

**Projections de croissance pour Ottawa :
Perspectives relatives à la population, au logement, à l'emploi et à l'utilisation du sol
(2014-2036)**

Novembre 2016

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

Table des matières

Sommaire	2
Partie I. Projections de la population	5
Partie II. Ménages et logements	21
Partie III. Emploi	33
Partie IV. Demande et offre de terrains résidentiels urbains jusqu'en 2036.....	38
Bibliographie	45
Liste des annexes	46
Annexe 1 – Synthèses des scénarios	49
Annexe 2 – Détails des ménages, des logements et de l'emploi, scénario de référence	50
Annexe 3 – Projections de la population pour les MOAO.....	51
Annexe 4 – Population dans les logements collectifs.....	53
Annexe 5 – Types de logements par secteur – scénario de référence	54
Annexe 6 – Éléments de la croissance de la population – scénario minimum.....	56
Annexe 6 – Éléments de la croissance de la population – scénario de référence	57
Annexe 6 – Éléments de la croissance de la population – scénario maximum.....	58
Annexe 7 – Offre résidentielle dans les villages	59

Sommaire

Les projections de l'évolution à long terme de la population, ainsi que du logement et de l'emploi correspondants, sont essentielles pour permettre à la collectivité de planifier l'aménagement de son territoire et ses besoins en logements, en aménagement du territoire, en transports et en infrastructures, en financement, en loisirs et en services sociaux et autres services essentiels.

La dernière mise à jour des projections de croissance à long terme de la Ville d'Ottawa remonte à 2007. Depuis, la population, le logement et l'emploi réels d'Ottawa cadrent bien avec ces projections et n'ont pas obligé à les réviser. Toutefois, puisqu'il s'est maintenant écoulé près de 10 ans, il est opportun de les mettre à jour. Dans le même temps, les projections, qui s'étendent actuellement jusqu'en 2031, sont prorogées jusqu'en 2036.

L'objectif du présent rapport consiste à :

- a) expliquer la méthodologie et les hypothèses utilisées dans les projections;
- b) présenter les résultats des scénarios mis au point, dont la projection de référence recommandée, qui a servi à mettre au point les projections ultérieures du logement et de l'emploi;
- c) analyser la demande exprimée pour le logement en zone urbaine et en zone rurale par type de logement et les besoins correspondants en superficie urbaine jusqu'en 2036;
- d) comparer la demande et l'offre de terrains pour les logements en zone urbaine afin de savoir s'il faut accroître la superficie du territoire urbain pour 2036.

Population

Les projections de la population ont fait appel à un modèle de survie de la cohorte — soit la méthodologie la plus largement répandue et la technique même utilisée dans les projections antérieures. Ce modèle de survie de la cohorte fait la distinction des éléments essentiels de l'évolution de la population : on ajoute les naissances dans la population, on soustrait les décès, on intègre la migration nette et on établit l'âge de la population existante pour calculer les totaux de la population projetée.

Ces nouvelles projections se fondent sur les données détaillées les plus récentes de Statistique Canada pour la Ville d'Ottawa. Nous nous sommes servis de l'année de base 2014, soit la dernière année pour laquelle il existe des données fiables.

Nous avons mis au point trois scénarios, dont voici la synthèse.

Projection minimum : on retient comme hypothèse un taux de natalité inférieur au taux récent, un taux supérieur de mortalité et un taux inférieur de migration entrante. Ces hypothèses donnent lieu à un chiffre de population de 1 076 600 habitants en 2036, ce qui représente une augmentation de 130 000 habitants (14 %) sur 2014.

Projection de référence : nous supposons qu'il y aura une légère augmentation du taux de natalité sur la foi des tendances récentes, une diminution du taux de mortalité qui cadre avec les prévisions provinciales projetées et des taux de migration entrante et sortante par tranche de 1 000 habitants d'après les moyennes des 10 dernières années. Selon ce scénario, nous obtenons une population de 1 214 000 habitants en 2036, soit une augmentation de 267 000 habitants (28 %) par rapport à 2014.

Projection maximum : nous supposons qu'il y aura une augmentation de 10 % des taux de natalité, une baisse accélérée de la mortalité et des taux de migration entrante supérieurs à la moyenne, ce qui donne une population de 1 305 000 habitants en 2036, soit une hausse de 359 000 habitants (38 %) sur 2014.

La projection de référence proposée est légèrement supérieure à la projection antérieure mise au point en 2007. En se servant de 2031 pour les besoins de la comparaison, la nouvelle projection s'établit à 17 700 habitants (1,6 %) (1 153 500 habitants par rapport à 1 135 800) de plus.

Grande région d'Ottawa-Gatineau

La croissance des régions de l'Ontario et du Québec à la périphérie d'Ottawa se déroule généralement plus lentement que ce que nous avons projeté en 2007. Les projections préparées en 2007 reprenaient les prévisions de croissance adoptées par les municipalités locales de l'Ontario adjacentes à Ottawa (MOAO). Ces projections se sont révélées nettement supérieures à la croissance réelle à ce jour. C'est pourquoi les nouvelles projections de croissance prévue dans les MOAO se fondent sur les taux de croissance récents observés.

Les projections pour la ville de Gatineau et les régions voisines du Québec reprennent les dernières prévisions mises au point par le gouvernement du Québec.

Dans l'ensemble, la population de cette grande région devrait, selon les projections, augmenter de près de 430 000 habitants (+31 %), pour passer de 1 368 000 habitants en 2011 à 1 797 000 en 2036. La Ville d'Ottawa devrait, selon les projections, intervenir pour 10 % dans cette croissance.

Logement

Les besoins en logements projetés, établis d'après les taux des chefs de ménage de 2011 et la demande projetée exprimée pour différents types de logements par groupe d'âge, permettent de constater qu'il faudra 130 839 logements supplémentaires dans la période de 2014-2036, soit une hausse de 34,2 % sur 2014. Les nouveaux logements projetés par type sont répartis comme suit : 33 % pour les maisons individuelles, 3 % pour les maisons jumelées, 28 % pour les maisons en rangée et 36 % pour les appartements.

Emploi

L'emploi se fonde sur les taux de participation projetés à la population active par âge et par sexe pour la population d'Ottawa. Nous y avons ajouté les navetteurs des régions périphériques. Nous avons ensuite soustrait le nombre de chômeurs et appliqué un facteur pour les travailleurs qui cumulent différents emplois afin d'obtenir un résultat final sur le nombre d'emplois.

En 2036, le nombre total d'emplois sur le territoire de la Ville d'Ottawa devrait atteindre, selon les projections, 745 000, soit une hausse de 188 000 ou de 34 % sur l'année de base de 2011 utilisée pour la projection de l'emploi.

Territoire urbain

L'analyse de la demande et de l'offre du territoire urbain est complexe. La méthodologie utilisée pour la nouvelle analyse est comparable à celle dont s'est servie la Ville d'Ottawa dans le cadre de l'audience tenue en 2012 par la Commission des affaires municipales de l'Ontario sur les projections et les limites du territoire urbain (modification 76 du Plan officiel). Cette analyse a permis de conclure qu'en raison de l'évolution de la démographie et du marché du logement, on constatera un basculement : aux logements individuels de moindre densité se substitueront les formes de logement de plus grande densité comme les appartements. En fait, ce basculement prévu s'est essentiellement déroulé plus rapidement que ce à quoi on s'attendait.

La comparaison de la demande projetée à l'offre de logements jusqu'en 2036 révèle un déficit potentiel pour les logements individuels et les logements jumelés. Or, de concert avec cette mise à jour des projections, nous procédons à un examen du territoire de l'emploi et de la conversion potentielle d'une partie de ce territoire à différentes vocations foncières. En attendant le résultat de cet examen, on peut profiter des occasions d'intégrer d'autres terrains résidentiels.

Projections de croissance pour Ottawa : perspectives relatives à la population, au logement, à l'emploi et à l'utilisation du sol (2014-2036)

Les projections de la population à long terme, ainsi que du logement et de l'emploi correspondants, sont essentielles pour permettre à la collectivité de planifier l'aménagement du territoire, les besoins en logements, en terrains, en transports et en infrastructures, en financement, en loisirs et en activités sociales, ainsi que les autres services essentiels.

Si les projections relèvent toujours du défi, en réalité, l'essentiel de l'évolution démographique d'Ottawa est déjà déterminé par les caractéristiques de sa population actuelle. Bon nombre des résidents actuels d'Ottawa y résideront toujours dans 20 ans; or, ils auront vieilli de 20 ans, de sorte que leurs besoins en logements auront évolué. Le phénomène de vieillissement de la population dont il est abondamment question dans la documentation aura des effets considérables sur l'évolution d'Ottawa, tout comme sur les autres villes du Canada et d'autres pays.

La dernière mise à jour des projections de croissance à long terme de la Ville d'Ottawa remonte à 2007. Depuis, la population, le logement et l'emploi effectifs d'Ottawa cadrent bien avec ces projections et n'ont pas eu à être révisées. Toutefois, après presque une dizaine d'années, il est opportun de les mettre à jour. Dans le même temps, nous prorogeons ces projections, qui s'arrêtent à l'horizon actuel du Plan officiel de 2031, jusqu'en 2036.

L'objectif du présent rapport consiste à :

- a) expliquer la méthodologie et les hypothèses utilisées dans les projections;
- b) présenter les résultats des scénarios mis au point, dont la projection de référence recommandée, qui a servi à mettre au point les projections ultérieures du logement et de l'emploi;
- c) analyser la demande exprimée pour le logement en zone urbaine et en zone rurale par type de logement et les besoins correspondants en superficie urbaine jusqu'en 2036;
- d) comparer la demande et l'offre de terrain pour les logements en zone urbaine afin de savoir s'il faut accroître la superficie du territoire urbain pour 2036.

Partie I. Projections de la population

Méthodologie

Dans ces projections, nous avons fait appel à un modèle de survie de la cohorte, soit la méthodologie la plus répandue pour les projections par âge et par sexe. Nous avons repris la même technique dans toutes les projections antérieures (nouvelles) de la Ville d'Ottawa et, avant 2001, de la région d'Ottawa-Carleton depuis les années 1980. Ce modèle de survie de la cohorte fait la distinction des éléments essentiels de l'évolution de la population : on y ajoute les naissances, on en soustrait les décès, puis on y ajoute la migration nette (migration entrante et sortante selon différentes sources). Nous donnons, dans les sections suivantes de ce rapport les détails de ces facteurs.

Les projections antérieures, établies en 2007, reprenaient le volet de la survie de la cohorte d'un programme logiciel mis au point par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et appelé le modèle de Demande potentielle de logements (DPL). Pour les nouvelles projections, le personnel de l'Unité de la recherche et des prévisions de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique a construit un nouveau modèle fondé sur un tableur et apportant une plus grande marge de manœuvre dans la définition des intrants.

Année de base

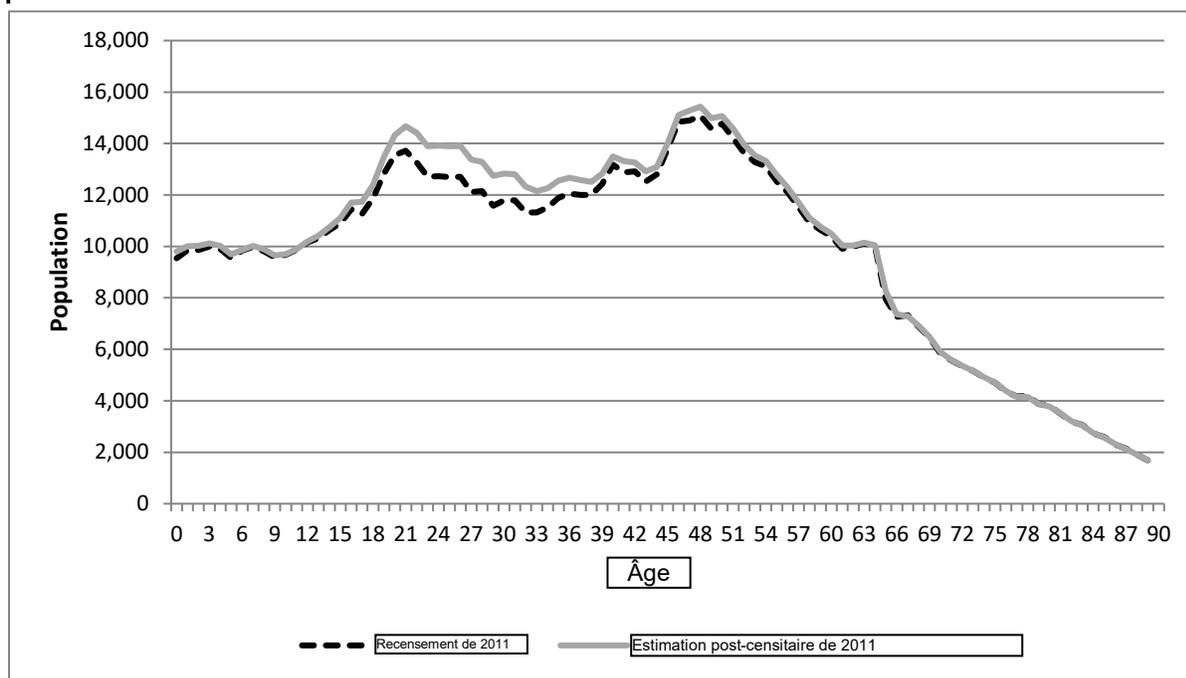
Les résultats du Recensement de 2016, mené en mai 2016 par Statistique Canada, devraient être publiés à partir de février 2017. Les dénombrements de population par âge et par sexe seront disponibles à partir de mai 2017 et d'autres détails seront publiés d'ici la fin de 2017.

Bien qu'il paraisse avantageux d'intégrer, dans la mise à jour des projections, les dénombrements du Recensement de 2016, les projections de la population ne sont en fait pas fondées directement sur les données censitaires. Conformément à la pratique antérieure, les données de la population et les données par âge et par sexe de l'année de base reprennent les estimations post-censitaires de Statistique Canada. Ces estimations sont plus exactes que les données du recensement puisqu'elles sont conçues pour tenir compte du sous-dénombrement et du surdénombrement dans les résultats du Recensement.

Les dénombrements post-censitaires définitifs pour 2016 ne devraient pas être disponibles avant 2018. Au moment d'écrire ces lignes, nous disposons des données post-censitaires définitives et révisées de la population par âge et par sexe pour Ottawa pour le milieu de 2014. Les dénombrements de 2015 sont préliminaires et pourraient éventuellement subir une révision majeure. C'est pourquoi les projections à jour exposées dans ce rapport se fondent sur les estimations post-censitaires de Statistique Canada pour le 1^{er} juillet 2014¹. Il s'agit des données démographiques détaillées les plus exactes dont on dispose à l'heure actuelle.

La figure 1 ci-après illustre la différence, par âge, entre le Recensement de 2011 et les estimations post-censitaires définitives de Statistique Canada pour 2011. La sous-déclaration nette du Recensement est concentrée parmi les adultes dont l'âge est compris entre 18 et 40 ans environ.

Figure 1 Population selon le Recensement de 2011 par âge par rapport aux données post-censitaires de 2011



Source : Statistique Canada, données pour la Ville selon le Recensement de 2011 et le tableau CANSIM 051-0062.

¹ Si les estimations de Statistique Canada pour la population de 2014 portent la mention « révisées » et peuvent donc être modifiées avant de déclarer qu'elles sont définitives, l'examen de la série chronologique précédente permet de constater qu'il n'y a guère de changement entre les données révisées et les données définitives. Nous avons donc utilisé les estimations de 2014 pour établir les projections d'après l'année la plus récente des estimations fiables.

Les résidents des établissements collectifs, qui comprennent les hôpitaux, certaines maisons de retraite², les refuges et les établissements carcéraux, entre autres, sont distincts de la « population dans les ménages privés » (PMP). Nous avons fait l'acquisition, auprès de Statistique Canada pour chacun des trois recensements antérieurs, des données sur mesure dans la distribution par âge des résidents des logements collectifs. Les détails sont reproduits dans l'annexe 4.

Fécondité

Le meilleur indicateur des naissances est l'indice synthétique de fécondité (ISF), qui correspond au nombre moyen d'enfants qu'auront les femmes au cours de leur vie. À Ottawa, les taux sont statistiquement inférieurs aux moyennes nationales et provinciales et continuent de l'être selon les données les plus récentes. Ils ont augmenté, légèrement seulement, dans la dernière décennie. Les projections de 2007 se fondaient sur un ISF de 1,43, d'après la moyenne d'Ottawa pour 2001. Nous avons gardé le même taux pour tous les scénarios, étant donné les sondages de sensibilité qui ont permis de conclure que les variations n'avaient aucune incidence importante sur le résultat global.

