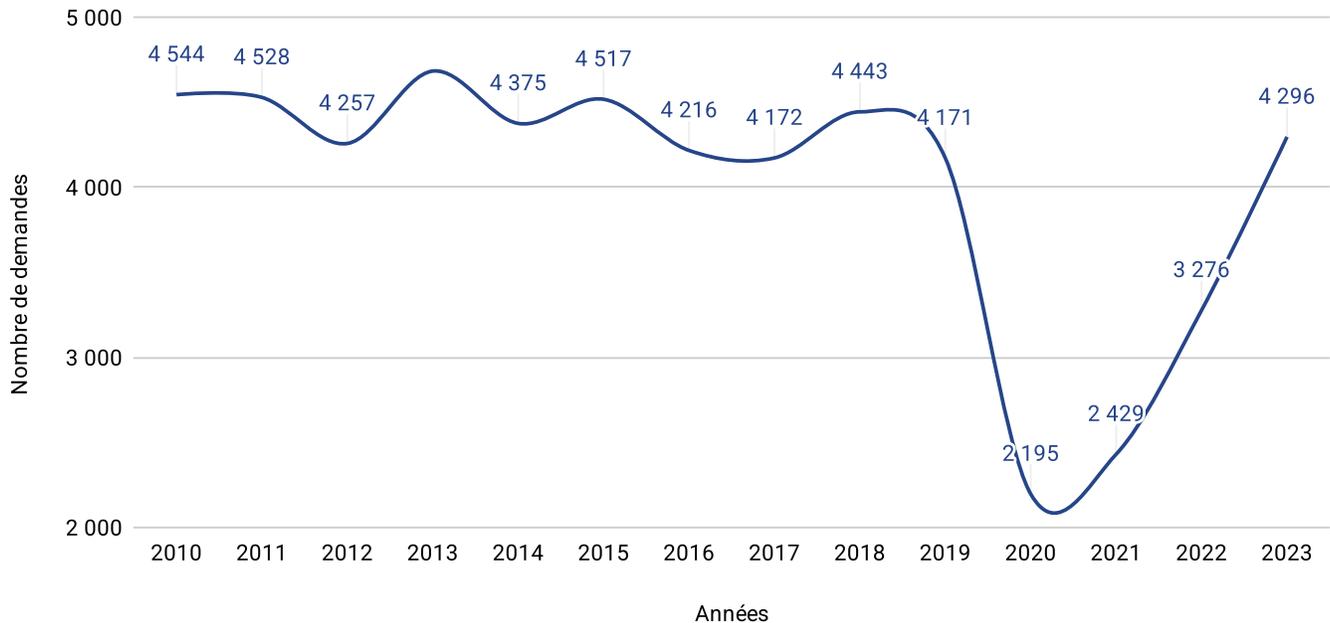
Connaître les taux d'expulsions et les raisons pour lesquelles on expulse des locataires apporte un éclairage sur les points d'origine des pressions dans le réseau. Lorsque les taux d'expulsion sont considérables, de nombreux locataires délogés peuvent avoir de la difficulté à réintégrer le marché locatif, surtout si leurs revenus sont faibles ou qu'ils ont déjà été expulsés. Les travaux de recherche sur les résultats techniques des expulsions au Canada ont permis de constater que de nombreux locataires expulsés ne peuvent pas avoir accès à des logements stables, ce qui explique les durées prolongées d'instabilité du logement, les longs séjours dans les refuges ou l'itinérance cachée. L'augmentation des taux d'expulsion peut donc avoir pour effet d'accroître la demande exprimée pour les services de lutte contre l'itinérance et pour les réseaux d'intervention en cas de crise, ce qui pèse encore plus lourdement sur les ressources déjà limitées.

Les tendances dans les dépôts L1 — soit les demandes d'expulsion des locataires pour non-paiement des loyers et pour perception des loyers exigibles — rendent compte de la conjoncture économique généralisée et des pressions liées à l'abordabilité. Après une baisse des expulsions L1 en 2020, en raison des moratoires sur les expulsions et des programmes d'aide financière, les demandes d'expulsion L1 ont rebondi depuis pour atteindre les niveaux d'avant la pandémie.



La figure 66 : Nombre de demandes d'expulsion des locataires pour non-paiement des loyers et pour percevoir les loyers exigibles auprès des locataires à Ottawa de 2010 à 2023

Source: Commission de la location immobilière.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 66

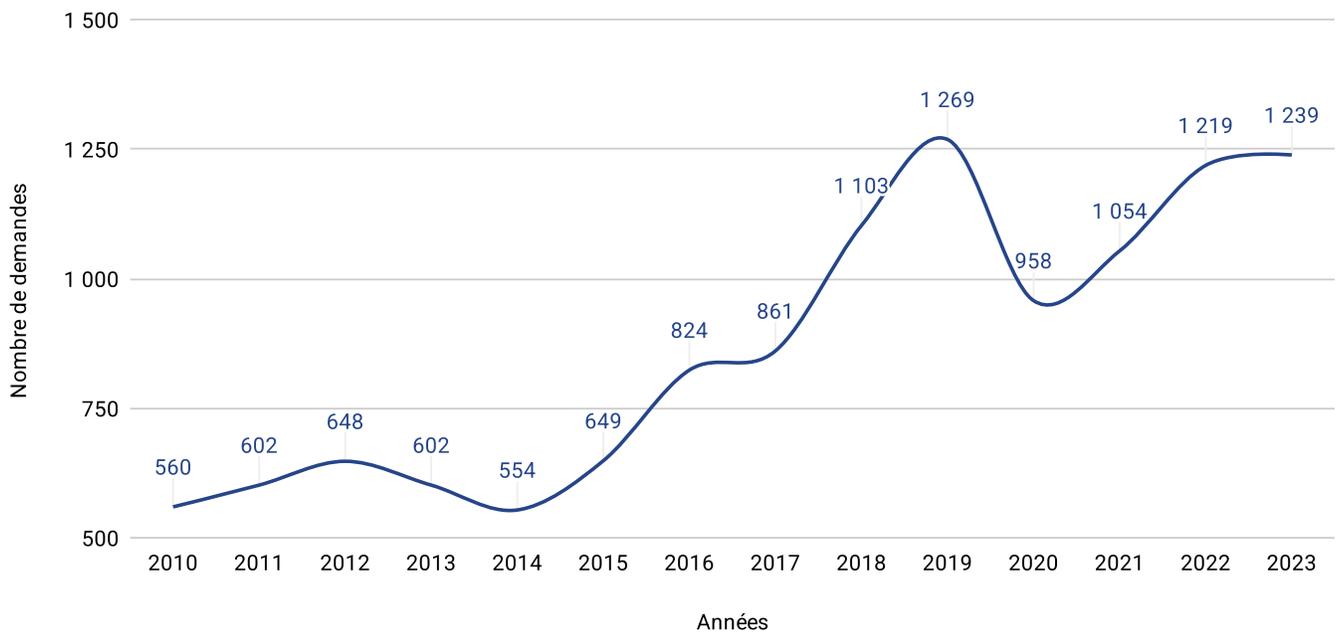
DE 2010 À 2019, LE NOMBRE DE DEMANDES L1 DÉPOSÉES CHAQUE ANNÉE À OTTAWA POUR FAIRE EXPULSER UN LOCATAIRE POUR CAUSE DE NON-PAIEMENT DES LOYERS ET AFIN DE PERCEVOIR LES LOYERS EXIGIBLES EST RESTÉ RELATIVEMENT STABLE : IL A ÉVOLUÉ TENDANCIELLEMENT EN BAISSANT LÉGÈREMENT POUR PASSER DE 4 544 DEMANDES EN 2010 À 4 171 EN 2019.

En 2020, les programmes d'aide lancés pendant la COVID-19 ont fait chuter brusquement le nombre de requêtes L1, qui est passé à 2 195, soit une baisse de 47,4 %. Pourtant, de 2020 à 2023, le nombre de requêtes L1 a rebondi pour atteindre les niveaux d'avant la pandémie, en progressant de 95,7 % pour se chiffrer à 4 296.

Les requêtes L2 déposées pour mettre fin à un bail et expulser un locataire ou pour percevoir des fonds portent à la fois sur les baux à résilier à l'initiative des locataires, par exemple dans les cas répétés de retard de paiement, de dégâts causés au logement ou des inconvénients occasionnés à d'autres locataires. Avant 2020, le nombre de requêtes L2 avait rapidement augmenté, ce qui en faisait un facteur essentiel des expulsions avant même la pandémie. Si les expulsions L2 sont moins répandues que les requêtes L1 pour expulsion d'un locataire pour cause de non-paiement des loyers et afin de percevoir les loyers exigibles, elles concourent au roulement du réseau et à l'instabilité du logement, surtout chez les locataires dont la capacité de se reloger est limitée.

La figure 67 : Nombre de demandes déposées pour mettre fin à un bail et expulser un locataire ou pour percevoir les loyers à Ottawa de 2010 à 2023

Source : Commission de la location immobilière.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 67

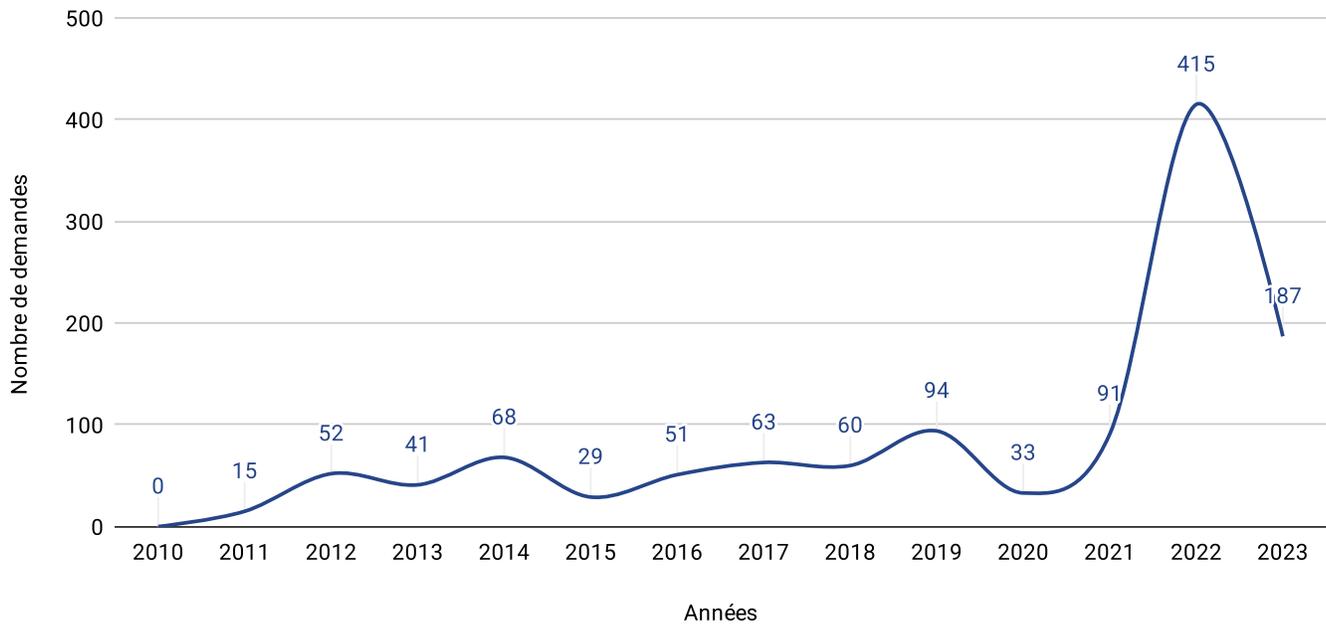
DE 2010 À 2019, LE NOMBRE DE REQUÊTES L2 DÉPOSÉES CHAQUE ANNÉE À OTTAWA POUR METTRE FIN À UN BAIL ET POUR EXPULSER UN LOCATAIRE OU AFIN DE PERCEVOIR DES FONDS A AUGMENTÉ DE 126,6 % POUR PASSER DE 560 À 1 269, MÊME S'IL A PLONGÉ EN 2013 ET EN 2014.

Les programmes d'aide pendant la pandémie expliquent que ce nombre a chuté de 24,5 % de 2019 à 2020 pour se chiffrer à 958; il a ensuite rebondi à 1 239 demandes (+29,3 %) en 2023.

La ligne directrice L5 sur l'augmentation du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal (ALPSTL) permet aux locataires de hausser les loyers au-delà des maximums provinciaux pour des raisons spécifiques comme les travaux majeurs de réparation. Le nombre de requêtes L5 portant sur des ALPSTL est resté inférieur, dans l'ensemble, au nombre d'expulsions L1. Or, les requêtes L5 ont augmenté substantiellement entre 2021 et 2022.

La figure 68 : Nombre de demandes déposées par le locateur pour augmenter les loyers de plus que le loyer recommandé à Ottawa de 2010 à 2023

Source : Commission de la location immobilière.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 68

DE 2010 À 2019, LE NOMBRE DE DEMANDES L5 DÉPOSÉES CHAQUE ANNÉE À OTTAWA POUR DES HAUSSES DE LOYER AU-DELÀ DES RECOMMANDATIONS A AUGMENTÉ PEU À PEU POUR PASSER DE 0 À 94, AVANT DE PLONGER DE 64,9 % À 33 DEMANDES EN 2020.

De 2020 à 2022, le nombre de demandes L5 a crû brusquement pour s'inscrire à 415, soit une hausse de plus de 1 000 %, avant de retomber de 55,0 % à 187 demandes.

Si les demandes déposées pour expulsion sont souvent liées à des facteurs économiques, certains cas s'expliquent par les contraventions aux baux ou par d'autres mesures d'application de la loi. Les avis suivants correspondent à différents types de contravention aux baux :

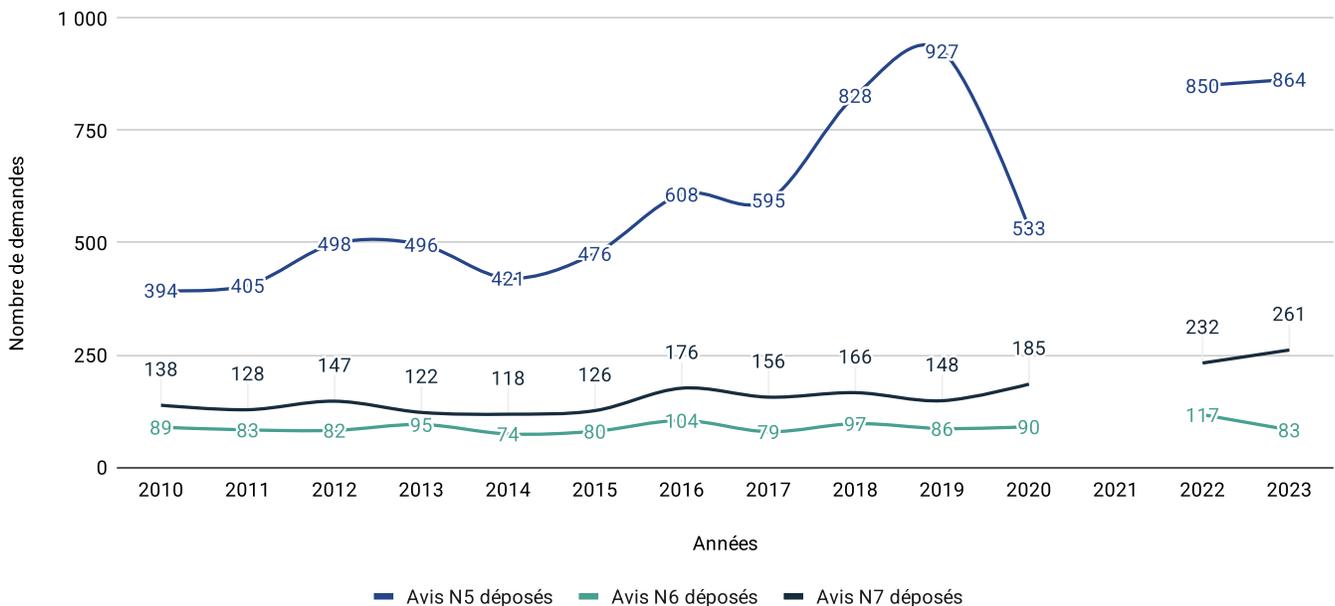
- N5 – Avis délivré pour les comportements des locataires qui nuisent aux autres, pour les dégâts causés aux biens ou pour la suroccupation des logements.
- N6 – Avis délivré pour des actes contraires aux lois ou pour les fausses déclarations sur les revenus dans les logements à loyer indexé sur le revenu.
- N7 – Avis délivré pour des problèmes graves dans les logements ou les complexes locatifs, ce qui permet d'accélérer l'expulsion des locataires.



Ces avis suivent des tendances distinctes. Les avis N5 ont augmenté considérablement en 2015, avant de baisser en 2020 au plus fort de la pandémie. Depuis, ils se sont mis à remonter, pour frôler, sans toutefois les dépasser, les niveaux de 2019. Le nombre d'avis N7 a augmenté encore plus après 2020. Si ces avis constituent une moindre part du total des demandes liées à des expulsions, la hausse de leur prévalence laisse entendre qu'on s'occupe davantage des comportements problématiques dans le marché locatif, que ce soit en raison des inquiétudes des locataires à propos de la gestion immobilière, des changements dans le comportement des locataires ou parce qu'on fait davantage appel à ces dispositions comme autres moyens d'expulsion.

La figure 69 : Nombre de demandes déposées pour incon vénients causés par les locataires (N5), acte illicite ou fausse déclaration des revenus (N6) et problèmes graves dans les logements locatifs (N7) à Ottawa de 2010 à 2023*

Source : Commission de la location immobilière.



*L'ensemble de données ne comprend pas les statistiques pour les avis N5, N6 et N7 de la période comprise entre le 1er janvier et le 7 décembre 2021.

FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 69

DE 2010 À 2019, LE NOMBRE ANNUEL D'AVIS N5 DÉLIVRÉS CHAQUE ANNÉE POUR METTRE FIN À UN BAIL EN RAISON DES INCONVÉNIENTS CAUSÉS À D'AUTRES LOCATAIRES, DES DOMMAGES CAUSÉS AUX BIENS OU DE LA DES LOGEMENTS A AUGMENTÉ DE 135,3 % POUR PASSER DE 394 À 927.

En raison des programmes d'aide lancés pendant la pandémie, les demandes N5 ont plongé de 42,5 % pour s'inscrire à 533; elles ont toutefois rebondi pour se chiffrer à 850 en 2022 et à 864 en 2023.

Le nombre d'avis N6 délivrés pour mettre fin à un bail en raison d'actes contraires aux lois ou de fausses déclarations sur les revenus dans les logements dont le loyer est indexé sur le revenu a fluctué entre 2010 et 2023, pour passer de 74 en 2014 à 117 en 2022.

De 2010 à 2023, le nombre d'avis N7 délivrés pour mettre fin à un bail en raison de problèmes graves dans le logement ou dans le complexe d'habitation a augmenté de 89,1 % pour passer de 138 à 261.

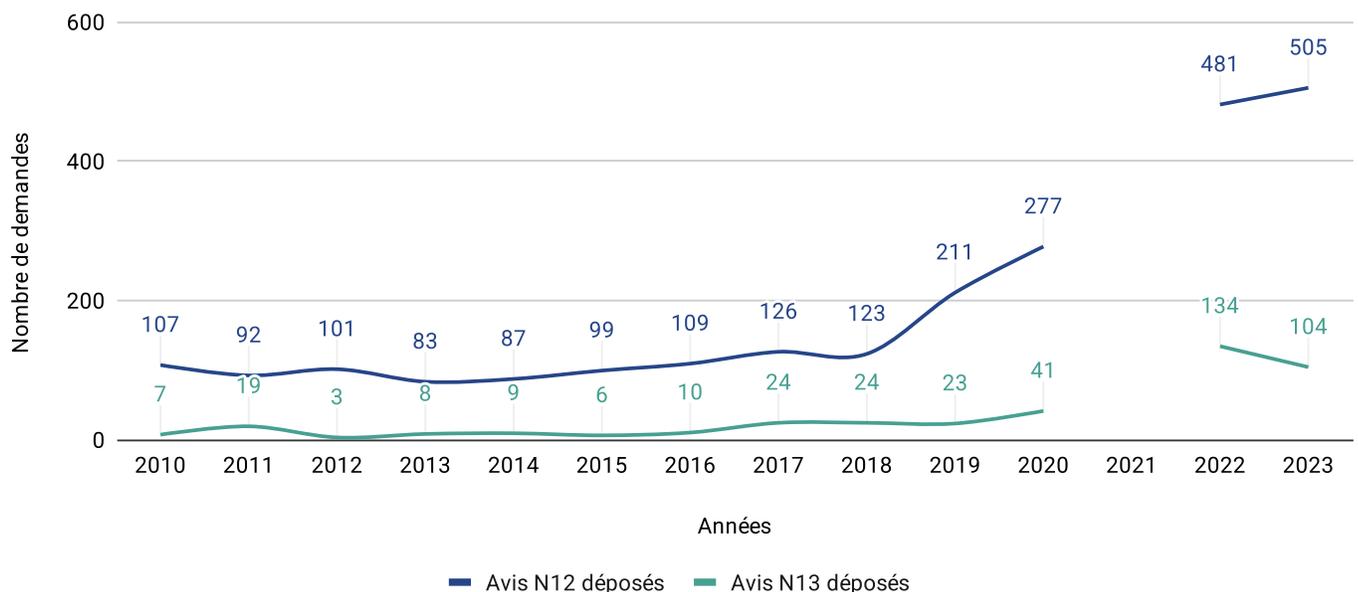
Les expulsions sans fautes — dans lesquelles les locataires reprennent les logements pour se loger eux-mêmes ou pour les réaménager — sont devenues une cause de délogement de plus en plus répandue. La brusque hausse, depuis 2019, de ces avis N12 déposés pour mettre fin à un bail parce que le locateur, un acheteur ou un membre de la famille a besoin du logement et des avis N13 déposés pour mettre fin à un bail parce que le locateur veut démolir le logement locatif, le réparer ou le convertir à une autre vocation laisse entendre que les forces du marché jouent un rôle croissant dans le roulement des locataires.

LA SUPPRESSION DES MESURES DE CONTRÔLE DE L'INOCCUPATION — PRATIQUE QUI PERMET AUX LOCATEURS DE HAUSSER LES LOYERS POUR LES PORTER AUX TAUX DU MARCHÉ LORSQU'UN LOCATAIRE DÉMÉNAGE — EST UN FACTEUR ESSENTIEL QUI INFLUE SUR LA HAUSSE DES LOYERS. SI LES LOCATAIRES EXISTANTS SONT PROTÉGÉS PAR LES LIGNES DIRECTRICES SUR LE CONTRÔLE DES LOYERS, QUI LIMITENT LES HAUSSES ANNUELLES, CES LIMITES NE S'APPLIQUENT PLUS LORSQU'UN LOGEMENT EST LIBÉRÉ. C'EST POURQUOI LES LOYERS PEUVENT ÊTRE RÉTABLIS À DES NIVEAUX SUPÉRIEURS ENTRE DEUX BAUX, CE QUI AUGMENTE LES PRESSIONS QUI PÈSENT À LA LONGUE SUR LES FRAIS DE LOCATION.

Cette situation crée une incitation financière pour le roulement, qui peut expliquer dans certains cas l'augmentation du nombre d'avis N12 et N13. Dans le même temps, les locataires qui reçoivent ces avis sont souvent confrontés à des difficultés lorsqu'il s'agit de vérifier si leur expulsion est légitime, ce qui amène certains locataires à quitter leur logement à cause de la pression qui s'exerce sur eux, même dans les cas où ils pourraient avoir le droit de continuer d'occuper leur logement.

La figure 70 : Nombre de demandes déposées pour des locateurs ou des membres de la famille qui ont besoin du logement (N12) et pour la démolition, la réparation ou la conversion des logements (N13) à Ottawa de 2010 à 2023*

Source : Commission de la location immobilière.



*L'ensemble de données ne comprend pas les statistiques sur les avis N12 et N13 pour la période comprise entre le 1er janvier et le 7 décembre 2021.

FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 70

DE 2010 À 2018, LE NOMBRE D'AVIS N12 DÉPOSÉS CHAQUE ANNÉE À OTTAWA POUR METTRE FIN À UN BAIL PARCE QUE LE LOCATEUR, UN ACHETEUR OU UN MEMBRE DE LA FAMILLE A BESOIN DU LOGEMENT A AUGMENTÉ PEU À PEU POUR PASSER DE 107 À 123, SOIT UNE PROGRESSION DE 15,0 %. CE CHIFFRE A CRÛ RAPIDEMENT DE 2018 À 2023, POUR AUGMENTER DE 310,6 % ET S'INSCRIRE À 505 AVIS.

De 2010 à 2016, le nombre d'avis N13 déposés chaque année pour mettre fin à un bail parce que locateur veut démolir le logement, le réparer ou le convertir à une autre vocation est resté égal ou inférieur à 10 par an, sauf en 2011, année au cours de laquelle il s'est élevé à 19. De 2016 à 2020, ce chiffre s'est élevé à 41, pour finalement atteindre 134 en 2022, avant de plonger à 104 en 2023.

Les expulsions représentent un point de pression critique dans le réseau du logement d'Ottawa, puisqu'elles se répercutent sur la stabilité des locataires, sur la dynamique du marché locatif et sur la demande de services d'hébergement dans les refuges. Alors que les lois sur l'expulsion sont destinées à protéger à la fois les locataires et les locateurs, les taux élevés d'expulsion peuvent créer un roulement imprévisible, des risques de délogement et des difficultés dans l'ensemble du réseau.

PARTOUT AU PAYS, LES TRAVAUX DE RECHERCHE NOUS APPRENNENT QUE LES EXPULSIONS DÉSTABILISENT LES LOCATAIRES, EN PLUS DE LEUR FAIRE PERDRE IMMÉDIATEMENT LEUR LOGEMENT : 30 % DES LOCATAIRES EXPULSÉS NE PEUVENT PLUS ENSUITE AVOIR ACCÈS À DES LOGEMENTS STABLES.

Beaucoup sont obligés de s'en remettre au réseau des refuges ou de séjourner temporairement chez des amis ou la famille, ce qui les mène à dépendre de plus en plus des services d'intervention en cas de crise.

À Ottawa, l'augmentation du nombre d'avis N5 (pour suroccupation, dommages ou inconvénients) peut vouloir dire que certaines personnes et familles ne reçoivent pas l'aide nécessaire pour garder un logement stable. La hausse des taux d'expulsion a aussi pour effet de créer d'autres contraintes dans le réseau des refuges, en augmentant la demande de places dans les refuges et de programmes de relogement.



Conclusion

L'EFFICACITÉ DE LA PLANIFICATION DU RÉSEAU DU LOGEMENT VISE À ÉVITER QUE LE PLUS GRAND NOMBRE POSSIBLE DE PERSONNES SOMBRENT DANS L'ITINÉRANCE ET À S'ASSURER QUE LORSQU'ELLES DEVIENNENT ITINÉRANTES, IL S'AGISSE DE CAS RARES, BREFS ET NON RÉCURRENTS.

Toutefois, la non-concordance de l'offre et de la demande de logements, le manque d'options abordables sur le marché privé et les taux d'expulsion élevés créent des difficultés d'influx et d'exflux à la fois dans l'ensemble du réseau.



L'influx désigne le nombre de personnes qui sombrent dans l'itinérance, que ce soit en raison des pressions liées à l'abordabilité, de l'expulsion, du manque d'options de logements stables ou du fait qu'on arrive dans cette ville sans avoir accès à un logement. En raison des longues listes d'attente pour des logements subventionnés et de la hausse des frais de location, de nombreux ménages continuent de vivre dans la précarité pendant des durées prolongées, ce qui augmente leur risque d'itinérance.

L'exflux désigne la capacité des personnes qui vivent dans l'itinérance de s'en sortir pour habiter dans des logements permanents. Lorsque le nombre de logements subventionnés est limité, que les délais d'attente sont longs et que les taux d'expulsion sont élevés, il devient plus difficile pour les ménages de sortir des refuges d'urgence ou des situations d'hébergement temporaire, ce qui prolonge leur expérience de l'itinérance et ce qui augmente la demande adressée au réseau des services aux itinérants.

NOUS ANALYSONS PLUS EN DÉTAIL DANS LA PARTIE 12 (BESOINS PROJETÉS EN LOGEMENTS) CETTE DYNAMIQUE ET SES INCIDENCES POUR LA CAPACITÉ DU RÉSEAU.

CE QU'IL FAUT SURTOUT RETENIR



Le nombre de ménages inscrits dans la Liste d'attente centralisée a augmenté; les adultes qui vivent seuls représentent la plus large part de l'augmentation de ce nombre.



Les placements dans les logements ont baissé au fil des ans, ce qui veut dire que la disponibilité et le roulement — et non seulement la demande — déterminent les résultats du réseau.



Les délais d'attente pour les logements subventionnés restent élevés; on relève une certaine évolution dans les logements plus vastes, mais on constate des retards permanents pour les logements plus modestes.



Les tendances de l'évolution de l'expulsion varient selon le type : les demandes déposées pour le non-paiement des loyers atteignent de nouveau les niveaux d'avant la pandémie, alors que les augmentations du loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal et le nombre d'expulsions sans fautes ont augmenté considérablement dans les dernières années.



L'augmentation du nombre d'avis pour expulsion comportementale peut vouloir dire que certaines personnes et familles ne reçoivent pas l'aide nécessaire pour garder une situation stable du point de vue de leur logement locatif.



Les expulsions et les longs délais d'attente expliquent à la fois l'influx dans l'itinérance et les retards dans l'exflux pour le retour à la stabilité du logement, ce qui augmente les pressions qui pèsent sur les programmes de refuges d'urgence et de relogement.



Partie 11

BESOINS DES ITINÉRANTS ET INFLUX DU RÉSEAU

L'ITINÉRANCE À OTTAWA EST MODELÉE PAR UN ENSEMBLE COMPLEXE DE FACTEURS, DONT L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT, LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE ET LES OBSTACLES SYSTÉMIQUES QUI SE DRESSENT CONTRE LA STABILITÉ.

Parce que le nombre de personnes qui vivent dans l'itinérance continue d'augmenter, la demande exprimée pour les refuges d'urgence et pour les services d'aide a surpassé la capacité du réseau, ce qui explique les séjours prolongés et le moins grand nombre de parcours de sortie disponibles.

Certaines populations, dont les peuples autochtones, les groupes racisés et les nouveaux arrivants, sont confrontés à des risques qui se multiplient en raison des inégalités structurelles, de la discrimination et de l'accès inadéquat à des logements abordables. Concomitamment, la hausse des loyers, l'instabilité des revenus et le manque d'aide dans le domaine de la santé mentale et de la consommation de substances expliquent le nombre de personnes qui sombrent dans l'itinérance, ce qui augmente les difficultés dans la stabilité du logement à long terme.



Dans cette section, nous nous penchons sur les grandes tendances dans l'évolution des besoins des itinérants et de l'influx du réseau, à savoir :

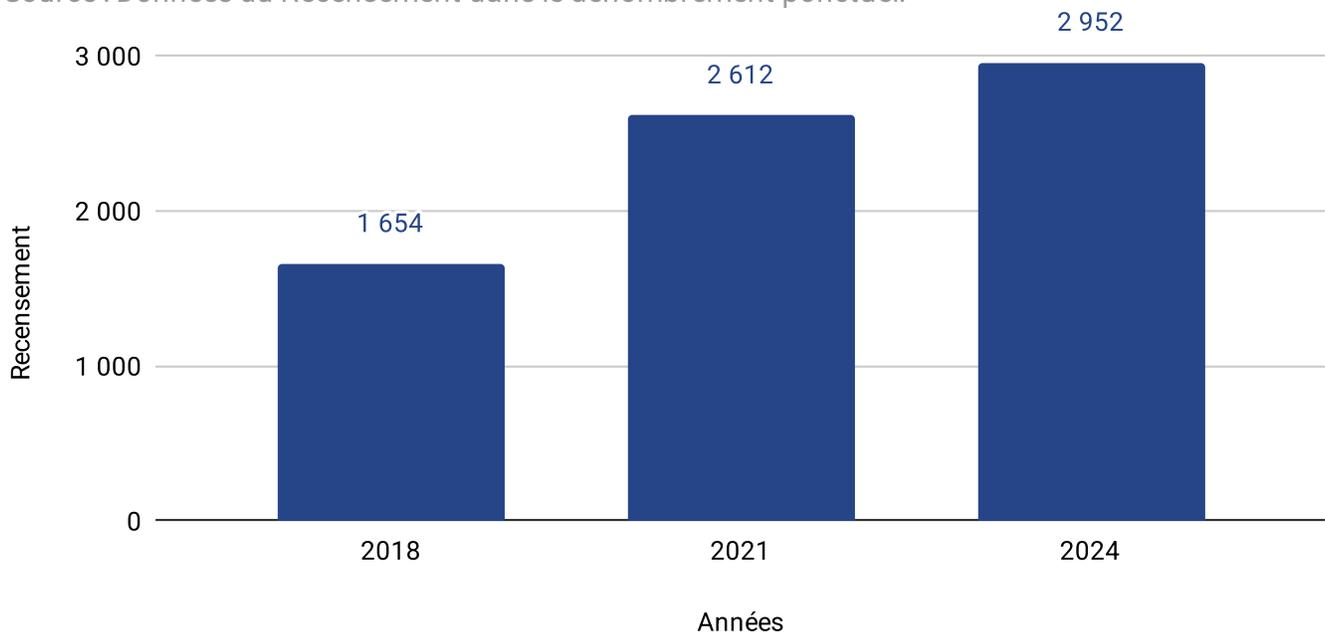
- le nombre croissant de personnes qui vivent dans l'itinérance et les changements dans les tendances démographiques;
- la hausse de la demande de services d'hébergement dans les refuges et les difficultés liées à la capacité du réseau;
- les obstacles à surmonter pour assurer la stabilité du logement et les facteurs systémiques qui portent l'itinérance.

Ampleur de l'itinérance

Le dénombrement ponctuel 2024, mené en octobre 2024, représente le recensement le plus récent de l'itinérance à Ottawa, puisqu'il capte le nombre de personnes qui vivent dans l'itinérance durant une même nuit. Ce dénombrement a permis de comptabiliser 2 952 personnes, soit une hausse de 13,0 % depuis le précédent dénombrement ponctuel en 2021, et une augmentation de 78,5 % depuis le dénombrement de 2018.

La figure 71 : Nombre de personnes vivant dans l'itinérance et recensées dans le dénombrement ponctuel à Ottawa, 2018, 2021 et 2024

Source : Données du Recensement dans le dénombrement ponctuel.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 71



DE 2018 À 2024, LE NOMBRE DE PERSONNES QUI VIVAIENT DANS L'ITINÉRANCE À OTTAWA A AUGMENTÉ DE 78,5 % POUR PASSER DE 1 654 À 2 952.

