

PIÈCE 6

Projections de croissance pour Ottawa, annexe 2014-2036

**Prise en compte des conversions
recommandées de l'offre de terrains
destinés à l'emploi**

Novembre 2016

**Unité des recherches et des prévisions
Direction générale de la planification, de l'infrastructure
et du développement économique**

Introduction

Le rapport intitulé « Projections de croissance pour Ottawa : perspectives pour la population, le logement, l'emploi et le territoire, 2014-2036 » donne un aperçu des méthodes et des hypothèses adoptées pour projeter la population, les ménages, l'emploi et l'offre de terrains résidentiels jusqu'en 2036. Ce rapport permet de conclure qu'il se peut qu'il y ait un léger déficit de terrains résidentiels, entre l'offre urbaine désignée existante et l'offre planifiée dans les secteurs de l'étude de l'expansion urbaine définis et approuvés dans la MPO 76, pour tenir compte des logements individuels et des logements jumelés de logements en 2036. Toutefois, une autre source d'offres potentielles de logements correspond aux terrains destinés à l'emploi et que l'on recommande de convertir à des vocations distinctes de l'emploi dans le rapport intitulé « Rapport définitif sur l'Examen des biens-fonds d'Ottawa destinés à l'emploi : Mise à jour des projections de l'emploi de 2036 ». Ce rapport évalue la capacité potentielle des conversions recommandées pour compléter l'offre existante et planifiée de terrains résidentiels.

Potentiel de l'offre résidentielle grâce à la conversion de terrains destinés à l'emploi

Pour estimer le nombre de logements par type qui pourraient éventuellement être pris en charge grâce à la conversion recommandée de terrains destinés à l'emploi, le personnel a examiné les plans d'avant-projets proposés et les PCC, le cas échéant, ainsi que les besoins en aménagements résidentiels dans la section 3.12 du Plan officiel :

- minimum de 34 habitations par hectare net;
- au moins 45 % de maisons unifamiliales;
- au moins 10 % d'appartements;
- le reste, soit 45 %, en logements jumelés et en maisons en rangée.

La part hypothétique des logements jumelés était de 3 % et celle des logements en rangée s'établissait à 42 %, ce qui a été déterminé d'après la demande dans les friches industrielles par type de logement pour la durée des projections, redressée pour tenir compte du minimum nécessaire de 10 % en appartements.

La conversion proposée de terrains destinés à l'emploi permettrait d'ajouter 3 493 logements, constitués de 1 420 maisons individuelles, de 148 maisons jumelées, de 1 449 maisons en rangée et de 475 appartements (étape 11 de la figure 1). Grâce au potentiel supplémentaire apporté par les terrains destinés à l'emploi, il y aura un excédent dans toutes les catégories de logements en 2036 (étape 13 de la figure 1).

Figure 1 Analyse des besoins en terrains en zone urbaine en tenant compte du potentiel apporté par les terrains destinés à l'emploi, 2014-2036

Étapes		Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons individuelles + jumelées ¹	Maisons en rangée	Appartements	Total
1	Nouveaux logements nécessaires, 2014-2036	43 211	3 900	47 111	36 738	46 989	130 839
2	Pourcentage réparti par type de logement	33,0 %	3,0 %	36,0 %	28,1 %	35,9 %	100,0 %
3	Logements en zone rurale (9 % du total)	9 844	82	9 927	1 260	589	11 775
4	Répartition en zone rurale	83,6 %	0,7 %	84,3 %	10,7 %	5,0 %	100,0 %
5	Logements en zone urbaine (1 moins 3)	33 367	3 817	37 184	35 478	46 401	119 063
6	Densification (42,4 %)	2 774	1 513	4 287	5 296	40 856	50 440
7	Répartition de la densification	5,5 %	3,0 %	8,5 %	10,5 %	81,0 %	100,0 %
8	Demandes dans les friches industrielles (5 moins 6)	30 593	2 304	32 897	30 182	5 545	68 624
9	Offres dans les friches industrielles	30 699	2 176	32 875	31 284	20 945	85 104

10	Offres moins demandes dans les friches industrielles	106	-128	-22	1 102	15 400	16 480
11	Potentiel de conversion des terrains destinés à l'emploi	1 420	148	1 568	1 449	475	3 493
12	Offre dans les friches industrielles grâce à ELC	32 119	2 324	34 443	32 733	21 420	88 597
13	Offre grâce à ELC moins la demande¹	1 526	20	1 546	2 551	15 875	19 973

¹ Les logements individuels et jumelés et les logements jumelés sont souvent regroupés dans la classification parmi les aménagements de faible densité dans différents plans d'avant-projet. C'est pourquoi nous avons prévu une colonne distincte pour permettre de passer en revue l'offre et la demande combinées correspondantes.

La figure 2 donne une estimation de l'offre de logements par type de logement après 2036. Les besoins annuels en logements sont calculés d'après la demande projetée par type de logement pour 2036. Cette figure indique qu'il y a un total de 7,4 années d'offres totales de logements excédentaires après 2036 et que l'offre de logements individuels et jumelés dure 1,2 an après 2036.

Figure 2 Offre estimative de terrains après 2036

	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons individuelles + jumelées	Maisons en rangée	Appartements	Total
Offre dans les friches industrielles avec ELC	1 526	20	1 546	2 551	15 875	19 973
Besoins annuels en logements ²	1 209	59	1 268	1 348	76	2 691
Demande des années après 2036	1,3	0,3	1,2	1,9	210,0	7,4

Conclusion

En ajoutant la conversion recommandée des terrains destinés à l'emploi, l'offre de terrains pour les logements de tous les types est suffisante pour répondre aux besoins des 20 prochaines années et cadre avec la DPP en ce qui concerne la définition des occasions de densification et de réaménagement, la satisfaction des besoins projetés en logements, la promotion de densités qui permettent d'utiliser parcimonieusement l'infrastructure, dont le transport multimodal, et le maintien permanent d'au moins 10 années de croissance résidentielle, en tenant compte des occasions de densification et de réaménagement. Il n'est pas nécessaire d'accroître l'offre de terrains pour réaliser les projections de 2036 ou les changements apportés aux limites du territoire urbain dans le cadre de cet examen.

² Les besoins annuels en logements correspondent à la demande annualisée dans les friches industrielles de 2031 à 2036 par type de logement, comme l'indique l'annexe 5 du document intitulé « Projections de croissance pour Ottawa : Perspectives pour la population, le logement, l'emploi et le territoire, 2014-2036 ».