D'après la moyenne des naissances par âge de la mère pour la période comprise entre 2010 et 2013, l'ISF calculé pour Ottawa en 2011 avait légèrement augmenté pour s'établir à 1,47. Après une hausse constante dans les dernières années, le taux a été graduellement augmenté, pour la projection de référence, à 1,50 d'ici 2026 et est resté constant par la suite. Dans le scénario maximum, nous avons utilisé un ISF relevé de 10 % à 1,65, alors que dans le scénario minimum, nous avons adopté un ISF réduit de 10 % à 1,35, ce qui cadre avec l'approche adoptée par Statistique Canada dans le sondage de différents scénarios pour ces projections de population.

Pour les besoins de la comparaison, l'ISF du Canada s'établissait à 1,61 en 2011, et celui de l'Ontario, à 1,55.

Mortalité

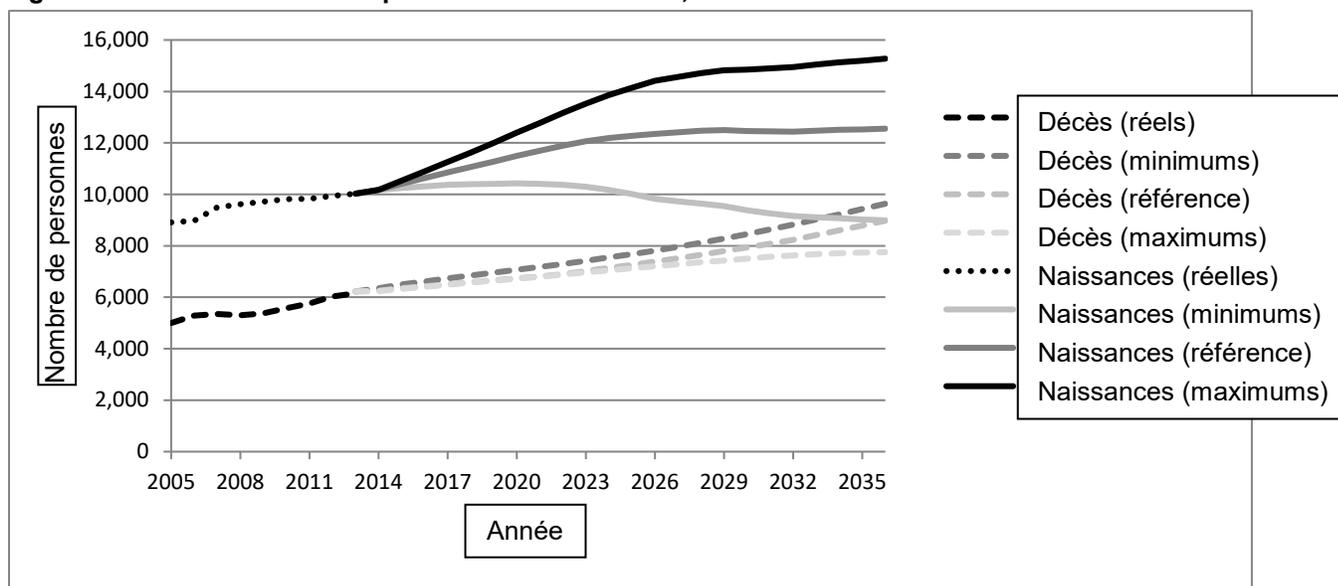
Les tables de mortalité propres à Ottawa ont été élaborées pour les projections. C'est la première fois que nous nous servons, pour les projections de la Ville, des tables de mortalité d'Ottawa, qui font état des probabilités annuelles de survie par année individuelle d'âge et par sexe pour la durée des projections. Ces tables se fondent sur la moyenne des taux de mortalité de Statistique Canada par année individuelle d'âge et par sexe pour la période de 5 ans comprise entre 2009 et 2013 pour Ottawa. La population de base à partir de laquelle sont calculés les taux de mortalité correspond à l'estimation post-censitaire de la population de 2011 de Statistique Canada.

L'espérance de vie projetée selon le sexe a été établie d'après la différence proportionnelle entre Ottawa et l'Ontario pour 2011. Les résidents d'Ottawa inscrivent généralement une meilleure espérance de vie que la moyenne provinciale. En 2011, les hommes nouveau-nés d'Ottawa pouvaient s'attendre à vivre en moyenne pendant 81,5 ans, contre 79,8 ans pour l'Ontario et 79,4 pour le Canada. Les femmes d'Ottawa avaient une espérance de vie moyenne de 85,2 ans à la naissance, contre 84,0 ans pour l'Ontario et 83,6 ans pour le Canada. La différence proportionnelle entre Ottawa et l'Ontario a été appliquée à l'espérance de vie projetée pour l'Ontario (en reprenant les données de Statistique Canada de 2015 dans le catalogue n° 91-620), interpolée jusqu'en 2021, 2031 et 2036. D'après cette technique, l'espérance de vie selon le scénario de référence pour les résidents d'Ottawa nés en 2036 devrait être de 86,5 ans pour les hommes et de 88,3 ans pour les femmes.

La figure 2 fait état des naissances et des décès récents et projetés dans chacun de ces trois scénarios.

² Certaines maisons de retraite sont classées dans les habitations collectives, tandis que d'autres sont dénombrées parmi les habitations privées. Il semble que le critère de différenciation corresponde à l'importance des soins offerts unitairement dans chaque bâtiment.

Figure 2 Naissances et décès pour les trois scénarios, 2005-2036



Source : Statistique Canada, tableaux CANSIM 051-0063 et 051-0064 et projections de la Ville.

Migration

La migration est, depuis bien des décennies, le facteur le plus important qui influe sur l'évolution de la population d'Ottawa. La migration nette, soit le nombre de personnes qui s'installent à Ottawa moins le nombre qui quitte la Ville, est le résultat de nombreux processus. Pour les besoins des projections, nous les catégorisons dans trois courants de migration primaires : la migration intraprovinciale, la migration interprovinciale et la migration internationale. La migration intraprovinciale désigne le mouvement d'habitants entre le reste de l'Ontario et Ottawa; la migration interprovinciale désigne le mouvement d'habitants entre Ottawa et le reste du Canada, en excluant l'Ontario; et la migration internationale désigne le mouvement d'habitants entre Ottawa et tous les pays hors du Canada. La migration internationale est ensuite subdivisée et regroupe les immigrants, les émigrants, les émigrants de retour, les émigrants temporaires et les résidents non permanents. (Les résidents non permanents, ou RNP, sont ceux qui ont des permis de travail, d'études ou de résidence temporaire ou les demandeurs du statut de réfugié.)

Les détails pour les cinq catégories de migrants internationaux sont extraits des données de Statistique Canada, qui ne sont disponibles qu'à partir de 2001. Les données moins détaillées sur la migration qui remontent à 1987 sont également publiées par Statistique Canada. Cette information, dérivée des dossiers fiscaux, est moins complète pour les migrants internationaux, mais offre une série chronologique qui est deux fois plus longue que les estimations plus récentes à partir de 2001. Les données plus anciennes ont permis d'examiner les taux d'immigration nette à destination d'Ottawa afin de savoir s'ils augmentent ou baissent dans le temps.

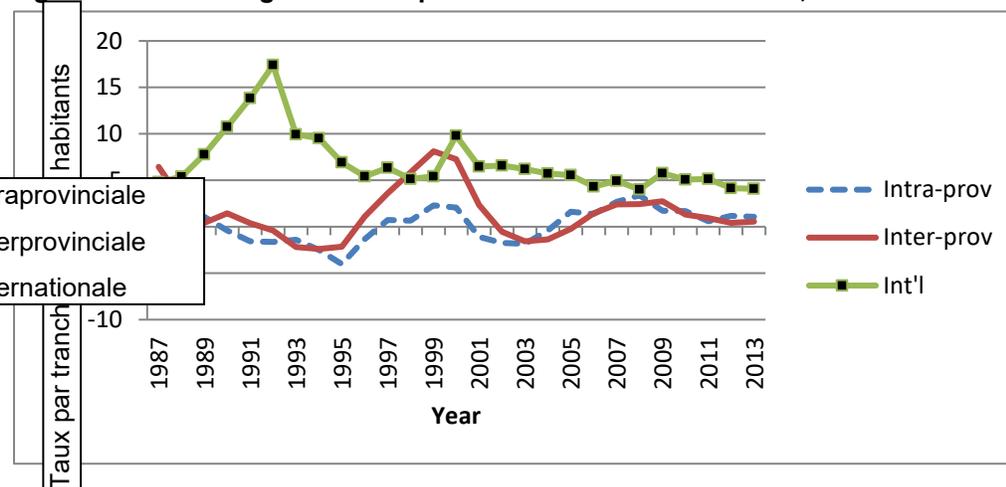
Pour les projections, l'approche adoptée par Statistique Canada dans ses projections les plus récentes pour le Canada et les provinces³ a été reprise parce qu'elle représente la méthodologie la plus récente. Une des méthodes principales de ses projections consiste à se servir des taux de migration par tranche de 1 000 habitants. Si cette méthode est rigoureuse, c'est qu'elle met en contexte les données antérieures. Par exemple, 1 000 immigrants à Ottawa en 1991 représenteraient l'équivalent de 1 365 en 2015. Par contre, même si 1 000 arrivées paraissaient égales en 1991 et en 2015, il ne faudrait que 700 immigrants en 1991 pour exercer le même poids démographique proportionnel à la population existante.

³ Statistique Canada, Projections démographiques pour le Canada (de 2013 à 2063), les provinces et les territoires (de 2013 à 2038), cat. N° 91-520, le 26 mai 2015.

Les données disponibles depuis 1987 révèlent une baisse tendancielle du nombre net (les arrivées moins les départs) des immigrants internationaux à Ottawa par millier d'habitants (figure 3). Des pics ont été atteints en 1992-1993, à l'époque où l'économie nationale était en récession alors que l'économie locale était en progression et pendant l'essor du secteur de la haute technologie en 2000-2001. Depuis, le taux d'immigration a baissé pour passer de 6,4 arrivées par millier d'habitants au début des années 2000 à une moyenne de 4,1 dans les deux dernières années.

La migration intraprovinciale et la migration interprovinciale ont tendance à évoluer de concert, en réaction à la vigueur de l'économie locale par rapport au reste de la province et du pays. La figure 3, qui porte sur la migration intraprovinciale et interprovinciale, illustre clairement les effets des baisses d'emploi du gouvernement fédéral au milieu des années 1990, de l'essor, puis de l'effondrement de la haute technologie, ainsi que les incidences de la flambée du secteur de l'énergie dans l'Ouest canadien en 2010-2014.

Figure 3 Taux de migration nets par tranche de 1 000 habitants, 1987-2014



Source : Statistique Canada, Estimations de la migration pour la division censitaire 3506 (Ottawa).

Projections de la migration

Les taux de migration internationale pour les quatre courants principaux (immigrants, émigrants, émigrants de retour et émigrants temporaires) pour la projection (de référence) du scénario 2 ont été établis d'après la moyenne des 10 dernières années de statistiques, ce qui s'apparente à l'approche adoptée par Statistique Canada dans les projections moyennes du pays. Nous avons repris les mêmes taux par millier d'habitants pour les scénarios 1 et 3 (minimums et maximums respectivement), à l'exception de la migration internationale. Dans le scénario minimum, nous avons repris la différence proportionnelle entre les projections minimum et moyenne de Statistique Canada et le taux de 6,2 par millier d'habitants pour Ottawa, ce qui donne un taux d'immigration de 4,1 par millier d'habitants dans le scénario minimum. Le taux du scénario maximum reprend l'approche des projections maximum et moyenne de Statistique Canada, ce qui donne un taux de 7,4 pour Ottawa.

Pour la migration interprovinciale et intraprovinciale, nous avons mis au point trois variantes d'un taux chiffré annuel constant, ce qui s'apparente à nouveau à l'approche de Statistique Canada pour la migration nationale. Dans la projection de référence, nous avons adopté les niveaux moyens pour les 10 dernières années; la projection minimum reprend les moyennes sur 27 ans (soit la plus longue période pour laquelle les données sont disponibles), et la projection maximum reprend des taux majorés de 30 % par rapport à la moyenne sur 10 ans.

Le dernier courant de migration est celui des résidents non permanents (RNP). On entend par « résident non permanent » toute personne qui a, au Canada, un permis de travail ou d'études ou qui demande le statut de réfugié. Dans les trois scénarios, nous avons adopté comme hypothèse une réduction de 50 % de la moyenne de 10 ans, pour passer d'une moyenne annuelle de 850 habitants à 425 par an après 2021⁴. Cette baisse s'explique par la réduction prévue de la croissance de la population des RNP dans l'ensemble du pays. Par exemple, selon la projection moyenne de Statistique Canada pour le pays, la croissance de la population des RNP tombera à zéro dans les 10 prochaines années. Ottawa devrait continuer d'attirer certains RNP grâce à ses établissements d'enseignement.

La figure 4 fait la synthèse des hypothèses pour les sept courants de migration, ainsi que des naissances et des décès, pour les trois scénarios.

Figure 4 Synthèse des hypothèses des projections pour les trois scénarios

Courants	Scénario 1 minimum	Scénario 2 de référence	Scénario 3 maximum
Taux/1 000 habitants			
Immigrants internationaux	4,1	6,2	7,4
Émigrants	3,0	3,0	3,0
Émigrants de retour	1,9	1,9	1,9
Émigration temporaire nette	0,9	0,9	0,9
Chiffres annuels			
Migration interprovinciale et intraprovinciale d'après :	Moyenne sur 27 ans	Moyenne sur 10 ans	Scénario 2 majoré de 30 %
la migration interprovinciale nette	1 183	1 227	1 595
la migration intraprovinciale nette	126	1 502	1 953
Solde net des résidents non permanents	De 850 à 450	De 850 à 450	De 850 à 450
Augmentation naturelle			
Indice synthétique de fécondité (ISF) d'ici 2026	1,35	1,50	1,65
Mortalité	Taux projetés de l'Ontario	Taux proportionnels à la différence entre Ottawa et Ontario	Double de la différence entre Ottawa et Ontario

Résultats des projections

La figure 5 présente la synthèse des résultats des trois scénarios. Par rapport à la projection actuelle du Plan officiel jusqu'en 2031, la projection de référence proposée fait état d'une augmentation de 17 500 personnes, soit 1,6 %.

⁴ Le niveau de la migration des RNP n'a guère d'effet sur ces projections puisque la quasi-totalité des immigrants à Ottawa fait partie de la population étudiante. Hormis la population des 18 à 25 ans essentiellement, on comptabilise des pertes négatives nettes, puisque les habitants partent.