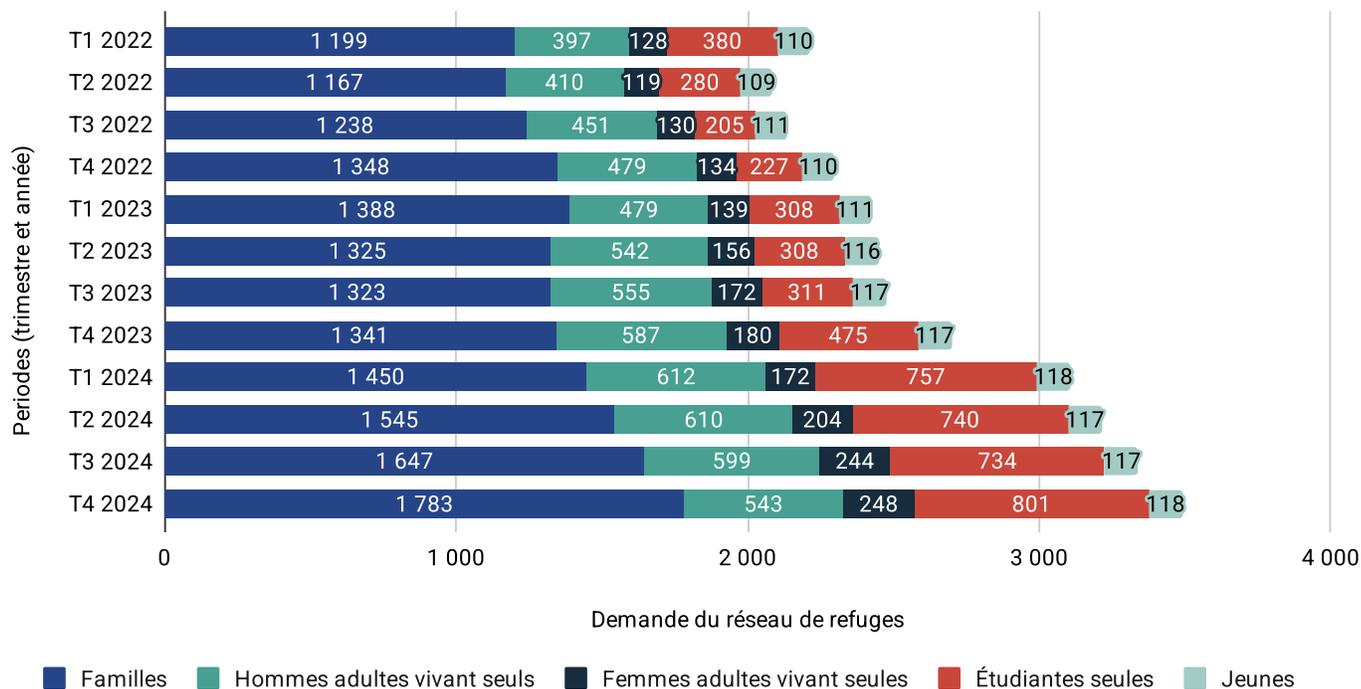
De 2018 à 2021, ce nombre a augmenté de 57,9 % pour s'élever à 2 612, puis de 13,0 % de 2021 à 2024.

Les données annuelles sur le réseau des refuges concordent avec les résultats du dénombrement ponctuel : on constate une croissance soutenue de la demande, surtout chez les familles, dont les chiffres sur l'itinérance ont considérablement augmenté au cours de l'année écoulée. À la différence du dénombrement ponctuel, qui capte le nombre d'itinérants dans une même nuit, les données annuelles sur le réseau des refuges correspondent au nombre total de personnes qui ont accès à ce réseau sur un an. La tendance croissante dans l'évolution de l'itinérance s'explique par les difficultés généralisées liées à l'abordabilité et l'augmentation de la demande de logements pour des populations comme les nouveaux arrivants; nous nous penchons sur cette question dans la [partie 7 \(Abordabilité du logement\)](#).

La capacité des refuges fluctue en raison des changements intervenus dans les programmes, notamment lorsqu'on lance des programmes ou qu'on en élimine; or, la hausse constante du recours aux refuges met en lumière les pressions à plus long terme qui pèsent sur le réseau des services aux itinérants.

La figure 72 : Demande du réseau de refuges par type de refuge à Ottawa du premier trimestre de 2022 au quatrième trimestre de 2024 (moyenne)

Source: Ville d'Ottawa



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 72

ENTRE LE PREMIER TRIMESTRE DE 2022 ET LE QUATRIÈME TRIMESTRE DE 2024, L'OCCUPATION NOCTURNE MOYENNE DU RÉSEAU DES REFUGES D'OTTAWA A AUGMENTÉ SUBSTANTIELLEMENT CHEZ LES GROUPES SUIVANTS DE LA POPULATION :

- les familles : hausse de 48,7 % dans l'ensemble, pour passer de 3 597 à 5 350 personnes;
- les hommes adultes vivant seuls : hausse de 36,8 % dans l'ensemble, pour passer de 397 à 543 personnes;
- les étudiants du réseau coopératif vivant seuls : hausse de 110,8 % dans l'ensemble, pour passer de 380 à 801 personnes;
- les femmes adultes vivant seules : hausse de 93,8 % dans l'ensemble, pour passer de 128 à 248 personnes.

La moyenne de l'occupation des jeunes n'a augmenté que légèrement, pour passer de 110 personnes au premier trimestre de 2022 à 118 au quatrième trimestre de 2024 (+8,2 %).

[Tableau 52 : Nombre de personnes faisant appel à un refuge d'urgence la nuit et évolution en pourcentage à Ottawa de 2019 à 2024](#)

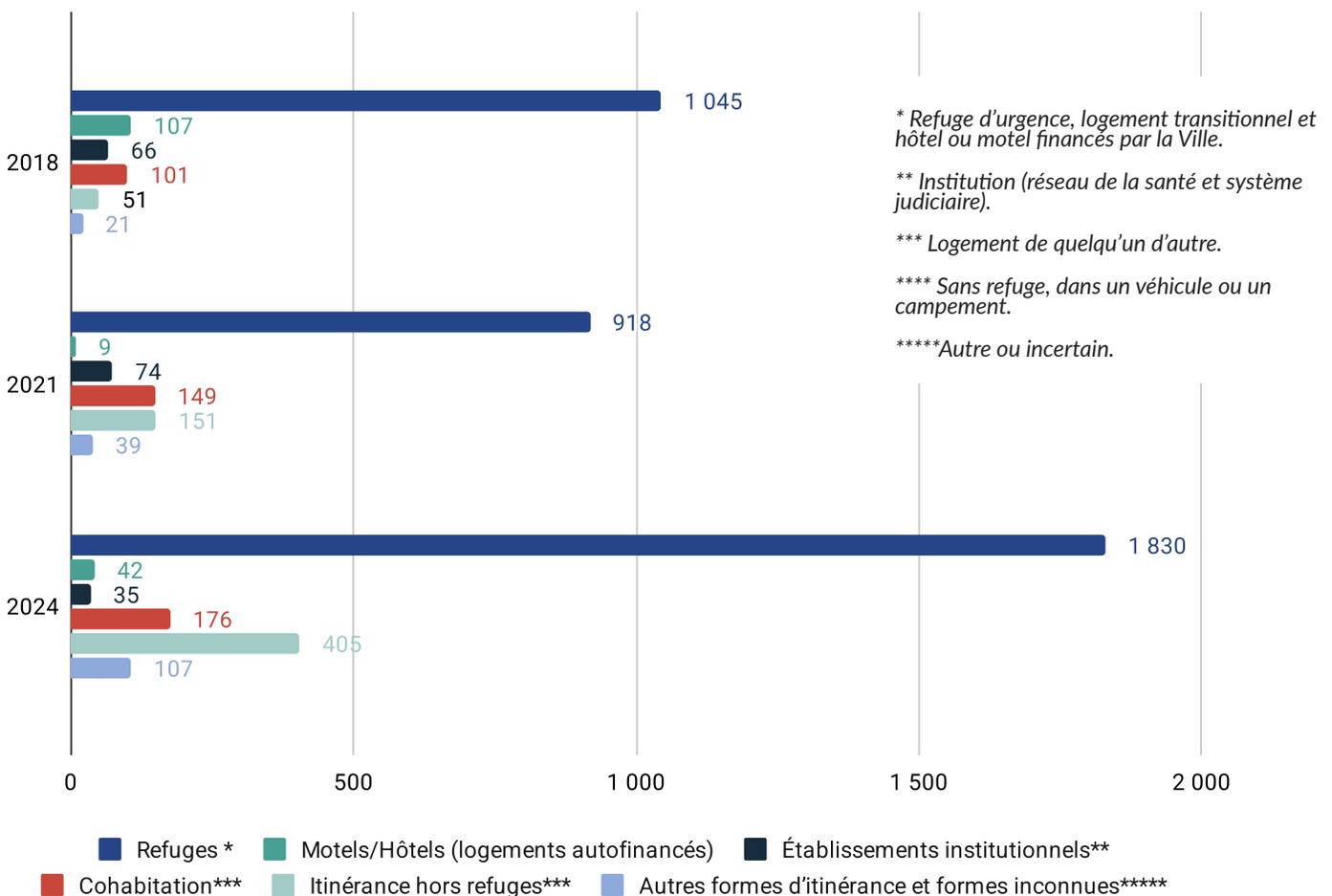
En 2024, le recours aux refuges d'urgence à Ottawa a augmenté de 10.0 % par rapport à 2023, ce qui s'explique à la fois par le plus grand nombre de personnes qui ont eu accès aux refuges et par les séjours de plus longue durée.

Le nombre croissant de personnes qui vivent dans l'itinérance à Ottawa s'explique à la fois par la croissance globale de la population et par la multiplication des difficultés structurelles dans les réseaux du logement et de l'itinérance, ainsi que par l'amélioration des méthodes de recensement dans le dénombrement ponctuel, qui ont permis de recenser un plus grand nombre de personnes au fil des ans. Si l'itinérance dans les refuges continue de représenter la catégorie la plus importante, la brusque hausse de l'itinérance hors refuge — passée de 51 personnes en 2018 à 405 en 2024 — indique qu'il est de plus en plus difficile de répondre à la diversité des besoins parmi les personnes qui vivent dans l'itinérance. Ces changements rendent compte des pressions généralisées liées à l'abordabilité et des obstacles systémiques, en confortant les modèles de séjours prolongés dans les refuges et les parcours limités qui permettent de sortir de l'itinérance.

En 2024, 24 % des répondants ont fait savoir qu'ils séjournaient dans des logements transitionnels, ce qui représente une hausse par rapport à 13 % en 2021. Ce changement correspond à une expansion des logements transitionnels, dont le nombre est passé de cinq établissements en 2021 à 45 en 2024, pour tenir compte de l'accroissement de la population immigrante d'Ottawa. Nombre de ces nouveaux établissements sont constitués de maisons de transition éparpillées pour les nouveaux arrivants, de concert avec des logements spécialisés pour les jeunes autochtones et non autochtones, les logements du deuxième étage pour les femmes et les enfants qui fuient la violence et les résidences pour les personnes qui ont besoin d'aide après avoir été incarcérées ou traitées.

La figure 73 : Nombre de personnes vivant dans l'itinérance selon le type d'itinérance à Ottawa, 2018, 2021 et 2024

Source : Données du sondage du dénombrement ponctuel.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 73

DE 2018 À 2024, LE NOMBRE DE PERSONNES RECENSÉES DANS LE DÉNOMBREMENT PONCTUEL ET QUI ÉTAIENT ITINÉRANTES EN REFUGE – EN TENANT COMPTE DES REFUGES D'URGENCE, DES LOGEMENTS TRANSITIONNELS ET DES MOTELS OU DES HÔTELS DONT LES CHAMBRES SONT FINANCÉES PAR LA VILLE – A BAISSÉ DE 12,2 % POUR PASSER DE 1 045 EN 2018 À 918 EN 2021; IL A TOUTEFOIS AUGMENTÉ DE 99,3 % POUR S'ÉLEVER À 1 830 EN 2024, CE QUI REPRÉSENTE UNE HAUSSE GLOBALE DE 75,1 % DE 2018 À 2024.

Le nombre de personnes habitant dans des institutions – dont le réseau de la santé et le système judiciaire – a augmenté de 12,1 % pour passer de 66 en 2018 à 74 en 2021, avant de plonger de 52,7 % à 35 personnes en 2024.

Le nombre de personnes qui vivent en cohabitation – y compris le logement de quelqu'un d'autre – a augmenté de 47,5 % pour passer de 101 en 2018 à 149 en 2021, puis de 18,1 % pour s'élever à 176 en 2024, ce qui représente une hausse globale de 74,3 %.

Le nombre de personnes vivant dans l'itinérance sans refuge – dont celles qui vivent en plein air, dans des véhicules ou des campements – a bondi de 196,1 % pour passer de 51 en 2018 à 151 en 2021, puis de 168,2 % pour s'élever à 405 en 2024, ce qui représente une hausse globale de 694,1 %.

Le nombre de personnes qui ont donné d'autres réponses ou qui ne savaient pas quoi répondre a augmenté de 85,7 % pour passer de 21 en 2018 à 39 en 2021, puis de 94,9 % pour s'élever à 76 en 2024, soit une hausse totale de 276,2 %.



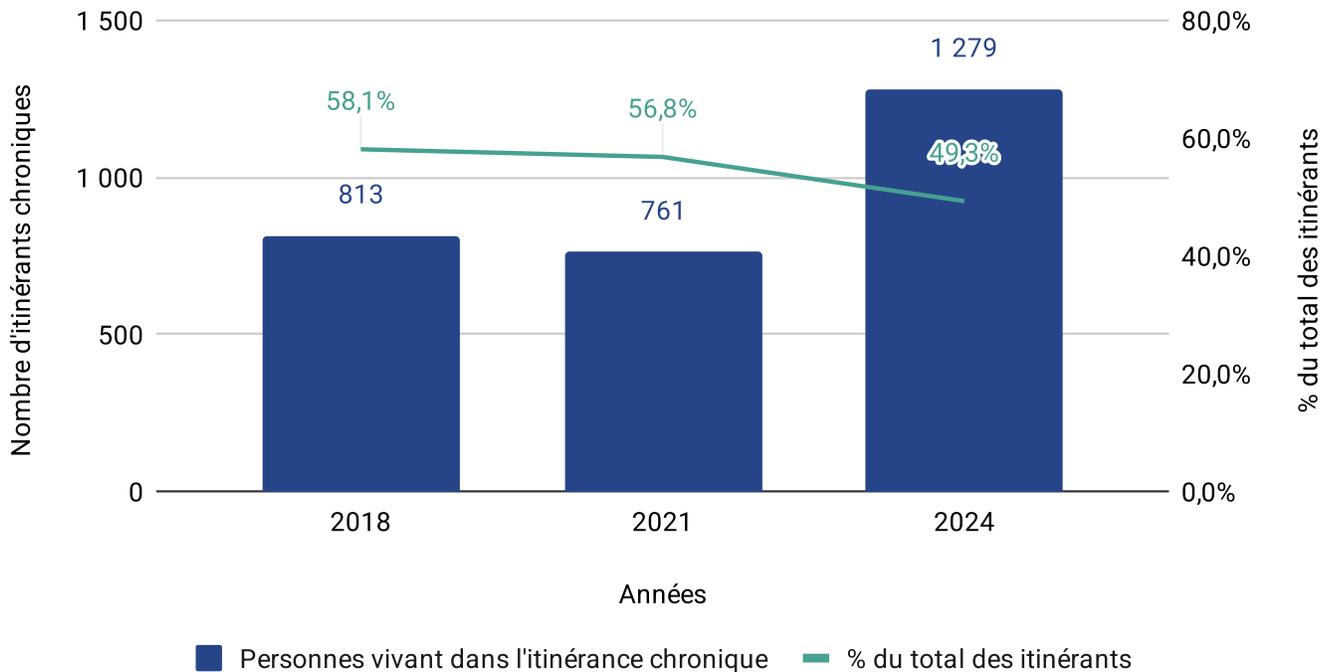
LE DÉNOMBREMENT PONCTUEL ET LES DONNÉES ANNUELLES SUR LE RÉSEAU DES REFUGES APPORTENT UN ÉCLAIRAGE SUR LA DURÉE DES EXPÉRIENCES VÉCUES DANS L'ITINÉRANCE.

L'itinérance chronique, qui s'entend d'une durée d'au moins six mois (180 jours) en situation d'itinérance dans l'année écoulée, ou l'itinérance récurrente totalisant sur trois ans au moins 18 mois (546 jours), est un indicateur phare du fonctionnement du réseau.

Le dénombrement ponctuel et les données administratives confirment que le nombre de personnes qui vivent dans l'itinérance chronique a augmenté. Ce dénombrement, qui capte le nombre d'itinérants dans une même nuit, indique que même si la proportion des personnes qui vivent dans l'itinérance chronique a baissé, leur nombre total a augmenté en raison de la croissance générale de l'itinérance.

La figure 74 : Nombre de personnes vivant dans l'itinérance chronique et proportion dans l'ensemble de l'itinérance à Ottawa, 2018, 2021 et 2024

Source : Données du sondage du dénombrement ponctuel.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 74



DE 2018 À 2024, LE NOMBRE DE PERSONNES RECENSÉES DANS LE DÉNOMBREMENT PONCTUEL ET QUI VIVAIENT DANS L'ITINÉRANCE CHRONIQUE A DIMINUÉ POUR PASSER DE 813 EN 2018 À 761 EN 2021, AVANT D'AUGMENTER POUR ATTEINDRE 1 279 EN 2024, SOIT UNE HAUSSE TOTALE DE 57,3 %.

En proportion de l'itinérance totale, le pourcentage de l'itinérance chronique a diminué pour passer de 58,1 % en 2018 à 56,8 % en 2021, puis à 49,3 % en 2024.

Les données annuelles sur les refuges font état d'une progression de l'itinérance chronique parmi l'ensemble des groupes démographiques en 2024 : cette forme d'itinérance a atteint des sommets sur six ans pour les hommes et les femmes vivant seuls, les jeunes et les familles. C'est parmi les femmes vivant seules qu'on a comptabilisé la plus forte hausse : leur nombre a quasiment doublé de 2023 à 2024 – ce qui représente une augmentation de 73,9 % dans une même année. Il s'agit de la plus forte hausse comptabilisée pour un groupe durant cette période.

Tableau 53 : Nombre de personnes vivant dans l'itinérance chronique et évolution en pourcentage à Ottawa de 2019 à 2024

Personnes	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Variation en % (2019-2024)
Hommes vivant seuls	702	694	635	720	719	951	35,5 %
Femmes vivant seules	270	287	255	251	261	454	68,1 %
Jeunes vivant seuls	68	66	65	63	61	75	10,3 %
Familles	468	526	407	368	430	540	15,4 %

Source : Ville d'Ottawa

L'itinérance à Ottawa a atteint des sommets jusqu'à maintenant; les changements intervenus dans le marché du logement jouent un rôle prépondérant. Comme nous l'avons vu dans la partie 6 (Marché du logement), la construction de nouveaux logements locatifs est concentrée à des points de prix supérieurs. Si on n'offre pas suffisamment de nouveaux logements abordables, le roulement est limité dans les logements à moindre prix, malgré l'augmentation du nombre de personnes qui ont accès au marché du logement locatif et qui ont besoin de logements à prix moindres. C'est pourquoi l'influx du réseau des refuges est supérieur à l'exflux correspondant.

Comme nous l'avons vu dans la [partie 7 \(Abordabilité du logement\)](#), la diminution des logements à moindres coûts explique que de nombreux ménages n'aient plus d'options pour leur logement, ce qui augmente la précarité du logement et ce qui renforce les obstacles structurels qui empêchent de sortir de l'itinérance.

Ces tendances mettent en lumière une inconcordance structurelle entre le marché du logement et le réseau d'intervention dans l'itinérance. On ne peut pas résoudre le problème rien qu'en faisant appel au réseau d'intervention contre l'itinérance, puisqu'il a été créé par une conjoncture généralisée du marché, dont la hausse des frais de logement et la stagnation des taux de l'aide sociale, qui n'ont pas suivi l'augmentation du coût de la vie.

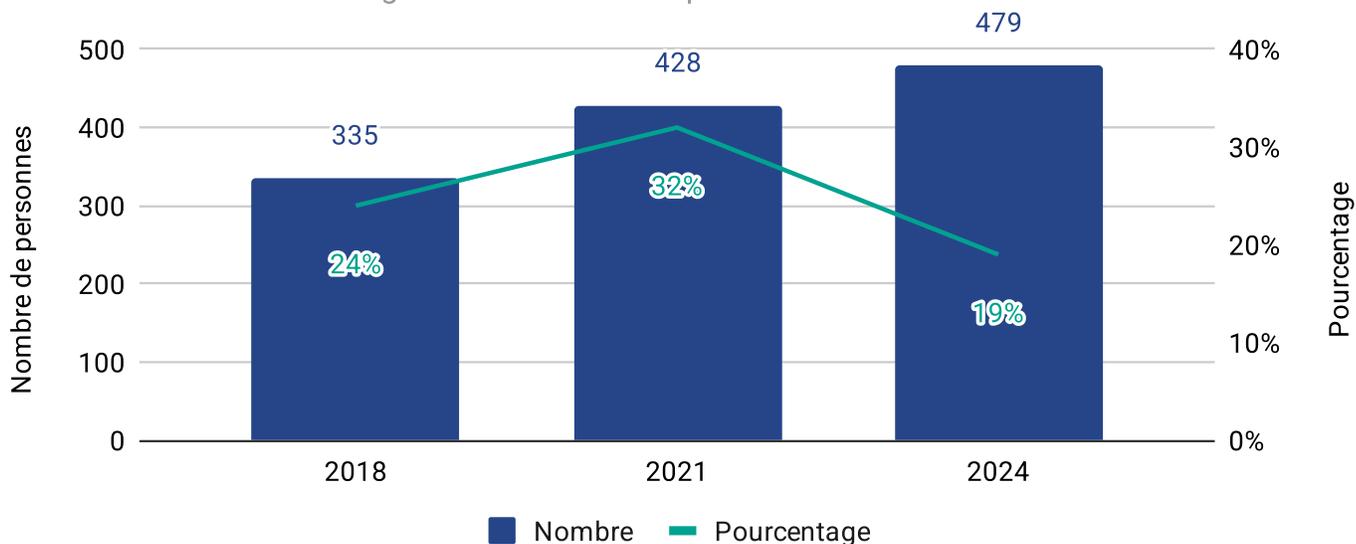
Démographie

La démographie de l'itinérance à Ottawa a changé dans les dernières années. De nouvelles pressions se sont fait jour, surtout parmi les membres des groupes racisés, les femmes, les personnes âgées et les immigrants, ce qui veut dire que l'évolution de l'ensemble des facteurs de risque déborde le cadre des modèles traditionnels de l'itinérance à long terme. Lorsqu'on ajoute les aspects démographiques au manque de logements abordables disponibles, il devient plus difficile de triompher de l'itinérance.

Les Autochtones sont toujours surreprésentés parmi ceux qui vivent dans l'itinérance à Ottawa. Alors qu'ils représentent à peine 2,6 % de la population totale, ils interviennent pour 19 % du nombre de personnes qui vivent dans l'itinérance selon le dénombrement ponctuel de 2024. Bien que ce chiffre représente une baisse proportionnelle par rapport à 32 % en 2021 et à 24 % en 2018, le nombre total d'Autochtones recensés dans le dénombrement ponctuel a continué d'augmenter, pour passer de 335 en 2018 à 428 en 2021, puis à 479 en 2024.

La figure 75 : Nombre d'Autochtones itinérants et pourcentage du total des personnes vivant dans l'itinérance, 2018, 2021 et 2024

Source : Données du sondage du dénombrement ponctuel.



*Données limitées à la précision des nombres entiers.

FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 75



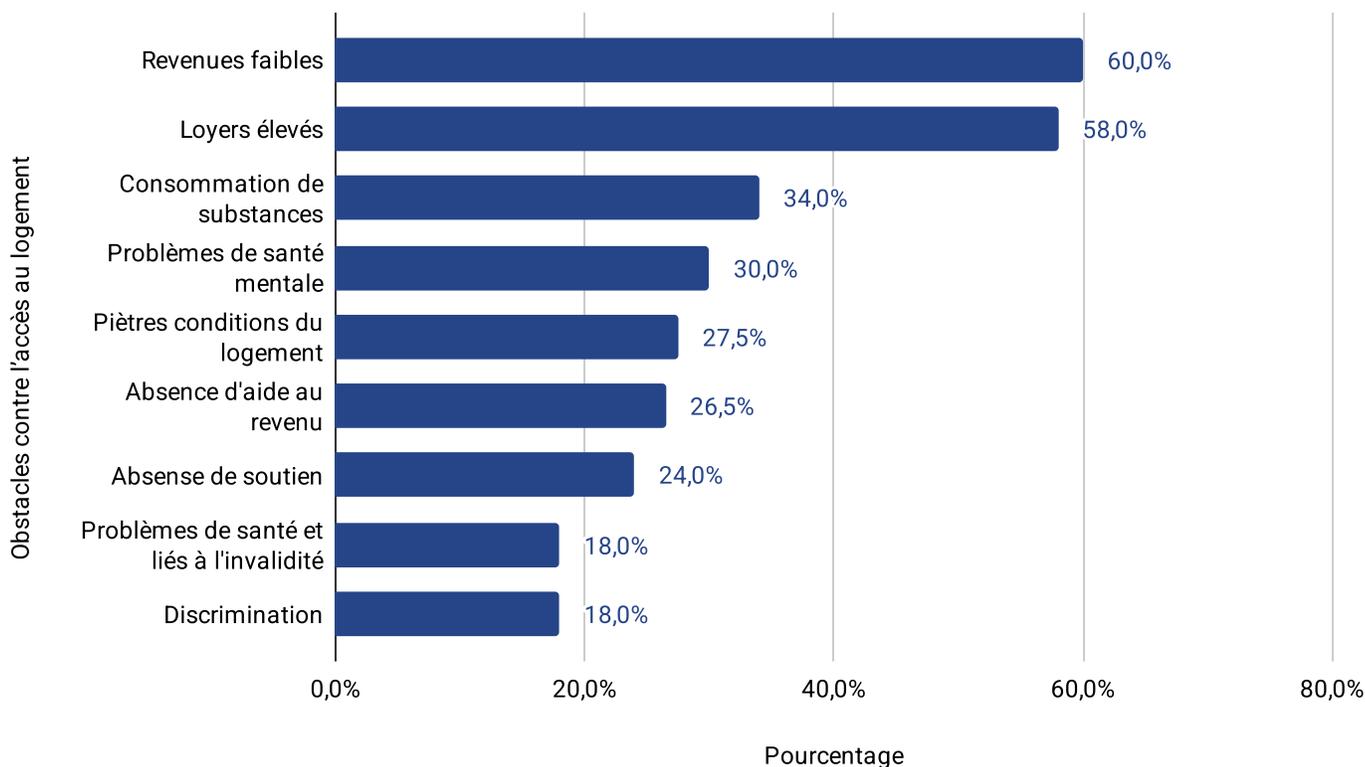
DE 2018 À 2024, LE NOMBRE D'AUTOCHTONES RECENSÉS DANS LE DÉNOMBREMENT PONCTUEL A AUGMENTÉ POUR PASSER DE 335 EN 2018 À 428 EN 2021, PUIS À 479 EN 2024, CE QUI DONNE UNE HAUSSE TOTALE DE 43,0 %.

En proportion du nombre total d'itinérants, le pourcentage des Autochtones qui vivent dans l'itinérance a augmenté pour passer de 24 % en 2018 à 32 % en 2021, pour ensuite baisser à 19 % en 2024.

Les Autochtones qui vivent dans l'itinérance à Ottawa sont confrontés à des difficultés exceptionnelles, modelées par des facteurs historiques et systémiques. Ils sont surreprésentés parmi ceux qui vivent dans l'itinérance chronique, et une part substantielle d'entre eux déclarent aussi dormir dans les lieux publics. L'instabilité du logement est encore exacerbée par les taux élevés d'expulsion, qui concourent aux cycles continus de l'itinérance. Ces expériences rendent compte des obstacles structurels généralisés qui limitent l'accès à des logements stables et aux services d'aide.

La figure 76 : Obstacles à surmonter pour avoir accès à des logements parmi les Autochtones vivant dans l'itinérance à Ottawa en 2024

Source : Données du sondage du dénombrement ponctuel.



**Données limitées à la précision des nombres entiers.*

FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 76

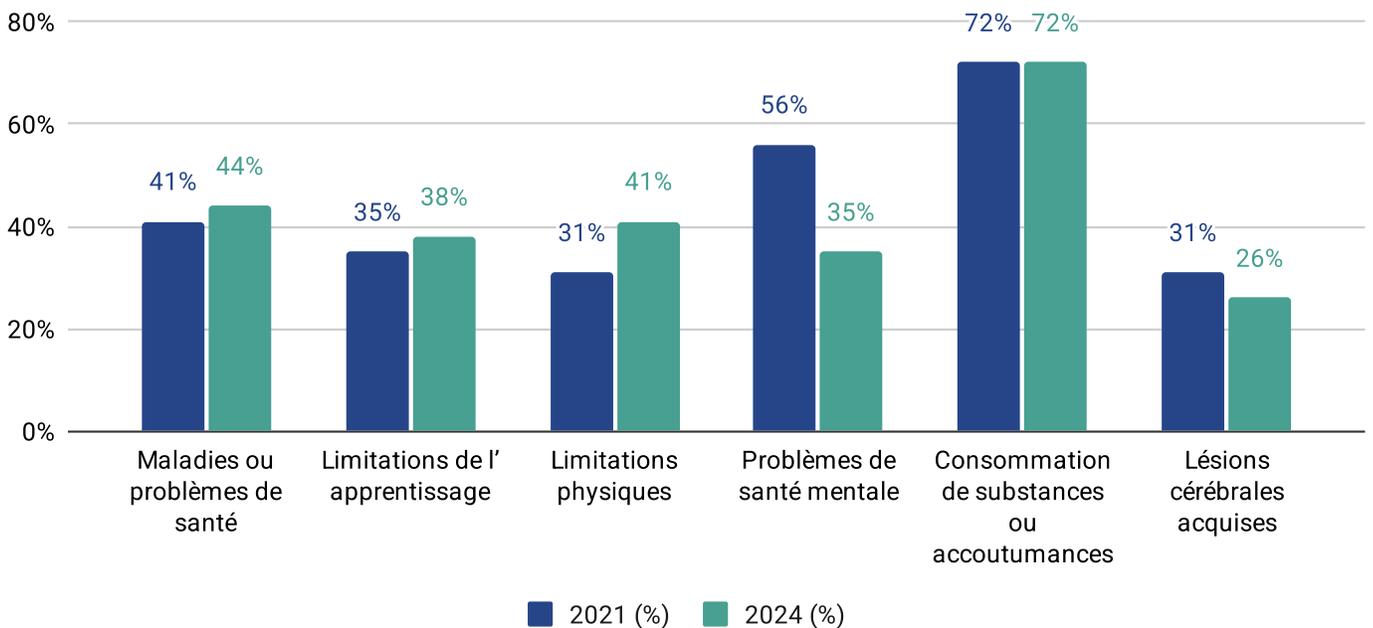
POUR LES AUTOCHTONES RECENSÉS DANS LE DÉNOMBREMENT PONCTUEL DE 2024, LA PLUPART ONT FAIT SAVOIR QUE LES FAIBLES REVENUS OU LES LOYERS ÉLEVÉS CONSTITUAIENT DES OBSTACLES DANS L'ACCÈS AU LOGEMENT, SOIT RESPECTIVEMENT 60,0 % ET 58,0 %.

Faisaient partie des autres obstacles mentionnés, la consommation de substances ou les problèmes de santé mentale (soit 34,0 % et 30,0 % respectivement), les piètres conditions de logements (27,5 %), le manque d'aide pour les revenus ou l'absence d'aide (soit respectivement 26,5 % et 24,0 %), les problèmes de santé et les handicaps (18,0 %), et enfin, la discrimination (18,0 %).

Les problèmes de santé jouent un rôle substantiel dans l'instabilité du logement pour les Autochtones qui vivent dans l'itinérance. La plupart font état de maladies chroniques, de limitations physiques et de troubles de l'apprentissage, ce qui peut rendre plus difficile l'accès au logement et l'occupation d'un logement. Si certains problèmes de santé sont devenus plus prévalents au fil du temps, d'autres sont stables, mais perdurent, ce qui veut dire qu'il faut continuellement faire appel à de l'aide intégrée dans le logement et la santé pour réussir à triompher de ces obstacles.

La figure 77 : Obstacles liés à la santé à surmonter pour assurer la stabilité du logement parmi les Autochtones à Ottawa en 2021 et 2024

Source : Données du sondage du dénombrement ponctuel.



*Données limitées à la précision des nombres entiers.

FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 77



EN 2021 ET 2024, LA CONSOMMATION DE SUBSTANCES OU L'ACCOUTUMANCE, À 72 % DANS CES DEUX ANNÉES, CONSTITUE LE PROBLÈME DE SANTÉ LE PLUS RÉPANDU POUR LES AUTOCHTONES RECENSÉS DANS LE DÉNOMBREMENT PONCTUEL.

De 2021 à 2024, le pourcentage de ceux qui avaient des problèmes de santé mentale a baissé pour passer de 56 % à 35 %, et le pourcentage de ceux qui avaient subi un traumatisme crânien est passé de 31 % à 26 %. Au cours de la même période, le pourcentage de ceux qui avaient des maladies physiques ou des problèmes de santé a augmenté (pour passer de 41 % à 44 %); il a aussi augmenté pour ceux qui avaient des limitations d'apprentissage (pour passer de 35 % à 38 %) ou des limitations physiques (pour passer de 31 % à 41 %).

Les travaux de recherche de la Coalition autochtone d'Ottawa (CAO) mettent en lumière le lien étroit entre la détresse de ceux qui ont des problèmes de santé mentale et l'insécurité du logement. Parmi les Autochtones qui ont déclaré avoir besoin d'un logement permanent, 92 % avaient aussi besoin d'un complément d'aide, notamment dans la santé mentale (39 %), dans la consommation de substances (36 %) et dans les soins médicaux pour les ennuis de santé permanents (21 %). Ces difficultés, qui se recoupent, font ressortir la nécessité d'offrir des programmes d'aide complets et culturellement adaptés afin d'améliorer la stabilité du logement des communautés autochtones.

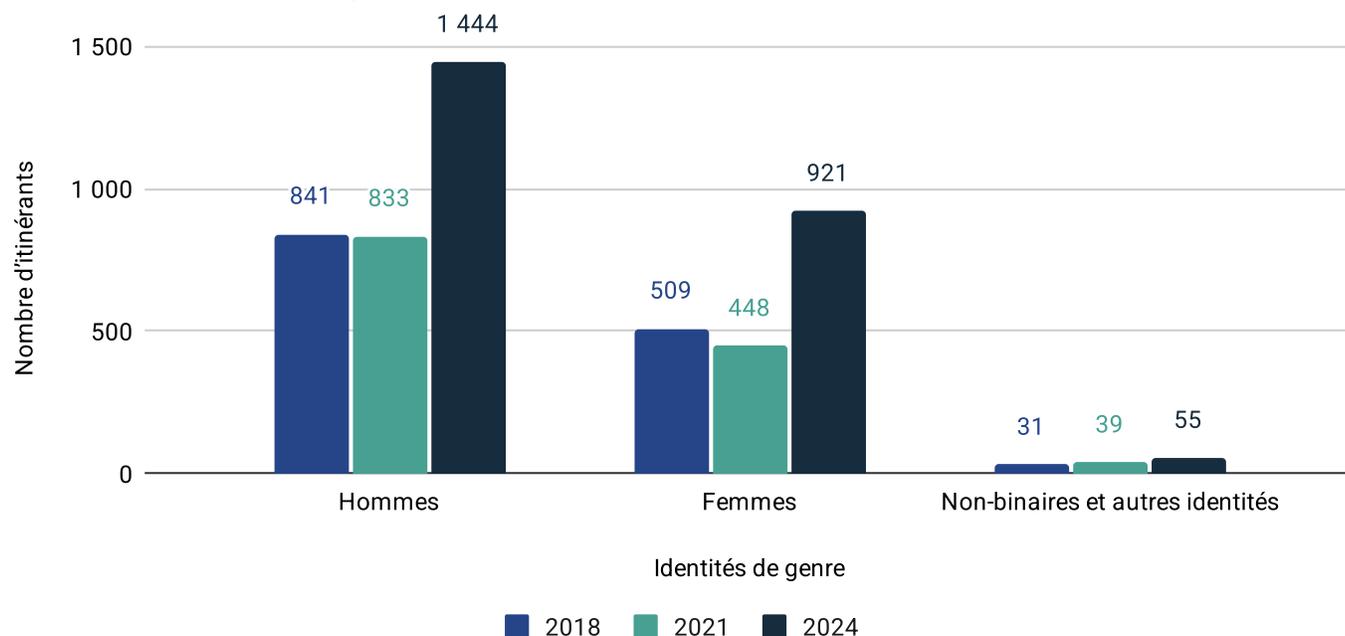
En outre, les risques immédiats de l'itinérance dans la foulée de la transition avec les réseaux de soins, dont les soins en famille d'accueil, pénalisent démesurément les Autochtones. Le dénombrement ponctuel de 2024 nous a appris que 12 % des jeunes qui sortent des foyers d'accueil devenaient des itinérants le jour même, alors que 23 % le devenaient en moins de 10 jours. Ces constats mettent en lumière l'importance des stratégies de prévention ciblées afin d'aider les jeunes Autochtones qui ont grandi et qui sortent des foyers d'accueil afin de réduire leur risque d'itinérance à long terme.