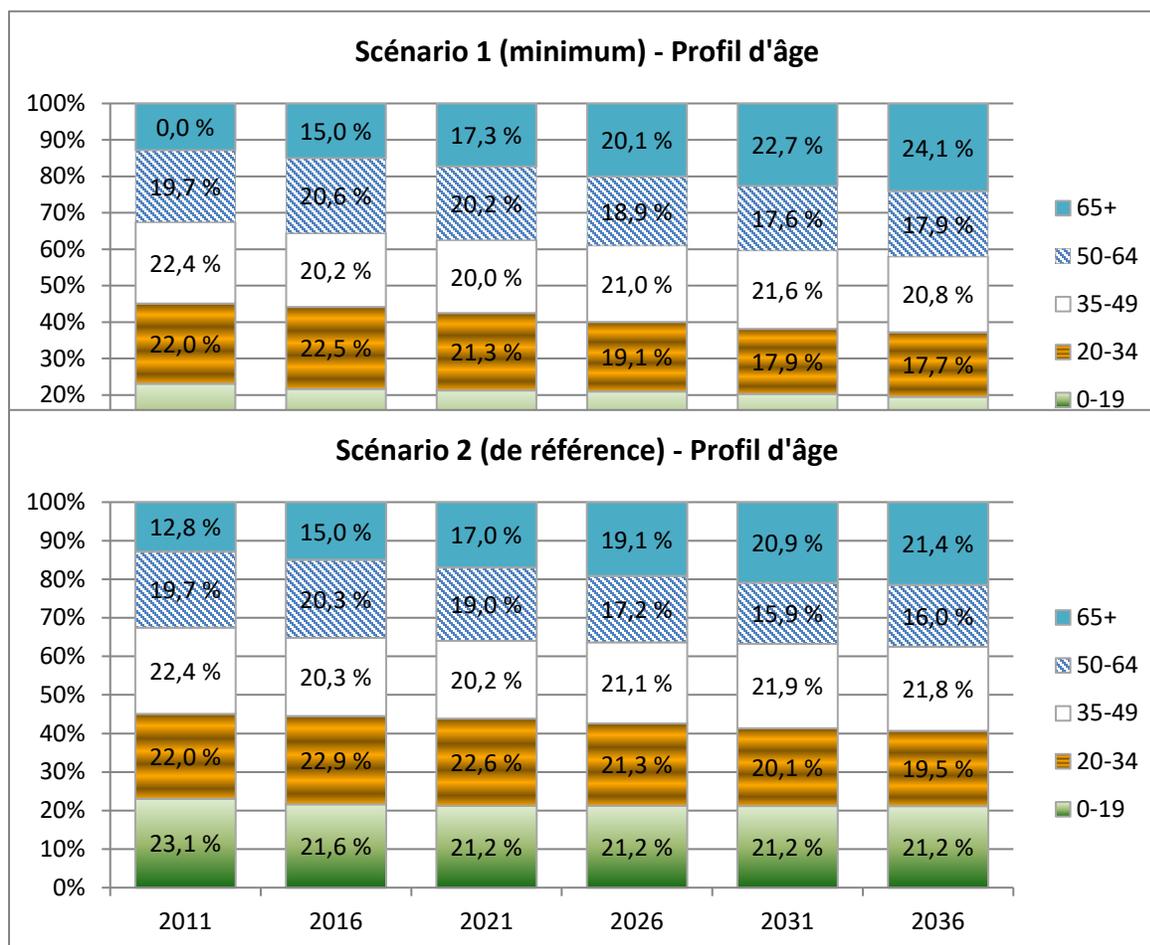
Figure 5 Résultats des trois scénarios par rapport au Plan officiel, 2014-2031-2036

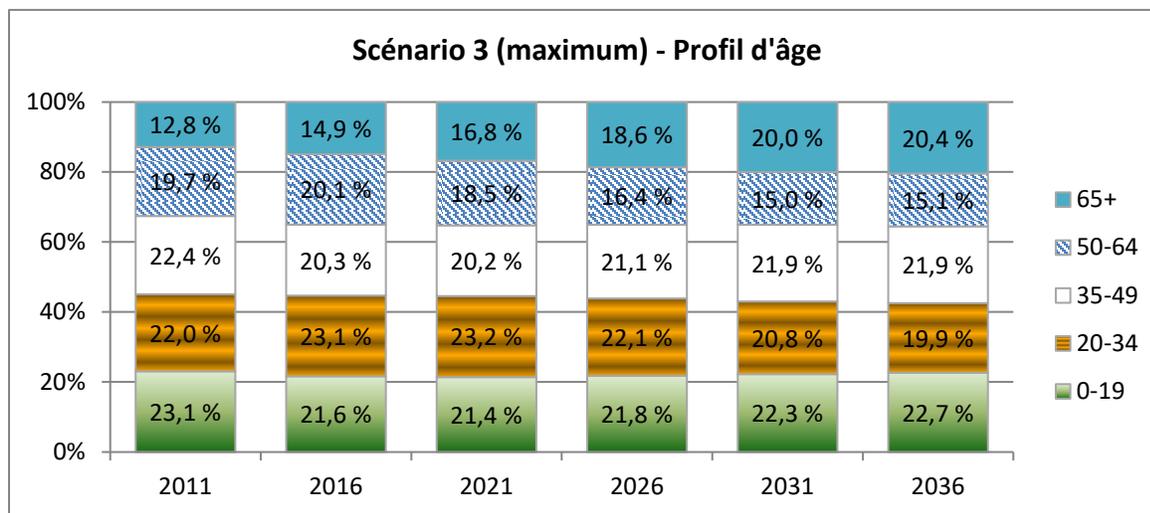
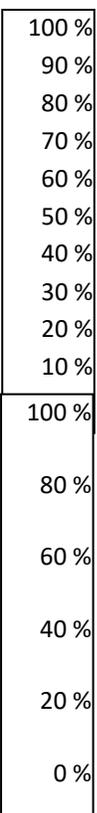
Scénarios	2014	2031	2036	Croissance			
				2014-2031		2014-2036	
Minimum	946 344	1 057 305	1 076 621	110 961	11,7 %	130 277	13,8 %
Référence	946 344	1 153 535	1 213 553	207 191	21,9 %	267 209	28,2 %
Maximum	946 344	1 214 771	1 305 224	268 427	28,4 %	358 880	37,9 %
Plan officiel	946 344	1 135 840	s.o.	189 496	20,0 %	-	-

Remarque : L'année 2014 correspond à l'estimation post-censitaire à jour pour le milieu de 2014.

La figure 6 fait état des profils d'âge des trois projections jusqu'en 2036 selon des intervalles de 5 ans à partir des chiffres post-censitaires définitifs pour 2011. Le scénario 1 (minimum), qui fait état des taux de migration et de natalité les plus faibles, regroupe la part la plus importante des habitants de 65 ans et plus (24 %) et la part la moins importante des habitants de 19 ans et moins (19,5 %). Le scénario 3 (maximum) est l'inverse du scénario minimum, puisqu'il regroupe 20,4 % des 65 ans et plus et presque 23 % des 19 ans et moins. Le scénario 2 (de référence) se situe entre les deux scénarios précédents, mais se rapproche un peu plus du scénario maximum. Le lecteur trouvera dans l'annexe 1 les détails de la structure d'âge projetée dans chacun de ces trois scénarios.

Figure 6 Profil d'âge pour les trois scénarios, 2011-2036





La figure 7 donne un autre aperçu de l'évolution des parts des groupes d'âge dans chaque scénario. Il s'agit de l'évolution fondée sur un indice de 100 en 2011. Les valeurs supérieures à 100 correspondent à des hausses; par exemple, la population totale du scénario 1 est de 118 habitants en 2036, ce qui correspond à une hausse de 18 %. Les valeurs inférieures à 100 correspondent à des baisses, ce qui se produit dans un seul groupe d'âge, soit les 20 à 34 ans, dans le scénario 1, avec une population, en 2036, d'à peine 95 % de la taille de la population de 2011. Selon l'observation la plus marquante d'après les valeurs exposées dans la figure 7, le seul groupe d'âge dont la croissance se déroule à un rythme plus rapide que celui de la population totale correspond à la cohorte des 65 ans et plus.

Figure 7 Indice de la population par groupe d'âge, trois scénarios (2011 = 100)

Scénario 1

Groupes d'âge	2011	2016	2021	2026	2031	2036
0-19	100	99	101	103	102	100
20-34	100	108	106	98	94	95
35-49	100	95	98	106	112	110
50-64	100	110	112	108	104	107
65+	100	123	147	177	205	221
TOTAL	100	105	109	113	116	118

Scénario 2

Groupes d'âge	2011	2016	2021	2026	2031	2036
0-19	100	100	104	110	116	122
20-34	100	110	116	116	116	118
35-49	100	96	102	113	124	130
50-64	100	109	109	105	102	108
65+	100	124	149	178	206	222

TOTAL	100	106	113	120	126	133
-------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Scénario 3

Groupes d'âge	2011	2016	2021	2026	2031	2036
0-19	100	100	106	117	128	141
20-34	100	112	121	124	126	129
35-49	100	97	104	116	131	140
50-64	100	109	107	103	101	110
65+	100	124	150	179	208	228
TOTAL	100	107	115	124	133	143

Taux de dépendance

Le taux de dépendance correspond au ratio entre la population combinée de 15 ans et moins et de plus de 64 ans et la population de 15 à 64 ans, qui représente traditionnellement la population « en âge de travailler ». Dans le scénario de référence, le taux de dépendance d'Ottawa devrait, selon les projections, croître pour passer de 43,3 en 2014 à 59,4 en 2036. Près de 90 % de la hausse s'explique par la croissance de la population des habitants plus âgés. Même si, selon la projection de référence, la population en âge de travailler continue d'augmenter jusqu'en 2036, son rythme de croissance n'est que le quart environ du rythme de croissance de la population dépendante (15 % contre 58 % respectivement pour 2014-2036). Toutefois, Ottawa est beaucoup mieux placée que bien des pays : par exemple, en 2015, la taille absolue de la population en âge de travailler baissait dans l'Union européenne, au Japon et en Chine.⁵

Malgré la hausse projetée du taux de dépendance, le taux de dépendance d'Ottawa reste inférieur à celui du pays dans l'ensemble; Statistique Canada projette un ratio de 65,0 à l'échelle du pays d'ici 2036. L'effet rajeunissant de la migration nationale et internationale est une raison importante qui explique le taux de dépendance inférieur d'Ottawa.

Projections de Statistique Canada pour le pays

Statistique Canada a publié en mai 2015 ses dernières projections pour le Canada et les provinces.⁶ Le scénario moyen (M1) indique que la population canadienne augmente de presque 24 % dans la projection de 2013 à 2038 pour passer de 35,2 millions à 43,5 millions d'habitants. Selon les projections, l'Ontario devrait croître à un rythme légèrement inférieur, de 22 % sur les 25 années des projections, pour passer de 13,5 à 16,5 millions d'habitants.

Une façon d'évaluer la vraisemblance de la projection de référence pour Ottawa consiste à la placer dans un contexte national et provincial. Par rapport au Canada, Ottawa croît constamment à un rythme plus rapide depuis 1951, sauf pendant la récession de la fin des années 1970. En 1988, 25 ans avant l'année de base de 2013 de Statistique Canada, Ottawa représentait 2,44 % de la population canadienne et 6,67 % de la population de l'Ontario. En 2013, la Ville représentait 2,66 % de la population du Canada et 6,91 % de la population de l'Ontario. En 2038, en se servant d'une extrapolation du chiffre de référence de 2036, Ottawa représenterait 2,85 % de la population du pays et 7,48 % de la population de la province. Nationalement, il s'agit d'une légère baisse par rapport au taux historique; or, ce chiffre représente plus que le double du taux d'augmentation par rapport à l'Ontario. En effet, Ottawa est comparativement épargnée par les éventuelles baisses dans le secteur manufacturier du Sud de l'Ontario.

Comparaisons avec les projections du ministère des Finances de l'Ontario

⁵ Source : United Nations Population Division, 2015.

⁶ Statistique Canada, ouvrage cité.

Le ministère des Finances (MF) de l'Ontario produit chaque année des projections pour l'ensemble de la province et pour chacune des municipalités du palier supérieur, dont Ottawa. La Ville d'Ottawa ne s'est jamais servie des projections du MF pour un certain nombre de raisons. Premièrement, ces projections changent chaque année et peuvent être révisées considérablement. Par conséquent, selon l'année retenue pour les projections, on peut obtenir des résultats nettement différents. Deuxièmement, les projections sont fortement déterminées par les tendances à court terme, qui correspondent approximativement aux 5 années précédentes. Puisque le facteur le plus important des projections, soit la migration nette, connaît des cycles de hausse et de baisse, les projections peuvent varier considérablement sur un an et une projection fondée sur un panorama de 5 ans peut donner lieu à une fluctuation considérable de la population projetée.

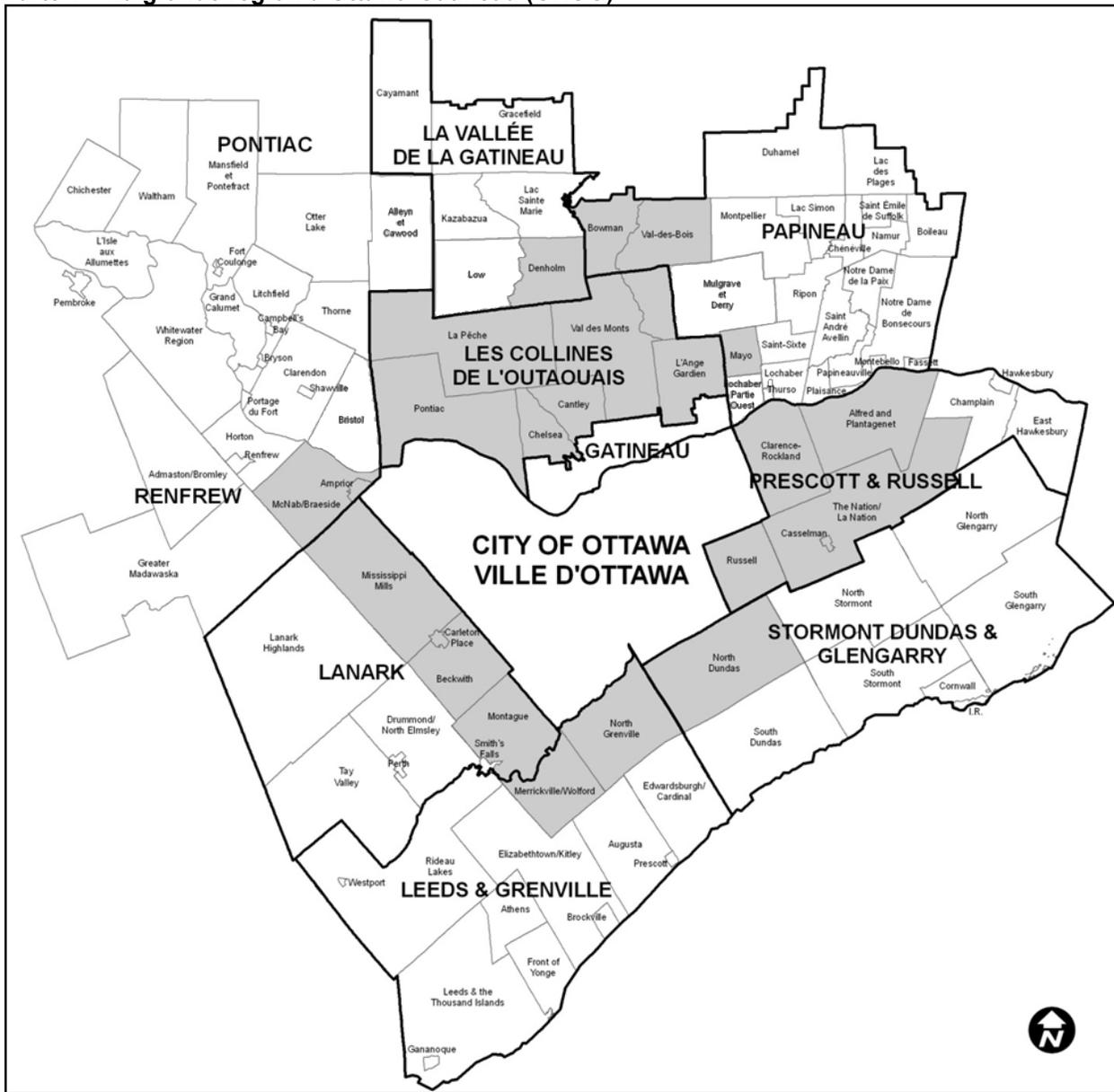
Par cohorte d'âges, les projections de population du MF surestiment constamment les cohortes d'âges de 0 à 24 ans et de 65 ans et plus en sous-estimant la catégorie d'âge des 35 à 64 ans. Dans l'ensemble, l'écart entre les projections du MF et les projections du Plan officiel s'est creusé pour les trois précédents cycles des projections (2121, 2026 et 2031).

Nous en concluons qu'en raison de leur volatilité, les projections du MF ne constituent pas un fondement rigoureux pour établir une planification municipale à long terme et ne sont donc pas reprises dans ce rapport.

Croissance de la population dans les collectivités adjacentes d'Ottawa

Ottawa a des liens démographiques et économiques avec les collectivités environnantes en Ontario et au Québec. Il faut examiner et intégrer dans cette analyse la croissance de la population dans les régions adjacentes d'Ottawa, surtout en ce qui a trait à l'emploi projeté dans cette ville (ce dont il est question plus loin dans ce rapport). La carte 1 représente la région adjacente à Ottawa intégrée dans cette analyse.

Carte 1 – La grande région d’Ottawa-Gatineau (GROG)



Croissance de la population à Gatineau et dans l’Outaouais

Pour les régions du Québec, nous avons repris les projections les plus récentes mises au point par le gouvernement de cette province. Nous avons consulté la même source pour les projections régionales de 2007. Nous les présentons dans la figure 8.