Cette surreprésentation des Autochtones dans l'itinérance se recoupe avec d'autres tendances démographiques, dont les disparités de genre. Si les hommes continuent de représenter la plus grande partie de la population itinérante d'Ottawa, leur proportion a légèrement baissé au fil des ans. Toutefois, les méthodologies du dénombrement ponctuel pourraient avoir pour effet de surreprésenter les hommes, puisque les refuges de femmes (fuyant la violence qui leur est faite) sont moins nombreux à participer au dénombrement, ce qui veut dire que ce dénombrement ne capte peut-être pas toute l'ampleur de l'itinérance des femmes.

Cependant, le sondage du dénombrement ponctuel s'est déroulé dans plusieurs types différents de programmes et de services destinés à aider les survivantes de la violence faite aux femmes et les survivants de la violence familiale, dont les refuges destinés aux femmes qui fuient la violence. Au total, 11 % des participants ont fait savoir que s'ils avaient perdu très récemment leur logement, c'était en raison d'un conflit avec leur conjoint ou partenaire, et 45 femmes ont déclaré avoir séjourné dans un refuge pour femmes fuyant la violence qui leur est faite la nuit du dénombrement ponctuel.

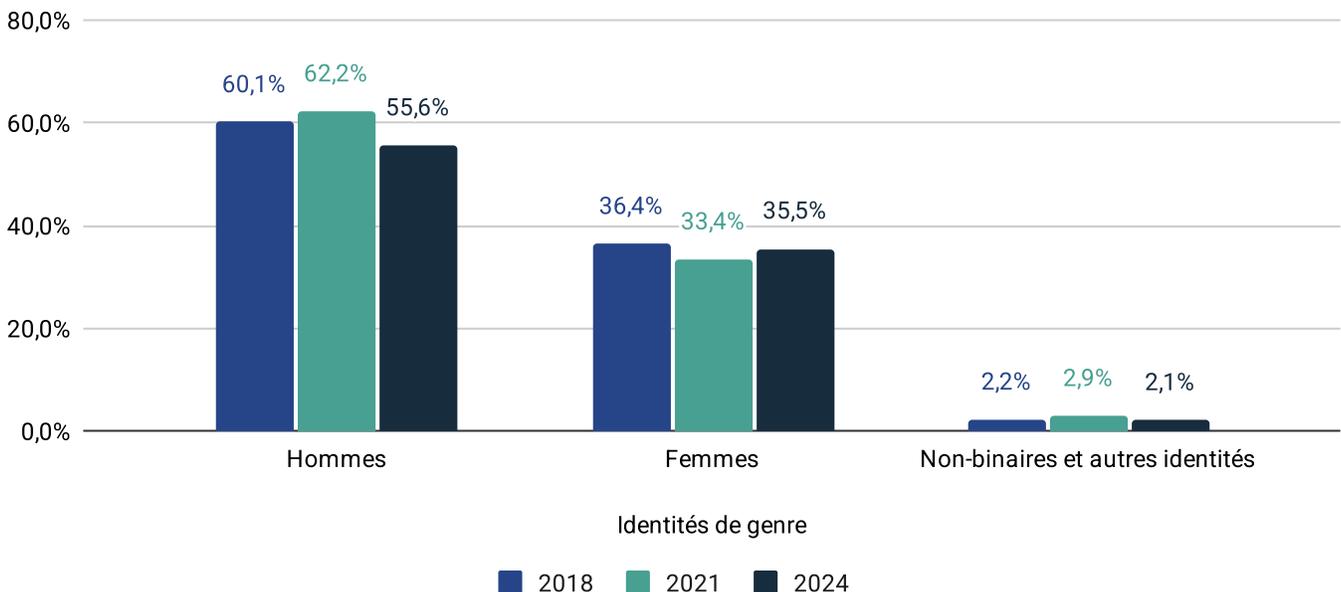
La figure 78 : Nombre de personnes vivant dans l'itinérance selon l'identité de genre à Ottawa, 2018, 2021 et 2024

Source : Données du sondage du dénombrement ponctuel.



La figure 79 : Nombre de personnes vivant dans l'itinérance en proportion du total des itinérants selon l'identité de genre à Ottawa, 2018, 2021 et 2024

Source : Données du sondage du dénombrement ponctuel.



FAITS ET CHIFFRES : LES FIGURES 78-79

LE NOMBRE ABSOLU ET LA PART RELATIVE DES PERSONNES RECENSÉES DANS LES DÉNOMBREMENTS PONCTUELS DE 2018, 2021 ET 2024 VARIENT TOUS DEUX D'APRÈS LE GENRE.⁵¹

Pour les hommes :

- le nombre absolu a baissé pour passer de 841 en 2018 à 833 en 2021 et s'est élevé à 1 444 en 2024;
- la part relative a augmenté pour passer de 60,1 % en 2018 à 62,2 % en 2021 et a plongé à 55,6 % en 2024.

Pour les femmes :

- le nombre absolu a diminué pour passer de 509 en 2018 à 448 en 2021 et s'est élevé à 921 en 2024;
- la part relative a diminué pour passer de 36,4 % en 2018 à 33,4 % en 2021 et s'est élevée à 35,5 % en 2024.

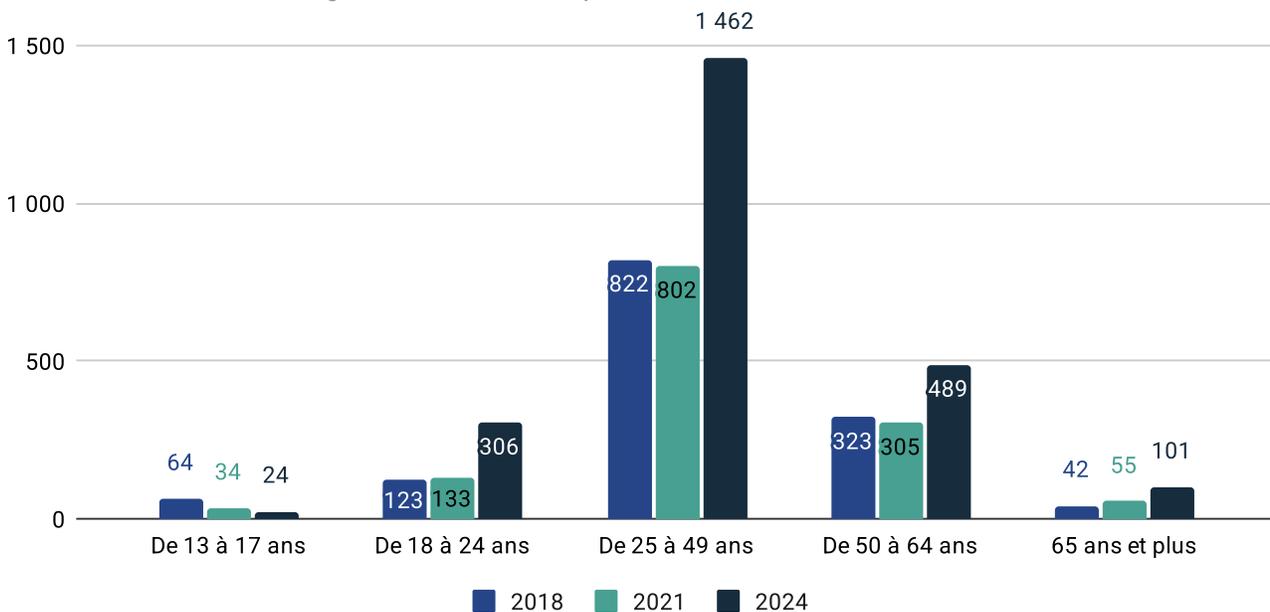
Pour les non-binaires et les autres identités :

- le nombre absolu a baissé pour passer de 31 en 2018 ; a 39 en 2021 et s'est élevé à 55 en 2024;
- la part relative a augmenté pour passer de 2,2 % en 2018 à 2,9 % en 2021 et a plongé à 2,1 % en 2024.

Comme dans les autres tendances démographiques dont il est question dans la présente section, le nombre total de personnes vivant dans l'itinérance a augmenté dans presque tous les groupes d'âge. Les adultes de 25 à 49 ans représentent toujours la majorité, alors que le nombre de personnes âgées (de 50 ans et plus) qui vivent dans l'itinérance a augmenté, même si leur proportion a légèrement baissé. Le nombre de jeunes adultes (de 18 à 24 ans) qui vivent dans l'itinérance a plus que doublé depuis 2021, ce qui met en lumière les vulnérabilités permanentes dans la situation du logement durant la transition avec l'âge adulte.

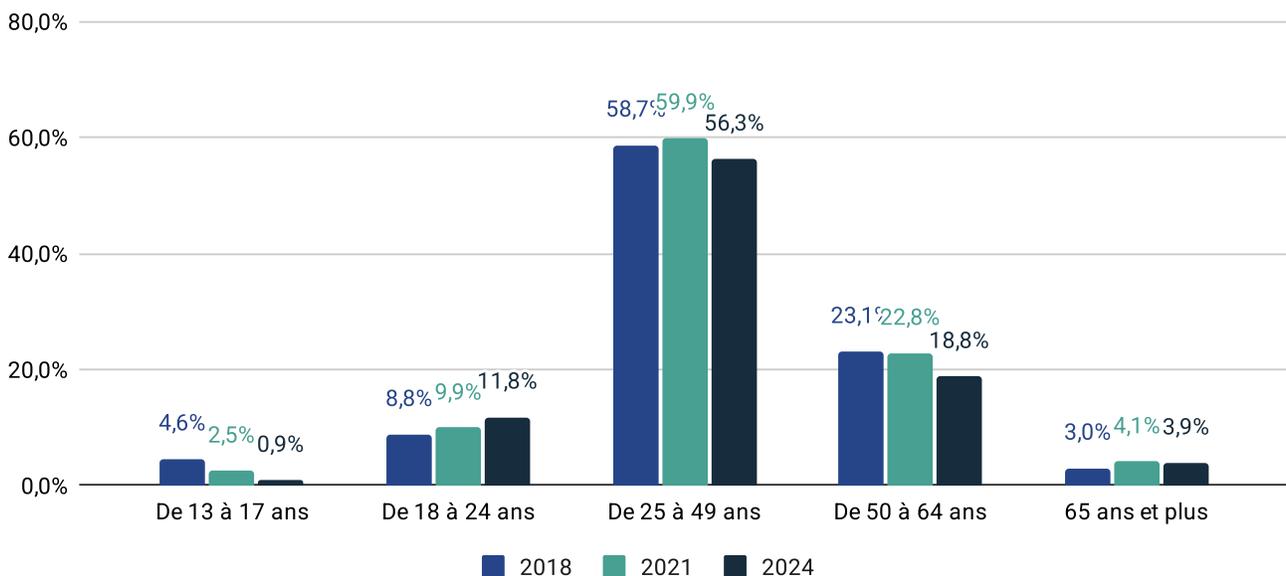
La figure 80 : Nombre de personnes vivant dans l'itinérance selon le groupe d'âge à Ottawa, 2018, 2021 et 2024

Source : Données du sondage du dénombrement ponctuel.



La figure 81 : Proportion des personnes vivant dans l'itinérance selon le groupe d'âge à Ottawa, 2018, 2021 et 2024

Source : Données du sondage du dénombrement ponctuel.



FAITS ET CHIFFRES : LES FIGURES 80-81

LE NOMBRE ABSOLU ET LA PART RELATIVE DES PERSONNES RECENSÉES DANS LES DÉNOMBREMENTS PONCTUELS DE 2018, 2021 ET 2024 VARIENT TOUS DEUX SELON LE GROUPE D'ÂGE.

Pour les personnes de 13 à 17 ans :

- le nombre absolu a baissé pour passer de 64 en 2018 à 34 en 2021, puis à 24 en 2024;
- la part relative a diminué pour passer de 3,6 % en 2018 à 2,5 % en 2021, puis à 0,9 % en 2024.

Pour les personnes de 18 à 24 ans :

- le nombre absolu a augmenté pour passer de 123 en 2018 à 133 en 2021, puis à 306 en 2024;
- la part relative a augmenté pour passer de 8,8 % en 2018 à 9,9 % en 2021, puis à 11,8 % en 2024.

Pour les personnes de 25 à 49 ans :

- le nombre absolu a diminué pour passer de 822 en 2018 à 802 en 2021 et s'est élevé à 1 462 en 2024;
- la part relative a augmenté pour passer de 58,7 % en 2018 à 59,9 % en 2021 et a plongé à 56,3 % en 2024.

Pour les personnes de 50 à 64 ans :

- le nombre absolu a baissé pour passer de 323 en 2018 à 305 en 2021 et s'est élevé à 489 en 2024;
- la part relative a augmenté pour passer de 23,1 % en 2018 à 22,8 % en 2021 et a plongé à 18,8 % en 2024.

Pour les personnes de 65 ans et plus :

- le nombre absolu a augmenté pour passer de 42 en 2018 à 55 en 2021, puis à 101 en 2024;
- la part relative a augmenté pour passer de 3,0 % en 2018 à 4,1 % en 2021 et a plongé à 3,9 % en 2024.

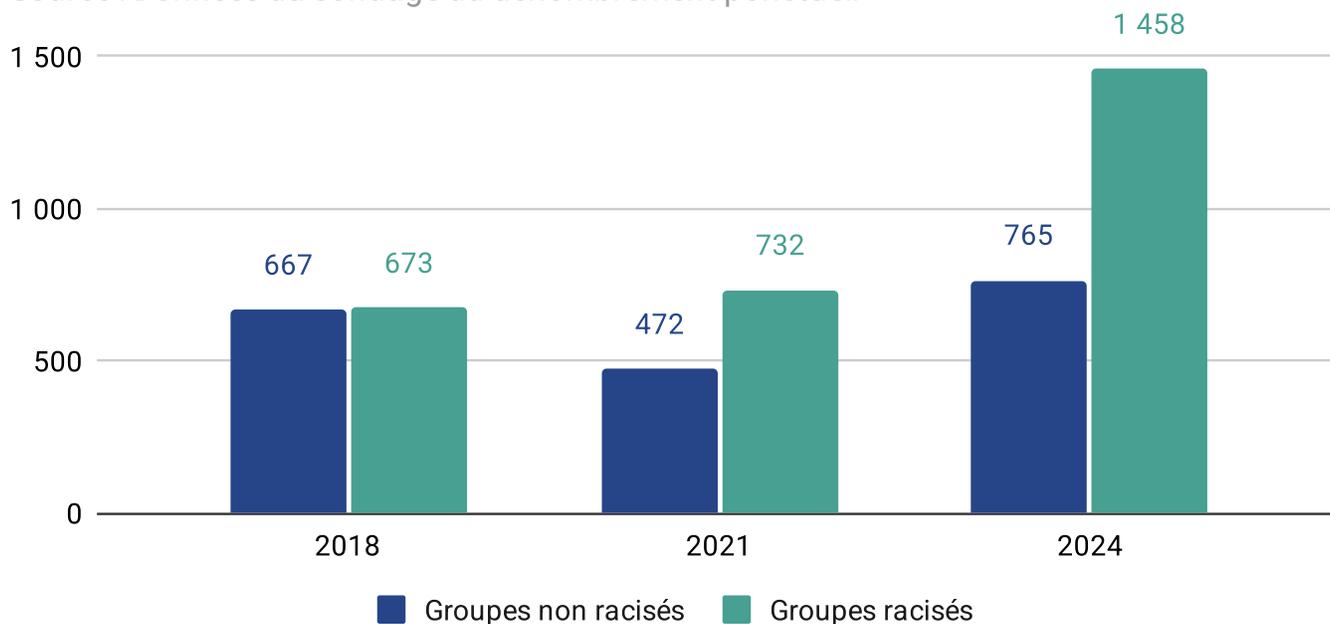
Dans le contexte d'un dénombrement ponctuel, l'identité raciale s'entend de la perception que les gens ont d'eux-mêmes en se catégorisant en fonction de la race ou de l'ethnicité.

CETTE AUTO-IDENTIFICATION EST IMPORTANTE POUR ANALYSER LA COMPOSITION DÉMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION ITINÉRANTE D'OTTAWA ET POUR RECENSER LES DISPARITÉS POTENTIELLES OU LES BESOINS EXCEPTIONNELS PARMIS LES DIFFÉRENTS GROUPES.

Le nombre de personnes qui font partie des groupes racisés en situation d'itinérance a plus que doublé, ce qui met en lumière les obstacles toujours plus importants auxquels sont confrontées les populations racisées dans l'accès, l'abordabilité et la stabilité du logement.

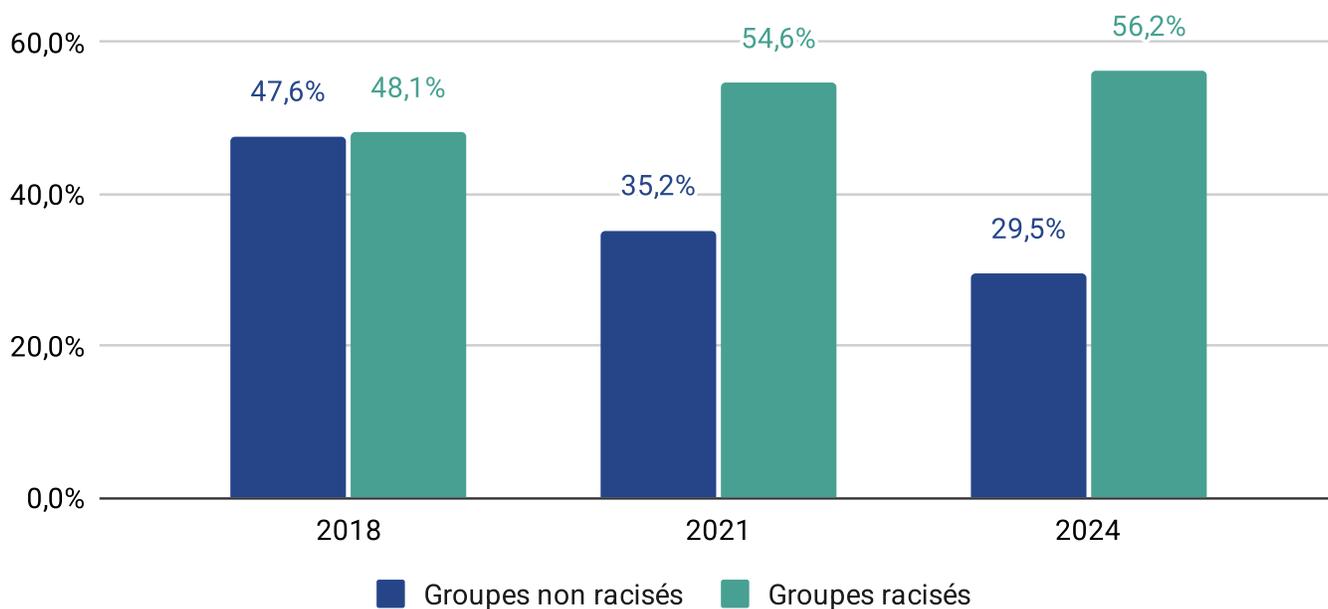
La figure 82 : Nombre de personnes appartenant des groupes racisés et non racisés à Ottawa, 2018, 2021 et 2024

Source : Données du sondage du dénombrement ponctuel.



La figure 83 : Proportion des personnes appartenant des groupes racisés et non racisés à Ottawa, 2018, 2021 et 2024

Source : Données du sondage du dénombrement ponctuel.



FAITS ET CHIFFRES : LES FIGURES 82-83

LE NOMBRE ABSOLU ET LA PART RELATIVE DES PERSONNES RECENSÉES DANS LES DÉNOMBREMENTS PONCTUELS DE 2018, 2021 ET 2024 VARIENT TOUS DEUX ENTRE LES GROUPES RACISÉS ET LES GROUPES NON RACISÉS.

Pour les personnes qui appartiennent aux groupes racisés :

- le nombre absolu a augmenté pour passer de 673 en 2018 à 732 en 2021, puis à 1 458 en 2024;
- la part relative a augmenté pour passer de 48,1 % en 2018 à 54,6 % en 2021, puis à 56,2 % en 2024.

Pour les personnes qui n'appartiennent pas à des groupes racisés :

- le nombre absolu a baissé pour passer de 667 en 2018 à 472 en 2021 et s'est élevé à 765 en 2024;
- la part relative a baissé pour passer de 47,6 % en 2018 à 35,2 % en 2021, puis à 29,5 % en 2024.

Ottawa a connu en 2023 un influx substantiel de nouveaux arrivants, de demandeurs d'asile et de demandeurs du statut de réfugié, ce qui fait peser de plus lourdes contraintes sur le réseau des refuges d'urgence. Si les nouveaux arrivants sont confrontés essentiellement aux mêmes pressions liées à l'abordabilité que les autres locataires dont les revenus sont moindres, ils surmontent aussi d'autres obstacles systémiques qui augmentent le rythme auquel ils s'engagent dans l'itinérance et limitent les moyens d'en sortir. Les délais de traitement des demandes de statut de réfugié ont augmenté dans les dernières années — pour passer d'une moyenne de 22 mois au début de 2023 à 44 mois à la fin de 2024 —, ce qui plonge de nombreux demandeurs dans l'incertitude juridique et financière pendant de longues durées.

Ces délais, de concert avec la discrimination sur le marché locatif, les barrières linguistiques et les restrictions fondées sur le statut migratoire et les sources de revenus, réduisent l'accès à des logements stables. Les données du Recensement de 2021 nous apprennent que les nouveaux arrivants sont beaucoup plus vulnérables économiquement, en raison de la prévalence des revenus moindres, qui est deux fois plus élevée que celle de la population générale, et d'un revenu médian nettement inférieur à la moyenne globale.

Tableau 54 : Prévalence des revenus moindres et total du revenu médian pour les immigrants, les nouveaux arrivants et tous les résidents d'Ottawa en 2021

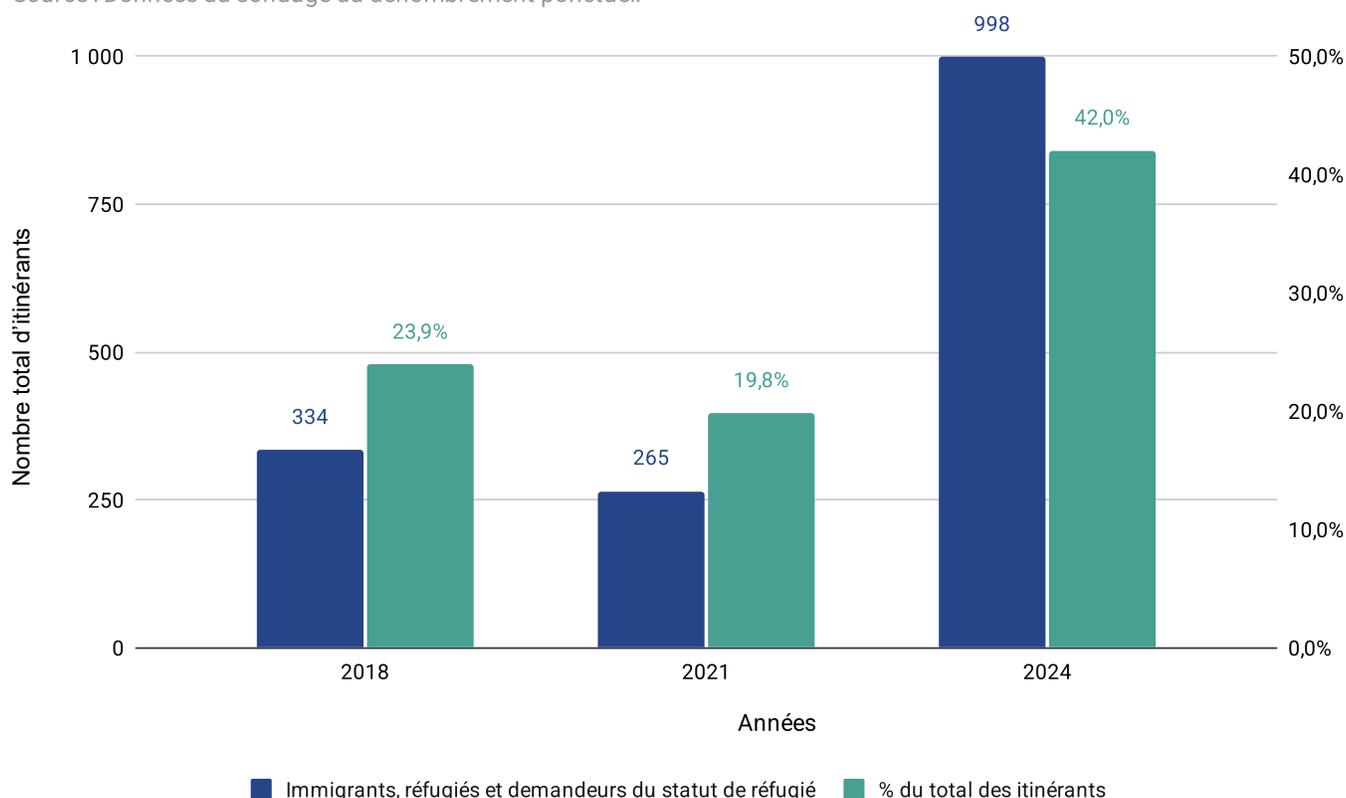
Indicateurs	Immigrants	Nouveaux arrivants	Tous
Prévalence des revenus moindres selon la MFR-Apl (%)	12,3	20,6	8,9
Total du revenu médian en 2020 parmi les bénéficiaires (\$)	42 800 \$	34 400 \$	50 000 \$

Source : Statistique Canada

Par conséquent, de nombreux nouveaux arrivants restent plus longtemps dans les refuges ou dans des situations de séjour précaires, ce qui conforte les difficultés dans les influx et les exflux du réseau de lutte contre l'itinérance d'Ottawa.

La figure 84 : Nombre d'immigrants, de réfugiés et de demandeurs du statut de réfugié vivant dans l'itinérance et en proportion du total des itinérants à Ottawa, 2018, 2021 et 2024

Source : Données du sondage du dénombrement ponctuel.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 84

DE 2018 À 2024, LE NOMBRE DE PERSONNES RECENSÉES DANS LE DÉNOMBREMENT PONCTUEL QUI ÉTAIENT DES IMMIGRANTS, DES RÉFUGIÉS OU DES DEMANDEURS DU STATUT DE RÉFUGIÉ A BAISSÉ POUR PASSER DE 334 EN 2018 À 265 EN 2021, PUIS A AUGMENTÉ POUR S'ÉLEVER À 998 EN 2024.

En proportion du nombre total d'itinérants, le pourcentage a baissé pour passer de 23,9 % en 2018 à 19,8 % en 2021; il a toutefois augmenté pour s'inscrire à 42,0 % en 2024.

L'itinérance ne consiste pas seulement à entrer dans le réseau de l'intervention en cas de crise. Elle se heurte aussi à des obstacles systémiques : politiques et déficits dans le logement, emploi et services de soutien qui permettent plus difficilement de trouver et de garder un logement stable, ce qui explique qu'il soit plus difficile de sortir de l'itinérance.

Il est plus probable que certaines populations vivent dans l'itinérance et restent privées de logement pendant des durées plus longues en raison des inégalités structurelles qui modèlent l'accès au logement. Ces obstacles s'étendent à différents systèmes, dont la justice, le bien-être des enfants, les soins de santé, l'emploi et l'aide sociale, qui peuvent tous expliquer l'instabilité soutenue du logement. L'inégalité des revenus, la discrimination sur le marché locatif, les lacunes dans les services de santé mentale et le manque de soutien culturellement adapté ont tous une incidence sur ceux qui vivent dans l'itinérance et qui sont confrontés aux plus grands obstacles lorsqu'il s'agit d'avoir accès à des logements stables.

Reprise postpandémique

La pandémie de COVID-19 a profondément bouleversé le marché du logement, l'abordabilité des logements et l'itinérance à Ottawa, en donnant lieu à une tension systémique à long terme. Si certaines interventions de l'État ont apporté un secours à court terme, la pandémie a creusé les inégalités préexistantes et accéléré les difficultés liées à l'abordabilité, dont la plupart continuent de modeler le paysage de l'itinérance. À l'heure où le réseau de services aux itinérants d'Ottawa doit répondre à une demande sans précédent et est confronté à des pénuries de personnel et à des contraintes de ressources, la trajectoire complète de la reprise postpandémique reste incertaine.

La pandémie a exacerbé les pressions liées à l'abordabilité dans l'ensemble des marchés de la propriété et de la location, en produisant des incidences complexes sur les tendances de l'évolution de l'itinérance. En 2020 et 2021, les prix des logements ont bondi, portés par les faibles taux d'intérêt, l'accroissement de l'activité des investisseurs et l'offre limitée. Dans le même temps, l'abordabilité des logements locatifs s'est dégradée. En raison de cette dégradation de l'abordabilité, cette affirmation se vérifie en particulier chez les ménages à revenus faibles, les nouveaux arrivants et les ménages locataires qui n'ont qu'une source de revenus : les taux d'inoccupation des logements à loyers moindres ont baissé de 50 % de 2019 à 2020. Dans le même temps, les ménages ont été moins nombreux à pouvoir faire la transition avec les logements subventionnés : le nombre de familles inscrites dans la Liste d'attente centralisée qui ont eu accès à des logements communautaires a baissé de 32,7 % en 2020.

La pandémie a apporté à certains ménages un secours financier temporaire — grâce à la réduction des dépenses discrétionnaires, à la souplesse du télétravail et aux programmes fédéraux d'aide au revenu qui ont compensé les pertes de salaires. Pour d'autres, la même période a été marquée par des difficultés économiques, l'instabilité du logement et la privation. Lorsque cette conjoncture passagère s'est amoindrie, de nombreux ménages d'Ottawa ont été confrontés au renouvellement ou à l'intensification des pressions liées à l'abordabilité. Les besoins impérieux en logements ont baissé durant la pandémie, essentiellement en raison des programmes fédéraux d'aide financière, dont la Prestation canadienne d'urgence (PCU), qui ont apporté à de nombreux ménages locataires à revenus moindres une sécurité temporaire du point de vue des revenus. Toutefois, lorsque les programmes d'aide déployés pendant la pandémie sont arrivés à expiration et que la conjoncture du marché locatif s'est durcie, les nombreuses pressions liées à l'abordabilité qui avaient précédé la COVID-19 se sont à nouveau fait jour, souvent plus sévèrement qu'auparavant.

À Ottawa, le nombre de personnes qui faisaient appel au réseau des refuges a baissé de 17,5 % en 2020; il s'agissait de la première baisse globale en six ans. L'aide financière et les moratoires sur l'expulsion ont permis à certains ménages d'éviter de sombrer dans l'itinérance. Il s'agissait d'une amélioration passagère, puisque le recours aux refuges a rebondi dans les années suivantes, parce que l'augmentation de la demande a imposé de nouvelles pressions à un système qui fonctionnait déjà au maximum de sa capacité ou au-delà de sa capacité. Dans le même temps, la pandémie a eu des effets à long terme sur la capacité en personnel et en services des programmes de lutte contre l'itinérance : de nombreux travailleurs de premières lignes ont quitté le secteur à cause du stress, de la charge de travail plus lourde et de l'épuisement professionnel. Ces facteurs continuent de représenter des difficultés aujourd'hui, ce qui influe sur l'accès aux services et sur la capacité des systèmes à fonctionner efficacement.

Pour les communautés autochtones, la pandémie a donné lieu à la fois à des difficultés et à des possibilités, en mettant au jour les lacunes de longue date dans les programmes d'aide généraux dans les domaines du logement et de l'itinérance, mais en permettant aussi d'étendre les solutions menées par les Autochtones. Dans le cadre du Projet de recherche COVID-19 2021 de la Coalition autochtone d'Ottawa (CAO), les chercheurs ont constaté que de nombreux membres des communautés autochtones d'Ottawa étaient confrontés à des difficultés de logements exceptionnelles durant la pandémie. La suroccupation, le manque de logements culturellement adaptés et d'options dans les refuges, et le délogement des Autochtones installés dans les centres urbains ont intensifié les inégalités préexistantes. Si la pandémie a mis au jour les lacunes de longue date dans les programmes d'aide généraux dans les domaines du logement et de l'itinérance, elle a aussi permis d'étendre et d'adapter aux besoins des communautés les interventions menées par les Autochtones. Or, les organisations menées par les Autochtones ont raffermi les approches autodéterminées menées par les communautés durant cette période, en priorisant les réactions culturellement sécuritaires à l'itinérance et au bien-être.

Dans le même temps, la CAO a constaté une hausse des taux de consommation de substances, une augmentation des décès attribuables à des surdoses et la montée du stress en raison de l'isolement et des obstacles systémiques pendant la pandémie. Les organismes fournisseurs de services aux Autochtones ont précisé que souvent, les programmes généraux de promotion de la santé mentale ne répondent pas aux besoins des peuples autochtones, ce qui oblige à adopter des approches culturellement éclairées et sensibles aux traumatismes, qui intègrent la communauté, la culture et la guérison.

La CAO a précisé qu'on ne peut pas séparer le logement des Autochtones et l'accès au territoire, aux cérémonies et à la guérison, en insistant pour dire que les solutions doivent déborder le cadre des refuges d'urgence afin d'assurer à long terme la sécurité du logement. Le retour aux modèles de services pré-pandémiques a été difficile, puisque les organisations autochtones continuent d'être confrontées à des obstacles systémiques, au sous-financement et à la crise généralisée de l'abordabilité qui pénalise démesurément les ménages autochtones.

Dans les parties 3 à 7 de ce document, l'analyse démontre que la reprise postpandémique reste inégale et non aboutie, même s'il n'en est plus abondamment question dans le discours public. Les contraintes de l'abordabilité du logement et l'augmentation de l'itinérance démontrent qu'on n'a pas entièrement réglé le problème des effets négatifs de la pandémie sur la stabilité du logement et qu'il y a toujours des difficultés dans la capacité des services de logement et de lutte contre l'itinérance à stabiliser la situation et à répondre à la demande dans le contexte de la hausse des coûts, de la disponibilité limitée des logements locatifs et des interruptions dans les services. On ne sait pas vraiment si le réseau des services aux itinérants se rapproche du maximum de sa capacité ou on ne connaît pas non plus l'importance des autres contraintes qui lui seront imposées.