Figure 8 Projections de la population pour la Ville de Gatineau et la zone rurale de l'Outaouais (MRC)

Région	2011	2016	2021	2026	2031	2036
Gatineau	268 838	280 923	300 878	315 997	328 731	339 080
MRC	46 908	50 982	54 506	57 472	59 653	61 248
Total	315 746	331 905	355 384	373 469	388 384	400 328
Augmentation		16 159	23 479	18 085	14 915	11 944
Hausse en %		5,1 %	7,1 %	5,1 %	4,0 %	3,1 %

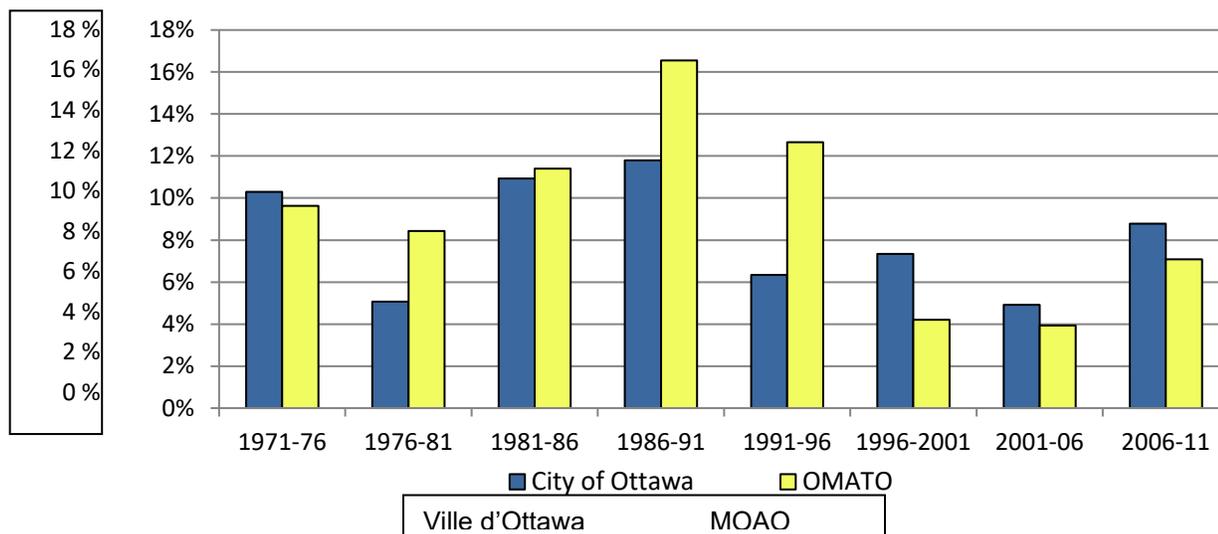
Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2036, document publié le 1^{er} octobre 2014.

Croissance dans les municipalités de l'Ontario adjacentes à Ottawa (MOAO)

La croissance de la population dans les 14 municipalités de l'Ontario adjacentes à Ottawa (MOAO) fait l'objet d'une surveillance continue depuis bien des années. La figure 9 fait état de la croissance de la population en pourcentage à Ottawa et dans les collectivités des MOAO pour chacune des périodes censitaires de 5 ans depuis 1971. Il est particulièrement utile d'attirer l'attention du lecteur sur trois faits :

- les taux de croissance les plus élevés dans les MOAO relevés entre 1986 et 1996; au début des années 1990, la croissance dans les MOAO correspondait à deux fois le rythme de croissance d'Ottawa;
- depuis 1996, la croissance dans les MOAO s'est considérablement ralentie, même si les taux de croissance à Ottawa comme dans les MOAO ont augmenté entre 2006 et 2011;
- depuis 1996, le taux de croissance d'Ottawa est constamment supérieur à celui des MOAO.

Figure 9 Croissance de la population à Ottawa et dans les MOAO, de 1971 à 2011



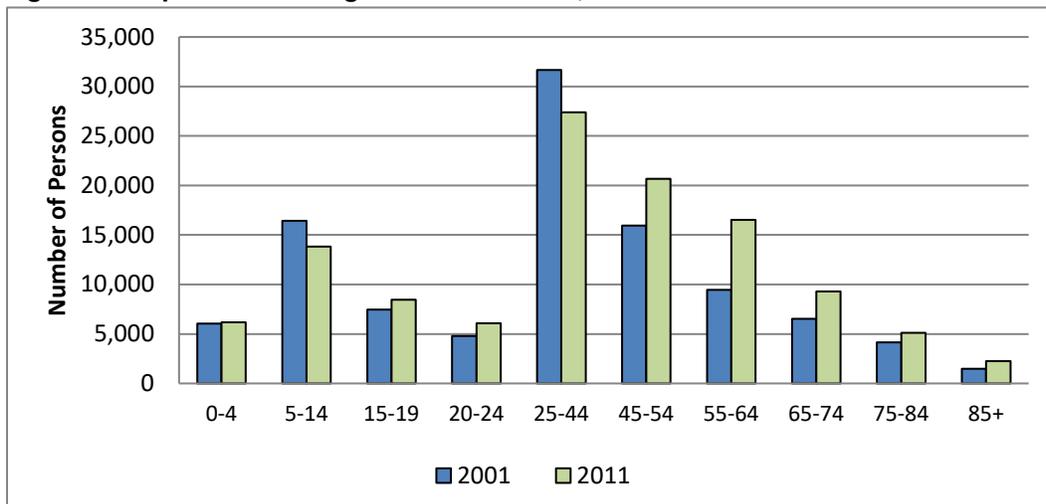
Source : Statistique Canada, Recensement du Canada, de 1971 à 2011.

Entre 2001 et 2011, la croissance de la population des MOAO laisse aussi apparaître l'importance énorme des groupes d'âge des préretraités et des retraités par rapport à Ottawa (figures 10 et 11) :

- la cohorte des 0 à 4 ans a augmenté d'à peine 2 % dans les MOAO, contre 10 % à Ottawa;

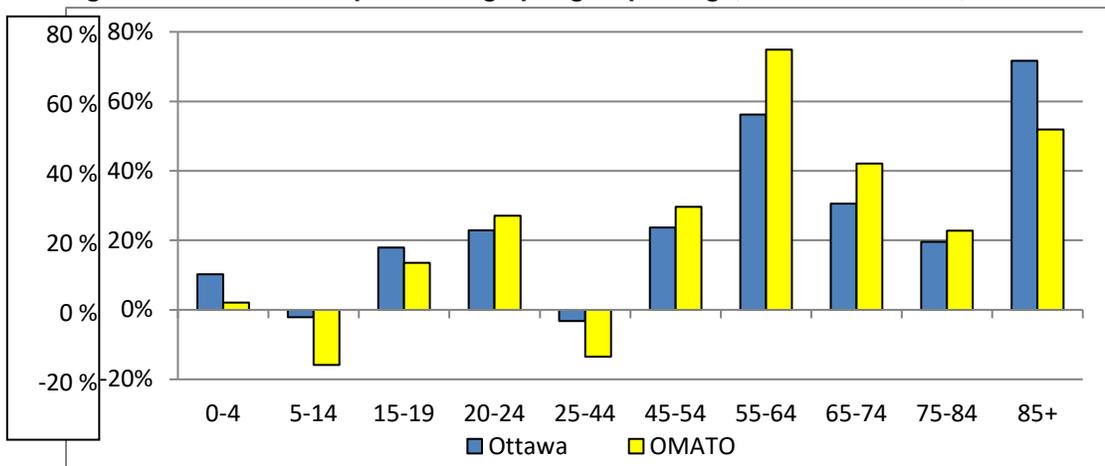
- la population des 5 à 14 ans et des 25 à 44 ans a doublé en chiffres absolus dans chacune des 14 MOAO;
- les faibles augmentations de la population en âge d'étudier dans les MOAO (les 15 à 24 ans) pourraient s'expliquer par les étudiants du niveau postsecondaire qui habitent chez leurs parents et étudient à Ottawa ou qui fréquentent un établissement scolaire ailleurs et qui sont officiellement recensés dans le logement de leurs parents;
- toutes les cohortes d'âges des 45 à 84 ans ont progressé plus rapidement dans les MOAO qu'à Ottawa, en particulier les 55 à 74 ans;
- la cohorte des 85 ans et plus a augmenté plus rapidement à Ottawa, probablement en raison du fait que les personnes très âgées souhaitent se rapprocher des établissements de soins médicaux perfectionnés.

Figure 10 Répartition de l'âge dans les MOAO, de 2001 à 2011



Source : Statistique Canada, Recensement du Canada, 2001 et 2011.

Figure 11 Évolution en pourcentage par groupe d'âge, Ottawa et MOAO, 2001-2011

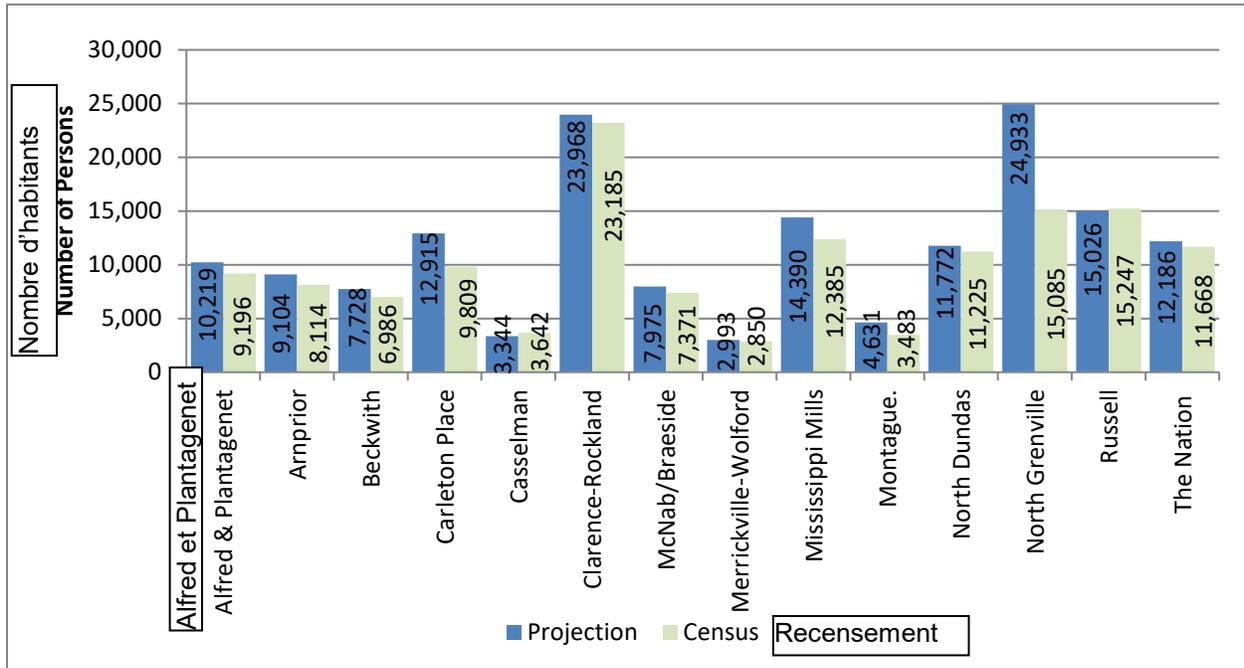


Source : Statistique Canada, Recensement du Canada, 2001 et 2011.

Les projections adoptées par les MOAO locales ont été reprises dans les projections antérieures (2007) pour la région d'Ottawa. Elles se sont révélées trop élevées dans les 14 collectivités sauf une. Les

projections adoptées par le Canton de Grenville Nord, qui comprend Kemptville, étaient particulièrement élevées, puisqu'elles comportaient une prévision de presque 25 000 habitants pour la population de 2011, contre un dénombrement de 15 085 habitants dans le Recensement de 2011. La figure 12 fait état de la population projetée des MOAO par rapport aux chiffres du Recensement de 2011.

Figure 12 Population projetée par rapport à la population du Recensement dans les MOAO, 2011

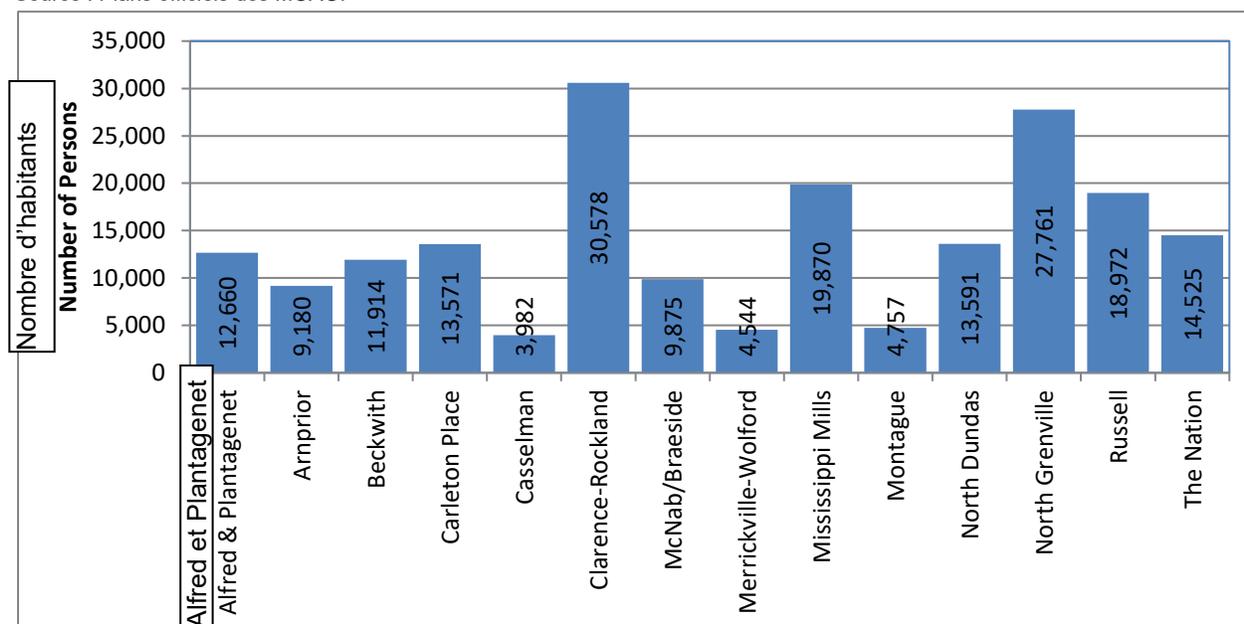


Source : Statistique Canada, Recensement du Canada, 2011 et Plans officiels des MOAO.

La figure 13 fait état des nouvelles projections préparées par les MOAO. D'après les modèles antérieurs, ces projections paraissent à nouveau trop élevées dans bien des cas, en atteignant en moyenne près du double du rythme de croissance observé entre 2001 et 2011.

Figure 13 Population projetée pour les MOAO, 2031

Source : Plans officiels des MOAO.



Afin de mieux tenir compte des tendances récentes de la croissance dans les MOAO, les projections reprises dans ce rapport pour ces municipalités se fondent sur le taux de croissance de 2001-2011. Le taux moyen sur 5 ans de croissance par municipalité a été modifié pour rendre compte du ralentissement du taux de croissance sur la durée des projections. On a ensuite appliqué ce taux à la population du Recensement de 2011 pour dériver les totaux de la population des municipalités des années censitaires suivantes (2016, 2021, 2026, 2031 et 2036). Parce que le taux de croissance projeté pour Ottawa baisse sur la durée des projections, on a aussi retenu comme hypothèse, pour les MOAO, un taux de croissance en baisse. L'annexe 3 fait état des chiffres projetés pour la population des MOAO.

Les projections pour la grande région d'Ottawa-Gatineau (GROG) sont représentées dans la figure 14. La région devrait, selon les projections, croître pour passer de 1,45 million d'habitants en 2016 à près de 1,8 million d'ici 2036, ce qui représente 350 000 habitants de plus, soit une hausse de 24 %.

Figure 14 Projections de la population pour la grande région d'Ottawa-Gatineau

Régions	2011	2016	2021	2026	2031	2036
Ottawa	912 248	969 066	1 028 481	1 090 970	1 153 535	1 213 553
MOAO	140 246	146 374	155 041	164 180	173 602	183 498
Gatineau	268 838	280 923	300 878	315 997	328 731	339 080
MQAG	46 908	50 982	54 506	57 472	59 653	61 248
Total	1 368 240	1 447 345	1 538 906	1 628 620	1 715 521	1 797 379
Augmentation		79 105	91 561	89 714	86 902	81 858
Hausse en %		5,8 %	6,3 %	5,8 %	5,3 %	4,8 %

Les parts relatives de population sur la période qui s'étend jusqu'en 2036 sont représentées dans la figure 15. Selon les projections, la part de la population d'Ottawa devrait augmenter légèrement, soit de 0,8 % par rapport à 2011. La part des MOAO devrait, selon les projections, baisser légèrement, alors que la part de la Ville de Gatineau devrait perdre 0,7 %. Les municipalités du Québec adjacentes à Gatineau (MQAG) devraient, selon les projections, maintenir leur faible part de la population dans la région.