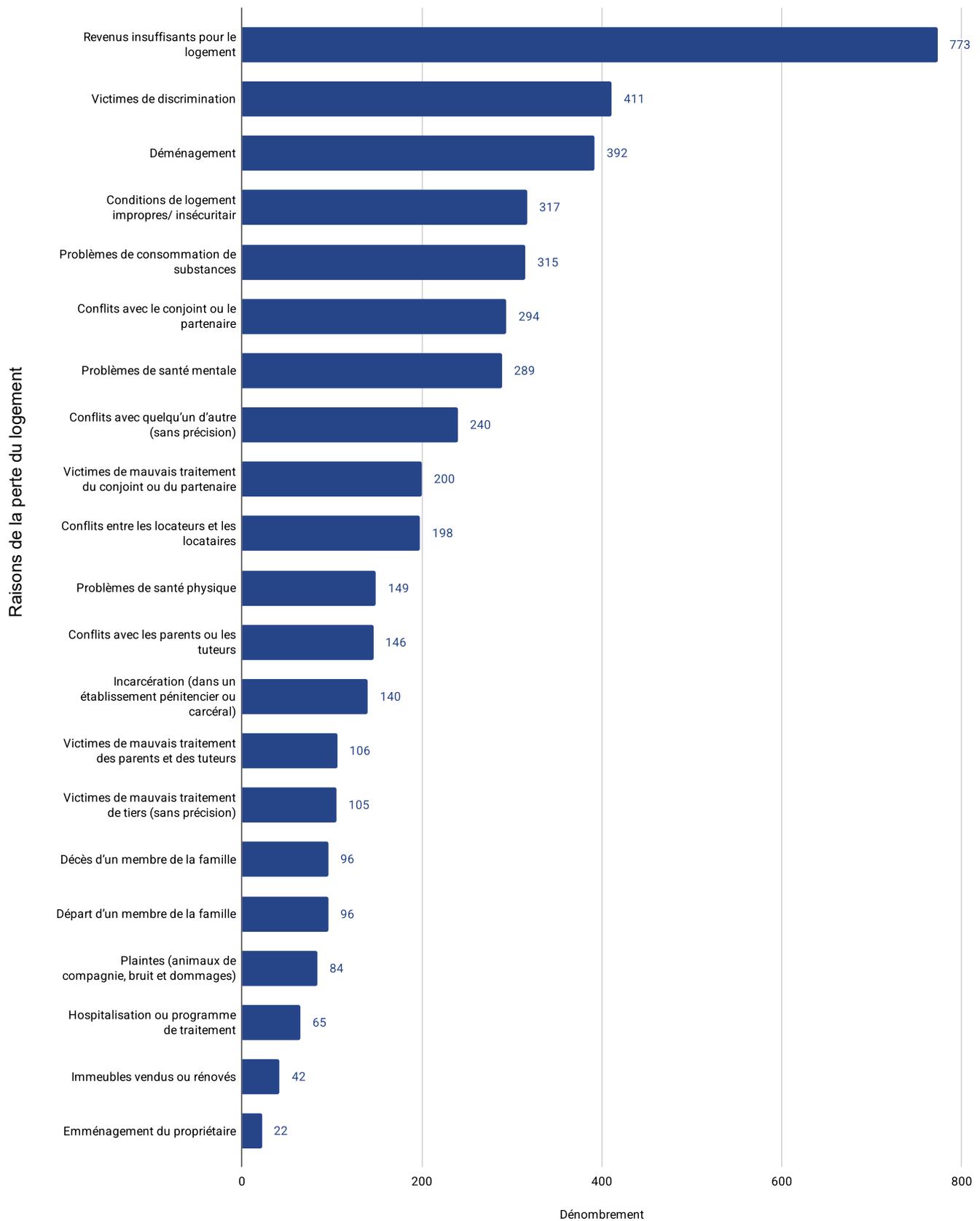
Les parcours de l'itinérance

L'itinérance est rarement le résultat d'un seul événement. Elle est plutôt modelée par différents facteurs qui se recoupent comme l'instabilité financière, la rupture de la famille, les problèmes de santé et les obstacles systémiques, qui permettent tous de déterminer ceux qui entrent dans le système et ceux qui peuvent en sortir. Le dénombrement ponctuel de 2024 apporte un éclairage sur ces parcours, ce qui permet de constater que si les pressions liées à l'abordabilité continuent de représenter la cause la plus répandue de la perte du logement, d'autres facteurs comme la discrimination, la situation de la santé mentale et la présence dans le réseau de l'enfance et de la jeunesse expliquent l'instabilité du logement à long terme.

Font partie des raisons les plus répandues constatées dans la plupart des cas récents de perte du logement, les revenus insuffisants pour se loger (773 réponses), la discrimination (411 réponses) et la nécessité de se reloger (392 réponses). Il y a aussi d'autres facteurs majeurs comme les conditions de logements insécuritaires ou impropres (317 réponses), les problèmes de consommation de substances (315 réponses) et les conflits avec les conjoints ou les partenaires (294 réponses). Les problèmes de santé mentale, les conflits entre locataires et locataires et l'abus des partenaires intimes ou de membres de la famille tenaient aussi une place importante dans la perte du logement. Ces réponses démontrent la complexité et la variété des facteurs qui empêchent de garder un logement stable, en précisant qu'il est nécessaire d'offrir des services d'aide ciblés.

La figure 85 : Raisons de la perte du logement le plus récent à Ottawa en 2024

Source : Données du sondage du dénombrement ponctuel.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 85

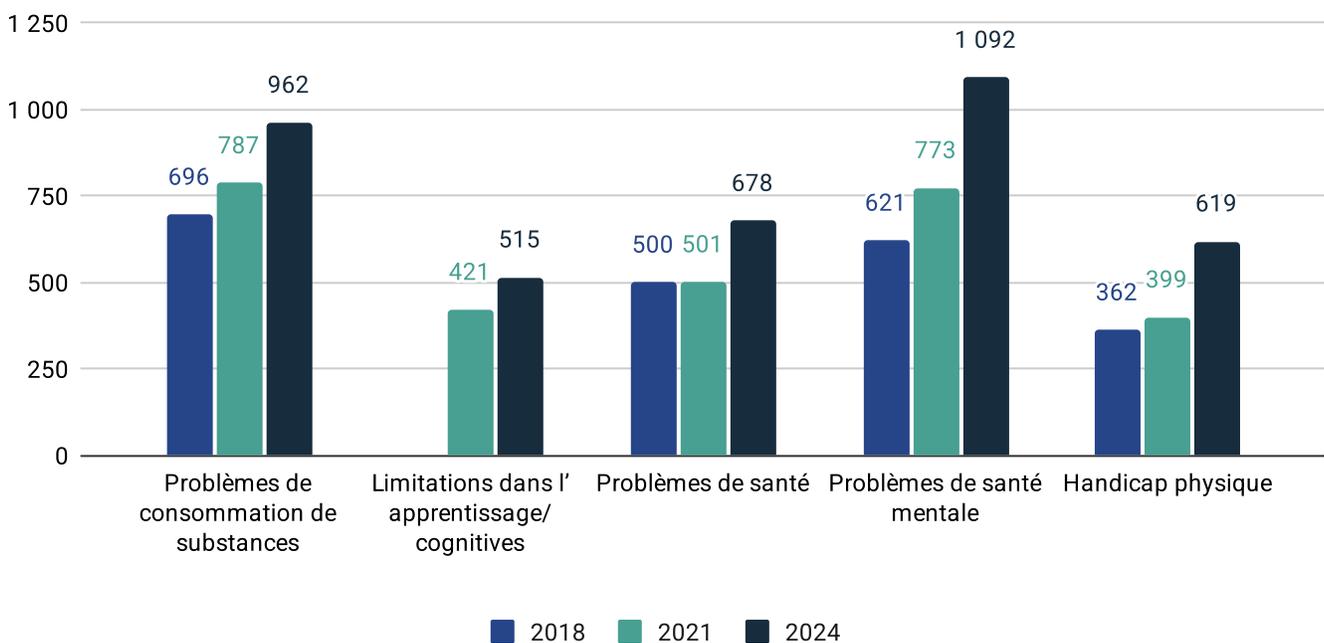
VOICI LES RAISONS LES PLUS RÉPANDUES POUR LESQUELLES LES PERSONNES RECENSÉES DANS LE DÉNOMBREMENT PONCTUEL DE 2024 AVAIENT TRÈS RÉCEMMENT PERDU LEUR LOGEMENT :

- revenus insuffisants pour se loger : 773 (17,3 %);
- victimes de discrimination : 411 (9,2 %);
- relogement : 392 (8,8 %);
- conditions de logement impropres ou insécuritaires : 317 (7,1 %);
- problèmes de consommation de substances : 215 (7,0 %).

Les données rétrospectives des dénombrements ponctuels nous apprennent aussi que le nombre de personnes qui éprouvent des problèmes de santé autodéclarés a augmenté : 1 092 personnes font état de problèmes de santé mentale. Ces facteurs peuvent expliquer l'itinérance ou servir d'obstacles lorsqu'il s'agit d'en sortir.

La figure 86 : Nombre de personnes vivant dans l'itinérance selon les problèmes de santé à Ottawa, 2018, 2021 et 2024

Source : Données du sondage du dénombrement ponctuel.



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 86



AVANT 2024, LE PROBLÈME DE SANTÉ LE PLUS RÉPANDU POUR CEUX ET CELLES QUI ONT ÉTÉ RECENSÉS DANS LE DÉNOMBREMENT PONCTUEL ÉTAIT ATTRIBUABLE À LA CONSOMMATION DE SUBSTANCES; C'EST CE QU'ONT DÉCLARÉ 696 PERSONNES EN 2018 ET 962 EN 2024, CE QUI REPRÉSENTE UNE HAUSSE DE 38,2 %.

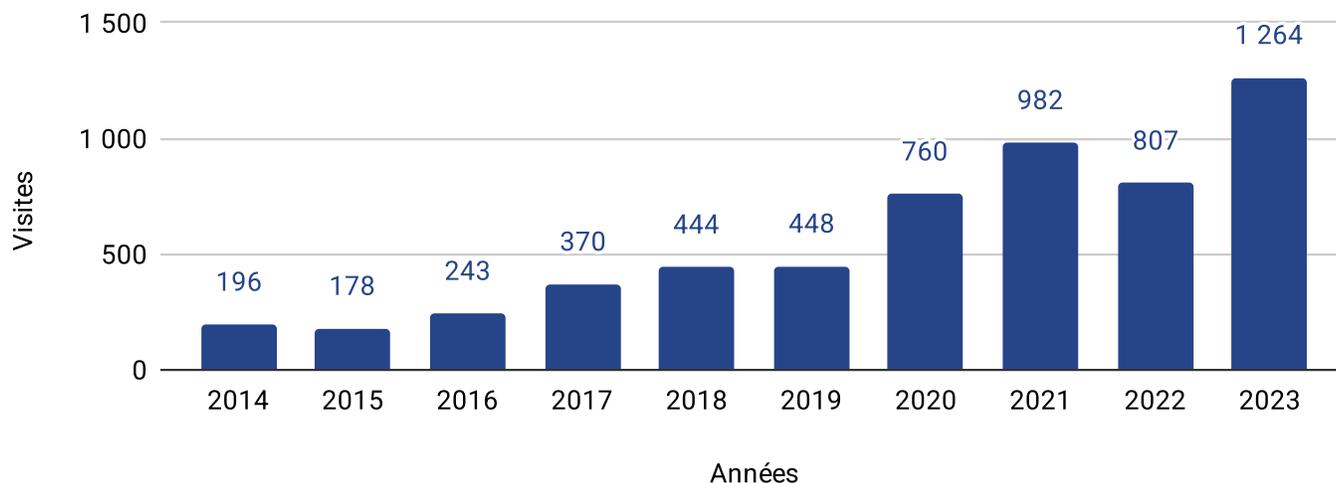
En 2024, les problèmes de santé mentale ont dépassé les accoutumances pour devenir la difficulté la plus répandue : le nombre de personnes qui ont fait état de ces problèmes a augmenté pour se chiffrer à 1 092 contre 621 en 2018, soit une hausse de 75,8 %. On a aussi relevé, de 2018 à 2024, une augmentation des participants qui avaient un problème médical (dont le nombre est passé de 500 à 678, soit une hausse de 35,6 %) et un handicap physique (dont le nombre est passé de 362 à 619, soit une hausse de 71,0 %).

En 2018, on n'a pas comptabilisé de participants au dénombrement ponctuel qui avaient des limitations d'apprentissage ou cognitives, puisque la question n'a pas été posée avant 2021. On a enregistré 421 personnes confrontées à cette limitation en 2021; leur nombre s'est hissé à 515 en 2024, soit une hausse de 22,3 %.

La consommation de substances peut permettre plus difficilement de sortir de l'itinérance en raison des obstacles dans l'accès aux soins de santé, de l'instabilité des conditions de vie et de l'imprévisibilité de l'offre de drogues interdites. De nombreuses personnes s'en remettent à des sources non réglementées, et les drogues peuvent être contaminées par le fentanyl ou d'autres substances nocives, ce qui a pour effet d'accroître les risques de surdose et les complications dans l'état de santé. L'augmentation de la consommation des opioïdes, en particulier, est tragique : le nombre de visites à l'urgence dans les hôpitaux et le nombre de décès lié à la consommation d'opioïdes ont augmenté de plus de 500 % dans la dernière dizaine d'années.

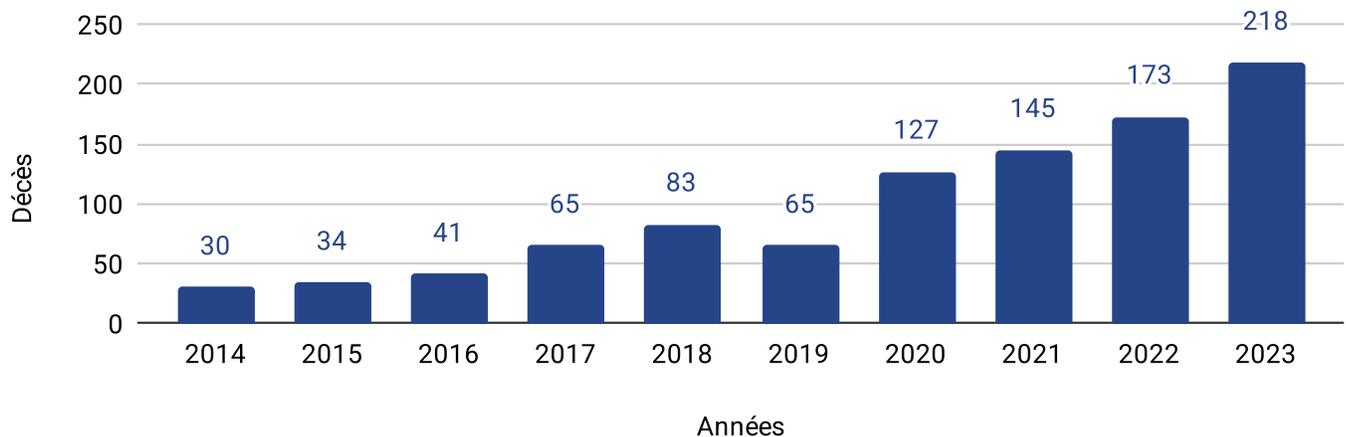
La figure 87 : Visites dans les urgences des hôpitaux en raison d'empoisonnements liés aux opioïdes à Ottawa de 2014 à 2023

Sources: Santé publique Ontario et Santé publique Ottawa.



La figure 88 : Décès imputables à la toxicité des opioïdes à Ottawa de 2014 à 2023

Sources: Santé publique Ontario et Santé publique Ottawa.



FAITS ET CHIFFRES : LES FIGURES 87-88

DE 2014 À 2021, LE NOMBRE ANNUEL DE VISITES À L'URGENCE DES HÔPITAUX LIÉES À LA CONSOMMATION D'OPIOÏDES A QUINTUPLÉ POUR PASSER DE 196 À 982.

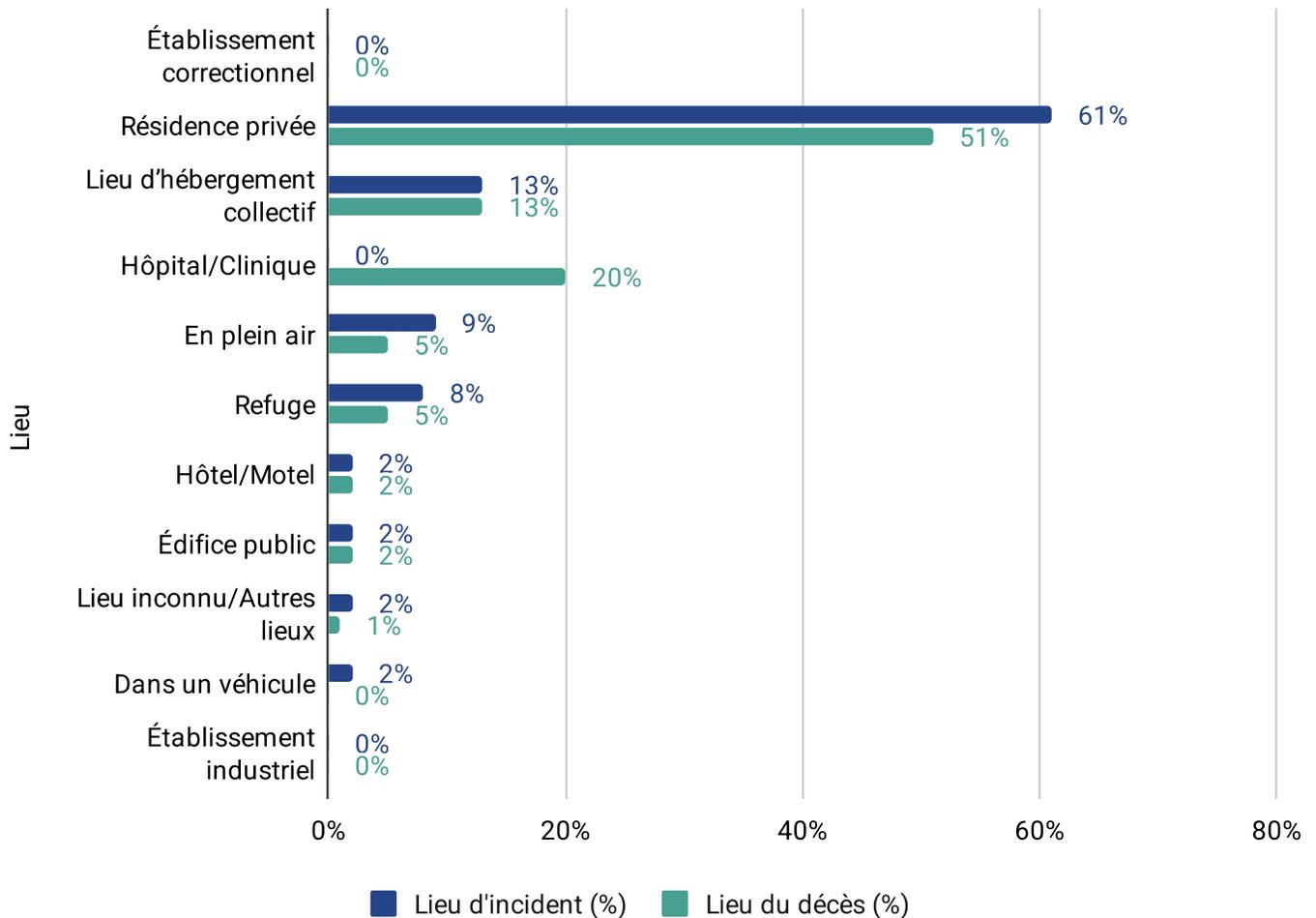
Même si ce nombre a plongé à 807 en 2022, soit une baisse de 17,8 % par rapport à 2021, le nombre de visites a augmenté pour s'inscrire à 1 264 en 2023, soit une hausse de 28,7 % par rapport à 2021 et une augmentation globale de 544,9 % depuis 2014.

De 2014 à 2018, le nombre annuel de décès attribuables à la toxicité des opioïdes a quasiment triplé pour passer de 30 à 83. Même s'il a diminué pour s'établir à 65 en 2019, soit une baisse de 21,7 % depuis 2018, le nombre de décès a augmenté pour s'élever à 127 en 2020 et a continué de progresser pour s'établir à 218 en 2023, soit une hausse de 71,7 % de 2020 à 2023 et une augmentation globale de 626,7 %.

La plupart des surdoses et des décès attribuables aux opioïdes à Ottawa se sont produits dans des résidences privées; or, une part substantielle s'est aussi produite dans des refuges, des lieux en plein air et des lieux d'hébergement collectif. Hormis leurs effets sur les particuliers, la consommation de substances en public et les crises liées aux drogues, dont la psychose induite par les drogues, contraignent les réseaux d'intervention d'urgence et les services de lutte contre l'itinérance, ce qui vient encore compliquer les parcours menant à la stabilité.

La figure 89 : Décès accidentels liés aux opioïdes selon le lieu du décès et le lieu de l'incident à Ottawa entre 2017 et 2023

Source: Santé publique Ottawa.



*Les données pour les lieux des décès liés aux opioïdes sont limitées à la précision des nombres entiers.

FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 89

DE 2017 À 2023, LA PLUPART DES INCIDENTS MENANT À DES DÉCÈS LIÉS AUX OPIOÏDES, AINSI QUE LES DÉCÈS EUX-MÊMES, SE SONT PRODUITS DANS DES RÉSIDENCES PRIVÉES (61 % DES INCIDENTS ET 51 % DES DÉCÈS).

Il n'y a pas eu d'incidents dans les hôpitaux ni dans les cliniques; or, il s'est produit 20 % des décès dans ces hôpitaux et cliniques, et 13 % des incidents et des décès se sont produits dans des lieux d'hébergement collectif. Font partie des autres lieux où se sont produits des incidents et des décès, les espaces en plein air – 9 % des incidents et 5 % des décès – et les refuges – 8 % des incidents et 5 % des décès. Au total, il s'est produit 2 % d'incidents et de décès ou moins dans les hôtels ou les motels, les édifices publics, les véhicules ou dans des lieux inconnus ou dans d'autres lieux.

Pour les familles, les données annuelles de 2019 à 2024 permettent de constater que les efforts menés pour fuir la violence continuent de représenter un parcours important sur la voie de l'itinérance, ce qui explique une large part des admissions dans les refuges.

L'incidence de la violence entre partenaires intimes (VPI) à Ottawa connaît une hausse. En 2024, le Service de police d'Ottawa est intervenu dans 6 636 incidents de VPI, soit une moyenne de 18 appels par jour. Or, ces chiffres ne donnent pas une idée complète de l'ampleur véritable du problème, puisque de nombreux survivants ne déclarent pas des incidents parce qu'ils craignent pour leur sécurité, parce qu'ils craignent des représailles, parce qu'ils risquent de s'inculper eux-mêmes ou parce qu'ils s'inquiètent de la garde de leurs enfants ou de la possibilité qu'on les prive de la garde des enfants. Le manque d'options de logements abordables est aussi un facteur de dissuasion lorsqu'il s'agit de sortir de situations dangereuses, ce qui fait surgir le spectre de l'itinérance ou des séjours prolongés dans les refuges.

De 2019 à 2024, les principales raisons pour lesquelles on fait appel aux refuges familiaux d'Ottawa s'expliquent par toutes sortes de difficultés de logement systémiques, de modèles migratoires et d'inquiétudes pour la sécurité personnelle. Le statut de nouvel arrivant est la principale raison pour laquelle on a fait appel à des refuges au cours de cette période, ce qui représente 1 829 cas. Les chiffres ont été particulièrement élevés en 2019, pour ensuite fléchir au début des années 2020, puis pour augmenter en 2023 et en 2024, ce qui indique que des obstacles permanents se dressent contre l'accès au logement pour les familles qui viennent de s'installer au pays. Ces problèmes étaient suivis de près par les difficultés liées au logement, à 1 693 cas, ce qui représente une augmentation constante; ce chiffre a culminé en 2024.

Les expulsions ont été le principal facteur des difficultés de logement des familles : elles représentent 960 cas et sont suivies de l'expiration des baux (243 cas) et de la suroccupation (155 cas), qui ont tous augmenté parmi les raisons justifiant la perte de logements dans les dernières années, surtout en 2023 et en 2024. Font partie des autres facteurs liés au logement et qui ont augmenté brusquement dans les deux dernières années, la condamnation des logements impropres au séjour (64 cas), les incendies et les inondations (77 cas), ainsi que les ruptures subites dans la situation du séjour (141 cas). Ces tendances laissent entendre qu'il n'y a pas suffisamment d'options donnant accès à des logements stables et abordables et que le nombre de familles qui vivent dans la précarité, ce qui finit par les obliger à faire appel à des refuges, augmente.

Hormis les raisons liées au logement, les efforts menés pour fuir la violence constituent un autre facteur majeur, soit 803 cas, qui a inscrit une hausse substantielle depuis 2021, ce qui laisse entendre que les vulnérabilités liées à la violence familiale augmentent. Le déménagement depuis l'extérieur de l'Ontario (637 cas), ainsi que les ruptures de la famille ou des relations (533 cas) ont aussi joué un rôle prépondérant dans le recours aux refuges. On a invoqué moins fréquemment d'autres raisons, dont la parentalité à haut risque, les inquiétudes pour la sécurité personnelle et différentes recommandations, qui sont toutefois des indicateurs de la complexité des besoins en soutien dans le réseau des refuges.

Si la perte des revenus et les frais de logement continuent de représenter les causes dominantes de l'itinérance, la prévalence des obstacles liés à la santé et de la violence fondée sur le genre parmi ceux qui vivent dans l'itinérance rendent compte du creusement des inégalités systémiques, dont la discrimination, les lacunes dans l'accès aux soins de santé et les obstacles contre la stabilité du logement qui ne sont pas seulement attribuables à l'abordabilité.

Les problèmes de santé mentale et de consommation de substances déterminent de plus en plus l'instabilité du logement, ce qui complique à la fois les interventions en cas de crise et les solutions à long terme. Les données portant sur l'ensemble du pays indiquent que la consommation de polysubstances – qui se produit parmi différentes populations et divers groupes d'âge – a donné lieu à de nouvelles difficultés pour les organismes fournisseurs de services, ce qui oblige à déployer des programmes d'aide



multistratifiés et plus intensifs [page 48]. Ces tendances se répercutent sur l'ensemble des collectivités de l'Ontario, dont Ottawa, dans lesquelles la complexité grandissante des besoins met de plus en plus à rude épreuve les modèles existants de logement et d'aide.

Les périodes prolongées d'itinérance peuvent exacerber les problèmes existants de santé mentale ou de consommation de substances ou en créer de nouveaux. L'écart entre les programmes d'aide offerts et l'importance des besoins est très prononcé pour ceux qui ont plusieurs dépendances, en raison de la complexité accrue du traitement. Or, les programmes d'aide intensifs nécessaires, qu'il s'agisse des programmes permanents d'aide au logement ou des programmes résidentiels menés par les organismes responsables de la santé, sont prépondérants en ressources et difficiles à déployer à grande échelle, puisqu'ils obligent souvent à consacrer d'importants investissements aux services à offrir à un nombre de personnes relativement modeste, ce qui exerce des pressions sur les organismes fournisseurs de services de première ligne de même que sur les modèles de financement, les programmes de logement et l'ensemble du réseau d'intervention dans la lutte contre l'itinérance.

À L'HEURE OÙ CES PRESSIONS CONTINUENT DE SE MULTIPLIER, LA CAPACITÉ DU RÉSEAU DES SERVICES AUX ITINÉRANTS À INTERVENIR EFFICACEMENT EST DE PLUS EN PLUS LIMITÉE PAR LA CAPACITÉ DES AUTRES RÉSEAUX, EN PARTICULIER LE RÉSEAU DE LA SANTÉ, LE RÉSEAU DE LA SANTÉ MENTALE ET LES SERVICES DE LUTTE CONTRE LES ACCOUTUMANCES, À MENER LES INTERVENTIONS NÉCESSAIRES. CETTE ESCALADE DES BESOINS OBLIGERA À METTRE SUR PIED DES PROGRAMMES D'AIDE INTÉGRÉS ET ADÉQUATS, QU'ON POURRA DÉPLOYER POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE CROISSANTE.

Offre

OTTAWA CONTINUE D'INVESTIR DANS LES LOGEMENTS TRÈS ABORDABLES ET LES LOGEMENTS PERMANENTS ET NON PERMANENTS EN OFFRANT DE L'AIDE ET EN MENANT DES INTERVENTIONS EN CAS DE CRISE. (CF. LE PLAN DÉCENNAL DE LOGEMENT ET DE LUTTE CONTRE L'ITINÉRANCE : RAPPORT D'AVANCEMENT 2023.) OR, LA DEMANDE CONTINUE DE SURPASSER L'OFFRE.

Les séjours dans les refuges sont de plus en plus longs, et les sorties pour avoir accès à des logements stables sont limitées par les difficultés permanentes liées à l'abordabilité et par les contraintes dans la capacité des services. Si la hausse planifiée du nombre de logements venait muscler la capacité dans les prochaines années, l'ampleur de la demande pourrait continuer d'être supérieure aux ressources disponibles.

Les hausses planifiées du nombre de logements abordables et les investissements substantiels consacrés aux logements transitionnels d'après la population visent à améliorer l'accès aux logements et aux services voulus pour ceux qui ont des besoins spécifiques, notamment pour ce qui est des programmes d'aide culturellement adaptés. Cette approche vise à réduire les contraintes imposées à l'ensemble du réseau en veillant à ce que les particuliers et les familles puissent mener la transition avec des logements qui cadrent avec leur situation, en libérant la capacité dans les services d'urgence et dans les logements transitionnels en général.

Compte tenu des obstacles structurels auxquels sont confrontés de nombreux réfugiés et nouveaux arrivants lorsqu'il s'agit d'avoir accès à des logements permanents, dont les longs délais d'attente pour les demandeurs du statut de réfugié et pour l'établissement des nouveaux arrivants, les investissements à consacrer aux logements transitionnels permettront de stabiliser cette population pendant les périodes de transition critiques. Puis, ces mesures devraient alléger la pression qui pèse sur les refuges d'urgence et sur d'autres secteurs du réseau de logements, en veillant à ce que ceux qui sont en situation de crise puissent avoir accès à l'aide dont ils ont besoin.

Tableau 55 : Offre actuelle et planifiée de logements abordables et de programmes de logement et d'aide à Ottawa de 2024 à 2027

Types de programmes	Type	Offre actuelle	Offre planifiée		
		2024	2025	2026	2027
Logements abordables	Logements	3 584	73	433	609
Logements avec services de soutien	Logements	501	112	50	50
Logements transitionnels (personnes vivant seules)	Logements	210	142	0	0
Logements transitionnels (familles)	Logements	361	0	150	0
Logements transitionnels propres à certaines populations	Lits	510	250	250	0
Refuges d'urgence*	Lits	879	0	0	0
Indemnités de logement	Subventions	2 493	250	250	250
Supplément de loyers	Logements	2 856	0	0	0
Loi sur les services du logement (LSL) : portefeuille de logements sociaux et loyers indexés sur le revenu	Logements	17 198	0	0	0
Prévention**	Divers	2 393	0	0	0

* Lits permanents non spécialisés et lits permanents spécialisés. Débordement non compris.

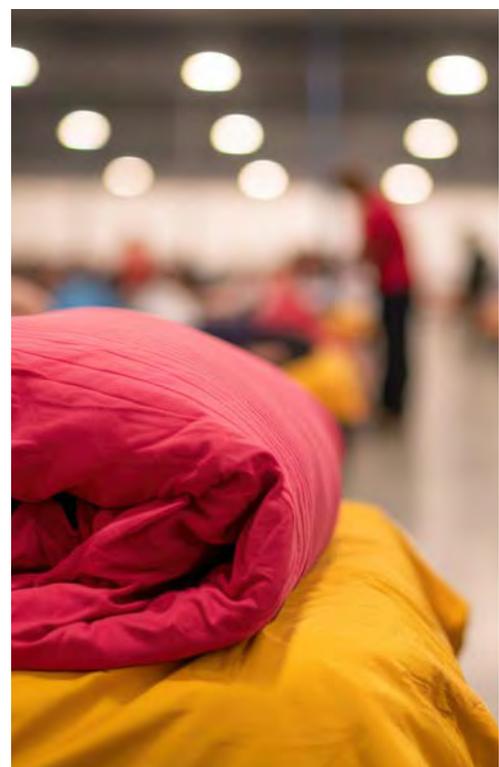
** Dont les centres de ressources, Action-Logement, Aide Logement, programme de soutien général au logement du Centre catholique pour immigrants (CCI), programme de soutien général au logement de Logement communautaire d'Ottawa (LCO), Programmes d'aide de la Société John Howard (SJH) dans les maisons de chambres, programme de soutien général au logement de Tungasvuvvingat Inuit et programme de soutien général au logement du Centre Wabano.

Source : Ville d'Ottawa

Malgré l'accroissement de la capacité en refuges permanents et en logements transitionnels, la demande à laquelle le réseau des refuges doit répondre est toujours supérieure au nombre de lits disponibles. Même si les lits prévus en cas de débordement, par exemple les placements dans les hôtels et les matelas temporaires, permettent de corriger les lacunes, on ne considère pas qu'ils font partie de la capacité du réseau des refuges d'Ottawa; il s'agit plutôt d'une intervention non planifiée en cas de débordement.

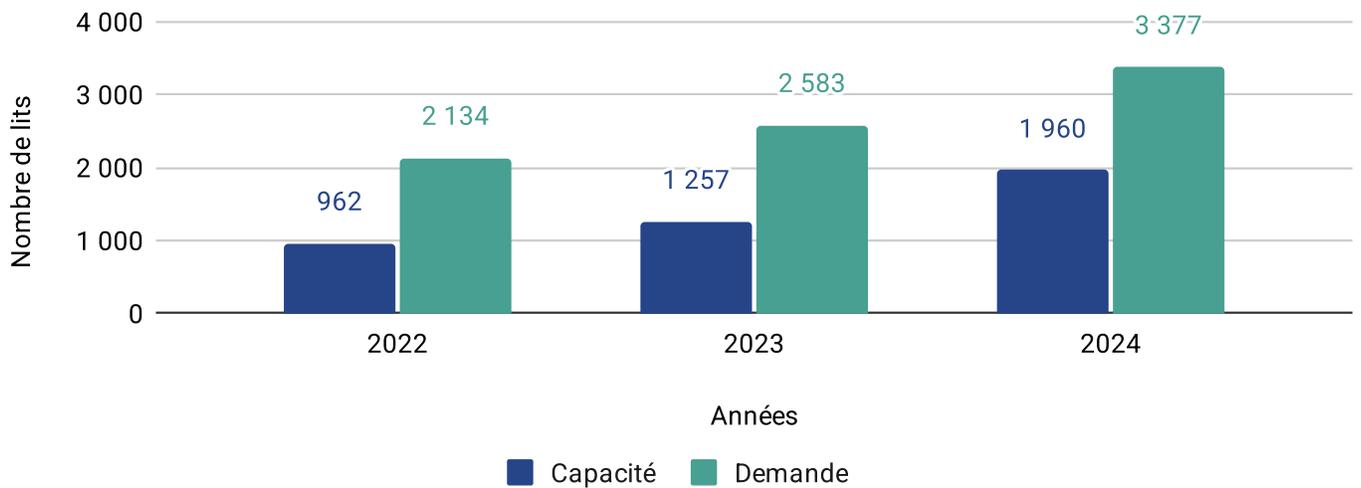
Parce que le système est soumis à des impératifs de plus en plus lourds, les séjours prolongés dans les refuges et la lenteur du rythme des sorties de ceux qui ont accès à des logements viennent encore limiter le roulement, ce qui multiplie les pressions dans l'ensemble du réseau.

En 2024 comme dans les années précédentes, la Ville d'Ottawa a financé des lits en cas de débordement de la capacité afin d'offrir des logements temporaires lorsque le réseau des refuges atteignait le maximum de sa capacité. Il s'agit entre autres des centres de débordement d'urgence et de distanciation physique, des matelas ou des lits dans les établissements de refuge, ainsi que des chambres d'hôtel et de motel pour les particuliers et les familles. Ces lits temporaires ne sont activés que lorsque la capacité normale est dépassée.