Figure 15 Répartition projetée de la population, de 2011 à 2036

Régions	2011	2016	2021	2026	2031	2036
Ottawa	66,7 %	67,0 %	66,8 %	67,0 %	67,2 %	67,5 %
MOAO	10,3 %	10,1 %	10,1 %	10,1 %	10,1 %	10,2 %
Gatineau	19,6 %	19,4 %	19,6 %	19,4 %	19,2 %	18,9 %
MQAG	3,4 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,4 %
Total	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Conclusion

D'ici 2036, le scénario de référence permet de projeter une population de 1 213 553 habitants pour la Ville d'Ottawa. On a sélectionné cette projection comme scénario de référence parce qu'elle comprend l'ensemble le plus vraisemblable d'hypothèses en tenant compte de toute l'information disponible. D'ici 2036, la population d'Ottawa aura vieilli, puisque plus d'une personne sur cinq sera âgée de 65 ans ou plus (contre 14 % environ en 2011). Il y aura une légère baisse de la population de 0 à 14 ans, ce qui est toutefois relativement modeste en raison des effets de la migration sur la structure d'âge de la population.

Partie II. Ménages et logements

Le logement est à lui seul le plus grand consommateur du territoire urbain et constitue donc un élément essentiel dans la détermination des besoins fonciers projetés. Lorsqu'on a déterminé la population projetée, l'étape suivante consiste à projeter les besoins en logement de cette population.

La méthodologie utilisée pour déterminer la demande projetée de logements respecte les pratiques exemplaires normalisées et s'apparente à celle qui a été utilisée en 2007 et en 2009 :

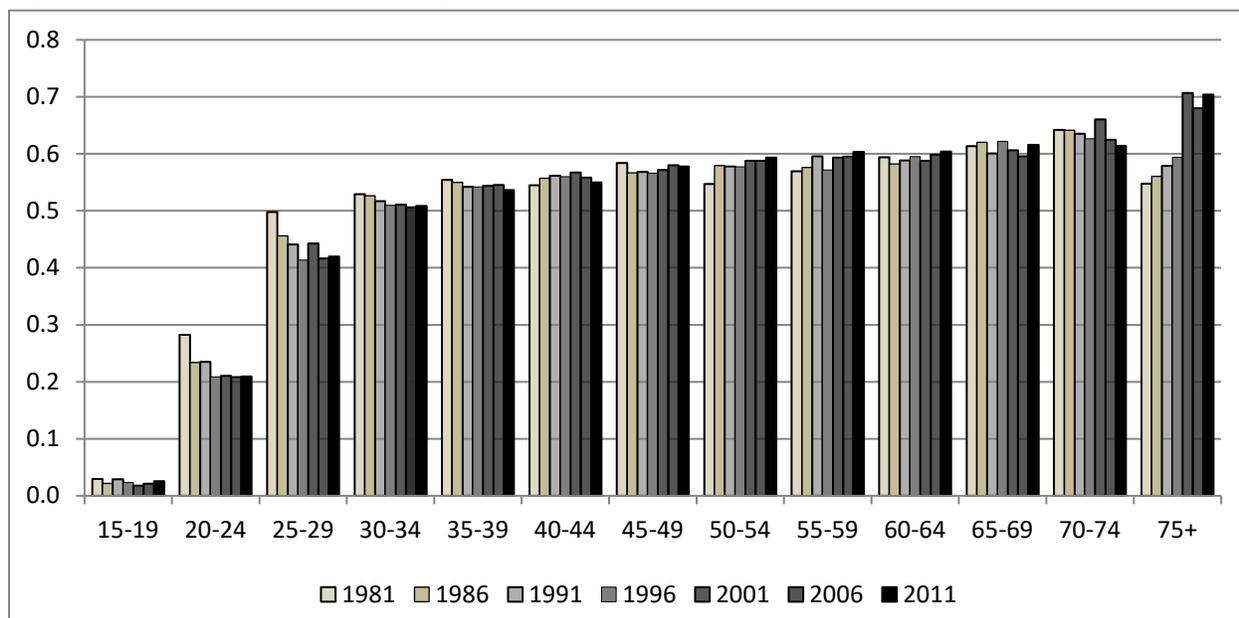
1. On détermine les ménages en appliquant le taux des chefs de ménage, en appliquant la proportion de la population dans chaque groupe d'âge de 5 ans qui dirige un ménage à la population projetée par groupe d'âge.
2. On projette les logements par type d'habitation en appliquant le facteur de « propension » pour chaque groupe d'âge des ménages afin de choisir une maison individuelle, une maison jumelée, une maison en rangée ou un appartement. Les taux des chefs de ménage et de propension au logement se fondent sur les données censitaires.
3. On ajoute un facteur pour tenir compte du taux d'inoccupation des logements locatifs et des logements en propriété et pour remplacer des logements démolis.

Nombre de ménages

Les taux des chefs de ménage ont évolué à la longue; or, il est difficile de les prévoir avec exactitude, puisque les changements révélés par les données censitaires sont souvent incohérents d'un recensement au suivant (figure 16). Les sondages qui ont porté sur les taux des chefs de ménage projetés ont donné lieu à des changements relativement modestes par rapport à l'ensemble des résultats, tout en apportant un degré supplémentaire de complexité.⁷ Par conséquent, les taux des chefs de ménage du Recensement de 2011 ont été appliqués à toutes les années à venir. On a repris la même approche dans les projections de 2007.

⁷ Les projections de 1995 préparées par l'ancienne Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton faisaient appel aux taux des chefs de ménage projetés. Les données du Recensement qui a suivi ont permis de constater que leur exactitude variait par groupe d'âge, sans augmenter globalement.

Figure 16 Taux des chefs de ménage, 1981-2011, Ottawa



Source : Statistique Canada, totalisations personnalisées du Recensement.

Avant d'appliquer les taux des chefs de ménage à la population par âge pour déterminer le nombre projeté de ménages, il faut franchir une autre étape pour retrancher, de la population projetée, la population qui ne fait pas partie des ménages. Bien que cette population soit modeste, elle a progressé et continuera de le faire, à mesure que la taille de la population des adultes plus âgés augmente. La population qui ne fait pas partie des ménages a augmenté pour passer de 1,0 % en 1996 à 1,67 % en 2001, puis à 1,83 % en 2006 et à 1,85 % en 2011. Pour les projections, les taux de 2011 pour le groupe d'âge de 5 ans est resté constant. Toutefois, en raison du vieillissement de la population, les taux par groupe d'âge, même s'ils n'ont pas changé, permettent de constater que 3,0 % de la population habiteront une forme ou une autre d'habitation collective en 2036.

Les taux des chefs de ménage de 2011 appliqués à la population projetée dans les ménages donnent lieu à près de 506 000 ménages en 2036, ce qui représente une augmentation de l'ordre de 123 000 ménages, soit 32 %, dans la période comprise entre 2014 et 2036. Les redressements pour les démolitions et les logements inoccupés sont appliqués dans les étapes suivantes. Le lecteur trouvera dans l'annexe 2 le total des ménages selon l'âge du chef du ménage pour le scénario de référence.

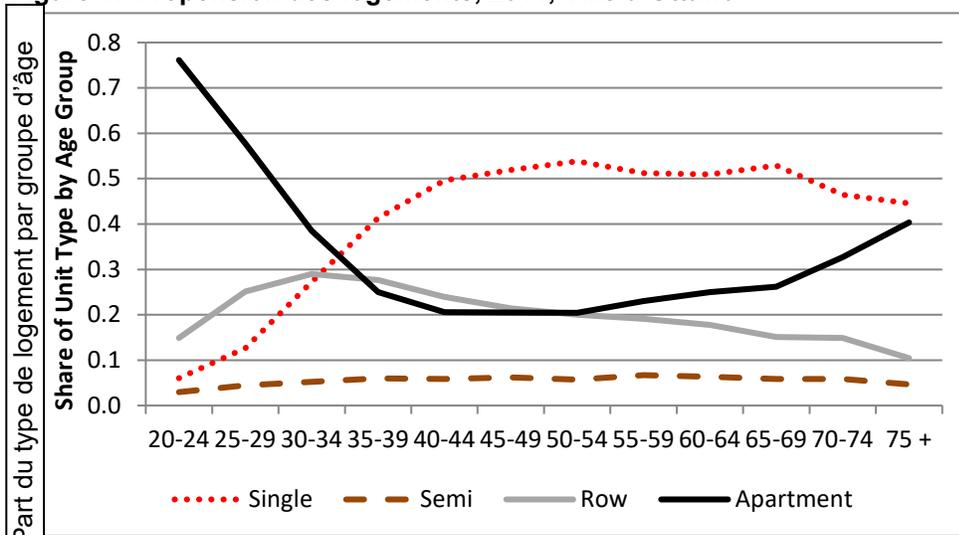
Ménages par type d'habitation

Propension des logements

La proportion de chaque groupe d'âge des ménages qui occupe un type de logement en particulier constitue ce qu'on appelle la « propension » pour cette forme de logement. Par exemple, selon le Recensement de 2011, 52 % des ménages dont les chefs étaient âgés entre 45 et 49 ans occupaient des maisons individuelles, 6 %, des maisons jumelées, 21 %, des maisons en rangée, et 20 %, des appartements.

La figure 17 fait état de la propension des logements d'après le Recensement de 2011.

Figure 17 Propension des logements, 2011, Ville d'Ottawa



Source : Statistique Canada, totalisations personnalisées du Recensement de 2011.

Avant de déterminer le nombre projeté de logements par type d'habitation en faisant appel au taux de propension des logements, il est nécessaire de se pencher sur les facteurs qui pourraient avoir une incidence sur le choix du logement éventuellement et sur les changements qui en découleront pour la propension statistique.

Il faut tenir compte de plusieurs facteurs en mettant au point une projection des choix de logement projetés par groupe d'âge, à savoir :

- les tendances de la décennie écoulée, qui révèlent une baisse de la demande de logements jumelés;
- la sous-déclaration censitaire de la population et son incidence sur la propension des logements;
- le vieillissement de la génération de l'après-guerre (baby-boomers) et l'augmentation générale des groupes plus âgés;
- la diminution de la taille des ménages;
- les choix de logements de la population immigrante croissante;
- la popularité du mode de vie urbain;
- l'endettement des ménages.

Comme l'indique le rapport intitulé « Offre et demande de terrains résidentiels jusqu'en 2031 — mise à jour de 2012 »⁸, le marché du logement a accusé, dans la période de 2006-2012, une baisse considérable de la part des logements jumelés et une forte hausse des appartements. Depuis, le marché a continué d'évoluer. Comme l'indique la figure 18, dans les 5 années comprises entre 2011 et 2015, seulement 27 % des nouveaux logements à Ottawa étaient jumelés, contre une part de 42 % pour les appartements.

⁸ Rapport daté de novembre 2012 et présenté au Comité d'urbanisme le 27 novembre 2012 et au Conseil municipal le 19 décembre 2012.

Figure 18 Mises en chantier de logements, logements ajoutés et logements convertis, 2006-2016

	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Appartements	Total
2006*	41,1 %	6,1 %	25,2 %	27,6 %	100,0 %
2007	41,4 %	4,6 %	30,1 %	23,9 %	100,0 %
2008	40,1 %	3,1 %	31,8 %	25,0 %	100,0 %
2009	39,2 %	5,2 %	33,6 %	22,1 %	100,0 %
2010	31,9 %	5,5 %	30,0 %	32,7 %	100,0 %
2011	34,2 %	6,0 %	32,3 %	27,4 %	100,0 %
2012	23,0 %	4,5 %	22,9 %	49,6 %	100,0 %
2013	22,7 %	5,5 %	23,9 %	48,0 %	100,0 %
2014	24,9 %	4,2 %	27,7 %	43,2 %	100,0 %
2015	30,7 %	2,7 %	23,6 %	43,1 %	100,0 %
2016*	37,5 %	3,7 %	37,0 %	21,8 %	100,0 %
Total	32,8 %	4,6 %	28,5 %	34,1 %	100,0 %

2006-2012 35,9 % 4,8 % 29,7 % 29,6 % 100,0 %

2011-2015 26,9 % 4,6 % 26,0 % 42,5 % 100,0 %

2011-2016* 27,5 % 4,5 % 26,7 % 41,2 % 100,0 %

Source : SCHL, mises en chantier de logements, logements ajoutés et logements convertis d'après les permis de construire de la Ville d'Ottawa.

*Pour les six derniers mois de 2006 et les six premiers mois de 2016.

Les données récentes laissent apparaître un écart encore plus important entre la projection de logements présentée dans le rapport de 2012 et le nombre de logement effectivement construits. Dans le document de 2012, on prévoyait que la part des maisons individuelles sur la période de 2006 à 2030 s'établirait à 35,9 %; depuis 2011, elle se chiffre à 27,5 %. Dans la mise à jour de 2012, on projetait une part de 31,2 % pour les appartements; depuis 2011, cette part s'élève à 41,2 %.

Les données du Recensement pour la propension des logements peuvent être consultées pour chaque recensement mené depuis 1981. Bien qu'elles soient très utiles, les données censitaires comportent une limitation, puisqu'elles ne s'étendent pas à l'ensemble de la population parce qu'en moyenne, entre 3 % et 4 % de la population ne sont pas compris dans le Recensement. En 2011, la sous-déclaration nette s'est chiffrée à presque 29 000 personnes, soit 3,3 % de la population censitaire d'Ottawa.

Comme l'indique la page 5 du rapport de 2012, la sous-déclaration nette dans le Recensement de 2011 a été concentrée parmi les adultes dont l'âge est compris approximativement entre 18 et 40 ans. Une grande partie de ce groupe a une propension relativement forte aux appartements.

En comparant les nouveaux logements occupés ajoutés entre 2006 et 2011 d'après les données censitaires et les nouveaux logements réels estimés à partir des mises en chantier de logements et des permis de construire, on relève un déficit considérable dans les appartements et une surdéclaration dans les autres types de logements (figure 19a). Une partie de cette différence s'explique par les logements qui ont été construits, mais qui sont inoccupés. Or, l'importance de la différence (1 159 maisons individuelles et maisons jumelées en moins, 1 274 maisons en rangée en moins et 1 738 appartements en plus par rapport au Recensement) ne peut s'expliquer par les décalages dans l'occupation ni par l'évolution des taux d'inoccupation (déclarés dans les enquêtes de la SCHL sur les logements inoccupés). Bien qu'il ne soit pas possible d'être précis, cette constatation laisse entendre que :

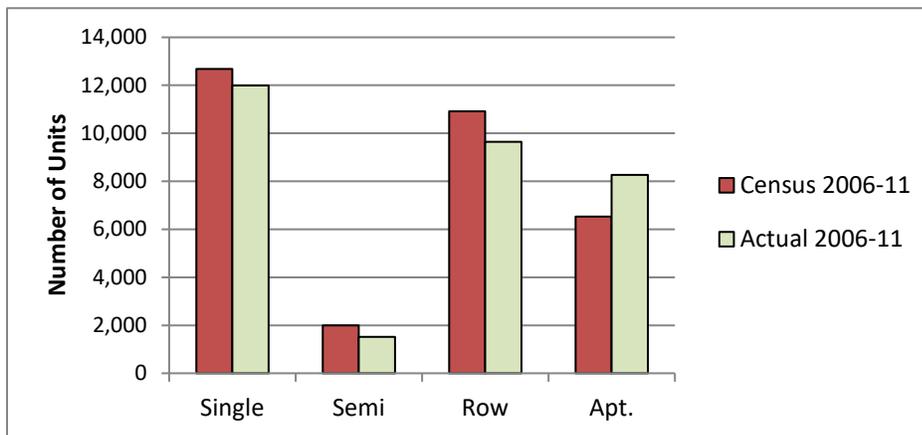
1. les données censitaires pourraient surcomptabiliser le nombre réel de logements individuels et jumelés occupés;
2. le nombre d'appartements est sous-dénombré.

En définitive, il se pourrait que le recensement surcomptabilise la propension aux logements individuels et jumelés et sous-comptabilise la propension aux appartements.