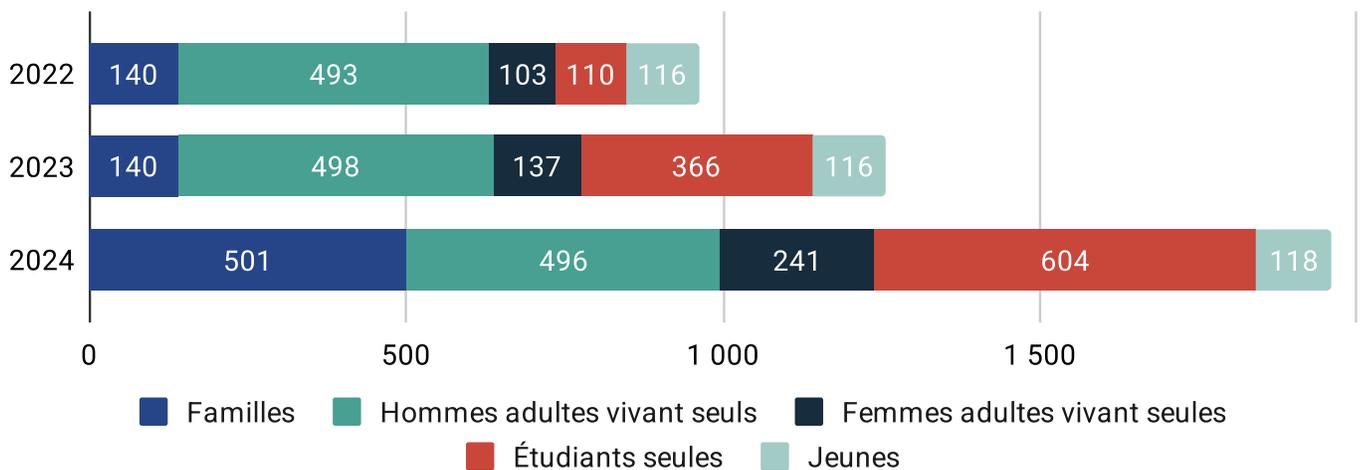
La figure 90 : Capacité en lits des refuges d'urgence et des logements transitionnels par rapport à la demande à Ottawa de 2022 à 2024

Source: Ville d'Ottawa.



La figure 91 : Capacité des refuges d'urgence et des logements transitionnels par lit en Ottawa de 2022 à 2024

Source: Ville d'Ottawa.



FAITS ET CHIFFRES : LES FIGURES 90-91

DE 2022 À 2024, LE NOMBRE DE LITS DISPONIBLES DANS LES REFUGES D'URGENCE ET DANS LES LOGEMENTS TRANSITIONNELS A AUGMENTÉ DE 103,7 % POUR PASSER DE 962 À 1 960, ALORS QUE LA DEMANDE DE LITS A PROGRESSÉ DE 58,2 % POUR PASSER DE 2 134 À 3 377 LITS.

Malgré la plus forte croissance proportionnelle dans la capacité par rapport à la demande, l'écart entre la capacité et la demande en chiffres a augmenté pour passer de 1 172 lits en 2022 à 1 417 en 2024, soit une hausse de 20,9 %.

Entre 2022 et 2024, la capacité des refuges d'urgence et des logements transitionnels est restée essentiellement inchangée pour les hommes adultes vivant seuls – puisqu'elle a varié de 493 à 498 – et pour les jeunes – en variant de 116 à 118. La capacité d'accueil des familles a continué de s'inscrire à 140 de 2022 à 2023; elle a toutefois augmenté pour passer à 501 en 2024 (+257,9 %). La capacité d'accueil des femmes adultes vivant seules a augmenté pour passer de 103 en 2022 à 241 en 2024 (+134,0 %), et la capacité d'accueil des personnes de genres mixtes vivant seules est passée de 110 à 604 (+449,1 %).

Les familles continuent d'enregistrer les séjours les plus longs dans les refuges, ce qui rend compte de leurs difficultés dans l'accès à des logements stables, alors que les hommes vivant seuls, les femmes vivant seules et les jeunes ont aussi inscrit des hausses substantielles dans la durée de leur séjour. Toutefois, même lorsque les séjours sont relativement courts, ce n'est pas tout le monde sortant d'un refuge qui a accès à des logements stables ou appropriés.

Tableau 56 : Niveaux d'occupation moyens des systèmes de refuge, Ottawa, 2024

Types de lits dans les refuges	Capacité permanente en lits	Occupation/demande nocturnes moyennes	% de plus que la capacité en lits permanents
Familles	501	1 715	242,3 %
Hommes adultes vivant seuls	496	623	25,6 %
Femmes adultes vivant seules	268	252	-6,0 %
Étudiants du programme coopératif vivant seuls	577	846	46,6 %
Jeunes	118	118	0,0 %
Total	1 960	3 554	81,3 %

Source : Ville d'Ottawa

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAU 56

EN 2024, LA DEMANDE MOYENNE IMPOSÉE AU RÉSEAU DES REFUGES S'EST ÉLEVÉE À 3 554 LITS PAR NUIT, SOIT 81,3 % DE PLUS QUE LA CAPACITÉ PERMANENTE EN LITS, SOIT 1 960 LITS.

La demande moyenne pour les femmes adultes vivant seules (252) et les jeunes (118) a été satisfaite par le nombre de lits disponibles (soit respectivement 268 et 118). Toutefois, la demande a dépassé de 25,6 % la capacité d'accueil des hommes adultes vivant seuls (623 contre 496), de 46,6 % la capacité d'accueil des étudiants du programme coopératif vivant seuls (846 contre 577) et de 242,3 % la capacité d'accueil des familles (1 715 contre 501).

Tableau 57 : Durée moyenne du séjour dans les refuges d'urgence en jours à Ottawa de 2019 à 2024

Types de lits dans les refuges	2019	2020	2021	2022	2023	2024	% de variation (2019-2024)
Hommes adultes vivant seuls	54	62	65	68	60	77	42,6 %
Femmes adultes vivant seules	53	56	57	59	53	76	43,4 %
Jeunes vivant seuls	51	61	59	62	67	91	78,4 %
Familles	136	179	139	129	135	140	2,9 %
Moyenne globale	100	122	103	100	96	109	9,0 %

Source : Ville d'Ottawa

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAU 57

DE 2019 À 2024, LA DURÉE MOYENNE DU SÉJOUR DANS LES REFUGES D'URGENCE A AUGMENTÉ POUR PASSER DE 100 À 109 JOURS ET A CULMINÉ EN 122 JOURS EN 2020.

La durée moyenne du séjour a progressé de 42,6 % pour les hommes adultes vivant seuls (pour passer de 54 à 77), de 43,4 % pour les femmes adultes vivant seules (pour passer de 52 à 76) et de 78,4 % pour les jeunes vivant seuls (pour passer de 51 à 91). La durée moyenne du séjour n'a augmenté que légèrement pour les familles dans l'ensemble, pour passer de 136 jours en 2019 à 140 en 2024 (+2,9 %) et pour culminer à 179 jours en 2020 avant de baisser à nouveau. Toutefois, la durée moyenne du séjour des familles est la plus élevée parmi les groupes de la population, puisqu'elle est comprise entre 128,4 % de l'ensemble de la demande en 2024 et 146,7 % en 2020.

Malgré les investissements que la Ville continue de consacrer aux logements très abordables, aux logements permanents et aux logements transitionnels avec services de soutien et en dépit des services d'intervention en cas de crise, l'inconcordance entre la demande adressée au réseau et l'offre disponible continue de représenter une difficulté.

Dans la [partie 12 \(Besoins projetés en logements\)](#), nous examinons, dans les scénarios projetés, les incidences de l'expansion des programmes de logements et de soutien sur la fréquence et la durée de l'itinérance.



Conclusion

L'AUGMENTATION DES TAUX DES PERSONNES QUI VIVENT DANS L'ITINÉRANCE ET L'ÉCART QUI SE CREUSE ENTRE LA CAPACITÉ DU RÉSEAU ET LA DEMANDE FONT RESSORTIR L'INCONCORDANCE STRUCTURELLE ENTRE L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT, LA PRÉVENTION DE L'ITINÉRANCE ET LES SERVICES DE SOUTIEN OFFERTS.

Les Autochtones, les personnes qui font partie des groupes racisés, les femmes et les personnes âgées sont souvent victimes des inégalités systémiques dans l'emploi, les revenus et l'accès aux soins de santé, alors que la hausse de l'itinérance parmi les nouveaux arrivants, les demandeurs d'asile et les demandeurs du statut de réfugié s'explique par les difficultés généralisées dans les politiques migratoires, les programmes d'aide aux nouveaux arrivants qui s'installent au pays et l'accessibilité du logement.



Même si Ottawa a augmenté la capacité de ses refuges et de ses logements transitionnels, le rythme de l'influx continue de surpasser les sorties de ceux qui ont accès à des logements stables, ce qui fait augmenter les séjours prolongés dans les refuges et réduire le roulement dans le réseau.

LES BESOINS DE PLUS EN PLUS COMPLEXES, SURTOUT CHEZ CEUX QUI ONT DIFFÉRENTES DÉPENDANCES OU DES PROBLÈMES GRAVES DE SANTÉ, METTENT EN RELIEF L'IMPORTANCE DE SOLUTIONS INTERSECTORIELLES INTÉGRÉES POUR COMBLER LES ÉCARTS ENTRE LE LOGEMENT, LES SOINS DE SANTÉ ET LES SERVICES SOCIAUX.

CE QU'IL FAUT SURTOUT RETENIR



L'itinérance continue de progresser et fait peser des contraintes de plus en plus lourdes sur les refuges d'urgence et les services de soutien.



La demande en refuges progresse plus rapidement que la capacité disponible, ce qui allonge les séjours et réduit les parcours qui permettent de sortir de l'itinérance.



Les Autochtones, les membres des groupes racisés et les nouveaux arrivants continuent d'être confrontés à des difficultés démesurées dans l'accès à des logements stables.



Le manque de logements locatifs abordables limite les options pour ceux qui tentent de sortir de l'itinérance, ce qui renforce les cycles de l'instabilité du logement.



L'instabilité économique, la hausse des frais de logement et les programmes d'aide aux revenus insuffisants continuent de représenter les principaux facteurs qui portent l'itinérance.



Les difficultés liées à la santé mentale et à la consommation de substances expliquent l'instabilité du logement, en créant d'autres obstacles dans l'accès à des solutions à long terme.



Les refuges d'urgence et les services de première ligne sont soumis à des contraintes de plus en plus lourdes, et les ressources permettant de répondre aux besoins de plus en plus complexes sont limitées.



Pour lutter contre l'itinérance, il faut investir davantage dans la prévention, le logement permanent et les services de soutien intégrés.



Partie 12

BESOINS PROJETÉS EN LOGEMENTS

POUR PLANIFIER EFFICACEMENT LES ÉVENTUELS BESOINS EN LOGEMENTS D'OTTAWA, IL FAUT ANALYSER L'ÉVOLUTION DE CES BESOINS AU FIL DES ANS.

Des facteurs comme la croissance de la population, les changements économiques, les pressions liées à l'abordabilité et les contextes généralisés des politiques déterminent le nombre de logements nécessaires, ainsi que les types, les régimes d'occupation et les programmes d'aide dont les résidents ont besoin.



Dans cette section, nous examinons les éléments essentiels qui modèlent les besoins en logements d'Ottawa dans les 10 prochaines années (2025-2035), à savoir :

- Les projections de la croissance des ménages, dont les changements attendus dans les régimes d'occupation (logements en propriété et logements locatifs) et les préférences quant au type d'habitation pour les logements du marché et les logements hors marché.
- Les estimations de la demande de logements qui tiennent compte des difficultés liées à l'abordabilité, des tendances dans la formation des ménages et de la disponibilité des logements.
- Les analyses des scénarios pour l'itinérance et les logements très abordables, en mettant en lumière les résultats potentiels selon différentes approches dans l'investissement et les politiques.
- Les explications des méthodologies utilisées dans les projections de la population, dans les prévisions de la demande en logements et dans la modélisation de l'itinérance.

À propos de la modélisation des projections

LA MODÉLISATION DES PROJECTIONS FAIT APPEL AUX DONNÉES RÉTROSPECTIVES, AUX TENDANCES ACTUELLES ET À DES HYPOTHÈSES CLAIREMENT DÉFINIES POUR ESTIMER LES BESOINS PROJETÉS EN LOGEMENTS ET DANS L'AIDE À OFFRIR AUX ITINÉRANTS.

L'objectif premier de cette modélisation consiste à permettre à Ottawa de prévoir la demande en logements, d'affecter stratégiquement ses ressources et de réagir proactivement aux impératifs émergents. Au lieu de prédire des résultats exacts, la modélisation des projections démontre les incidences, sur les besoins projetés en logements et dans la lutte contre l'itinérance, des tendances démographiques, de la conjoncture économique, de l'abordabilité et de l'offre de logements.

Si les projections sont des outils indispensables, leur exactitude dépend de la fiabilité des données et d'hypothèses mûrement réfléchies. En mettant à jour ces intrants à intervalles réguliers, on peut s'assurer que les modèles restent exacts et adaptés à l'évolution de la conjoncture. Par exemple, la pandémie de COVID-19 a mis en lumière la rapidité avec laquelle les besoins en logements peuvent évoluer, en insistant sur l'importance de la souplesse des approches de modélisation.

CONTINUUM DU LOGEMENT ET BESOINS PROJETÉS

Les besoins projetés d'Ottawa dans le logement et l'aide à offrir aux itinérants s'étendent sur un continuum qui réclame différentes approches de modélisation pour l'ensemble des différents types de logements. Le premier ensemble de projections examine les besoins en logements en général, en estimant la croissance totale du nombre de ménages afin de préciser généralement la demande en logements, dont les tendances dans les régimes d'occupation, les types de logements et la taille des ménages.

Le deuxième ensemble de projections fait appel à deux scénarios pour examiner les besoins en logements dans la fourchette du continuum regroupant les logements très abordables, dont les refuges d'urgence, les logements avec services de soutien, les logements sociaux et les logements locatifs abordables. Ces scénarios précisent l'ampleur des interventions à mener pour lutter contre l'itinérance et résoudre les problèmes aigus d'abordabilité.



Déclaration sur les projections

Les projections portant sur les logements et sur l'itinérance présentées dans cette section ont été préparées indépendamment par un tiers fournisseur et ne représentent pas des engagements de la Ville d'Ottawa à construire ou à financer directement des logements spécifiques. Ces projections sont plutôt établies dans le cadre de l'Évaluation des besoins en logements afin d'éclairer les dialogues dans la collectivité, la planification et les décisions à prendre. Ces projections sont destinées à étayer la planification stratégique, l'affectation des ressources et les décisions à long terme de la Ville pour cadrer, par exemple, avec les priorités du Conseil municipal et les autres stratégies de la Ville, dont la mise à jour projetée du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance (2030-2035) d'Ottawa.

Demande projetée en logements

La projection des besoins en logements d'Ottawa permet dans l'ensemble à la Ville de prévoir le nombre de ménages qui seront constitués, les types de logements dont les résidents pourraient avoir besoin et la répartition des options de logements nécessaires sur tout le territoire de la Ville. Pour établir des estimations exactes, ces projections tiennent compte des contraintes financières des ménages, des pressions liées à l'abordabilité et de l'évolution des tendances démographiques, au lieu de s'en remettre exclusivement à des modèles statistiques.

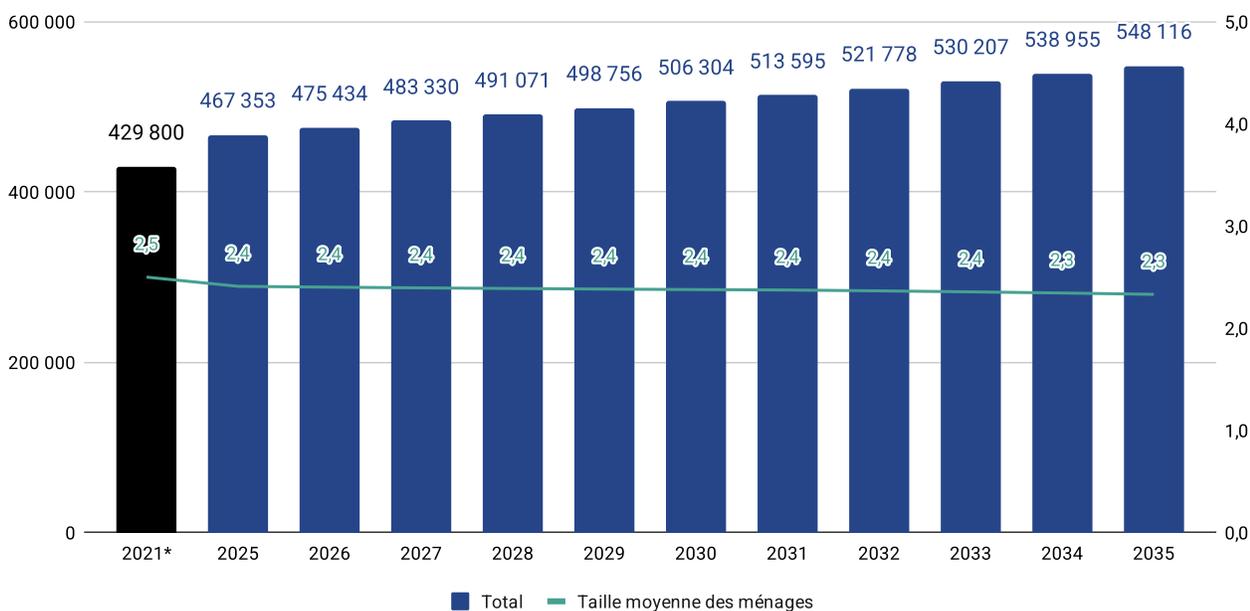
Cette analyse tient compte de plusieurs facteurs essentiels :

- la croissance de la population, d'après les prévisions officielles d'Ottawa;
- la formation des ménages, en tenant compte des tendances démographiques, dont la réduction de la taille moyenne des ménages;
- les modèles de régimes d'occupation (logements en propriété et logements locatifs), déterminés par l'abordabilité et par la conjoncture économique;
- la formation supprimée des ménages, qui se produit lorsque les particuliers ou les familles qui constitueraient normalement leur ménage ne sont pas en mesure de le faire parce que les frais de logement sont élevés ou que l'offre de logement est limitée;
- l'évolution de la demande selon le type de logement et le nombre de chambres à coucher, d'après les mutations dans la taille des ménages, les contraintes de l'abordabilité et les modèles de régimes d'occupation.

[L'appendice 1 \(Hypothèses sur la demande de logements d'urgence et de logements communautaires\)](#) donne plus d'information sur les hypothèses et sur les méthodologies utilisées dans cet ensemble de projections.

La figure 92 : Nombre projeté de ménages et taille moyenne des ménages à Ottawa de 2021 à 2035

Source: HelpSeeker



* Le nombre total de ménages compris dans ce graphique pour 2021 correspond au chiffre projeté de la Ville d'Ottawa, dérivé en faisant appel à une méthodologie qui concorde avec ces prévisions. Pour de plus amples renseignements sur ces projections, veuillez consulter le site <https://ottawa.ca/fr/vivre-ottawa/statistiques-et-donnees-demographiques/projections-de-croissance-pour-ottawa-2018-2046#section-26e79cf6-0a3c-4ab0-92fe-6a0c44150b93>

FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 92



27,5 %

DE 2021 À 2035, LE NOMBRE TOTAL DE MÉNAGES D'OTTAWA DEVRAIT, SELON LES PROJECTIONS, AUGMENTER DE 27,5 % POUR PASSER DE 429 800 À 548 116 MÉNAGES.

La hausse totale de 118 316 ménages représente un taux de croissance annuel moyen de 1,8 %.

De 2025 à 2035, la hausse projetée se chiffre à 17,3 %, pour passer de 467 353 à 548 116 ménages, soit une augmentation de 80 763 ménages, ce qui représente un taux de croissance annuel moyen de 1,6 %.

La taille moyenne des ménages devrait baisser pour passer de 2,5 personnes en 2021 à 2,4 en 2025; elle baissera ensuite peu à peu pour s'établir à 2,3 personnes en 2034.

Ce nombre de ménages ne représente pas le total des besoins en logements auxquels il faudra répondre pour apporter des solutions adéquates aux difficultés associées à la croissance des ménages.

Il faut tenir compte d'un ensemble minimum de facteurs obligatoires pour déterminer le nombre de logements que la collectivité devra bâtir d'ici 2035, afin de s'assurer que l'offre de logements cadre avec la croissance des ménages, permet de prévenir les pénuries et de maintenir l'abordabilité et répond efficacement à la demande projetée.

Voici en quoi consistent ces facteurs :



Réalisation d'un taux d'inoccupation sain de 3 %

Pour être stable, le marché du logement a besoin d'un taux d'inoccupation suffisant afin de prévenir les hausses de prix excessives, d'assurer la mobilité des logements et de favoriser les transitions dans le logement. On considère qu'un taux d'inoccupation de 3 % correspond au seuil minimum d'un marché équilibré, en réduisant la concurrence qui s'exerce pour les logements et en prévenant le délogement attribuable à la rareté.



Prise en compte de la formation supprimée des ménages

De nombreux particuliers ou de nombreuses familles qui auraient normalement formé des ménages indépendants entre 2016 et 2021 n'ont pas pu le faire à cause des contraintes financières, du manque d'options de logement convenables ou des coûts élevés. En tenant compte de ces ménages supprimés, on s'assure de prendre en compte la demande insatisfaite, en permettant à ceux qui sont obligés d'habiter dans des logements communs ou inadéquats d'avoir accès à des logements adaptés.



Remplacement des logements démolis

On perd certains logements parce qu'ils sont démolis, réaménagés ou qu'ils se détériorent au fil du temps. Pour préserver l'ensemble du parc de logements et prévenir un déclin des logements disponibles, il faut construire de nouveaux logements à un rythme qui compense ces pertes, en veillant à ce que dans l'ensemble, l'offre reste stable.

En tenant compte de ces facteurs, le total des besoins en logements s'élève à 128 938 logements en 2035, ce qui permet de s'assurer que l'offre de logements d'Ottawa est suffisante pour s'adapter à la croissance, corriger les pénuries du passé et préserver la stabilité du marché.

Tableau 58 : Besoins estimatifs en logements selon le facteur de prise en compte des besoins en logements utilisé pour estimer le total des besoins en logements en 2035

Facteurs	Nombre
Croissance attendue des ménages de 2021 à 2035	118 316
Correction du taux d'inoccupation (3 %)	3 549
Formation supprimée des ménages (de 2016 à 2021)	3 692
Démolitions (moyenne des logements remplacés)	3 380
Total de la demande en 2035	128 938

Source : HelpSeeker

Ces chiffres indiquent que pour permettre à Ottawa d'atteindre sa cible minimum quant au nombre de logements, le nombre annuel de logements achevés doit être d'au moins 9 210, ce qui représente 1 137 logements supplémentaires par an en sus de la moyenne de 8 073 logements pour 2021-2024, en veillant à ce que l'offre de logements suive le rythme de la demande projetée et permette de corriger les pénuries existantes.

Pour déterminer les meilleurs moyens de répondre à la demande prévue de logements d'ici 2035 – en tenant compte des décisions à propos des types de logements, du nombre de chambres à coucher, des niveaux d'abordabilité et de la répartition géographique – il faut se pencher attentivement sur les caractéristiques des ménages actuels, sur les pressions liées à l'abordabilité et sur les changements démographiques explorés dans le cadre de cette évaluation. Si les processus de zonage et de planification à long terme guident en définitive certaines décisions à propos de la localisation, des typologies de logements, des mesures d'incitation et de la densité des logements, ces projections constituent des intrants décisifs qui éclairent les discussions dans la planification municipale.

Compte tenu des mutations importantes observées sur le marché du logement et dans le paysage socioéconomique d'Ottawa, il ne suffirait pas de s'en remettre seulement aux modèles statistiques de logement. La modélisation des scénarios présentée dans ces pages s'inspire plutôt massivement des tendances récentes et adopte des hypothèses factuelles sur les besoins projetés des ménages, en constituant un socle analytique pour éclairer les décisions stratégiques dans le domaine du logement.

ABORDABILITÉ

La répartition projetée des ménages dans l'ensemble des catégories de revenus en 2035 fait état des corrections éclairées par les récentes tendances de l'abordabilité et par l'ensemble de la conjoncture économique. Essentiellement, la Prestation canadienne d'urgence (PCU) a apporté une aide temporaire dans les revenus des ménages pendant la pandémie de COVID-19, ce qui a donné lieu à une amélioration temporaire des indicateurs de l'abordabilité captés en 2021. Depuis qu'on a mis fin à cette aide temporaire, les pressions liées à l'abordabilité se sont non seulement infléchies, mais dépassent aujourd'hui, dans bien des cas, les niveaux déjà observés en 2016.

Tableau 59 : Nombre et répartition actuels et estimatifs du total des ménages par catégorie de revenus en 2021 et 2035

Catégories de revenus	Total des ménages en 2021*		Estimation des ménages en 2035**		+/-
	Nombre	% des ménages	Nombre	% des ménages	Nombre
Revenus très faibles	10 460	2,6 %	32 887	6,0 %	22 427
Revenus faibles	63 959	16,2 %	98 661	18,0 %	34 702
Revenus moyens	74 194	18,7 %	109 623	20,0 %	35 429
Revenus médians	89 089	22,5 %	104 142	19,0 %	15 053
Revenus élevés	158 238	40,0 %	202 803	37,0 %	44 565
Total	395 940	100,0 %	548 116	100,0 %	152 176

* Source : Housing Needs Assessment Tools – HART.
 ** Source : HelpSeeker

Tableau 60 : Nombre et répartition actuels et estimatifs des ménages qui ont des besoins impérieux en logements par catégorie de revenus en 2021 et 2035

Catégories de revenus	Besoins impérieux en logements en 2021*		Estimation des besoins impérieux en logements en 2035***		+/-
	Nombre	% des ménages	Nombre	% des ménages	Nombre
Revenus très faibles	6 495	14,6 %	14 329	22,0 %	7 834
Revenus faibles	30 750	69,2 %	42 988	66,0 %	12 238
Revenus moyens	6 425	14,5 %	7 165	11,0 %	740
Revenus médians	740	1,7 %	651	1,0 %	-89
Revenus élevés	0	0,0 %	0	0,0 %	0
Total	44 410	100,0 %	65 134	100,0 %	20 724

* Source : Housing Needs Assessment Tools – HART.
 ** Source : HelpSeeker
 *** Source : HelpSeeker

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAUX 59-60

En 2021, 2,6 % des ménages appartenait à la catégorie des ménages dont les revenus étaient très faibles, 16,2 %, à la catégorie des revenus faibles, 18,7 %, à la catégorie des revenus moyens, 22,5 %, à la catégorie des revenus médians et 40,0 %, à la catégorie des revenus élevés. En 2035, la proportion des ménages devrait augmenter dans les catégories de revenus très faibles (pour s'élever à 6,0 %), faibles (pour se monter à 18,0 %) et moyens (pour se hisser à 20,0 %), en diminuant dans les catégories de revenus médians (à 19,0 %) et élevés (à 37,0 %).

En 2021, un total de 44 410 ménages avait des besoins impérieux en logements : 14,6 % appartenait à la catégorie des revenus très faibles, 69,2 %, à la catégorie des revenus faibles, 14,5 %, à la catégorie des revenus moyens et 1,7 %, à la catégorie des revenus médians. En 2035, leur proportion devrait s'accroître dans la catégorie des revenus très faibles (à 22,0 %), alors qu'elle devrait se réduire dans les catégories de revenus faibles (à 66,0 %), moyens (à 11,0 %) et médians (à 1,0 %).

En raison de ces tendances, au lieu d'attribuer des nouveaux logements proportionnellement dans l'ensemble des groupes de revenus, la répartition proposée ci-après a été corrigée pour mieux cadrer avec les pressions projetées liées à l'abordabilité, avec les besoins impérieux en logements et avec l'évolution démographique. Cette approche tient compte des statistiques apportées par la conjoncture récente du marché et des projections détaillées dans l'ensemble de cette évaluation.

Tableau 61 : Revenus estimatifs et nombre recommandé de logements nouveaux par catégorie de revenus en 2035

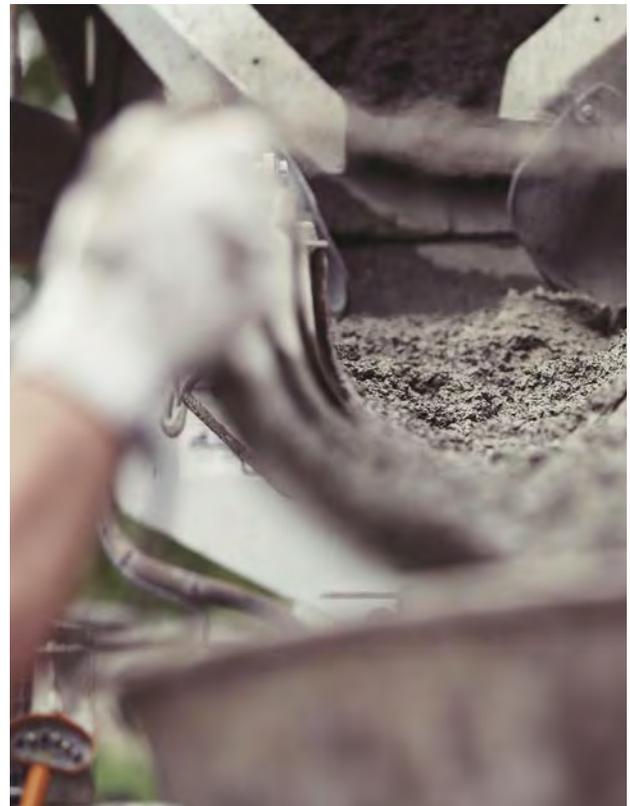
Catégories de revenus	Revenus mensuels (2035)	Frais de logements mensuels abordables (2035)	Nouveaux logements sur 10 ans	Répartition
Revenus très faibles	<= 822 \$	<= 247 \$	16 762	13,0 %
Revenus faibles	822 \$ - 2 056 \$	247 \$ - 617 \$	36 103	28,0 %
Revenus moyens	2 056 \$ - 3 290 \$	617 \$ - 987 \$	23 209	18,0 %
Revenus médians	3 290 \$ - 4 935 \$	987 \$ - 1 481 \$	30 945	24,0 %
Revenus élevés	>= 4 935 \$	>= 1 481 \$	21 919	17,0 %
Total	s.o.	s.o.	128 938	100,0 %

Source : HelpSeeker

La répartition recommandée de nouveaux logements par catégorie de revenus en 2035 se fonde non seulement sur la croissance proportionnelle des ménages, mais aussi sur les difficultés liées à l'abordabilité et sur la sévérité des besoins en logements essentiels.

Bien que l'on s'attende à ce que le nombre de ménages se situant dans les fourchettes de revenus supérieurs augmente en chiffres absolus, Les pressions les plus aigües restent concentrées parmi les ménages dont les revenus sont très faibles et faibles. Cette approche corrigée tient compte d'un basculement intentionnel en faveur des segments sous-ravitillés du marché du logement et cadre avec les objectifs de la politique consacrés à corriger les lacunes dans l'abordabilité, les inégalités systémiques et à répondre à la hausse de la demande exprimée pour les logements très abordables.

Dans la justification ci-après nous décrivons dans ses grandes lignes le raisonnement qui sous-tend la répartition parmi les catégories de revenus, d'après les données quantitatives et les considérations relatives aux politiques.



Justification :

Revenus très faibles et faibles

- Sous-offre critique; taux d'inoccupation de zéro en deçà de 775 \$
- Croissance la plus élevée dans les listes d'attente pour des logements subventionnés et dans les besoins impérieux en logements
- Cadrage avec la priorité du Conseil municipal sur les logements très abordables


Revenus médians

- Stabilité assurée pour les travailleurs essentiels et les ménages à revenus moyens
- Liaisons entre les segments des logements abordables et les segments des logements offerts au prix du marché sur fond d'évolution de la démographie


Revenus moyens

- Correction du déficit croissant en logements « intermédiaires manquants »
- Réaction aux fortes pénuries locatives (taux d'inoccupation de 0,7 % pour les logements dont les loyers sont compris entre 775 \$ et 1 449 \$)


Revenus élevés

- Baisse de l'attribution en tenant compte des taux d'inoccupation plus élevés à l'heure actuelle et de la capacité du marché
- Prise en compte de la capacité, portée par le marché, de répondre à la demande sans interventions ciblées

TYPE DE LOGEMENT

En 2035, la taille des logements à Ottawa devrait, selon les projections, avoir changé substantiellement : la proportion du total des ménages constitués d'une personne devrait doubler pour passer de 28,4 % à 57,0 %. Cette évolution sur la voie de la réduction de la taille des ménages a des incidences sur les types de logements à prévoir, ce qui laisse entendre qu'une proportion importante de l'offre de logements projetée devrait être constituée de logements de plus grande densité, dont les appartements.

Tableau 62 : Nombre et répartition actuels et estimatifs du total des ménages selon la taille des ménages en 2021 et 2035

Taille des ménages	Total des ménages en 2021*		Estimation des ménages en 2035**		+/- Nombre
	Nombre	Répartition	Nombre	Répartition	
Une personne	115 070	28,4 %	312 426	57,0 %	197 356
Deux personnes	134 770	33,3 %	169 916	31,0 %	35 146
Trois personnes	61 500	15,2 %	43 849	8,0 %	-17 651
Quatre personnes	59 140	14,6 %	16 443	3,0 %	-42 697
Cinq personnes ou plus	34 430	8,5 %	5 481	1,0 %	-28 949
Total	404 910	100,0 %	548 116	100,0 %	143 206

* Source : Statistique Canada.

** Source : HelpSeeker

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAU 62

In 2021, the proportional distribution of households
 En 2021, la répartition proportionnelle des ménages selon la taille des ménages s'établissait comme suit :

- 28,4 % : ménages d'une personne;
- 33,3 % : ménages de deux personnes;
- 15,2 % : ménages de trois personnes;
- 14,6 % : ménages de quatre personnes;
- 8,5 % : ménages de cinq personnes ou plus.

En 2035, le nombre de ménages devrait, selon les projections, augmenter pour :

- les ménages d'une personne (+171,5 %, pour passer de 115 070 à 312 426);
- les ménages de deux personnes (+26,1 %, pour passer de 134 770 à 169 916).

Ce nombre devrait diminuer pour :

- les ménages de trois personnes (-28,7 %, pour passer de 61 500 à 43,849);
- les ménages de quatre personnes (-72,2 %, pour passer de 59 140 à 16,443);
- les ménages de cinq personnes ou plus (-84,1 %, pour passer de 34 430 à 5,481).

En proportion du total des ménages, il s'agit d'une hausse de 100,7 % du nombre de ménages d'une personne, qui passe de 28,4 % à 57,0 %, et d'une baisse de la proportion :

- des ménages de deux personnes (-6,9 %, pour passer de 33,3 % à 31,0 %);
- des ménages de trois personnes (-47,4 %, pour passer de 15,2 % à 8,0 %);
- des ménages de quatre personnes (-79,5 %, pour passer de 14,6 % à 3,0 %);
- des ménages de cinq personnes ou plus (-88,2 %, pour passer de 8,5 % à 1,0 %).

Le parc de logements actuel d'Ottawa a une forte proportion de maisons individuelles (41,7 %); les appartements en constituent une part plus modeste. Les corrections apportées aux options de plus grande densité permettront de s'adapter à l'évolution démographique projetée et de tenir compte des contraintes liées à l'abordabilité.

Tableau 63 : Nombre et répartition actuels des ménages selon le type de logement en 2021

Types de logements	Total des ménages en 2021	
	Nombre	Répartition
Maisons individuelles	169 780	41,7 %
Maisons jumelées	21 615	5,3 %
Maisons en rangée	87 355	21,5 %
Duplex	7 400	1,8 %
Immeubles d'appartements de faible hauteur	43 005	10,6 %
Immeubles d'appartements de grande hauteur	76 890	18,9 %
Autres types	1 200	0,3 %
Total	407 245	100,0 %

Source : Statistique Canada

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAU 63


EN 2021, LE TYPE LE PLUS COURANT DE LOGEMENT ÉTAIT CONSTITUÉ DES MAISONS INDIVIDUELLES, QUI REPRÉSENTAIENT 41,7 % DES LOGEMENTS OCCUPÉS;

viennent ensuite les maisons en rangée (21,5 %), les immeubles d'appartements de grande hauteur de cinq étages ou plus (18,9 %) et les immeubles d'appartements de faible hauteur de moins de cinq étages (10,6 %). 5,3 % des logements étaient constitués de maisons jumelées, 1,8 %, de duplex, et seulement 0,3 %, des autres types de logements.