Figure 19a Nouveaux logements, 2006-2011, comparaison des données censitaires et des résultats réels estimatifs

	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Appartements	Total
Recensement de 2006	139 730	17 950	61 520	101 900	321 100
Recensement de 2011	152 410	19 940	72 445	108 425	353 220
Augmentation 2006-2011					
Recensement	12 680	1 990	10 925	6 525	32 120
Résultats réels estimatifs	11 992	1 519	9 651	8 263	31 425
Différence	-688	-471	-1 274	1 738	-696

Figure 19b Nouveaux logements, 2006-2011, comparaison des données censitaires et des résultats réels estimatifs



Recensement de 2006-2011

Résultats réels de 2006-2011

Source : Statistique Canada, Recensement du Canada pour 2006 et 2011, et SCHL, mises en chantier de logements, logements ajoutés et logements convertis d'après les permis de construire de la Ville d'Ottawa.

Afin de mieux analyser l'écart entre les nouveaux logements observés et les nouveaux logements selon le recensement dans la période comprise entre 2006 et 2011, nous avons comparé la population du Recensement de 2011 par groupes d'âge et la population post-censitaire finale de 2011 de Statistique Canada afin de dériver un profil d'âge de la population non dénombrée dans le Recensement (figure 1). On a ensuite supposé théoriquement que toute la population non dénombrée habitait des appartements et qu'elle avait le même taux des chefs de ménage que celui de la population du Recensement, ce qui a donné lieu à une augmentation du nombre de nouveaux appartements pour la période de 2006 à 2011; or, cette augmentation ne permettait toujours pas d'expliquer l'écart entre le nombre de nouveaux appartements observés et le nombre comptabilisé dans le Recensement, comme l'indique la figure 19b.

Le facteur ci-dessus, qui indique que les données censitaires surcomptabilisent la propension aux logements individuels et jumelés et sous-comptabilisent les appartements, a été l'une des considérations dans la mise au point des projections de la propension aux logements.

Le vieillissement de la génération de l'après-guerre (soit les baby-boomers, nés entre 1946 et 1965) et le vieillissement global de la population viendront changer la demande de logements individuels et de logements jumelés. Comme on peut le constater dans la figure 17, la propension aux logements individuels culmine pour le groupe des 50 à 54 ans avant de baisser. Les baby-boomers sont actuellement âgés entre 50 et 70 ans; les plus jeunes ne feront plus partie, en 2021, du groupe d'âge dont la demande de logements individuels atteint son point culminant.

Le vieillissement global de la population viendra changer la demande exprimée pour les habitations selon le type. En 2011, près de 13 % de la population étaient âgés de 65 ans ou plus; ce chiffre devrait, selon les projections, augmenter pour atteindre environ 21 % en 2036 (cf. la figure 6). Puisque nous vivons plus longtemps, il y aura de plus en plus d'incidences d'invalidité et de restrictions de la mobilité, de sorte qu'il sera logique, pour un nombre grandissant de personnes âgées, de s'installer dans des logements à un étage de moindre superficie.

Emménager dans un logement dans les nouveaux quartiers de banlieue remet en cause le principe du « vieillissement chez soi ». L'entretien des logements peut devenir un problème, le transport est plus difficile et les services médicaux et autres ne sont pas aussi faciles d'accès que dans les quartiers plus centraux. Ces considérations feront en sorte que certaines personnes prendront la décision de déménager.

Les ménages plus modestes n'ont pas besoin de grands logements, et puisque le nombre de personnes par logement continue de baisser, la demande de logements individuels et de logements jumelés diminuera. En 2001, 58,8 % de l'ensemble des ménages d'Ottawa étaient constitués d'une personne ou deux; ce chiffre s'établissait à 61,2 % en 2011. Bien que certains de ces ménages plus modestes continueront d'habiter leur logement individuel ou jumelé existant, certains réduiront leur superficie, ce qui fera augmenter la demande exprimée pour les types de logements non individuels.

L'immigration représentera une part croissante de la population d'Ottawa. De 2001 à 2011, la part des immigrants dans la population d'Ottawa a augmenté pour passer de 21,8 % à 23 % (d'après les données censitaires de 2001 et de 2011). Les ménages d'immigrants sont plus enclins à louer et à occuper des appartements, et puisqu'ils représentent une plus large part de la population, ce facteur se répercutera sur la propension aux logements.

Comme nous l'avons vu ci-dessus, nous nous attendons à ce que les personnes âgées s'installent dans des quartiers plus centraux, dans lesquels les services dont elles ont besoin ou dont elles souhaitent se prévaloir sont plus faciles d'accès. Outre ce facteur d'attraction, les personnes de tous les groupes d'âge seront également attirées dans ces quartiers plus centraux en raison du « mode de vie urbain », ce qui aura pour effet d'accroître la demande d'appartements.

Le poids de l'endettement des ménages atteint un sommet absolu au Canada. En septembre 2016, Statistique Canada nous apprenait que le passif des ménages s'établissait à 100,5 % du PIB et dépassait ainsi pour la première fois la taille de l'économie canadienne. La pression financière qui en découle, de

concert avec la pression de plus en plus forte sur les régimes de retraite, obligera certains ménages à vendre leur maison individuelle et à acheter ou louer des logements plus modestes et moins chers.

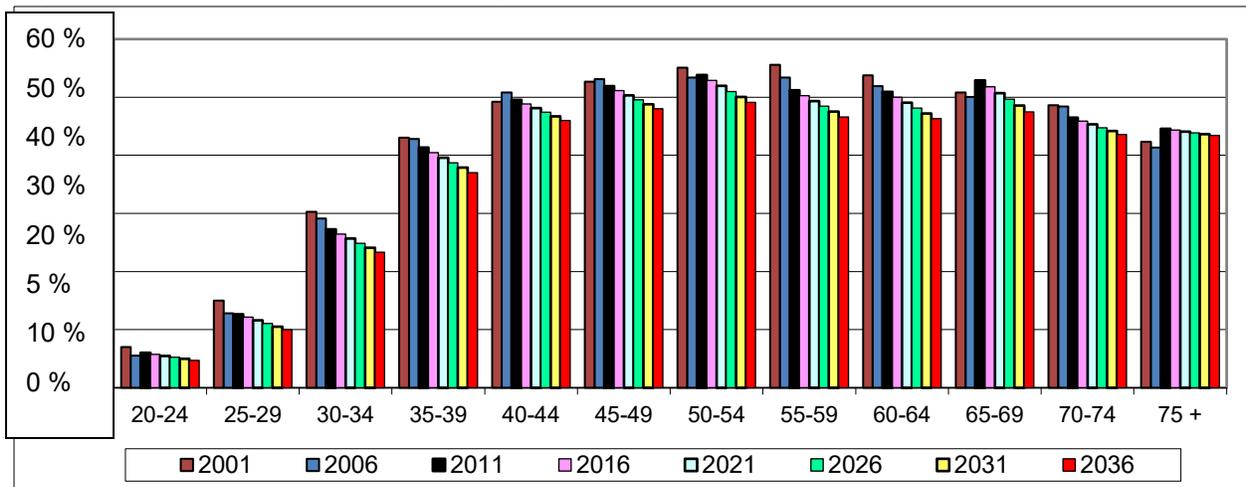
Dans l'ensemble, tous les facteurs ci-dessus, qu'il s'agisse des tendances récentes ou des considérations sociales et économiques, laissent entendre que la demande de maisons individuelles baissera, ce qui aura pour effet d'accroître la demande de logements non individuels. Bien que cette évolution soit en partie compensée par la hausse de la demande d'appartements, on s'attend à ce que la demande de logements en rangée soit également plus forte. Les logements en rangée sont considérés comme une option plus abordable pour les primo-accédants à la propriété. Dans le même temps, ils offrent une plus grande superficie de séjour que les appartements pour les jeunes familles. Selon le Recensement de 2011, seulement 10 % environ des appartements à Ottawa ont plus de deux chambres à coucher, et cette part baisse avec le temps, puisque l'on construit moins d'appartements vastes. Parmi les appartements construits dans la période comprise entre 1991 et 2006, seulement 7 % avaient plus de deux chambres à coucher; ce chiffre a baissé pour s'établir à 4,5 % environ pour les appartements construits entre 2006 et 2011. En outre, les logements en rangée sont considérés comme des moyens de répondre aux besoins en superficie de ceux qui réduisent la taille de leur logement, tout en étant plus abordables que les maisons individuelles et en offrant une transition ou une option pour ceux qui occupent une maison individuelle et qui réduisent leur superficie, mais qui ne sont pas tout à fait prêts à s'installer dans un appartement.

Prévisions du logement jusqu'en 2036

Nous nous sommes servis de la propension projetée aux logements pour déterminer un nombre de ménages par type d'habitation pour la durée des projections. Nous avons appliqué les taux des chefs de ménage à la population projetée par âge pour déterminer le nombre de ménages par groupe d'âge; nous nous sommes ensuite servis de la propension pour déterminer le nombre de ménages par type d'habitation et par groupe d'âge. La somme de ces résultats pour l'ensemble des groupes d'âge a ensuite permis d'établir la demande totale de logements pour la population projetée.

Les graphiques ci-après décrivent la propension antérieure (2001-2011) et projetée (2016-2036) aux logements par groupe d'âge.

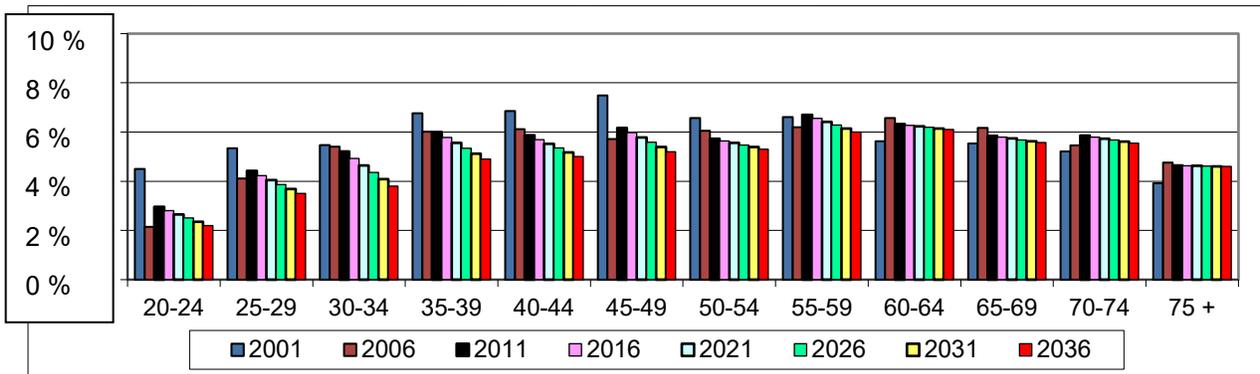
Figure 20 Propension antérieure et projetée pour les maisons individuelles, 2001-2036



Source : Statistique Canada, totalisations personnalisées des recensements du Canada 2001, 2006 et 2011, et projections de la Ville.

Les données censitaires pour la décennie de 2001-2011 permettent de constater une baisse générale de la propension aux maisons individuelles parmi de nombreux groupes d'âge des ménages, même sans tenir compte de la surdéclaration possible de la propension aux maisons individuelles, comme nous l'indiquons dans la section précédente (figure 20). En tenant compte des facteurs ci-dessus de la propension aux logements, la propension aux maisons individuelles devrait, selon les projections, baisser pour tous les groupes d'âge sur l'horizon des projections.

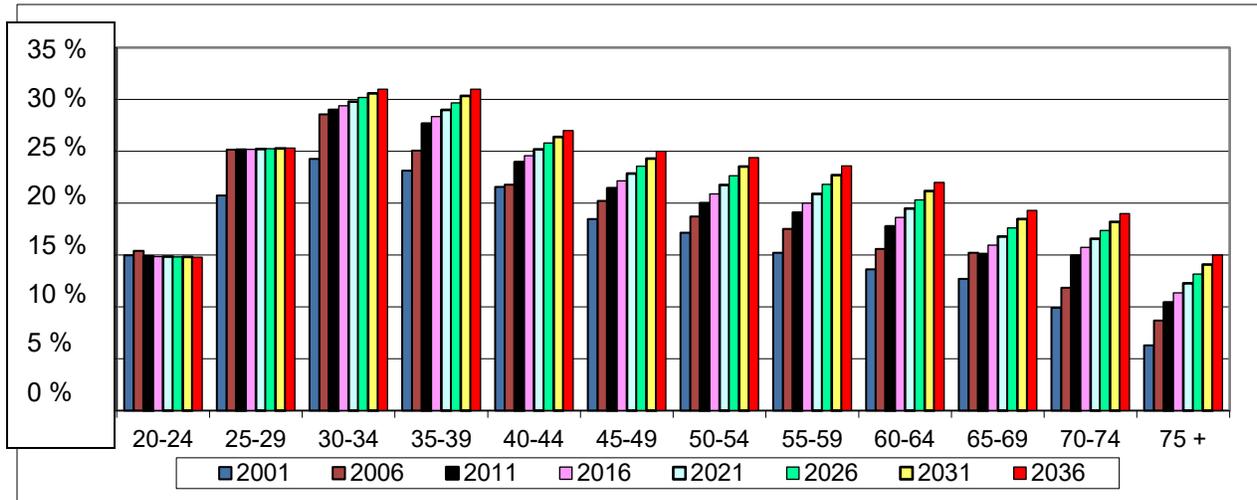
Figure 21 Propension antérieure et projetée pour les maisons jumelées, 2001-2036



Source : Statistique Canada, totalisations personnalisées des recensements du Canada 2001, 2006 et 2011, et projections de la Ville

Les maisons jumelées représentent une faible part du marché du logement d'Ottawa, et la situation ne devrait pas changer. C'est pourquoi on ne s'attend pas à ce que les maisons jumelées aient une incidence importante sur l'ensemble de la demande de logements. Généralement, la propension aux maisons jumelées baisse depuis 2001 et devrait, selon les projections, continuer de voir leur part du marché reculer progressivement (figure 21).

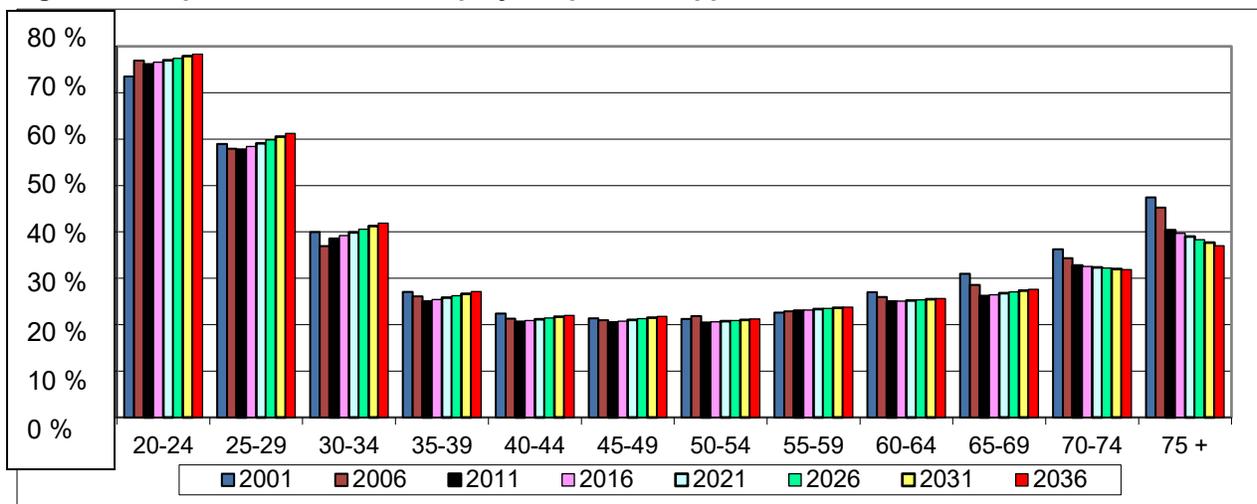
Figure 22 Propension antérieure et projetée pour les maisons en rangée, 2001-2036



Source : Statistique Canada, totalisations personnalisées des recensements du Canada 2001, 2006 et 2011, et projections de la Ville.

La propension aux maisons en rangée a inscrit des gains considérables pendant la décennie de 2001-2011 parmi plusieurs groupes d'âge. Or, les hausses importantes pour les ménages de moins de 35 ans se sont arrêtées après 2006, et la part des maisons en rangée a légèrement baissé pour la cohorte des 65 à 69 ans. Les maisons en rangée devraient, selon les projections, continuer de faire monter leur part du marché puisqu'elles représentent un substitut plus abordable pour les maisons individuelles neuves; or, elles sont appelées à progresser à un rythme réduit (figure 22), en raison de la baisse constatée du rythme d'augmentation dans la seconde moitié de la décennie comprise entre 2001 et 2011 dans de nombreux groupes d'âge.