Au lieu de répliquer la répartition existante des logements à Ottawa, l'attribution recommandée des nouveaux logements augmente stratégiquement la proportion des appartements et réduit celle des logements de moindre densité. Cette approche tient compte des tendances démographiques, des pressions liées à l'abordabilité, des besoins en accessibilité et des objectifs de croissance axés sur les transports en commun.

Tableau 64 : Répartition actuelle et recommandée des besoins en nouveaux logements par type de logement

Types de logements	Répartition actuelle (2021)*	Répartition des nouveaux logements**	Nombre de nouveaux logements (sur 10 ans)**
Immeubles d'appartements de grande hauteur	18,9 %	24,0 %	30 945
Immeubles d'appartements de faible hauteur	10,6 %	30,0 %	38 681
Maisons individuelles	41,7 %	15,0 %	19 341
Maisons en rangée	21,4 %	20,0 %	25 788
Maisons jumelées	5,3 %	8,0 %	10 315
Duplex et autres types de logements	2,1 %	3,0 %	3 868
Total	100,0 %	100,0 %	128 938

* Source : Statistique Canada.
 ** Source : HelpSeeker

Les pressions les plus aigües restent concentrées parmi les ménages dont les revenus sont très faibles et faibles. Cette approche corrigée tient compte d'un basculement intentionnel en faveur des segments sous-ravitailés du marché du logement et cadre avec les objectifs de la politique consacrés à corriger les lacunes dans l'abordabilité, les inégalités systémiques et à répondre à la hausse de la demande exprimée pour les logements très abordables. Dans la justification ci-après nous décrivons dans ses grandes lignes le raisonnement qui sous-tend la répartition parmi les catégories de revenus, d'après les données quantitatives et les considérations relatives aux politiques.

Justification :

Logements de plus grande densité

- Pour s'adapter directement à la croissance considérable des ménages d'une personne
- Pour s'assurer que l'abordabilité cadre avec les objectifs du Conseil municipal
- Pour favoriser les aménagements axés sur les transports en commun et l'accessibilité, surtout pour les personnes âgées


Logements de densité modérée

- Pour corriger les pénuries en logements « intermédiaires manquants » sur le marché d'Ottawa
- Pour équilibrer la densité modérée, l'abordabilité et l'habitabilité
- Pour favoriser les transitions de densités harmonieuses dans les quartiers existants


Logements de moindre densité

- La moindre attribution tient compte de la taille projetée des ménages, qui est appelée à se réduire.
- Pour s'adapter aux préférences des ménages à revenus plus élevés sur un marché stable
- Pour tenir compte de l'offre existante du marché et du taux supérieur d'inoccupation dans ce segment

TAILLE DES LOGEMENTS

L'évolution démographique projetée d'Ottawa sur la voie de la réduction de la taille des ménages indique qu'on a davantage besoin de logements plus modestes. La répartition recommandée ci-après met en équilibre ces tendances démographiques, en continuant d'offrir des logements de taille familiale. Cette combinaison tiendra compte des objectifs de l'abordabilité et de l'évolution de la composition des ménages.

Tableau 65 : Répartition actuelle et recommandée des besoins en nouveaux logements par taille d'unité

Taille des logements	Répartition actuelle (2021)*	Répartition des nouveaux logements**	Nombre de nouveaux logements (10 ans)**
Sans chambre à coucher (studio)	0,9 %	7,0 %	9 026
Une chambre à coucher	14,7 %	27,2 %	35 075
Deux chambres à coucher	21,0 %	32,0 %	41 260
Trois chambres à coucher	36,9 %	25,0 %	32 235
Quatre chambres à coucher ou plus	26,5 %	8,8 %	11 342
Total	100,0 %	100,0 %	128 938

* Source : Statistique Canada.
 ** Source : HelpSeeker

La répartition recommandée pour la superficie des logements tient compte de l'évolution de la structure des ménages d'Ottawa, qui évolue tendanciellement en faveur des ménages dont la taille est plus modeste. En raison de la nette augmentation du nombre de ménages d'une personne et de la baisse des ménages familiaux plus nombreux, l'ensemble actuel des logements ne correspond plus aux besoins de la population. Dans cette réaffectation, nous privilégions la production des logements plus modestes – comme les studios et les appartements d'une chambre à coucher – en continuant de maintenir une offre adéquate de logements de taille familiale.

Dans la justification ci-après, nous décrivons dans leurs grandes lignes les moyens grâce auxquels cette répartition favorise l'abordabilité, le cadrage démographique et la résilience à long terme du réseau de logements.

Justification :



Studios et logements d'une chambre à coucher

- Pour tenir compte de la croissance substantielle projetée du nombre de ménages d'une personne
- Essentiels pour l'abordabilité, surtout pour les ménages dont les revenus sont très faibles et dont les revenus sont faibles
- Pour tenir compte de la réduction de la taille des ménages et du vieillissement de la population



Logements de deux chambres à coucher

- Taille polyvalente pour servir les personnes vivant seules, les couples, les petites familles et les personnes âgées
- Pour répondre aux besoins des ménages à revenus moyens et aux besoins en logements « intermédiaires manquants »



Logements de trois chambres à coucher

- Parc essentiel pour les familles, en tenant compte des taux d'inoccupation critiquement faibles
- Pour cibler les segments des logements abordables et les ménages à revenus moyens



Logements de quatre chambres à coucher ou plus

- L'attribution limitée tient compte de la réduction de la taille des ménages.
- Pour maintenir l'offre à l'intention des ménages multigénérationnels dont les revenus sont supérieurs et des familles nombreuses

Demande projetée du réseau de refuges et en logements communautaires

Cette section est consacrée aux besoins en logements d'Ottawa se rapportant à l'itinérance et au logement communautaire, dont les refuges d'urgence, les logements transitionnels, les logements avec services de soutien, les logements sociaux et les options locatives abordables. Alors que la précédente section portait sur l'ensemble de la demande en logements sur tout le territoire d'Ottawa, la présente section modélise explicitement les besoins en soutien de l'itinérance et en logements communautaires, en tenant compte des pressions exceptionnelles liées à l'abordabilité, de la complexité des besoins en soutien et des difficultés à résoudre du point de vue de la capacité du réseau.

GRANDS CONCEPTS

À Ottawa, l'itinérance est le résultat de facteurs systémiques, économiques et structurels plutôt que des circonstances individuelles seulement. La disponibilité de logements abordables, de logements avec services de soutien, l'aide aux revenus et la coordination parmi l'ensemble des systèmes sociaux viennent collectivement modeler la dynamique de l'itinérance. Essentiellement :

- l'influx dans l'itinérance désigne les personnes qui commencent à être itinérantes en raison de l'inabordabilité des logements, de l'instabilité économique ou de la planification inadéquate pour les personnes qui sortent des établissements institutionnels (comme les hôpitaux, les établissements pénitentiaires et les centres de bien-être pour les enfants);
- l'exflux hors de l'itinérance désigne la disponibilité des logements permanents, de l'aide financière et des services appropriés qui permettent de mener à bien la transition entre l'itinérance et la stabilité du logement.

Pour réduire efficacement l'itinérance, il faut mettre en équilibre les efforts de prévention, accroître la capacité du réseau et améliorer l'abordabilité et la disponibilité des logements. Il est essentiel de consacrer des investissements ciblés dans les logements abordables et avec services de soutien pour assurer la stabilité à long terme.

Comme nous l'indiquons dans l'ensemble de cette évaluation des besoins, plusieurs indicateurs laissent entendre que les réseaux de refuges et de logements communautaires d'Ottawa ne sont pas adéquatement déployés pour répondre aux besoins actuels et aux besoins projetés :

- La demande dans le réseau des refuges a augmenté considérablement dans les dernières années : on a constaté entre autres une hausse de 13 % dans la fréquentation globale des refuges en 2023 et une hausse sur un an de 25 % pour ce qui est du nombre de nouveaux arrivants qui sont hébergés dans les refuges.
- Les gens séjournent plus longtemps dans le réseau des refuges, ce qui veut dire que les parcours menant à des logements stables sont limités.
- Le nombre de personnes vivant dans l'itinérance chronique — soit les personnes qui ont été itinérantes pendant six mois ou plus dans l'année écoulée ou qui l'ont été à répétition sur plusieurs années — augmente à l'heure actuelle.
- Le nombre de personnes qui vivent dans l'itinérance hors des refuges a augmenté de 18 % en 2023; le nombre de personnes vivant dans les campements a progressé de 40 % dans cette même année.
- On a relevé un décès tragique et évitable parmi les personnes qui vivent dans l'itinérance hors des refuges.

AUTREMENT DIT, LES PERSONNES QUI SOMBRENT DANS L'ITINÉRANCE SONT PLUS NOMBREUSES QUE CELLES QUI EN SORTENT POUR AVOIR ACCÈS À DES LOGEMENTS STABLES, CE QUI MET EN LUMIÈRE LA NÉCESSITÉ DE CONSACRER DES INVESTISSEMENTS CIBLÉS POUR PRÉVENIR L'ITINÉRANCE ET CRÉER DES PARCOURS CLAIRS MENANT À LA STABILITÉ DU LOGEMENT, À UNE ÉCHELLE PROPORTIONNÉE À L'ACCROISSEMENT DES BESOINS.

APERÇU DES SCÉNARIOS

[L'appendice 1 \(Hypothèses sur la demande de logements d'urgence et de logements communautaires\)](#) donne de l'information complémentaire sur les hypothèses et sur les méthodologies utilisées dans ces scénarios.

Il s'agit des scénarios suivants :

- Scénario du statu quo – Maintien de la capacité actuelle des programmes et des niveaux d'investissement et projection de hausses soutenues de l'itinérance.
- Scénario de la réduction – Illustration des effets de l'augmentation des investissements ciblés et du rehaussement de la capacité, ce qui permet de réduire considérablement l'itinérance selon les projections.

SCÉNARIO DU STATU QUO

Le scénario du statu quo fait état de la capacité actuelle d'Ottawa, sans consentir d'autres investissements que ceux qui sont déjà planifiés. Alors que 443 nouveaux logements abordables dans la deuxième année et 609 dans la troisième année améliorent brièvement les exflux, ces gains ne s'inscrivent pas dans la durée. Parce que la croissance de la population et les influx dépassent à nouveau les exflux, l'itinérance continue d'augmenter au cours de cette décennie.

Voici les principales caractéristiques de ce scénario :

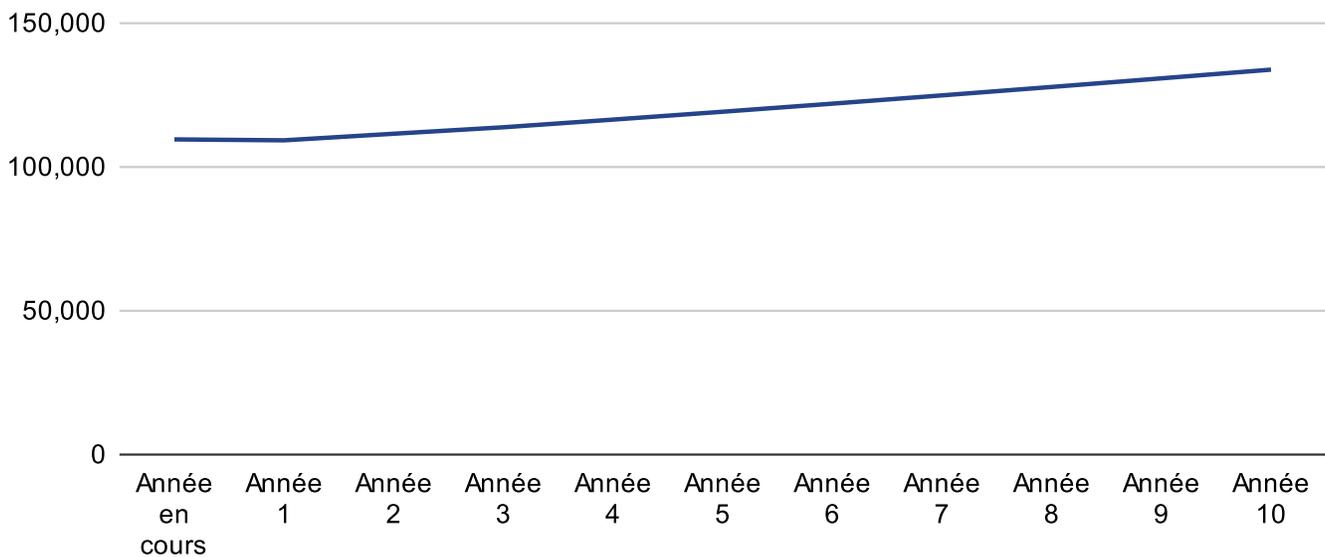
- Améliorations à court terme et hausses à long terme – La croissance planifiée des logements réduit temporairement l'itinérance; or, les influx dépassent à nouveau les exflux alors que les investissements se tassent.
- Capacité statique des programmes – Les logements et les services de soutien progressent selon les niveaux planifiés; or, la demande continue de surpasser l'offre.
- Roulement limité dans les logements très abordables – Alors que les nouveaux logements abordables créent une stabilité à long terme, le faible taux de roulement limite la disponibilité des logements pour ceux qui sombrent dans l'itinérance.
- Plus grande dépendance vis-à-vis des options à plus court terme – Puisque le nombre de sorties des logements permanents s'amointrit, les gens restent dans les refuges, dans les logements transitionnels ou dans les logements temporaires pendant des durées prolongées. Si certains peuvent partir, nombreux sont ceux qui sont toujours itinérants, au lieu d'avoir accès à des logements stables.

Dans le scénario du statu quo, le nombre de personnes à risque de sombrer dans l'itinérance devrait, selon les projections, augmenter de 22,1 % dans la prochaine décennie. Cette hausse projetée est essentiellement portée par la croissance continue de la population et par la détérioration de la conjoncture socioéconomique, dont l'augmentation des pressions liées à l'abordabilité et l'instabilité économique.

Si la croissance initiale modérée par les nouveaux logements planifiés qui viennent s'ajouter à la capacité en logements abordables, si on ne consacre pas d'investissements supplémentaires au-delà de ceux qui sont déjà planifiés, la population à risque augmentera constamment. C'est pourquoi ceux qui mèneront la transition entre courir le risque de sombrer dans l'itinérance et vivre dans l'itinérance seront plus nombreux, ce qui augmentera la pression qui pèse sur les refuges d'urgence et sur les programmes d'aide et d'intervention en cas de crise et ce qui intensifiera la demande exprimée pour des solutions de logements abordables et des solutions de logements avec services de soutien.

La figure 93 : Scénario du statu quo : Individus à risque de devenir itinérants sur 10 ans

Source: HelpSeeker



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 93

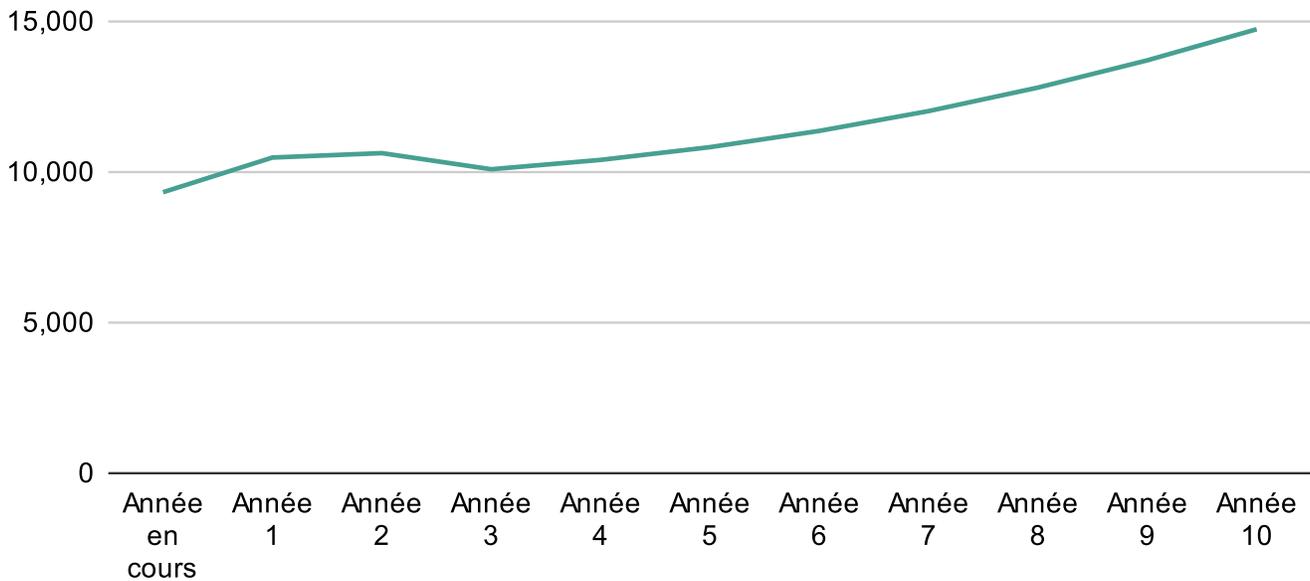
DANS LE SCÉNARIO DU STATU QUO, LE NOMBRE TOTAL DE PERSONNES À RISQUE DE SOMBRER DANS L'ITINÉRANCE DEVRAIT, SELON LES PROJECTIONS, AUGMENTER POUR PASSER DE 109 550 DANS L'ANNÉE 0 À 133 803 D'ICI L'ANNÉE 10,

ce qui représente une augmentation globale de 22,1 % sur 10 ans, pour un taux de croissance annuel moyen de 2,0 %.

Dans le même scénario, l'itinérance annuelle connue devrait, selon les projections, augmenter de 58,0 % sur la prochaine décennie, pour passer de 9 326 personnes à 14 737 d'ici la dixième année. Cette hausse surpasse la croissance de la population générale et tient compte de l'écart croissant entre les besoins en logements et les options abordables disponibles. Dans ce scénario, les influx dans l'itinérance continuent de surpasser les exflux, ce qui donne lieu à une hausse constante du nombre de personnes qui sombrent dans l'itinérance au fil du temps.

La figure 94 : Scénario du statu quo : Nombre annuel projeté d'itinérants sans capacité supplémentaire sur 10 ans

Source: HelpSeeker



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 94

DANS LE SCÉNARIO DU STATU QUO, LE NOMBRE DE PERSONNES QUI VIVENT DANS L'ITINÉRANCE DEVRAIT, SELON LES PROJECTIONS, AUGMENTER POUR PASSER DE 9 326 DANS L'ANNÉE 0 À 10 623 DANS L'ANNÉE 2, ET MÊME SI CE NOMBRE BAISSE À 10 088 DANS L'ANNÉE 3, IL SE REMET À AUGMENTER POUR ATTEINDRE 14 737 PERSONNES DANS L'ANNÉE 10,

ce qui représente une hausse globale de 58,0 % sur 10 ans, pour un taux de croissance annuel moyen de 4,7 %.

Différence entre les projections annuelles et les projections du dénombrement ponctuel

Dans cette analyse, les projections de l'itinérance font appel au nombre annuel de personnes qui ont accès au réseau des refuges d'Ottawa comme point de départ (ce que l'on appelle l'« itinérance connue ». Ces projections sont différentes des dénombremments ponctuels, qui font état de l'itinérance pour une même nuit seulement. Les données annuelles sur les refuges tiennent compte de tous ceux et de toutes celles qui ont accès à des refuges n'importe quand durant l'année, ce qui dresse un portrait plus complet de l'itinérance totale que les dénombremments d'une seule nuit.

En sachant que de nombreux itinérants n'ont pas accès aux refuges — situation que l'on désigne souvent par le terme « itinérance cachée » — cette modélisation fait aussi état d'une analyse distincte d'un groupe beaucoup plus nombreux de résidents dans la catégorie de ceux qui sont « à risque de sombrer dans l'itinérance ». Cette population à risque plus vaste comprend à la fois l'itinérance cachée et l'itinérance précaire, ce qui permet de planifier un réseau complet. En faisant appel à ce baromètre annuel de l'itinérance connue d'après les refuges, ainsi qu'à une analyse de l'ensemble de la population à risque, on s'assure que la Ville ne sous-évalue pas les besoins réels, tout en évitant de surconstruire des infrastructures d'urgence.

Le tableau ci-après fait état de la répartition estimative des personnes qui vivent dans l'itinérance, selon le niveau d'acuité. L'acuité désigne la complexité et la sévérité de l'instabilité du logement des personnes en cause ainsi que les besoins en soutien, dont les problèmes de santé mentale, les difficultés liées à la consommation de substances, les traumatismes subis ou les problèmes de santé physique. Les personnes qui ont une plus grande acuité ont généralement besoin de programmes d'aide permanents et intensifs, alors que celles qui ont une acuité moindre peuvent essentiellement avoir besoin de logements abordables et de programmes d'aide supplémentaires minimales.

Tableau 66 : Scénario du statu quo : Répartition estimative de l'acuité des personnes vivant dans l'itinérance pour les années 0 et 10

Profils de l'acuité	Estimation actuelle (année 0)	Estimation de l'année 10
Acuité élevée	933	1 474
Acuité moyenne et élevée	1 865	2 947
Acuité moyenne	2 798	4 421
Acuité faible	3 730	5 895
Total de l'itinérance connue	9 326	14 737

Source : HelpSeeker

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAU 66

DANS LE SCÉNARIO DU STATU QUO, LA RÉPARTITION DE L'ACUITÉ POUR L'ITINÉRANCE CONNUE DANS LA PROCHAINE DÉCENNIE SE FONDE SUR UNE ESTIMATION DE 10 % POUR L'ACUITÉ ÉLEVÉE, DE 20 % POUR L'ACUITÉ MOYENNE ET ÉLEVÉE, DE 30 % POUR L'ACUITÉ MOYENNE ET DE 40 % POUR L'ACUITÉ FAIBLE.

Pour l'année 0, on obtient ainsi une projection de 933 pour l'acuité élevée, de 1 865 pour l'acuité moyenne et élevée, de 2 798 pour l'acuité moyenne et de 3 730 pour l'acuité faible, alors que les projections pour l'année 10 s'établissent à 1 474 pour l'acuité élevée, à 2 947 pour l'acuité moyenne et élevée, à 4 421 pour l'acuité moyenne et à 5 895 pour l'acuité faible.

Selon l'éclairage apporté par les consultations menées pendant cette Évaluation des besoins en logements, le réseau de la lutte contre l'itinérance d'Ottawa est confronté aux pressions croissantes exercées par l'augmentation de la proportion des personnes qui vivent dans l'itinérance, qui se situent au niveau le plus élevé de l'acuité et qui ont des besoins en soutien complexes qui surpassent la capacité des programmes actuels de logements avec services de soutien. Bien que la Ville d'Ottawa, en sa qualité de gestionnaire des services, ne soit pas seule responsable des moyens à prendre pour répondre à tous les besoins en acuité élevés, la complexité et la sévérité grandissantes des besoins révèlent des lacunes dans les modèles existants de logements avec services de soutien, à l'échelle locale et provinciale à la fois.

SCÉNARIO DE LA RÉDUCTION

Ce scénario représente une stratégie soutenue, consacrée aux logements et destinée à mettre fin efficacement à l'itinérance chronique et à réduire considérablement, dans l'ensemble, l'itinérance à Ottawa dans la prochaine décennie, en réduisant l'influx dans l'itinérance et en augmentant les sorties réussies dans l'accès à des logements stables.

Cette approche s'en remet massivement aux suppléments au loyer et aux indemnités de logement, qui sont rentables et qui donnent de bons résultats pour les personnes dont les besoins sont moins aigus. Or, le succès dépend de taux d'inoccupation adéquats, ce qui oblige à aménager constamment des logements dans l'ensemble du marché. Les infrastructures de transports efficaces sont aussi essentielles pour permettre l'accès aux secteurs dont les taux d'inoccupation sont plus élevés, mais qui sont faiblement desservis par les transports en commun.

Voici les grandes caractéristiques de ce scénario :

- Aménagement soutenu de logements – Hausses importantes du nombre de logements très abordables avec services de soutien et aménagement constant à partir de l'année 3 et dans les années suivantes de la décennie, pour porter la réduction à long terme de l'itinérance
- Recours plus massif aux suppléments au loyer et aux indemnités de logement – Étendre les subventions aux loyers rentables, ce qui réclame une offre de logements suffisante dans le secteur privé et des taux d'inoccupation adéquats
- Meilleur cadrage entre les besoins et la capacité du réseau – Plus grande proportion de nouveaux logements avec services de soutien désignés pour ceux qui ont les besoins les plus complexes, ce qui permet d'assurer des placements appropriés
- Augmentation des sorties de l'itinérance – Étendre les options de logement pour que les exflux surpassent les influx d'ici l'année 3, en accélérant la progression sur la voie de la réduction globale de l'itinérance.
- Réduction ciblée des refuges d'urgence – Réduction de 150 lits entre la huitième et la dixième année, alors que les besoins en intervention de crise diminuent, pendant que les logements transitionnels restent en place pour ceux qui ont besoin de plus de temps avant d'avoir accès à des logements stables

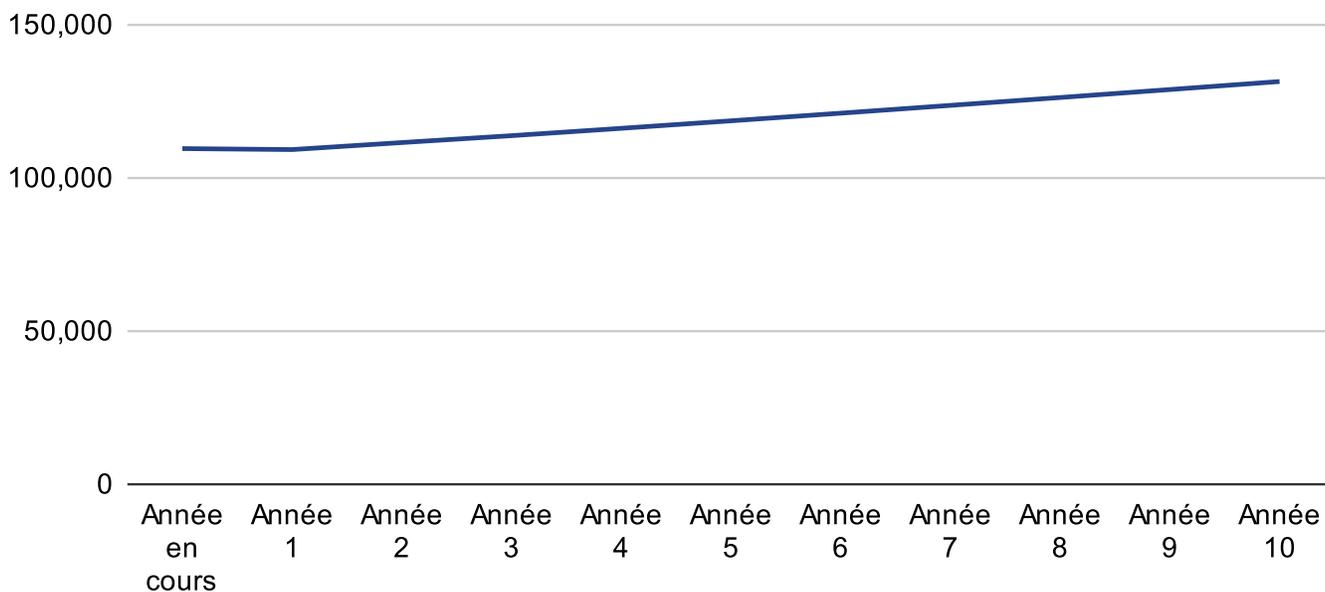
Dans ce scénario de la réduction, le nombre de personnes à risque de sombrer dans l'itinérance devrait, selon les projections, augmenter de 20,0 % dans la dixième année, contre 22,1 % dans le scénario du statu quo. Il s'agit d'une réduction modeste parce que la conjoncture socioéconomique – dont les pressions liées à l'abordabilité et l'instabilité économique – continue de maintenir une population à risque relativement nombreuse.



L'ESSENTIEL DE LA NOUVELLE CAPACITÉ PRÉVUE DANS CE SCÉNARIO S'ADRESSE AUX PERSONNES QUI VIVENT DÉJÀ DANS L'ITINÉRANCE OU À CELLES QUI VIENNENT D'ENTRER DANS L'ITINÉRANCE, PLUTÔT QU'À L'ENSEMBLE DE LA POPULATION À RISQUE. LA PLANIFICATION DE LOGEMENTS ABORDABLES POUR CEUX QUI SONT À RISQUE SURPASSERAIT NETTEMENT LES BESOINS RÉALISTES DU RÉSEAU ET DONNERAIT LIEU À L'UTILISATION INEFFICACIEUSE DES RESSOURCES LIMITÉES EN LOGEMENTS, CE QUI POURRAIT CONDUIRE À LA SURCONSTRUCTION D'INFRASTRUCTURES À L'EXTRÉMITÉ TRÈS ABORDABLE DU CONTINUUM.

La figure 95 : Scénario de la réduction : Individus à risque de devenir itinérants sur 10 ans

Source: HelpSeeker



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 95

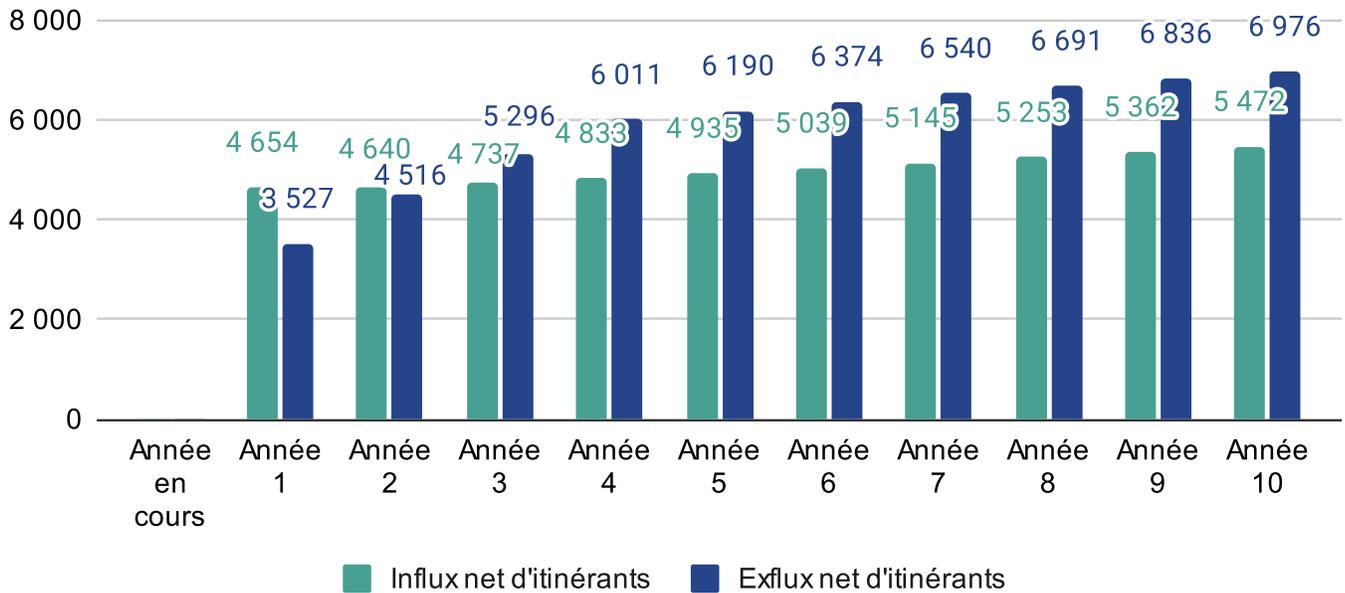
DANS LE SCÉNARIO DE LA RÉDUCTION, LE NOMBRE TOTAL DE PERSONNES À RISQUE DE SOMBRER DANS L'ITINÉRANCE DEVRAIT, SELON LES PROJECTIONS, AUGMENTER POUR PASSER DE 109 550 DANS L'ANNÉE 0 À 131 447 DANS L'ANNÉE 10,

ce qui représente une hausse globale de 20,0 % sur 10 ans, pour un taux de croissance annuel moyen de 1,8 %.

Dans ce scénario de la réduction, dans l'année 3, le nombre de personnes qui sortent de l'itinérance (exflux) surpasse celui des personnes qui viennent d'entrer dans l'itinérance (influx). La réalisation de cet équilibre marque un tournant important, puisque l'itinérance se raréfie, s'abrège et devient non récurrente. Or, en raison des retards existants et des influx continus, il faudra encore plusieurs autres années avant que les chiffres de l'itinérance baissent considérablement dans l'ensemble.

La figure 96 : Scénario de la réduction : Estimation de l'influx et de l'exflux des personnes vivant dans l'itinérance

Source : HelpSeeker



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 96

DANS LE SCÉNARIO DE LA RÉDUCTION, L'INFLUX DES PERSONNES QUI SOMBRENT DANS L'ITINÉRANCE DANS L'ANNÉE 1 EST ESTIMÉ À 4 654, SOIT 32,0 % DE PLUS QUE L'EXFLUX ESTIMATIF DE 3 527 PERSONNES.

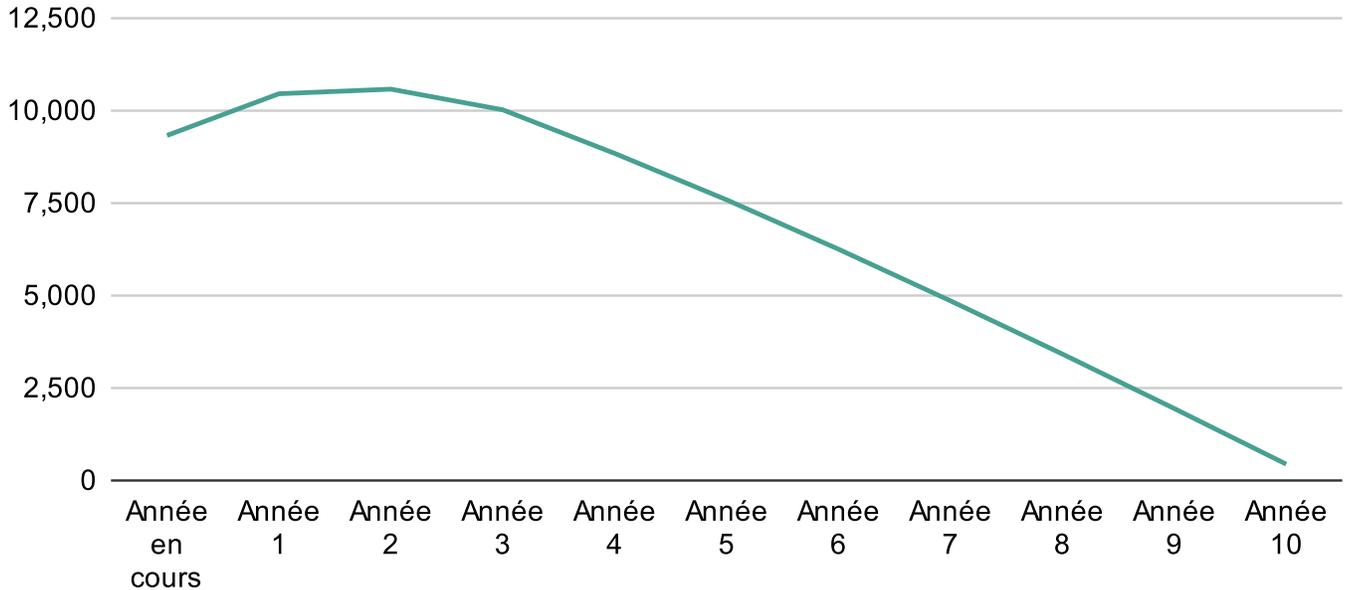
Or, dans l'année 3, l'exflux devrait, selon les projections, surpasser l'influx – 5 296 contre 4 737 – et dans l'année 10 l'exflux estimatif dépasse de 27,5 % l'influx – 6 976 contre 5 472.

Dans l'année 10, si la croissance de la population et la conjoncture économique se situent dans les limites des projections actuelles, ce scénario prévoit que le réseau de lutte contre l'itinérance et d'intervention en cas de crise d'Ottawa aura une capacité excédentaire par rapport aux besoins immédiats de l'itinérance, puisque seulement 438 personnes devraient, selon les projections, faire partie de l'itinérance connue.

Cette capacité excédentaire pourrait permettre à Ottawa de réaffecter stratégiquement ses ressources, par exemple les logements abordables et les logements subventionnés, à des mesures préventives ciblant une plus grande partie de la population à risque. En outre, les infrastructures d'intervention en cas de crise – dont les logements transitionnels – pourraient être converties ou adaptées afin de rehausser la prévention et les efforts de stabilité du logement à long terme.

La figure 97 : Scénario de la réduction : Projection annuelle de l'itinérance et augmentation de la capacité sur 10 ans

Source: HelpSeeker



FAITS ET CHIFFRES : LA FIGURE 97



DANS LE SCÉNARIO DE LA RÉDUCTION, LE NOMBRE DE PERSONNES QUI VIVENT DANS L'ITINÉRANCE DEVRAIT, SELON LES PROJECTIONS, AUGMENTER POUR PASSER DE 9 326 DANS L'ANNÉE 0 À 10 577 DANS L'ANNÉE 2, SOIT UNE HAUSSE DE 13,4 %.

Toutefois, en raison de l'addition de la capacité accrue du réseau dans le scénario de la réduction, on estime que l'itinérance diminuera pour passer de 10 577 personnes dans l'année 2 à 438 dans l'année 10, ce qui représente une baisse de 95,9 % à partir de l'année 2 et une diminution globale de 95,3 % à partir de l'année 0.

Selon le programme, les places pourraient correspondre à des logements, à des lits dans les refuges ou à des suppléments au loyer. Pour tenir compte de l'occupation typique, dont la composition des familles, on attribue aux logements une taille moyenne des ménages.

Tableau 67 : Scénario de la réduction : Nombre estimatif de nouvelles places nécessaires par type de programme dans l'année 10

Types de programmes	Nouvelles places (année 10)
Logements abordables	3 150
Logements avec services de soutien	350
Logements transitionnels (personnes vivant seules)	200
Refuges d'urgence	-150
Logements subventionnés	7 000
Nombre total d'espaces en chiffres nets	10 550

Source : HelpSeeker

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAU 67



**10,550
PLACES**

LE SCÉNARIO DE LA RÉDUCTION PRÉVOIT UNE HAUSSE NETTE DE 10 550 PLACES DANS LE RÉSEAU DE SERVICES À L'ITINÉRANCE D'OTTAWA.

Les logements subventionnés constituent la majorité de cette capacité supplémentaire, à 7 000 places (66,4 %), suivis des logements abordables, à 3 150 places (30,0 %). Les logements avec services de soutien et les logements de transition augmentent respectivement de 350 places (3,3 %) et de 200 places (1,9 %).

Le nombre de refuges d'urgence baisse de 150 dans ce scénario en raison de la réduction des besoins en intervention dans les crises, grâce à l'augmentation de la capacité ailleurs.

Tableau 68 : Scénario de la réduction : Capacité estimative de l'ensemble du réseau par type de programme dans les années 0 à 10

Type de programme	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Logements abordables	3 584	3 657	4 100	4 709	5 159	5 609	6 059	6 509	6 959	7 409	7 859
Logements avec services de soutien	501	613	663	713	763	813	863	913	963	1 013	1 063
Logements transitionnels (personnes vivant seules)	210	352	352	402	452	502	552	552	552	552	552
Logements transitionnels (familles)	361	361	511	511	511	511	511	511	511	511	511
Logements transitionnels propres à certaines populations	510	760	1 010	1 010	1 010	1 010	1 010	1 010	1 010	1 010	1 010
Refuges d'urgence (non spécialisés et spécialisés)	879	879	879	879	879	879	879	879	829	779	729
Logements subventionnés	2 493	2 743	2 993	3 243	4 243	5 243	6 243	7 243	8 243	9 243	10 243
Suppléments au loyer	2 856	2 856	2 856	2 856	2 856	2 856	2 856	2 856	2 856	2 856	2 856
Loi de 2011 sur les services de logement (LSL), portefeuille de logements sociaux et logements dont les loyers sont indexés sur le revenu	17 198	17 198	17 198	17 198	17 198	17 198	17 198	17 198	17 198	17 198	17 198

Source : HelpSeeker

FAITS ET CHIFFRES : TABLEAU 68

DANS LE SCÉNARIO DE LA RÉDUCTION, LA PLUS FORTE AUGMENTATION DU NOMBRE DE PLACES ENTRE L'ANNÉE 0 ET L'ANNÉE 10 CORRESPOND AU NOMBRE DE LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS, QUI AUGMENTE POUR PASSER DE 2 493 À 10 243 (+310,9 %), SUIVI DES PLACES DANS LES LOGEMENTS ABORDABLES, QUI PASSENT DE 3 584 À 7 859 (+119,3 %), AINSI QUE DES PLACES DANS LES LOGEMENTS AVEC SERVICES DE SOUTIEN, QUI PASSENT DE 501 À 1 063 (+112,2 %).

Le nombre de places dans les logements transitionnels augmente pour passer de 210 à 552 places (+162,9 %) pour les personnes vivant seules, de 361 à 511 (+41,6 %) pour les familles, et de 510 à 1 010 (+98,0 %) pour les logements transitionnels propres à certaines populations.

Le nombre de places dans les refuges d'urgence, non spécialisés et spécialisés, diminue pour passer de 879 à 729 (-17,1 %). Il y a toujours 17 198 places combinées dans le cadre de la Loi de 2011 sur les services de logement, du portefeuille de logements sociaux et des logements dont les loyers sont indexés sur les revenus, ainsi que 2 856 places grâce aux suppléments au loyer.

Dans l'analyse du scénario de la réduction, la prise en compte des besoins en logements d'Ottawa déborde le cadre de la simple addition de logements. Les approches menées par les Autochtones permettent d'aménager des places culturellement adaptées et des services de soutien propres aux communautés et qui font partie intégrante de la stabilité du logement pour les communautés autochtones. En outre, les programmes spécialisés dans le secteur de la lutte contre la violence faite aux femmes (VFF) – souvent gérés séparément des programmes de logements municipaux – apportent un soutien essentiel aux familles qui fuient la violence.

Ces secteurs distincts confirment que les interventions efficaces dans le domaine du logement dépendent non seulement du nombre de logements construits, mais aussi des modalités selon lesquelles les programmes et les services sont assurés, en les adaptant aux contextes et aux besoins propres aux communautés. L'intégration de ces dimensions programmatiques plus vastes dans la planification et la modélisation des scénarios pourrait permettre de livrer une analyse plus complète des besoins en logements et d'apporter un meilleur éclairage dans l'étude des impacts potentiels des différentes interventions sur la stabilité à long terme du logement.

Conclusion

LES PROJECTIONS DÉTAILLÉES DANS CETTE ANALYSE SUR L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET SUR LE LOGEMENT MONTRENT QUE LES IMPÉRATIFS DU LOGEMENT, LES DIFFICULTÉS LIÉES À L'ABORDABILITÉ ET LES COMPLEXITÉS DE L'ITINÉRANCE À OTTAWA SONT INTIMEMENT LIÉS.



La modélisation des scénarios dans l'ensemble du continuum du logement nous apprend que les interventions menées progressivement ne permettront pas de répondre aux besoins émergents d'après leur ampleur ou leur profondeur. Les deux scénarios analysés dans ces pages, bien qu'ils soient sensibles à certaines hypothèses, confortent constamment un message essentiel : il ne suffit pas de continuer de s'en remettre aux tendances du passé pour répondre aux besoins de demain, d'autant plus que les dernières années ont démontré que les besoins en logements progressent plus rapidement que ce qu'on avait prévu.

Ottawa a atteint un point de jonction décisif, auquel il est essentiel de mener une intervention soutenue et accélérée – non pas en réagissant à une crise, mais en apportant une réponse logique, éclairée par les données, aux signaux lancés pour adopter une nouvelle approche. Il est essentiel d'établir des priorités stratégiques et d'investir proactivement. Il faut donc aménager immédiatement des logements très abordables et des systèmes de soutien plus vastes, en plus de renforcer la capacité de la Ville – ses ressources, processus et partenariats – afin de bâtir et d'adapter continuellement l'offre de logements nécessaires dans l'ensemble du continuum.

CE QU'IL FAUT SURTOUT RETENIR



La croissance de la population d'Ottawa devrait, selon les projections, créer une demande pour environ 128 938 logements nouveaux d'ici 2035, ce qui oblige à aménager chaque année 1 137 de plus que le nombre que l'on construit à l'heure actuelle.



La composition des ménages se transforme spectaculairement : le nombre de ménages d'une personne devrait, selon les projections, plus que doubler en proportion de l'ensemble des ménages d'ici 2035, ce qui fera augmenter la demande exprimée pour des logements plus modestes et pour les types de logements de plus grande densité.



L'offre de logements projetée devrait prioriser stratégiquement l'abordabilité : il faudra 41 % de logements nouveaux dans les catégories des ménages dont les revenus sont très faibles et faibles afin de corriger le problème critique de sous-offre et de répondre aux besoins impérieux croissants en logements.



La répartition des types de logements doit évoluer : les appartements (dans les immeubles de grande hauteur et de faible hauteur) doivent constituer 59 % des nouveaux logements construits pour tenir compte de l'évolution de la composition des ménages et pour améliorer l'abordabilité.



Si on ne consacre pas d'investissements supplémentaires au-delà de ceux qui sont prévus dans les plans actuels, l'itinérance devrait, selon les projections, augmenter de 35 % sur les 10 prochaines années, pour passer de 9 326 à 14 737 personnes par an.



Les investissements stratégiques dans les logements abordables, les logements avec services de soutien et les logements subventionnés pourraient réduire spectaculairement l'itinérance et la ramener à 438 personnes à peine d'ici l'année 10, ce qui démontre l'impact des solutions ciblées.



La planification à long terme oblige à équilibrer les investissements dans l'ensemble du continuum du logement : il faut prévoir 10 550 nouvelles places dans les logements communautaires et les logements avec services de soutien dans la prochaine décennie afin de mettre fin à l'itinérance chronique.



Appendice 1

HYPOTHÈSES SUR LA DEMANDE DE LOGEMENTS D'URGENCE ET DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES

Tableau 69 : Hypothèses pour le modèle de projection de la demande de logements par paramètre fondamental

Paramètres	Hypothèses
Croissance de la population sur 10 ans	1 095 500 → 1 249 100
10 ans à risque de sombrer dans l'itinérance en pourcentage de la population	10,00 % → 12,25 %
À risque de sombrer dans l'itinérance contre les personnes qui vivent dans l'itinérance	4,25 %
Itinérance annuelle connue référentielle	9 326

Source : HelpSeeker

Ce tableau fait état des paramètres fondamentaux qui portent le modèle de projection de l'itinérance de la Ville d'Ottawa. Ces hypothèses influent directement sur l'évolution que devrait suivre l'itinérance dans la prochaine décennie :



Croissance de la population

Le modèle suppose que la population d'Ottawa passera de 1 095 500 à 1 249 100 habitants sur 10 ans. Cette croissance globale constitue le référentiel du calcul du nombre de personnes qui vivent dans l'itinérance et du nombre de personnes qui risquent de devenir itinérantes.



Pourcentage de la population à risque

Le pourcentage de la population jugée à risque d'itinérance d'Ottawa devrait, selon les projections, augmenter pour passer de 10,00 % à 12,25 % durant cette décennie. Il s'agit de l'ensemble des personnes vulnérables qui pourraient devenir itinérantes si elles n'ont pas l'aide voulue.



Taux de conversion

Le taux de conversion de 4,25 % représente le nombre de personnes qui mènent la transition entre le risque de sombrer dans l'itinérance et le fait de devenir effectivement itinérantes chaque année. Ce taux est dérivé de l'analyse des modèles d'influx statistiques dans le réseau de l'itinérance d'Ottawa et rend compte de l'accroissement des pressions qui pèsent sur le logement abordable dans les grands centres urbains. Ce chiffre de 4,25 % tient compte du durcissement du marché locatif et de l'augmentation de l'écart entre les niveaux de revenus et les frais de logement, qui augmente le risque de transition avec l'itinérance par rapport aux collectivités moins nombreuses.



Itinérance annuelle connue référentielle

Le point de départ des 9 326 personnes qui vivent dans l'itinérance a été dérivé en annualisant les données du dénombrement ponctuel d'Ottawa et en faisant appel aux facteurs comparatifs de tout l'Ontario et aux données du gestionnaire des services. Cette approche consiste à convertir l'instantané d'une journée en une projection annuelle qui rend plus fidèlement compte du nombre total de personnes qui vivent dans l'itinérance à un moment donné durant l'année de base.

ENSEMBLE, CES PARAMÈTRES DÉTERMINENT :



le nombre de personnes nouvelles qui deviennent itinérantes chaque année (influx);



le nombre de personnes qui sortent de l'itinérance chaque année (exflux);



la variation nette de l'itinérance au fil du temps;



l'efficacité projetée des différentes stratégies d'intervention.



Appendice 2

ESTIMATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

PROJECTIONS SUR LA CROISSANCE DE LA POPULATION

Les projections de la demande de logements sont fondamentalement ancrées dans les estimations de la croissance de la population, qui sont établies d'après les prévisions officielles de la Ville d'Ottawa pour 2022-2030 et selon les estimations à long terme du Plan officiel d'Ottawa (2018-2046) pour 2031-2035. Ces projections comprennent les tendances démographiques statistiques, l'augmentation naturelle, la migration nette et les attentes vis-à-vis de la croissance portée par les politiques, en veillant à ce que ces éléments cadrent avec l'ensemble de la stratégie d'aménagement urbain d'Ottawa.

PROJECTIONS DE LA CROISSANCE DES MÉNAGES (2021-2035)

L'estimation de la croissance projetée des ménages intègre les prévisions de la population avec les tendances de l'évolution de la formation des ménages, en veillant à tenir fidèlement compte de la dynamique démographique. On applique la Méthode de projection des tendances de l'évolution des cohortes aux taux de formation des ménages propres aux groupes d'âge des projets au fil des ans, en tenant compte du fait que les différents groupes d'âge affichent des comportements distincts dans la formation des ménages.

Dans cette structure-cadre, on fait appel à la Méthode du taux de croissance exponentielle pour calculer le taux composé de la formation des ménages pour chaque cohorte d'âge d'après les données censitaires rétrospectives. Cette approche permet de reconnaître que les taux de formation des ménages varient selon la conjoncture économique, l'abordabilité du logement et les facteurs sociaux, de sorte qu'il est essentiel de suivre le concours apporté par chaque cohorte à la croissance totale des ménages à la longue.

Pour assurer la cohésion interne avec les prévisions de la population, un rajustement à l'échelle proportionnel permet de s'assurer que le nombre projeté des ménages cadre avec l'ensemble des attentes démographiques. Ce rajustement permet d'éviter la surestimation ou la sous-estimation de la demande en veillant à ce que la somme de l'ensemble des ménages formés selon les projections reste proportionnelle aux hypothèses sur la croissance de la population.

L'application des taux de chef de ménage, qui indiquent la proportion des personnes qui sont les principaux soutiens des ménages, est un élément fondamental de cette projection. Ces taux, dérivés des données du Recensement de Statistique Canada, captent la probabilité, par groupe d'âge, que des particuliers forment des ménages indépendants. Puisque l'analyse de la sensibilité de différents scénarios des taux des chefs de ménage a démontré que dans l'ensemble, la variation des résultats est minimale, les taux des chefs de ménage de 2021 restent constants pendant toute la durée de la projection.

Les taux de formation des ménages sont différenciés dans l'ensemble des segments démographiques, en s'assurant que les projections tiennent compte de la probabilité de formation des ménages propre au groupe d'âge et en fonction des revenus.

Les taux des chefs de ménage varient selon la conjoncture économique, les étapes du cycle de vie et la dynamique du marché du logement; autrement dit, il faut pondérer différemment les groupes d'âge dans les projections pour tenir compte des comportements réels du marché. Les groupes plus jeunes – qui sont plus vulnérables aux contraintes de l'abordabilité – devraient inscrire des taux de formation des ménages inférieurs à ceux des décennies précédentes, alors que les cohortes plus âgées mènent de plus en plus la transition avec des formules de logements de moins grande superficie ou collectifs.

CORRECTION DU TAUX D'INOCCUPATION

On ajoute une correction de 3 % du taux d'inoccupation au nombre total de ménages projetés qui devraient se former entre 2025 et 2035 pour assurer l'efficacité fonctionnelle du marché du logement. Cette correction permet de maintenir la stabilité des logements disponibles, en tenant compte du roulement, de la mobilité et de la souplesse du marché.

Sans cette marge tampon du taux d'inoccupation, le marché du logement serait soumis à des contraintes dans l'offre, à une concurrence plus forte et à des difficultés liées à l'abordabilité, ce qui réduirait dans l'ensemble l'accessibilité et l'efficacité. En intégrant cette correction, les projections tiennent compte des logements supplémentaires au-delà de la formation directe des ménages, en s'assurant que l'offre continue de répondre à la demande immédiate et d'assurer la stabilité à long terme du marché.

SUPPRESSION DE LA FORMATION DES MÉNAGES (2016-2021)

L'impact des contraintes de l'offre et des obstacles contre l'abordabilité dans la formation des ménages est expressément intégré dans les projections en apportant une correction pour tenir compte des ménages supprimés.

En comparant les taux statistiques des chefs de ménage produits par les recensements de 2011, de 2016 et de 2021 à la formation attendue des ménages dans des conditions normales, le modèle isole la mesure dans laquelle les contraintes de l'abordabilité, la conjoncture du marché locatif et le parc de logements limité ont empêché la formation de ménages indépendants. La différence entre la formation attendue et la formation réelle des ménages est intégrée dans les projections de la demande, en tenant compte du fait que la demande statistiquement supprimée se manifestera sous la forme de besoins en logements supplémentaires si l'abordabilité s'améliore ou que les contraintes de l'offre sont amoindries.

Cette correction est particulièrement pertinente pour les ménages dont les revenus sont moindres, pour les jeunes adultes et pour les immigrants récents, qui sont démesurément pénalisés par les obstacles du marché.

DÉMOLITIONS ET LOGEMENTS DE SUBSTITUTION

Pour s'assurer que la demande nette en logements tient compte du parc perdu, les projections intègrent les estimations annuelles des démolitions d'après les données de la Ville d'Ottawa.

On démolit des logements lorsqu'il faut procéder à des travaux de réaménagement ou de conversion ou en raison de l'obsolescence physique; toutefois, pour la modélisation de la demande de logements, seules les démolitions qui donnent lieu à une nouvelle demande nette en logements de substitution entrent en ligne de compte. Les données rétrospectives de la Ville font état d'une moyenne de 260 démolitions par an, dont il est tenu compte dans les projections pour s'assurer de comptabiliser fidèlement la demande de logements de substitution.

CALCUL DE LA DEMANDE TOTALE DE LOGEMENTS

La demande totale projetée de logements est déterminée en faisant la somme de la croissance attendue des ménages (2021-2035), de la correction du taux d'inoccupation, de l'estimation des ménages supprimés et des logements de substitution attribuables aux démolitions.

FRAIS MAXIMUMS ABORDABLES DES REFUGES

Pour estimer les frais maximums abordables des refuges, nous avons fait appel aux projections de revenus d'Environics Analytics pour les années 2019, 2024, 2027, 2029 et 2034 comme points statistiques repères. Puisque les projections au-delà de 2024 doivent tenir compte de la croissance des revenus sur un an, on applique une méthode d'interpolation linéaire pour estimer les valeurs manquantes de la période comprise entre 2025 et 2035.

Cette méthode suppose que le taux de variation est constant entre les points statistiques connus, en calculant les tranches annuelles en divisant la variation totale observée des revenus entre deux années repères par le nombre d'années intermédiaires. La tranche ainsi calculée est ensuite appliquée séquentiellement à chaque année manquante, ce qui permet d'assurer une trajectoire continue et réaliste dans la croissance des revenus.

Pour les années au-delà de 2034, la dernière tranche de croissance observée est étendue prospectivement, en assurant la continuité et la cohésion avec les tendances de l'évolution rétrospective des revenus. Après avoir établi le revenu médian prévu des ménages pour 2035, on calcule le coût maximum abordable des refuges par catégorie de revenus d'après les seuils d'abordabilité définis par les outils HART.

- Revenus très faibles : ≤ 20 % du revenu médian régional des ménages (RMRM).
- Revenus faibles : 21 %-50 % du RMRM.
- Revenus moyens : 51 %-80 % du RMRM..
- Revenus médians : 81 %-120 % du RMRM.
- Revenus élevés : ≥ 121 % du RMRM.

On fait appel à ces catégories pour évaluer les écarts de l'abordabilité, les besoins impérieux en logements et la proportion des ménages qui ont besoin d'options de logements subventionnés, abordables sur le marché ou haut de gamme.

RÉPARTITION SELON LA TAILLE DES MÉNAGES

La répartition des ménages selon la taille respecte une méthodologie qui intègre les données rétrospectives avec les corrections prospectives, en tenant compte des mutations démographiques prévues, des contraintes de l'abordabilité et de la composition projetée des types de logements. En sachant qu'il faut prévoir des logements plus abordables pour constituer une plus large part des logements à aménager éventuellement, on applique une approche d'affectation pondérée pour rajuster les projections en conséquence.

Cette méthode priorise les catégories des tailles de ménages d'après l'abordabilité, les tendances de l'évolution de la demande et les objectifs de la planification municipale en veillant à ce que l'offre projetée corresponde à l'évolution des besoins en logements. En pondérant plus massivement la formation des petits ménages, le modèle tient compte de la part croissante des ménages d'une personne et de deux personnes prévus d'ici 2035.

FACTEURS ESSENTIELS DE L'AFFECTATION DE LA TAILLE DES MÉNAGES PONDÉRÉE

- **Vieillesse de la population** : Les ménages âgés réduisent de plus en plus la superficie qu'ils occupent, ce qui fait augmenter la demande exprimée pour les petits logements plus accessibles. Cette tendance justifie l'importance pondérée des ménages d'une personne et de deux personnes, surtout parmi les personnes âgées.
- **Contraintes de l'abordabilité** : La hausse des frais de logement amène une plus forte proportion de ménages à revenus faibles et à revenus moyens à privilégier les types de logements de moins grande superficie, ce qui confirme la nécessité de mieux se consacrer à des options de logements compacts et à coût moindre.
- **Politiques sur la densification urbaine** : Les stratégies municipales priorisent les aménagements de plus grande densité, en favorisant les logements de moindre superficie plutôt que les types de logements traditionnels de faible densité et destinés aux familles nombreuses. Cette mutation portée par les politiques réduit la part des ménages plus nombreux et réaffecte la demande à l'aménagement d'immeubles à logements multiples moins vastes.

HYPOTHÈSES SUR L'AFFECTATION DES LOGEMENTS D'APRÈS LES REVENUS

L'affectation de la taille des ménages est encore affinée d'après les tendances de l'évolution de la demande fondée sur les revenus en veillant à ce que la répartition du parc de logements cadre avec les contraintes de l'abordabilité et les réalités du marché.

Ménages à revenus très faibles et à revenus faibles

- Affectation pondérée des logements de moindre superficie en raison des contraintes de l'abordabilité.
- Sous-offre critique : taux d'inoccupation de zéro à moins de 775 \$, ce qui augmente la pression qui pèse sur l'offre locative abordable.
- Croissance la plus élevée dans les listes d'attente pour des logements subventionnés et dans les besoins impérieux en logements, ce qui renforce la nécessité de mener des interventions pour favoriser l'aménagement de logements très abordables dans la planification municipale.

Ménages à revenus moyens

- Augmentation de la pondération des logements de taille moyenne (soit les options de logements de deux chambres à coucher et les options de logements compacts de trois chambres à coucher) pour corriger l'écart des logements intermédiaires manquants.
- Réaction aux fortes pénuries de logements locatifs dans la fourchette des 775 \$ à 1 449 \$, dans laquelle la demande surpasse nettement l'offre.

Ménages à revenus médians

- Affectation équilibrée entre les logements de moindre superficie et les logements de taille moyenne, en assurant la stabilité pour les travailleurs des services essentiels et les familles à revenus moyens.
- Liaison entre les logements abordables et l'accès à la propriété aux prix du marché, ce qui oblige à prévoir un large éventail de tailles de logements.

Ménages à revenus élevés

- Moindre affectation dans les projections de l'évolution, en tenant compte de la hausse des taux d'inoccupation dans ce segment.
- La demande exprimée pour les logements haut de gamme devrait continuer d'être portée par le marché, de sorte que les interventions ciblées à mener sont moindres.

RÉPARTITION SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS

La demande projetée exprimée pour la taille des logements tient compte de l'évolution des tendances de la population et de l'abordabilité, en s'assurant que l'aménagement de nouveaux logements cadre avec les mutations prévues dans la composition des ménages. Compte tenu de la hausse des contraintes de l'abordabilité et du vieillissement de la population, le modèle d'affectation est pondéré plus massivement en faveur des types de logements plus modestes, dont les studios, les logements d'une chambre à coucher et de deux chambres à coucher, qui devraient constituer une plus large part du parc de logements projeté d'ici 2035.

Cette approche pondérée permet de s'assurer que :

- les logements plus modestes (studio et une chambre à coucher) ont droit à une meilleure affectation de la pondération, compte tenu de l'accroissement de la demande exprimée par les ménages d'une personne, les personnes âgées et les locataires dont les revenus sont moindres;
- les logements de taille moyenne (deux chambres à coucher et logements compacts de trois chambres à coucher) restent stables, en s'adressant aux familles à revenus moyens et aux travailleurs des services essentiels;

- les logements plus vastes (quatre chambres à coucher ou plus) ont droit à une affectation moindre de la pondération, en tenant compte de la baisse de la taille moyenne des ménages et de la préférence exprimée pour les logements plus compacts et économiques.

PRINCIPALES HYPOTHÈSES SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS

Studios et logements d'une chambre à coucher

- Affectation pondérée la plus élevée en raison de la croissance substantielle projetée des ménages d'une personne.
- Pondération essentielle pour tenir compte de l'abordabilité, surtout pour les ménages dont les revenus sont très faibles et pour les ménages dont les revenus sont faibles.
- Pondération critique pour la réduction de la taille des logements des personnes âgées et des jeunes professionnels qui ont accès au marché du logement.

Logements de deux chambres à coucher

- Option de logement polyvalente pour servir les personnes vivant seules, les couples, les petites familles et les personnes âgées.
- Concordance avec la demande exprimée par les ménages à revenus moyens et par les ménages à la recherche d'options locatives abordables.
- Affectation stable de la pondération pour répondre à la demande continue dans l'ensemble des différents groupes démographiques.

Logements de trois chambres à coucher

- Pondération nécessaire pour tenir compte des logements destinés aux familles, surtout sur le marché locatif.
- Prise en compte des taux d'inoccupation critiquement faibles pour les logements locatifs plus vastes, ce qui conforte le soutien à prévoir pour les segments des logements abordables et des revenus moyens.
- Pondération modérée dans les affectations, puisque les difficultés croissantes de l'abordabilité limitent la demande exprimée pour les logements plus vastes.

Logements de quatre chambres à coucher ou plus

- Affectation la plus faible de la pondération dans les projections, pour tenir compte de la diminution de la taille des ménages et de la mutation de la demande sur le marché.
- Maintien d'une offre ciblée pour les ménages multigénérationnels et les familles à revenus supérieurs qui ont besoin de logements plus vastes.
- Compte tenu du coût élevé de la construction et des contraintes de l'abordabilité, la croissance dans cette catégorie devrait être portée par le marché, plutôt que par les politiques.

Appendice 3

TABLES DE DONNÉES

Les tableaux dans la présente annexe sont présentés selon l'ordre de leur apparition dans le corps du document. Par conséquent, il se peut qu'ils ne suivent pas un ordre numérique strict dans cette section.

PARTIE 2 : Population et données démographiques

Tableau 1 : Dénombrement de la population et évolution de la population par période de cinq ans à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Indicateur	2006	2011	2016	2021
Population totale	812 129	883 391	934 243	1 017 449
Augmentation	s.o.	8,8 %	5,8 %	8,9 %

Source : Statistique Canada

Tableau 2 : Dénombrement de la population dans certaines collectivités, 2011, 2016 et 2021

Années	Ottawa	Edmonton	Winnipeg	Hamilton	Toronto	St. John's	Mississauga
2011	883 391	812 201	663 617	519 949	2 615 060	106 172	713 443
2016	934 243	932 546	705 244	536 917	2 731 571	108 860	721 599
2021	1 017 449	1 010 899	749 607	569 353	2 794 356	110 525	717 961

Source : Statistique Canada

Tableau 3 : Évolution de la population par période de cinq ans dans certaines collectivités pour 2011 à 2016 et 2016 à 2021

Années	Ottawa	Edmonton	Winnipeg	Hamilton	Toronto	St. John's	Mississauga
2011 - 2016	5,8 %	14,8 %	6,3 %	3,3 %	4,5 %	2,5 %	1,1 %
2016 - 2021	8,9 %	8,4 %	6,3 %	6,0 %	2,3 %	1,5 %	-0,5 %

Source : Statistique Canada

Tableau 5 : Dénombrement de la population et pourcentage du total de la population par grand groupe d'âge à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Groupes d'âge	2006		2011		2016		2021	
14 ans et moins	142 750	17,6 %	148 570	16,8 %	155 680	16,7 %	166 920	16,4 %
De 15 à 64 ans	568 505	70,0 %	618 230	70,0 %	634 425	67,9 %	678 375	66,7 %
65 ans et plus	100 875	12,4 %	116 590	13,2 %	144 140	15,4 %	172 150	16,9 %
Total	812 130	100,0 %	883 390	100,0 %	934 245	100,0 %	1 017 445	100,0 %

Source : Statistique Canada

Tableau 6 : Dénombrement de la population autochtone et pourcentage de la population totale d'Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Indicateurs	2006	2011	2016	2021
Population autochtone	12 250	18 180	22 960	26 395
Pourcentage de la population totale	1,5 %	2,1 %	2,5 %	2,6 %

Source : Statistique Canada

Tableau 7 : Population appartenant aux groupes racisés : dénombrement et pourcentage de la population totale d'Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Groupes	2006 (Nbre)	2006 (%)	2011 (Nbre)	2011 (%)	2016 (Nbre)	2016 (%)	2021 (Nbre)	2021 (%)
Noirs	39 070	24,2 %	49 650	24,2 %	60 205	25,0 %	84 765	26,1 %
Arabes	24 105	14,9 %	32 340	15,8 %	40 920	17,0 %	58 180	17,9 %
Asiatiques du Sud	26 510	16,4 %	33 805	16,5 %	38 750	16,1 %	57 820	17,8 %
Chinois	30 760	19,0 %	34 855	17,0 %	40 960	17,0 %	46 170	14,2 %
Asiatiques du Sud-Est	10 395	6,4 %	13 650	6,7 %	12 370	5,1 %	14 960	4,6 %
Latino-américains	8 075	5,0 %	10 255	5,0 %	11 150	4,6 %	14 350	4,4 %
Philippines	7 115	4,4 %	10 530	5,1 %	12 035	5,0 %	14 320	4,4 %
Asiatiques occidentaux	6 055	3,7 %	7 590	3,7 %	9 000	3,7 %	13 255	4,1 %
Coréens	2 115	1,3 %	2 250	1,1 %	2 955	1,2 %	4 125	1,3 %
Japonais	1 685	1,0 %	2 005	1,0 %	2 425	1,0 %	2 315	0,7 %
Origines multiples	4 215	2,6 %	6 100	3,0 %	7 865	3,3 %	10 910	3,4 %
Total	161 720	100,0 %	205 160	100,0 %	241 240	100,0 %	324 950	100,0 %

Source : Statistique Canada

Tableau 8 : Population immigrante : dénombrement et pourcentage de la population totale d'Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Indicateurs	2006	2011	2016	2021
Population immigrante	178 545	202 605	216 505	259 215
Pourcentage de la population totale	22,3 %	22,9 %	23,2 %	25,5 %

Source : Statistique Canada

Tableau 9 : Population immigrante par période d'immigration à Ottawa en 2021

Périodes	Population	Pourcentage du total
Avant 1980	42 685	16,5 %
De 1980 à 1990	29 930	11,5 %
De 1991 à 2000	51 775	20,0 %
De 2001 à 2010	56 115	21,6 %
De 2011 à 2021	31 305	12,1 %
De 2016 à 2021	47 415	18,3 %
Total	259 220	100,0 %

Source : Statistique Canada

PARTIE 3 : Tendances de l'évolution de la population active

Tableau 10 : Taux de participation à la population active, taux d'emploi et taux de chômage à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2024

Indicateurs	2006	2011	2016	2021	Décembre 2024*
Taux de participation	69,3 %	69,3 %	67,5 %	65,9 %	69,4 %
Taux d'emploi	65,2 %	64,5 %	62,6 %	59,1 %	65,4 %
Taux de chômage	5,9 %	7,0 %	7,2 %	10,3 %	5,9 %

*Statistique Canada, Tableau 14-10-0380-01 Caractéristiques de la population active, moyenne mobile sur trois mois, désaisonnalisée et inactive, Ottawa-Gatineau, partie de l'Ontario.