Figure 23 Propension antérieure et projetée pour les appartements, 2001-2036

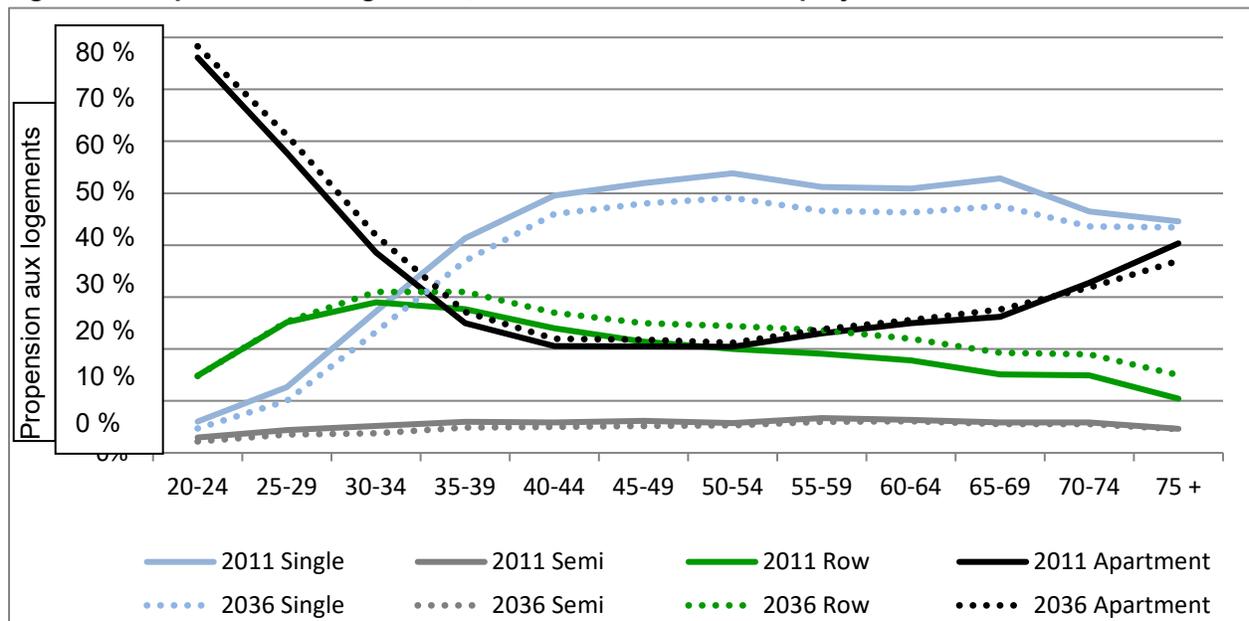


Source : Statistique Canada, totalisations personnalisées des recensements du Canada 2001, 2006 et 2011, et projections de la Ville.

La propension aux appartements baisse depuis de nombreuses années; or, les données censitaires et l'activité du marché du logement depuis 2001 indiquent qu'un revirement se produit dans une certaine mesure. La part des appartements dans les nouveaux logements construits à Ottawa depuis 2011 (cf. la figure 18) laisse entendre que la propension aux appartements après le Recensement de 2011 accuse un changement qui ne paraît pas encore dans les résultats des recensements. En outre, comme nous l'avons vu ci-dessus, le recensement sous-comptabilise la propension aux appartements. Les projections laissent entrevoir des hausses parmi les jeunes adultes, et une augmentation modérée ou légère pour les ménages d'âge moyen, pour tenir compte de la tendance observée. Nous nous attendons à de légères hausses de la propension aux appartements dans la population des plus de 70 ans (figure 23), puisque les personnes âgées font plus longtemps partie de la population active, à des rythmes qui ne cessent de s'accroître (comme nous le verrons dans la partie III sur l'emploi), qu'elles profitent des services qui leur permettent de rester dans leur type de logement actuel et qu'elles sont en meilleure santé à mesure qu'elles vieillissent.

La figure 24 fait état de l'effet global des changements et des hypothèses ci-dessus. Les baisses projetées de la propension aux maisons individuelles devraient être largement compensées par la plus forte propension aux maisons en rangée. La propension aux appartements augmente parmi les jeunes adultes et baisse légèrement chez les personnes âgées.

Figure 24 Propension aux logements, Recensement de 2011 et projections de 2036



2011 : maisons individuelles	2011 : maisons jumelées	2011 : maisons en rangée	2011 : appartements
2036 : maisons individuelles	2036 : maisons jumelées	2036 : maisons en rangée	2036 : appartements

Source : Statistique Canada, totalisations personnalisées des recensements du Canada de 2001, 2006 et 2011, et projections de la Ville.

Logements démolis et inoccupés

La demande de logements a été redressée afin de prévoir le remplacement de 300 logements démolis chaque année d'après le nombre de logements démolis dans les cinq dernières années (selon les permis de construire délivrés par la Ville d'Ottawa). La ventilation projetée par type de logement s'établit à 70 %

pour les maisons individuelles, à 4 % pour les maisons jumelées, à 4 % pour les maisons en rangée et à 22 % pour les appartements, ce qui cadre avec les projections antérieures.

Nous avons apporté un nouveau redressement pour tenir compte du taux d'inoccupation des nouveaux logements. Nous avons supposé que les logements en propriété portaient un taux d'inoccupation de 0,5 %, ce qui correspond à l'hypothèse adoptée dans les projections de 2007. Nous avons supposé que les logements locatifs avaient un taux d'inoccupation de 3,0 %, ce qui correspond à nouveau à l'hypothèse retenue dans les projections de 2007. Ce chiffre correspond à ce qu'on appelle souvent un marché locatif équilibré.

Dans l'ensemble, on estime que le remplacement des logements démolis et les provisions pour le taux d'inoccupation augmentent de 8 000 logements les besoins pour la période comprise entre 2014 et 2036 (figure 25). Si les taux d'inoccupation des maisons en rangée paraissent faibles, c'est parce qu'en 2014, le nombre de logements locatifs inoccupés a dépassé la cible de 3 % et que par conséquent, on a besoin de moins de logements inoccupés éventuellement pour atteindre la cible de l'inoccupation des logements.

Figure 25 Remplacement des logements démolis et nouveaux logements inoccupés, 2014-2036

	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Appartements	Total
Logements démolis	4 620	264	264	1 452	6 600
Logements inoccupés	215	19	15	945	1 195
Total	4 835	283	279	2 397	7 795

Conclusion

Pour la période comprise entre 2014 et 2036, nous projetons une demande de 130 839 nouveaux logements. La figure 26 fait état de la demande par type de logement, en tenant compte des logements démolis et des logements inoccupés. Pour plus de précision sur les logements par type pour le scénario de référence, le lecteur est invité à consulter l'annexe 2.

Figure 26 Demandes projetées de logements par type, 2014-2036

	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Appartements	Total
2014-2036	43 211	3 900	36 738	46 989	130 839
Parts	33,0 %	3,0 %	28,1 %	35,9 %	100,0 %

La figure 27 établit la comparaison des parts des types de logements sur la durée des projections avec les parts des nouveaux types de logements pour la période comprise entre 2011 et le milieu de 2016, ainsi qu'avec le parc de logements existant en 2011. Les nouveaux logements projetés par type continueront de faire basculer le parc de logements vers une plus faible part de maisons individuelles et, par la suite, une plus forte part des types de logements non individuels par rapport aux parts du Recensement de 2011; or, ce rythme de changement se déroulera plus lentement que celui qui a été observé entre 2011 et 2016.

Figure 27 Parts projetées et réelles des logements

Pourcentages	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Appartements	Total
Résultats réels					
2011-2016*	27,5 %	4,5 %	26,7 %	41,2 %	100,0 %
Projections 2014-2036	33,0 %	3,0 %	28,1 %	35,9 %	100,0 %
Recensement de 2011	43,3 %	5,6 %	20,5 %	30,6 %	100,0 %
Projection de 2036	39,7 %	4,9 %	22,6 %	32,8 %	100,0 %

*Source : Mises en chantier de logements de la SCHL et logements ajoutés et convertis d'après les permis de construire délivrés par la Ville d'Ottawa.

Partie III. Emploi

Les projections relatives à l'emploi se fondent sur les caractéristiques projetées de la population d'Ottawa et des zones environnantes. La zone économique d'Ottawa correspond à l'ensemble de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau, ainsi qu'aux municipalités voisines de l'Ontario qui ne sont pas comprises dans la RMR. La carte 1 représente la grande région d'Ottawa-Gatineau.

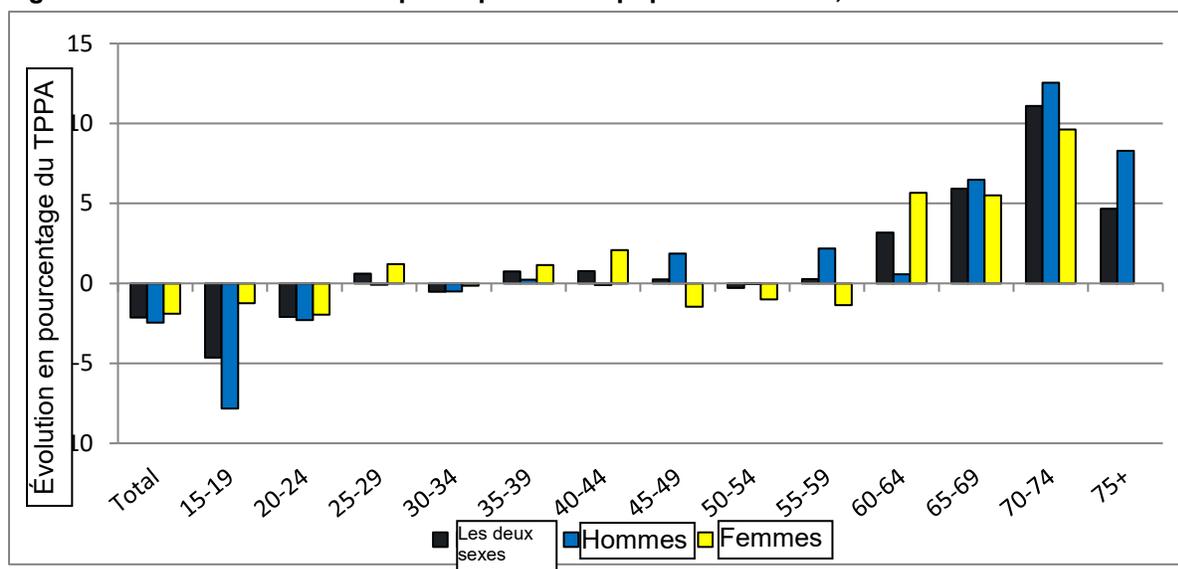
Le taux de participation à la population active selon l'âge et le sexe a été appliqué à la structure d'âge-sexe de la population projetée afin de produire une estimation de la population active des résidents. Ce chiffre est redressé selon les taux de chômage retenus comme hypothèse afin de calculer le nombre de résidents qui font partie de la population active. Le nombre net de navetteurs des municipalités adjacentes, soit la différence entre le nombre de résidents d'Ottawa qui ont des emplois hors de la Ville et le nombre de personnes qui résident hors d'Ottawa, mais qui ont un emploi à Ottawa, est ajouté à la population active projetée des résidents pour projeter le nombre total d'emplois exercés à Ottawa. On applique un taux pour les personnes titulaires de plusieurs emplois afin de tenir compte de ceux et elles qui cumulent des emplois.

Taux de participation

Le taux de participation à la population active (TPPA) correspond au pourcentage de la population des 15 ans et plus qui font partie de la population active et qui travaillent effectivement ou qui recherchent du travail. Deux facteurs principaux influent sur le TPPA total : la vigueur de l'ensemble de l'économie et la structure âge-sexe de la population. La croissance économique plus forte attire plus de travailleurs dans la population active, ce qui rehausse le TPPA. L'effet de l'évolution démographique est plus complexe. En général, les taux parmi les jeunes adultes sont inférieurs à ceux des adultes « en âge de travailler » (les 25 à 54 ans) en raison de la fréquentation scolaire et du manque d'expérience. Les taux parmi la population des 55 ans et plus sont eux aussi, traditionnellement, inférieurs en raison des départs à la retraite et des limites imposées par l'état de santé.

Or, récemment, ces habitudes ont changé. Le TPPA a baissé parmi les moins de 25 ans dans les huit dernières années (cf. la figure 28) et augmenté considérablement pour les femmes de 60 à 74 ans et pour les femmes de 65 à 75 ans et plus.

Figure 28 Évolution du taux de participation à la population active, de 2006-2007 à 2014-2015



Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active pour la RMR d'Ottawa, Totalisation personnalisée.

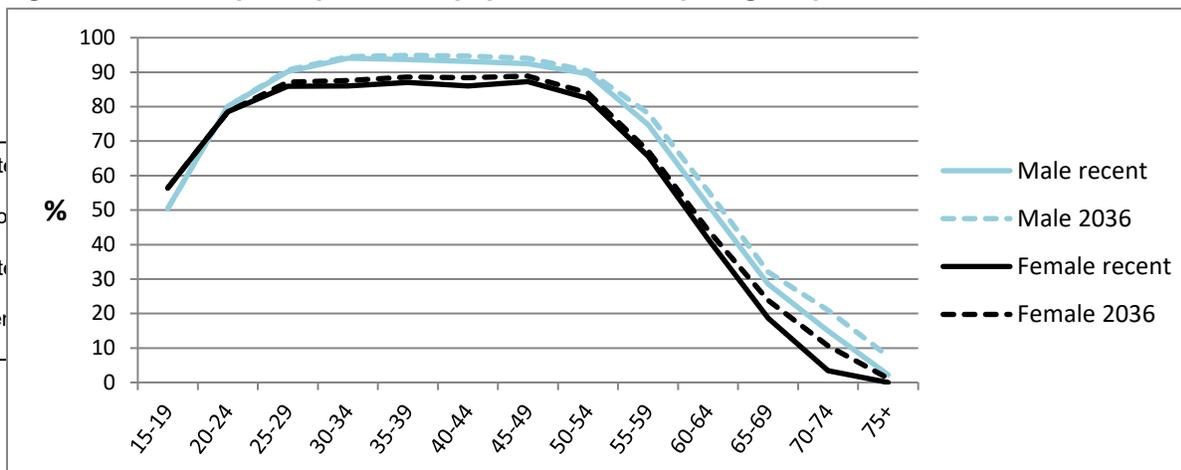
À terme, la baisse comptabilisée en 2014-2015 parmi les jeunes adultes, et attribuée au récent ralentissement de l'économie locale, ne devrait pas durer à long terme. L'augmentation des taux parmi les adultes plus âgés devrait toutefois se poursuivre en raison de la plus grande longévité et du meilleur état de santé, des pénuries de main-d'œuvre imminentes (cf. l'exposé sur le ratio de dépendance à la page 11 du présent rapport) et de la pression qui s'exerce sur les systèmes de retraite, en raison, dans un cas comme dans l'autre, des fortes hausses projetées de la population adulte plus âgée.

Par conséquent, les taux de 2016 ont été calculés d'après la moyenne de 2006 à 2015 pour les groupes d'âge de moins de 55 ans (hommes) et de moins de 60 ans (femmes) et selon la moyenne des quatre dernières années (2012-2015) pour les 55 ans et plus (hommes) et les 60 ans et plus (femmes). Si nous avons fait ce calcul, c'est en raison de l'accroissement des taux de participation des adultes plus âgés, qui est plus évident dans les quatre dernières années et qui devrait se poursuivre.

D'ici 2036, la participation à la population active devrait, selon les projections, s'accroître pour tous les groupes d'âge; les plus fortes hausses interviendront parmi la population des 55 ans et plus, ce qui cadre avec les habitudes récentes. Or, en raison du vieillissement de la population, le taux de participation global devrait fléchir, selon les projections, pour passer d'un taux moyen de 67,7 % en 2016 à 63,8 % en 2036.

En appliquant les taux de participation projetés à la population projetée d'Ottawa par âge et par sexe jusqu'en 2036, on obtient la population active par âge et par sexe (figure 29).