Source : Statistique Canada

Tableau 11 : Nombre de participants à la population active et pourcentage de la population active totale par industrie, Ottawa, 2016 et 2021

Secteurs d'activité	2016 (Nbre)	2021 (Nbre)	2016 (%)	2021 (%)
Administration publique	105 355	116 235	21,0 %	21,7 %
Soins de santé et aide sociale	54 620	62 860	10,9 %	11,7 %
Services professionnels, scientifiques et techniques	51 970	61 835	10,4 %	11,5 %
Commerce de détail	52 590	53 365	10,5 %	10,0 %
Services de formation	40 890	42 010	8,2 %	7,8 %
Construction	23 130	28 080	4,6 %	5,2 %
Services d'hébergement et de restauration	33 720	27 965	6,7 %	5,2 %
Services d'administration et de soutien, de gestion des déchets et d'assainissement	21 845	22 300	4,4 %	4,2 %
Autres services (sauf l'administration publique)	20 860	20 510	4,2 %	3,8 %
Transport et entreposage	14 445	18 585	2,9 %	3,5 %
Finance et assurance	16 545	18 410	3,3 %	3,4 %
Activité manufacturière	15 670	16 225	3,1 %	3,0 %
Information et industries culturelles	13 980	12 790	2,8 %	2,4 %
Commerce de gros	11 895	10 925	2,4 %	2,0 %
Arts, divertissements et loisirs	10 005	9 670	2,0 %	1,8 %
Immobilier, location à court terme et location à long terme	9 155	8 765	1,8 %	1,6 %
Agriculture, foresterie, pêche et chasse	2 240	2 455	0,4 %	0,5 %
Services publics	1 285	1 605	0,3 %	0,3 %
Gestion des sociétés et des entreprises	410	840	0,1 %	0,2 %
Exploitation minière, exploitation des carrières et extraction du pétrole et du gaz	490	550	0,1 %	0,1 %

Source : Statistique Canada

PARTIE 4 : Composition des ménages

Tableau 13 : Nombre de ménages et augmentation du nombre de ménages par période de cinq ans à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Indicateurs	2006	2011	2016	2021
Nombre total de ménages	321 100	353 245	373 755	407 255
Augmentation	s.o.	10,0 %	5,8 %	9,0 %
Taille moyenne	2,5	2,5	2,5	2,5

Source : Statistique Canada

Tableau 14 : Dénombrement des ménages et pourcentage du total des ménages selon la taille à Ottawa, 2011, 2016 et 2021

Tailles	2011 (Nbre)	2016 (Nbre)	2021 (Nbre)	2011 (%)	2016 (%)	2021 (%)
1 personne	99 905	105 750	116 370	28,3 %	28,3 %	28,6 %
2 personne	116 385	124 280	135 365	32,9 %	33,3 %	33,2 %
3 personne	55 635	58 010	61 740	15,8 %	15,5 %	15,2 %
4 personne	52 880	55 215	59 175	15,0 %	14,8 %	14,5 %
5 personnes ou plus	28 435	30 500	34 605	8,0 %	8,2 %	8,5 %
Total	353 235	373 755	407 255	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Statistique Canada

Tableau 16 : Dénombrement des familles de recensement monoparentales et pourcentage du total des familles de recensement à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Indicateurs	2006	2011	2016	2021
Total des familles de recensement monoparentales	35 440	38 540	41 230	44 335
Pourcentage du total des familles de recensement	16,0 %	16,1 %	16,2 %	16,1 %

Source : Statistique Canada

Tableau 17 : Dénombrement des familles de recensement monoparentales menées par les femmes+ et les hommes+ et pourcentage du total des familles de recensement à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Types de familles	2006 (Nbre)	2011 (Nbre)	2016 (Nbre)	2021 (Nbre)	2006 (%)	2011 (%)	2016 (%)	2021 (%)
Femmes+	28 975	30 790	32 860	35 065	81,8 %	79,9 %	79,7 %	79,1 %
Hommes+	6 465	7 750	8 375	9 270	18,2 %	20,1 %	20,3 %	20,9 %
Total	35 440	38 540	41 235	44 335	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Statistique Canada

PARTIE 5 : Revenus

Tableau 18 : Revenus médians et moyens des ménages à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Indicateurs	2006	2011	2016	2021
Revenus médians	69 743 \$	79 634 \$	85 981 \$	102 000 \$
Revenus moyens	s.o.	96 815 \$	106 372 \$	126 700 \$

Source : Statistique Canada

Tableau 19 : Répartition des ménages par groupe de revenus après impôts à Ottawa en 2020

Groupes de revenus	Nombre de ménages	Pourcentage du total des ménages
Moins de 5 000 \$	4 980	1,2 %
De 5 000 \$ à 9 999 \$	2 470	0,6 %
De 10 000 \$ à 14 999 \$	4 800	1,2 %
De 15 000 \$ à 19 999 \$	6 240	1,5 %
De 20 000 \$ à 24 999 \$	11 615	2,9 %
De 25 000 \$ à 29 999 \$	10 425	2,6 %
De 30 000 \$ à 34 999 \$	11 305	2,8 %
De 35 000 \$ à 39 999 \$	12 425	3,1 %
De 40 000 \$ à 44 999 \$	13 055	3,2 %
De 45 000 \$ à 49 999 \$	13 980	3,4 %
De 50 000 \$ à 59 999 \$	29 855	7,3 %
De 60 000 \$ à 69 999 \$	29 930	7,3 %
De 70 000 \$ à 79 999 \$	29 450	7,2 %
De 80 000 \$ à 89 999 \$	28 010	6,9 %
De 90 000 \$ à 99 999 \$	26 500	6,5 %
100 000 \$ et plus	172 210	42,3 %

Source : Statistique Canada

Tableau 20 : Revenus après impôts des ménages médians et moyens pour les propriétaires et les locataires de logements à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Indicateurs	2006	2011	2016	2021
Revenus médians des locataires	33 129 \$	38 946 \$	42 747 \$	57 600 \$
Revenus moyens des locataires	38 482 \$	45 094 \$	49 407 \$	66 600 \$
Revenus médians des propriétaires	74 092 \$	85 091 \$	93 219 \$	109 000 \$
Revenus moyens des propriétaires	83 658 \$	96 030 \$	106 005 \$	123 600 \$

Source : SCHL

Tableau 21 : Prévalence de la catégorie de faible revenu selon la MFR-Apl par groupe d'âge à Ottawa en 2020

Groupes d'âge	Totale de la population	Revenus faibles (MFR-Apl)	Prévalence des revenus faibles (%)
17 ans et moins	202 130	21 565	10,7 %
De 18 à 64 ans	638 295	52 460	8,2 %
65 ans et plus	160 515	15 185	9,5 %
Total	1 000 940	89 205	8,9 %

Source : Statistique Canada

Tableau 22 : Nombre de personnes à revenus faibles (LIM-AT) selon l'âge et le genre à Ottawa en 2021

Groupes d'âge	Hommes+	Femmes+
17 ans et moins	10 970	10 605
De 18 à 64 ans	24 915	27 545
65 ans et plus	6 045	9 140
Total	41 930	47 290

Source : Statistique Canada

Tableau 23 : Proportion du total des ménages et évolution en pourcentage par catégorie de revenus à Ottawa, 2016 et 2021

Catégories de revenus	2016	2021	Différence
Revenus très faibles (20 % ou moins du RMRM)	3,2 %	2,6 %	-0,6 %
Revenus faibles (de 21 % à 50 % du RMRM)	16,1 %	16,2 %	0,1 %
Revenus moyens (de 51 % à 80 % du RMRM)	17,6 %	18,7 %	1,1 %
Revenus médians (de 81 % à 120 % du RMRM)	21,3 %	22,5 %	1,2 %
Revenus élevés (121 % et plus du RMRM)	41,8 %	40,0 %	-1,8 %

Source : Housing Needs Assessment Tool – HART

Tableau 24 : Revenu total des particuliers par groupe de revenu et par sexe, Ottawa, 2021

Catégories de revenus	Hommes+	Femmes+	Ratio des femmes+ par rapport aux hommes+
Moins de 10 000 \$ (en tenant compte des pertes)	28 505	36 225	127,1 %
De 10 000 \$ à 19 999 \$	35 885	46 020	128,2 %
De 20 000 \$ à 29 999 \$	44 000	55 660	126,5 %
De 30 000 \$ à 39 999 \$	36 275	45 795	126,2 %
De 40 000 \$ à 49 999 \$	32 145	40 180	125,0 %
De 50 000 \$ à 59 999 \$	29 095	36 650	126,0 %
De 60 000 \$ à 69 999 \$	27 925	32 560	116,6 %
De 70 000 \$ à 79 999 \$	25 620	26 135	102,0 %
De 80 000 \$ à 89 999 \$	23 120	21 140	91,4 %
De 90 000 \$ à 99 999 \$	19 310	17 430	90,3 %
100 000 \$ et plus	84 675	54 845	64,8 %

Source : Statistique Canada

PARTIE 6 : Marché du logement

Tableau 25 : Dénombrement des ménages propriétaires et locataires et pourcentage du total des ménages à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Régimes d'occupation	2006 (Nbre)	2011 (Nbre)	2016 (Nbre)	2021 (Nbre)	2006 (%)	2011 (%)	2016 (%)	2021 (%)
Ménages propriétaires	211 850	237 605	245 470	260 225	66,0 %	67,3 %	65,7 %	63,9 %
Ménages locataires	109 250	115 635	128 285	147 030	34,0 %	32,7 %	34,3 %	36,1 %
Total	321 100	353 240	373 755	407 255	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Statistique Canada

Tableau 26 : Régime d'occupation par type de logement à Ottawa en 2021

Régimes d'occupation	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Duplex	Immeubles d'appartements de faible hauteur	Immeubles d'appartements de grande hauteur	Autres types	Total
Propriétaires	157 280	16 940	56 615	2 815	9 310	16 435	820	260 215
Locataires	12 500	4 675	30 740	4 585	33 695	60 455	380	147 030
Total	169 785	21 615	87 360	7 400	43 005	76 895	1 200	407 245

Source : SCHL

Tableau 27 : Répartition des régimes d'occupation selon le type de logement à Ottawa en 2021

Régimes d'occupation	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Duplex	Immeubles d'appartements de faible hauteur	Immeubles d'appartements de grande hauteur	Autres types
Propriétaires	60,4 %	6,5 %	21,8 %	1,1 %	3,6 %	6,3 %	0,3 %
Locataires	8,5 %	3,2 %	20,9 %	3,1 %	22,9 %	41,1 %	0,3 %
Total	41,7 %	5,3 %	21,5 %	1,8 %	10,6 %	18,9 %	0,3 %

Source : SCHL

Tableau 28 : Nombre de logements occupés selon le type à Ottawa en 2021

Types de logements	Nombre	Pourcentage
Maisons individuelles	169 760	41,7 %
Maisons jumelées	21 675	5,3 %
Maisons en rangée	87 045	21,4 %
Appartements ou logements dans un duplex	7 595	1,9 %
Appartements (dans un immeuble de moins de cinq étages)	43 025	10,6 %
Appartements (dans un immeuble de cinq étages ou plus)	76 895	18,9 %
Autres maisons jumelées	460	0,1 %
Habitations portables	795	0,2 %
Total	407 250	100,0 %

Source : Statistique Canada

Tableau 29 : Nombre de logements occupés et proportion du total des logements occupés par période de construction à Ottawa en 2021

Périodes de construction	Nombre	Pourcentage
1960 ou avant	64 815	15,9 %
De 1961 à 1980	115 070	28,3 %
De 1981 à 1990	63 195	15,5 %
De 1991 à 2000	46 095	11,3 %
De 2001 à 2005	28 865	7,1 %
De 2006 à 2010	29 380	7,2 %
De 2011 à 2015	28 490	7,0 %
De 2016 à 2021	31 355	7,7 %
Total	407 265	100,0 %

Source : Statistique Canada

Tableau 30 : Nombre de mises en chantier de logements par type de logement à Ottawa de 2014 à 2024

Années	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Appartements	Tous les types
2014	1 832	283	1 720	2 007	5 842
2015	2 184	223	1 377	1 456	5 240
2016	2 172	286	1 839	1 276	5 573
2017	2 428	335	2 094	2 966	7 823
2018	2 979	440	2 216	2 663	8 298
2019	2 628	318	2 564	2 331	7 841
2020	3 422	506	3 287	4 070	11 285
2021	3 658	411	3 083	4 023	11 175
2022	2 784	280	2 688	5 727	11 479
2023	1 535	186	1 678	5 846	9 245
2024	1 104	108	1 911	3 677	6 800

Source : SCHL

Tableau 33-1 : Taux d'inoccupation des logements locatifs par rapport au taux d'inoccupation sain à Ottawa de 2006 à 2023

Années	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation sain
2006	2,5 %	3,0 %
2007	2,3 %	3,0 %
2008	1,5 %	3,0 %
2009	1,7 %	3,0 %
2010	1,7 %	3,0 %
2011	1,5 %	3,0 %
2012	2,7 %	3,0 %
2013	3,0 %	3,0 %
2014	2,8 %	3,0 %
2015	3,5 %	3,0 %
2016	3,1 %	3,0 %
2017	1,7 %	3,0 %
2018	1,6 %	3,0 %
2019	1,8 %	3,0 %
2020	3,8 %	3,0 %
2021	3,5 %	3,0 %
2022	2,2 %	3,0 %
2023	2,2 %	3,0 %
2024	2,6 %	3,0 %

Source : SCHL

Tableau 33-2 : Taux d'inoccupation des logements locatifs selon la taille des logements à Ottawa en 2024

Indicateur	Studio	Une chambre à coucher	Deux chambres à coucher	Trois chambres à coucher et plus	Dans l'ensemble
Taux d'inoccupation des logements locatifs	2,4 %	2,4 %	2,9 %	1,7 %	2,6 %

Source : SCHL

Partie 7 : Abordabilité des logements

Tableau 34 : Répartition des frais de logement mensuels par tranche de 500 \$ à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Années	Moins de 500 \$ par mois	De 500 \$ à 999 \$ par mois	De 1 000 \$ à 1 499 \$ par mois	De 1 500 \$ à 1 999 \$ par mois	2 000 \$ et plus par mois
2006	14,7 %	38,3 %	23,9 %	15,0 %	8,1 %
2011	10,2 %	35,0 %	23,4 %	18,1 %	13,3 %
2016	7,2 %	30,0 %	24,3 %	20,1 %	18,4 %
2021	5,3 %	25,5 %	20,8 %	20,3 %	28,0 %

Source : SCHL

Tableau 35 : Répartition des frais de logement mensuels pour les locataires par tranche de 500 \$ à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Années	Moins de 500 \$ par mois	De 500 \$ à 999 \$ par mois	De 1 000 \$ à 1 499 \$ par mois	De 1 500 \$ à 1 999 \$ par mois	2 000 \$ et plus par mois
2006	14,0 %	56,2 %	24,1 %	4,5 %	1,3 %
2011	12,6 %	43,0 %	33,9 %	8,6 %	1,9 %
2016	10,5 %	27,1 %	40,6 %	17,3 %	4,5 %
2021	8,0 %	15,0 %	35,1 %	24,7 %	17,1 %

Source : SCHL

Tableau 36 : Loyers mensuels médians et moyens et évolution en pourcentage par année à Ottawa de 2014 à 2023

Indicateurs	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Loyers mensuels médians	992 \$	1 020 \$	1 038 \$	1 066 \$	1 132 \$	1 219 \$	1 299 \$	1 349 \$	1 400 \$	1 490 \$	1 600 \$
Évolution en %	s.o.	2,8 %	1,8 %	2,7 %	6,2 %	7,7 %	6,6 %	3,8 %	3,8 %	6,4 %	7,4 %
Loyers mensuels moyens	1 045 \$	1 079 \$	1 098 \$	1 137 \$	1 197 \$	1 304 \$	1 380 \$	1 430 \$	1 481 \$	1 560 \$	1 691 \$
Évolution en %	s.o.	3,3 %	1,8 %	3,6 %	5,3 %	8,9 %	5,8 %	3,6 %	3,6 %	5,3 %	8,4 %

Source : SCHL

Tableau 39 : Répartition des frais de logement mensuels pour les propriétaires par tranche de 500 \$ à Ottawa, 2006, 2011, 2016 et 2021

Années	Moins de 500 \$ par mois	De 500 \$ à 999 \$ par mois	De 1 000 \$ à 1 499 \$ par mois	De 1 500 \$ à 1 999 \$ par mois	2 000 \$ et plus par mois
2006	15,1 %	29,1 %	23,9 %	20,4 %	11,5 %
2011	9,1 %	31,1 %	18,3 %	22,7 %	18,8 %
2016	5,5 %	31,5 %	15,8 %	21,6 %	25,7 %
2021	3,8 %	31,5 %	12,7 %	17,8 %	34,2 %

Source : SCHL

Tableau 44 : Ménages qui font partie du dénombrement des besoins impérieux en logements et pourcentage du total des ménages par régime d'occupation à Ottawa, 2016 et 2021

Régimes d'occupation	2016 (Nbre)	2021 (Nbre)	2016 (%)	2021 (%)
Ménages propriétaires	12 655	11 865	26,8 %	26,7 %
Ménages locataires	34 490	32 570	73,2 %	73,3 %
Total	47 145	44 435	100,0 %	100,0 %

Source : Statistique Canada

Tableau 45 : Pourcentage des ménages qui ont des besoins impérieux en logements par catégorie de revenus à Ottawa, 2016 et 2021

Catégories de revenus	2016	2021
Revenus très faibles (20 % ou moins du RMRM)	66,7 %	62,1 %
Revenus faibles (de 21 % à 50 % du RMRM)	53,8 %	48,1 %
Revenus moyens (de 51 % à 80 % du RMRM)	10,7 %	8,7 %
Revenus médians (de 81 % à 120 % du RMRM)	s.o.	0,8 %
Revenus élevés (121 % et plus du RMRM)	s.o.	s.o.

Source : Housing Assessment Resource Tools - HART

Tableau 46 : Besoins impérieux en logements selon l'âge et le nombre de personnes à Ottawa en 2021

Groupes d'âge	Nombre de personnes
17 ans et moins	25 295
De 18 à 24 ans	8 630
De 25 à 54 ans	34 025
De 55 à 64 ans	9 725
65 ans et plus	15 220
Total	92 895

Source : Statistique Canada

Tableau 47 : Pourcentage des ménages qui ont des besoins impérieux en logements par population prioritaire à Ottawa, 2016 et 2021

Populations prioritaires	2016	2021
Ménages menés par des mères vivant seules	30,6 %	25,3 %
Ménages menés par des femmes	16,9 %	13,7 %
Autochtones	17,4 %	14,8 %
Membre chef d'un groupe racisé	19,2 %	14,3 %
Ménages menés par des Noirs	26,2 %	20,0 %
Ménages menés par des nouveaux migrants	34,9 %	22,7 %
Ménages menés par des demandeurs du statut de réfugié	31,6 %	23,5 %
Chef de ménage de moins de 25 ans	22,1 %	16,5 %
Chef de ménage de plus de 65 ans	14,7 %	12,6 %
Chef de ménage de plus de 85 ans	18,9 %	16,1 %
Ménages aux prises avec une limitation de l'activité physique	11,9 %	9,4 %
Ménages aux prises avec une limitation cognitive et mentale ou liée à une accoutumance	12,4 %	9,1 %
Transgenres ou non-binaires	s.o.	13,1 %
Communautés (tous)	13,1 %	11,2 %

Source : Housing Assessment Resource Tools - HART

Tableau 48 : Pourcentage des ménages dans des logements inadéquats, inconvenants et inabordables selon le régime d'occupation à Ottawa en 2021

Régimes d'occupation	Logements inadéquats	Logements inconvenants	Logements inabordables
Propriétaires	4,0 %	2,5 %	11,7 %
Locataires	7,8 %	10,6 %	35,1 %
Tous les ménages	5,4 %	5,4 %	20,1 %

Source : Statistique Canada

PARTIE 8 : Transport

Tableau 49 : Dénombrement des navetteurs et pourcentage du total des navetteurs selon le mode de navettage principal à Ottawa, 2016 et 2021

Modes	2016 (Nbre)	2021 (Nbre)	2016 (%)	2021 (%)
Voitures, camions ou fourgonnettes	300 870	211 755	72,6 %	76,8 %
Transports en commun	90 690	31 015	21,9 %	11,3 %
Déplacements à pied	32 450	19 395	7,8 %	7,0 %
Déplacements à vélo	11 465	4 260	2,8 %	1,6 %
Autre méthode	4 380	9 265	1,1 %	3,4 %
Total	414 605	275 690	100,0 %	100,0 %

Source : Statistique Canada

Tableau 50 : Dénombrement des navetteurs et pourcentage du total des navetteurs par destination de navettage à Ottawa, 2016 et 2021

Destinations	2016 (Nbre)	2021 (Nbre)	2016 (%)	2021 (%)
Dans la subdivision de recensement	370 510	219 180	92,5 %	94,2 %
À destination d'une subdivision de recensement différente	0	0	0,0 %	0,0 %
À destination d'une division de recensement différente	8 795	7 025	2,2 %	3,0 %
À destination d'une autre province ou d'un autre territoire	21 170	6 420	5,3 %	2,8 %
Total	400 475	232 625	100,0 %	100,0 %

Source : Statistique Canada

Tableau 51 : Durée du navettage pour la population active au travail de 15 ans et plus : dénombrement et pourcentage du total des activités de navettage à Ottawa en 2021

Durées	Nbre	%
Moins de 15 minutes	74 060	26,9 %
De 15 à 29 minutes	116 260	42,2 %
De 30 à 44 minutes	55 365	20,1 %
De 45 à 59 minutes	15 975	5,8 %
60 minutes et plus	14 030	5,1 %
Total	275 690	100,0 %

Source : Housing Assessment Resource Tools – HART

PARTIE 11 : Besoins des itinérants et influx du réseau

Tableau 52 : Nombre de personnes faisant appel à un refuge d'urgence la nuit et évolution en pourcentage à Ottawa de 2019 à 2024

Groupes	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Évolution en % (2019-2024)
Hommes vivant seuls	3 208	2 721	2 570	2 921	3 463	3 527	10 %
Femmes vivant seules	1 148	877	1 043	1 165	1 471	1 565	36 %
Jeunes vivant seuls	136	105	110	109	102	64	-53 %
Unités familiales	1 098	912	848	967	980	1 105	1 %
Membres individuels de la famille	3 883	3 083	2 895	3 341	3 466	3 989	3 %
Nombre total de personnes	8 902	7 316	7 071	7 820	8 826	9 702	9 %
Nombre total de nuits	885 840	894 483	725 739	779 013	845 989	1 057 774	19 %

Source : Ville d'Ottawa

References

1. La recherche a permis de constater que les estimations de la population autochtone dans les villes de l'Ontario, dont Ottawa, étaient de deux à quatre fois supérieures aux chiffres du Recensement. Ce sous-dénombrement est lié aux faibles taux de participation, à l'exclusion systémique et à l'omission des personnes mobiles ou en situation de précarité du logement dans les méthodes indirectes de recensement. Cf. Snyder, M. et coll. (2024), Unmasking population undercounts, health inequities, and health service access barriers across Indigenous populations in urban Ontario, *Revue canadienne de santé publique*, 115 (supplément 2), S209-S226.
2. Les « femmes+ » comprennent les femmes (et les jeunes filles) ainsi que certaines personnes non binaires, d'après la classification des genres de Statistique Canada. De même, les « hommes+ » comprennent les hommes (et les jeunes hommes) ainsi que certaines personnes non binaires. Compte tenu de la modeste taille de la population non binaire, les données du Recensement agrègent les personnes non binaires dans ces deux catégories afin de protéger le caractère confidentiel de l'information. Au sens défini par Statistique Canada, le genre désigne l'identité personnelle et sociale de l'individu et peut être différent de son sexe à la naissance ou selon la documentation officielle. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter l'ouvrage de Statistique Canada : Aperçu des concepts – Genre de la personne (2021) en cliquant sur <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/gender-genre-fra.cfm>
3. Statistique Canada (le 27 avril 2022), Le Canada est le premier pays à produire des données sur les personnes transgenres et les personnes non binaires à l'aide du Recensement, *Le Quotidien*; extrait du site <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220427/dq220427b-fra.htm>
4. Ibidem.
5. Ces chiffres, qui sont calculés d'après les définitions coloniales portées par le Recensement, pourraient ne pas tenir parfaitement compte de la population réelle. Nombreux sont les Autochtones qui pourraient ne pas participer à la collecte formelle des données ou qui pourraient décider de ne pas s'identifier dans les structures-cadres du gouvernement; autrement dit, leur nombre réel est probablement plus élevé.
6. Dans le Recensement de 2021, Statistique Canada a remplacé le terme « minorité visible » par « population racisée » ou « groupes racisés » dans les produits analytiques et communicationnels, pour tenir compte de la généralisation publique de ces termes. Or, la collecte des données est toujours fondée sur la définition du terme « minorité visible » de la Loi sur l'équité en matière d'emploi, qui désigne « les personnes, autres que les autochtones, qui ne sont pas de race blanche ou qui n'ont pas la peau blanche ». Il s'agit des populations sud-asiatique, chinoise, noire, philippine, arabe, latino-américaine, asiatique du Sud-Est, asiatique occidentale, coréenne et japonaise.
7. D'après le Recensement de 2021, on entend par « immigrant » la personne qui est ou qui a déjà été un immigrant reçu ou un résident permanent. Il s'agit d'une personne à laquelle les administrations de l'immigration ont donné en permanence le droit de résider au Canada. Les immigrants qui ont obtenu la citoyenneté canadienne par naturalisation font partie de ce groupe. Source : Statistique Canada. (2023), Guide de référence sur le lieu de naissance, le statut des générations, la citoyenneté et l'immigration, Recensement de la population, 2021. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/98-500/007/98-500-x2021007-fra.cfm>.
8. Ministère des Finances de l'Ontario (2024), Rapport sur les perspectives économiques à long terme de l'Ontario 2024 : Chapitre 1 – Tendances et projections démographiques 2024, gouvernement de l'Ontario; extrait du site : <https://www.ontario.ca/fr/document/rapport-sur-les-perspectives-economiques-long-terme-de-lontario-2024/chapitre-1-tendances-2024>.
9. **Ville d'Ottawa (2021)**, Rapport annuel sur le développement 2021 [document en PDF]; extrait du site https://documents.ottawa.ca/sites/default/files/annual_dev_report_2021_fr.pdf.
10. **Gouvernement du Canada (décembre 2021)**, Le Canada accueille le plus grand nombre d'immigrants en une seule année de son histoire, Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada; extrait du site <https://www.canada.ca/en/immigration-refugees-citizenship/news/2021/12/canada-welcomes-the-most-immigrants-in-a-single-year-in-its-history.html>.
11. **Gouvernement du Canada (décembre 2022)**, Le Canada accueille un nombre record de nouveaux arrivants en 2022, Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada; extrait du site <https://www.canada.ca/fr/immigration-refugies-citoyennete/nouvelles/2022/12/le-canada-accueille-un-nombre-record-de-nouveaux-arrivants-en-2022.html>.
12. Ministère des Finances de l'Ontario (2024), Rapport sur les perspectives économiques à long terme de l'Ontario 2024-2046, Imprimeur du Roi pour l'Ontario; extrait du site <https://www.ontario.ca/fr/page/rapport-sur-les-perspectives-economiques-long-terme-de-lontario>.
13. Mehdi, T. et Morissette, R. (2024), Estimations expérimentales de l'exposition professionnelle potentielle à l'intelligence artificielle au Canada (Direction des études analytiques : documents de recherche, no 478), Statistique Canada; <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11f0019m/11f0019m2024005-fra.htm>.

14. Espinoza, F. T. et Randle, J. (2025), Sortir de l'itinérance : examen des facteurs contribuant à la récupération et à la conservation d'un logement, Statistique Canada; extrait du site <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2025001/article/00002-fra.htm>.
15. Carpino, T. (2024), Prévalence du faible revenu chez les personnes vivant dans une famille monoparentale dirigée par un parent immigrant : une analyse intersectionnelle, Statistique Canada; extrait du site : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/45-20-0002/452000022024001-fra.htm>.
16. Ibidem.
17. Harter, C. L. et Harter, J. F. R. (2022), The link between adverse childhood experiences and financial security in adulthood, Journal of Family and Economic Issues.
18. Espinoza, F. T. et Randle, J. (2025), Sortir de l'itinérance : examen des facteurs contribuant à la récupération et à la conservation d'un logement, Statistique Canada.
19. Société canadienne d'hypothèques et de logement (2024), Rapport sur l'offre de logements de l'automne 2024; <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-de-lhabitation/rapport-sur-loffre-de-logements>.
20. Ibidem.
21. Ibidem.
22. Société canadienne d'hypothèques et de logement (2024), Rapport sur le marché locatif : Grands centres – Ottawa; extrait du site : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif?selected=ottawaDiv>.
23. Ibidem.
24. Ibidem.
25. Ibidem.
26. Ibidem.
27. Société canadienne d'hypothèques et de logement (2024), Rapport sur le marché locatif : Grands centres – Ottawa; extrait du site : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif?selected=ottawaDiv>.
28. Si l'inflation cumulative de 2014 à 2023 était de l'ordre de 27,8 %, les loyers médians ont augmenté de 50,2 %, et les loyers moyens, de 49,3 % au cours de la même période; extrait du site : https://www.banqueducanada.ca/taux/indicateurs/sommaire-des-variables-cles-relatives-a-la-politique-monetaire/principaux-indicateurs-de-linflation-et-fourchette-cible/?theme_mode=light&_gl=1*17upy0n*_ga*MTcxMzMzMDg2Mi4xNzQ1NDMyMzUw*_ga_D0WRRH3RZH*MTc0NTQzMjM0OS4xLjAuMTc0NTQzMjM0OS42MC4wLjA.
29. Société canadienne d'hypothèques et de logement (2024), Rapport sur le marché locatif : Grands centres – Ottawa; extrait du site : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif?selected=ottawaDiv>.
30. Maytree (2024), Welfare in Canada: Ontario; <https://maytree.com/changing-systems/data-measuring/welfare-in-canada/ontario/>.
31. Société canadienne d'hypothèques et de logement (2024), Rapport sur l'offre de logements, SCHL; <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-de-lhabitation/rapport-sur-loffre-de-logements>.
32. Société canadienne d'hypothèques et de logement (2023), Estimation des flux annuels et à long terme d'entrée et de sortie des besoins impérieux en logements; https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research_6/annual-and-long-term-flows-in-and-out-of-chn--french.pdf.
33. Housing Assessment Resource Tools (2023), Understanding 2021 core housing need data, Université de la Colombie-Britannique; <https://hart.ubc.ca/wp-content/uploads/2023/07/Understanding-2021-Core-Housing-Need-Data.pdf>.

34. Société canadienne d'hypothèques et de logement (2023), Transitions liées aux besoins de logement des groupes racisés; <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/2023/core-housing-need-transitions-racialized-communities-canada-fr.pdf>.
35. Statistique Canada (le 4 avril 2023), Étude : Expériences en matière de logement et bien-être des membres des Premières Nations vivant hors réserve, des Métis et des Inuit, 2018 : Le Quotidien; <https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/daily-quotidien/230404/dq230404c-fra.pdf?st=iQGKIMiR>
36. Société canadienne d'hypothèques et de logement (2023), Transitions liées aux besoins de logement des groupes racisés.
37. Ces données sont extraites du Système de gestion de l'aide sociale (SGAS) et tiennent compte des bénéficiaires des indemnités d'Ontario au travail et des bénéficiaires de l'aide d'urgence qui ont déclaré en 2024 des revenus de travailleur autonome.
38. Ottawa Business Journal (le 11 février 2025), Tariffs could derail recovery of new home construction, sales in Ottawa; <https://obj.ca/tariffs-derail-recovery-home-construction-sales-ottawa/>
39. Une aire de diffusion (AD) est une petite unité géographique relativement stable formée d'un ou de plusieurs îlots de diffusion avoisinants dont la population moyenne est de 400 à 700 habitants d'après les données du Recensement de la population précédent. Il s'agit de la plus petite région géographique normalisée pour laquelle toutes les données du recensement sont diffusées. Les AD couvrent tout le territoire du Canada. (Statistique Canada); extrait du site : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/Definition-fra.cfm?ID=geo021>.
40. Les données de 2024 sur la LAC sont à jour en date du 10 décembre 2024.
41. Société canadienne d'hypothèques et de logement (2024), Rapport sur les marché locatif : Grands centres – Ottawa (Tables de données supplémentaires); extrait du site : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif?selected=ottawaDiv>.
42. Ibidem.
43. Ibidem.
44. Pour de plus amples renseignements sur les conditions d'admission, veuillez cliquer sur ce lien : <https://housingregistry.ca/fr/le-processus/#steps>.
45. Wachsmuth, D., St-Hilaire, C., Kerrigan, D., Chellew, C., Adair, M. et Mayhew, B. (2023), Le vécu des expulsions au Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement; https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research_6/the-lived-experience-of-evictions-in-canada-wachsmuth-et-al-2023.pdf.
46. Wachsmuth, D., St-Hilaire, C., Kerrigan, D., Chellew, C., Adair, M. et Mayhew, B. (2023), Le vécu des expulsions au Canada, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement; https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research_6/the-lived-experience-of-evictions-in-canada-wachsmuth-et-al-2023.pdf.
47. Ibidem.
48. Un « nouvel arrivant » est une personne arrivée au Canada depuis peu de temps – généralement moins de cinq ans. Il peut s'agir d'un immigrant ou d'un réfugié qui a quitté son pays d'origine pour s'établir ailleurs. (Santé publique Ottawa) Extrait du site : https://www.santepubliqueottawa.ca/fr/public-health-topics/resources/Documents/are_you_new_to_canada_fr.pdf.
49. Ville d'Ottawa.
50. Ville d'Ottawa (le 23 octobre 2024), Rapport au Comité de la planification et du logement le 23 octobre 2024, dossier numéro : ACS2024-OCC-CCS-0092.
51. Veuillez noter que puisque les totaux ne tiennent pas compte de ceux qui n'ont pas répondu aux questions, les chiffres présentés ne totalisent pas 100 %.
52. Ville d'Ottawa (2023), Rapport d'avancement 2023 : Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance 2020-2030..
53. Commission de l'immigration et du statut de réfugié du Canada (CISR) (2024), Rapports ministériels de planification et de rendement pour 2024 à 2025; gouvernement du Canada; https://www.irb-cisr.gc.ca/fr/rapports-publications/planification-rendement/Pages/rapport-plan-ministeriel-2425.aspx?utm_source=chatgpt.com; Chambre des communes du Canada (2024), Comité permanent sur la citoyenneté et l'immigration (réunion no 117) – Preuve; <https://www.noscommunes.ca/documentviewer/fr/44-1/CIMM/reunion-117/temoignages>.

54. Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (2024), La COVID-19 a créé une épidémie de logements inabordables : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/lobserveur-du-logement/2024/covid19-cree-epidemie-logements-inabordables>.
55. Ville d'Ottawa, Direction générale des services sociaux et communautaires (2021), Analyse des facteurs liés au logement et à l'itinérance pendant la COVID-19; https://documents.ottawa.ca/sites/default/files/COVIDHAnalysis_FR.pdf.
56. Ibidem.
57. Ibidem.
58. Coalition autochtone d'Ottawa (CAO) (2021), COVID-19 research project: Community priorities, mental health, and housing needs; <https://www.ottawaaboriginalcoalition.ca/covid19-research>.
59. Ibidem.
60. Ibidem.
61. Ibidem.
62. Ibidem.
63. Santé publique Ontario (2024), Outil d'information sur la consommation de substances et ses dangers; <https://www.publichealthontario.ca/fr/data-and-analysis/substance-use/substance-use-harms-tool>. Données extraites pour le Bureau de santé publique de la Ville d'Ottawa.
64. O'Neill, N. (le 23 janvier 2025), Ottawa police get an average 18 calls a day for intimate partner violence: Data, CityNews Ottawa; <https://ottawa.citynews.ca/2025/01/23/ottawa-police-get-an-average-18-calls-a-day-for-intimate-partner-violence-data/>.
65. Données fournies par la Ville d'Ottawa pour expliquer les raisons justifiant les services parmi les ménages familiaux, 2019-2024.
66. Ibidem.
67. Ibidem.
68. Ibidem.
69. Boileau-Falardeau, M., Contreras, G., Gariépy, G., & Laprise, C. (2022), Tendances et motivations associées à la polyconsommation de substances : une revue rapide des données qualitatives. Promotion de la santé et prévention des maladies chroniques au Canada : Recherche, politiques et pratiques, 42(2), 47-59; <https://www.canada.ca/fr/sante-publique/services/rapports-publications/promotion-sante-prevention-maladies-chroniques-canada-recherche-politiques-pratiques/vol-42-no-2-2022/tendances-motivations-polyconsommation-substances-revue-rapide-donnees-qualitatives.html>.
70. Ibidem.
71. La situation des jeunes adultes qui continuent d'habiter chez leurs parents plus longtemps que prévu en raison des difficultés liées à l'abordabilité est un cas de formation supprimée des ménages. Les différentes familles ou différents ménages qui habitent un même logement, en raison des frais de logement élevés plutôt que par choix, en constituent un autre exemple.
72. L'outil de modélisation de l'itinérance et des logements (Homelessness and Housing Modeling Tool) est une méthodologie analytique exclusive mise au point par HelpSeeker pour estimer l'impact de différentes interventions dans le logement et dans l'itinérance en intégrant les données locales, les baromètres les plus recommandables et l'éclairage apporté par les experts. Ce modèle a été affiné en consultant plus de 100 collectivités partout au Canada.
73. En l'absence de données complètes sur l'acuité propres à Ottawa, les proportions estimatives sont calculées d'après les profils communs de l'acuité mis au point par HelpSeeker dans le cadre de consultations provinciales et nationales, ainsi que de vastes travaux de recherche. La détermination de profils d'acuité propres à Ottawa et plus précis constituera un volet important de la modélisation éventuelle, surtout dans la prochaine mise à jour du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance.