Figure 29 Taux de participation à la population active par âge et par sexe, 2016 et 2036

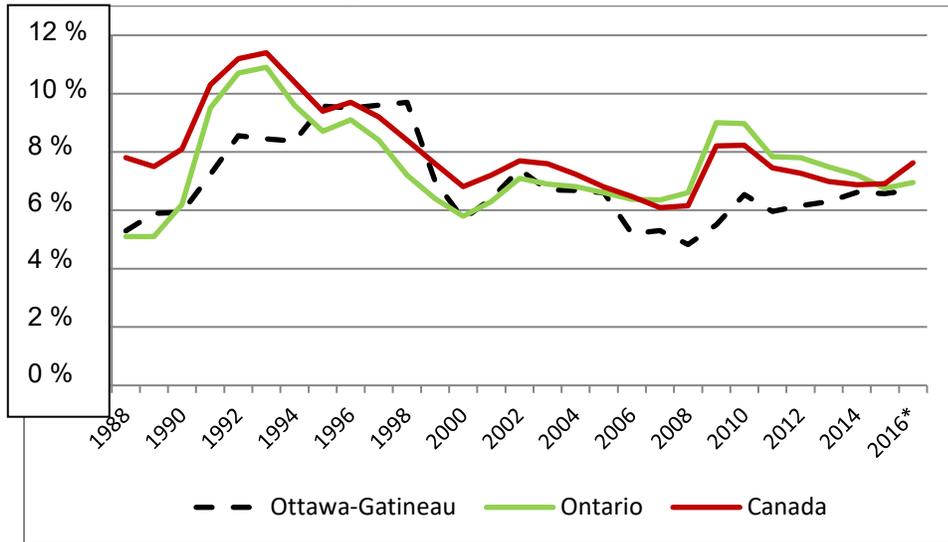


Sources : Statistique Canada, Enquête sur la population active pour la RMR d'Ottawa, Totalisation personnalisée, et projections.

Taux de chômage

Dans la plupart des années, Ottawa a connu un taux de chômage inférieur à celui de l'Ontario ou du Canada (figure 30). Depuis 1988, des exceptions se sont produites, brièvement en 1989, pendant la période des baisses d'emploi au gouvernement fédéral de 1995 à 1999, ainsi qu'en 2001-2002, après la fin de l'essor du secteur de la haute technologie. En moyenne depuis 1988, le taux de chômage local s'est établi à 0,6 % de moins que celui de l'Ontario et à 1,1 % de moins que celui de l'ensemble du pays.

Figure 30 Taux de chômage, Ottawa, Ontario et Canada, 1988-2016



*En avril depuis le début de l'année

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active.

On s'attend à ce que les taux de chômage baissent à long terme, puisque l'offre de main-d'œuvre est contrainte par le vieillissement d'une part considérable de la population, qui sort de la population active. Pour les besoins de la projection, nous nous sommes servis d'un taux de chômage de 6,7 % pour 2016, d'après les données les plus récentes de l'année. Pour 2021 et 2026, nous avons adopté des taux de 6,0 % et de 5,5 %, qui baissent à 5,0 % pour 2031 et 2036, d'après le durcissement prévu de l'offre de travailleurs, ce qui donne la projection reproduite dans la figure 31 pour la population active d'Ottawa.

Figure 31 Projections de la population active occupée, Ottawa, 2016-2036

	2016	2021	2026	2031	2036
Taux de chômage	6,7 %	6,0 %	5,5 %	5,0 %	5,0 %
Population active occupée	514 787	539 938	564 331	591 204	618 915

Nombre net de navetteurs entrants

Selon l'une des caractéristiques du marché du travail d'Ottawa, la Ville attire un nombre considérable de travailleurs des municipalités environnantes. Le plus grand nombre de navetteurs entrants en chiffres nets provient de Gatineau et des collectivités voisines de l'Outaouais. Les données issues de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 nous apprennent que 18 100 résidents d'Ottawa travaillaient au Québec, alors que 57 200 résidents du Québec travaillaient à Ottawa (figure 32). L'influx net, à Ottawa, de 39 100 travailleurs représente 7,4 % du total des emplois situés à Ottawa.⁹ Le nombre de navetteurs provenant des collectivités voisines de l'Ontario (MOAO) est également très important : 3 100 travailleurs sortent d'Ottawa alors que 31 600 viennent travailler dans la Ville. Le chiffre net de 28 500 navetteurs entrants représente 5,4 % du total des emplois à Ottawa. On s'attend à des changements minimes dans les rapports entre travailleurs-navetteurs jusqu'en 2036.

⁹ Le calcul est fait avant de prévoir des travailleurs cumulant plusieurs emplois, puisqu'il n'y a pas de données sur leur lieu de travail.

Lieu de travail

Statistique Canada sépare les résidents employés selon leur lieu de travail. Pour les besoins du présent rapport, la main-d'œuvre occupée d'Ottawa comprend tous les travailleurs qui ont un lieu de travail habituel, ceux qui n'ont pas de lieu de travail fixe et ceux qui travaillent à la maison. On suppose que la majorité des travailleurs qui n'ont pas de lieu de travail fixe (par exemple, les entrepreneurs paysagistes et les représentants commerciaux) exercent la plupart de leurs activités à Ottawa, et par conséquent, il faut les compter dans la population active occupée. Pour calculer le nombre net de navetteurs entrants, on ne tient compte que de ceux qui ont un lieu de travail habituel.

Travailleurs cumulant plusieurs emplois

Afin de projeter le nombre total d'emplois situés à Ottawa, il faut tenir compte des travailleurs qui cumulent plusieurs emplois. On en calcule le nombre d'après un taux de travailleurs cumulant plusieurs emplois. En 2015, le taux des travailleurs cumulant plusieurs emplois en Ontario s'établissait à 5,4 %. Dans ce travail de projection, nous adoptons le taux de l'Ontario comme taux de base de 2016 pour Ottawa; ce taux devrait, selon les projections, passer à 5,8 % d'ici 2036 dans le cadre de la tendance croissante de la diminution de l'emploi à temps plein et de l'accroissement de l'emploi à temps partiel et de l'emploi non permanent en Ontario (figure 32).

Figure 32 Navetteurs se rendant à Ottawa, 2011-2036

	Recensement 2011	Projection 2021	Projection 2031	Projection 2036
1. Population active occupée d'Ottawa ¹⁰	463 625	539 938	591 204	618 915
2. Navetteurs sortant travaillant à Gatineau	-17 700	-20 613	-22 452	-23 504
3. Navetteurs entrants provenant de Gatineau	49 380	57 503	62 632	65 568
4. Navetteurs sortant travaillant dans les MOAO	-3 120	-3 634	-3 958	-4 143
5. Navetteurs entrants provenant des MOAO	31 575	36 772	40 052	41 929
6. Navetteurs sortants travaillant dans les MQAG	-390	-454	-495	-518
7. Navetteurs entrants provenant des MQAG	7 770	9 071	9 880	10 343
Nombre total d'emplois à Ottawa	531 140	618 583	676 863	708 589
Travailleurs cumulant plusieurs emplois à Ottawa ¹¹	26 146	29 697	33 699	35 921
Dont les différents emplois	557 286	648 280	710 562	744 510

Sources : Enquête nationale sur les ménages 2011, Enquête sur la population active pour les différents emplois et projections.

Conclusion

Les perspectives d'emplois représentent toujours un indicateur clé de la vigueur d'une collectivité. De 2011 à 2036, le nombre total d'emplois à Ottawa devrait croître de 34 % pour s'établir à 744 500, ce qui

¹⁰ La population active occupée d'Ottawa comprend les résidents employés d'Ottawa qui travaillent à la maison et les résidents qui n'ont pas d'adresse professionnelle fixe.

¹¹ Calcul effectué en pourcentage de la population active occupée d'Ottawa, selon le tableau Cansim de Statistique Canada 282-0148

est supérieur au taux de croissance de la population de 32 %. Le taux de chômage d'Ottawa devrait, selon les projections, rester inférieur aux moyennes provinciale et nationale et diminuer pour tomber à un creux de 5 % en 2036. Toutefois, la croissance de l'emploi continuera d'être contrainte par le vieillissement de la population et par le nombre de travailleurs atteignant l'âge de la retraite. Malgré l'augmentation des taux de participation de la population des adultes plus âgés, le taux global de participation à la population active devrait diminuer pour passer de 68 % en 2016 à 64 % en 2036, en raison du vieillissement de la population et de la proportion accrue de personnes âgées dans la population active.

Partie IV. Demande et offre de terrains résidentiels urbains jusqu'en 2036

Le nombre de ménages a été calculé en appliquant le taux des chefs de ménage propre à l'âge et la propension au type de logement à la population projetée selon l'âge. Après avoir tenu compte des logements démolis remplacés et des logements inoccupés, on obtient comme résultat la demande projetée de logements pour la période comprise entre 2014 et 2036 à Ottawa. La figure 33 fait état du total de ces logements.

Figure 33 Demande projetée de logements sur l'ensemble du territoire de la Ville par type de logement, 2014-2036

	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Appartements	Total
2014-2036	43 211	3 900	36 738	46 989	130 839
Parts	33,0 %	3,0 %	28,1 %	35,9 %	100,0 %

L'étape suivante consiste à évaluer la demande de terrains résidentiels urbains et à la comparer à l'offre de terrains résidentiels urbains. Avant de pouvoir le faire, il faut retrancher, dans la demande projetée, la croissance dans les zones rurales et les logements ajoutés grâce à la densification, pour pouvoir mesurer l'offre par rapport aux logements qui seront construits sur des friches industrielles.

Demande en zone rurale

La croissance du nombre de logements en zone rurale a été maintenue à une part de 9 % du total des logements pour la durée des projections, ce qui cadre avec les tendances statistiques. Les types de logements projetés ont été révisés pour calculer la plus forte part des maisons en rangée et des appartements en tenant compte des récentes tendances de l'aménagement du territoire et de l'hypothèse selon laquelle les résidents plus âgés souhaitent vieillir chez eux, ce qui aura pour effet d'accroître les mises en chantier de maisons en rangée et d'appartements dans les villages (figure 34).

Figure 34 Nouveaux logements en zone rurale par type de logement, Ville d'Ottawa, 2006-2015

	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Appartements	Total
2006	95 %	1 %	4 %	0 %	100 %
2007	97 %	2 %	1 %	0 %	100 %
2008	90 %	2 %	9 %	0 %	100 %
2009	95 %	3 %	2 %	0 %	100 %
2010	99 %	0 %	1 %	0 %	100 %
2011	74 %	1 %	25 %	0 %	100 %
2012	86 %	3 %	0 %	11 %	100 %
2013	97 %	3 %	0 %	0 %	100 %
2014	90 %	10 %	0 %	0 %	100 %
2015	96 %	1 %	3 %	0 %	100 %
2006-2015	92 %	2 %	5 %	1 %	100 %
2011-2015	86 %	3 %	8 %	2 %	100 %

Source : Mises en chantier de logements de la SCHL, 2006-2015.

Offre en zone rurale

Dans la section 2.2.1 du Plan officiel d'Ottawa, la politique 9 oblige à prévoir une superficie suffisante en terrains résidentiels dans le territoire des villages pour constituer une offre sur 10 ans. L'annexe 7 donne les détails de l'analyse qui a été menée pour s'assurer que cette exigence a été respectée dans l'examen de la demande et de l'offre de terrains résidentiels en zone rurale jusqu'en 2036.

Demande en zone urbaine

Après avoir éliminé le potentiel en zone rurale, le nombre de logements en zone urbaine totalise 119 063 sur la durée des projections. La figure 35 fait état dans les détails des logements en zone urbaine par type d'habitation.

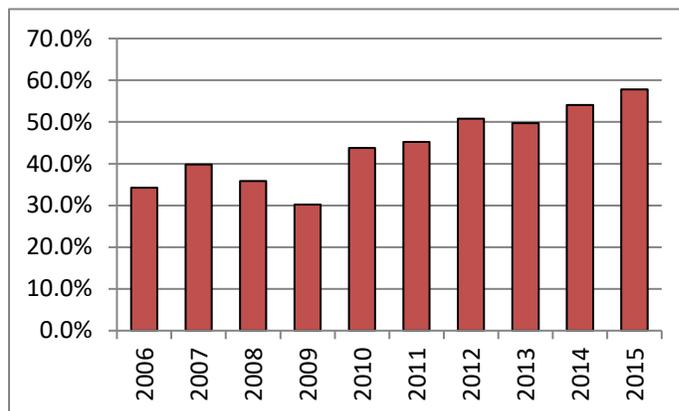
Figure 35 Demande projetée de logements en zone urbaine et en zone rurale par type de logement, 2014-2036

	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Appartements	Total
Total des logements	43 211	3 900	36 738	46 989	130 839
Moins logements en zone rurale	9 844	82	1 260	589	11 775
Logements en zone urbaine	33 367	3 817	35 478	46 401	119 063

Cible de densification

Les cibles de densification de la politique 3 de la section 2.2.2 du Plan officiel ne s'étendent que jusqu'en 2031. Nous avons calculé un taux pour la période de 2031 à 2036 en ajoutant, à la cible de 44 % pour 2027-2031, le même taux d'augmentation de 2 % que celui des périodes quinquennales précédentes, ce qui donne une cible de 46 % pour la période de 2031-2036. Sur l'ensemble de la période comprise entre 2014 et 2036, la cible de densification s'établit à une moyenne de 42,4 %. Ce chiffre est jugé prudent par rapport aux récents chiffres sur la densification relevés sur le territoire de la Ville. De 2011 à 2015, le taux moyen de densification s'est établi à 51,3 % du nombre total de logements en zone urbaine (figure 36).

Figure 36 Pourcentage de densification urbaine, Ville d'Ottawa, 2006-2015



Source : Ville d'Ottawa, permis de construire.

Entre 2006 et 2015, la part totale de densification dans les appartements a augmenté pour passer de 65,8 % à 85,4 %, soit une moyenne quinquennale de 82,3 % entre 2011 et 2015 (figure 37). Comme c'est le cas de la propension aux logements sur l'ensemble du territoire de la Ville, on constate un basculement des préférences : aux maisons individuelles et jumelées se substituent les maisons en rangée. L'évolution de la composition des logements se constate dans plusieurs grands projets de réaménagement comme celui de l'ancienne base des Forces canadiennes Rockcliffe et le projet de réaménagement des terrains des Oblats.

Figure 37 Logements de densification par type de logement, Ville d'Ottawa, 2006-2015

	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Appartements	Total
2006	12,9 %	6,1 %	15,2 %	65,8 %	100,0 %
2007	7,9 %	3,8 %	14,9 %	73,4 %	100,0 %
2008	7,4 %	3,4 %	17,0 %	72,1 %	100,0 %
2009	9,1 %	5,3 %	23,7 %	61,9 %	100,0 %
2010	5,5 %	3,1 %	9,5 %	82,0 %	100,0 %
2011	6,3 %	3,1 %	10,7 %	80,0 %	100,0 %
2012	3,1 %	4,4 %	7,6 %	84,8 %	100,0 %
2013	6,9 %	6,0 %	7,3 %	79,8 %	100,0 %
2014	4,9 %	2,7 %	10,6 %	81,7 %	100,0 %
2015	7,4 %	2,5 %	4,7 %	85,4 %	100,0 %
2006-2015	6,7 %	3,8 %	11,3 %	78,1 %	100,0 %
2011-2015	5,6 %	3,6 %	8,4 %	82,3 %	100,0 %

Source : Ville d'Ottawa, permis de construire.

Les parts par type de logement ont été révisées pour révéler une plus forte proportion d'appartements pour la période de 2014-2036 par rapport aux projections antérieures jusqu'en 2031 puisqu'on peut s'attendre, éventuellement, à une plus forte part des appartements pour tenir compte de la baisse du nombre de logements de moins grande densité. La figure 38 fait état des logements de densification d'après la part de 42,4 % des nouveaux logements et des parts des logements par type (qui sont également représentées dans la figure 38).

Figure 38 Densification 2014-2036, parts des types de logement et nombre total de logements par type

	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Appartements	Total
Parts	5,5 %	3,0 %	10,5 %	81 %	100 %
Logements	2 774	1 513	5 296	40 856	50 440

Demande de friches industrielles

En enlevant les logements de densification dans le total des logements en zone urbaine, on obtient une demande de 68 624 logements pour les terrains des friches industrielles de banlieue sur la durée des projections. La figure 39 fait état de la demande de friches industrielles par type de logement.

Figure 39 Demandes de friches industrielles 2014-2036, logements par type

	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Appartements	Total
Logements en zone urbaine	33 367	3 817	35 478	46 401	119 063
Moins : logements de densification	2 774	1 513	5 296	40 856	50 440
Logements sur les friches industrielles	30 593	2 304	30 182	5 545	68 624

Offre de friches industrielles

On surveille depuis 1982, dans le cadre de l'Enquête sur les terrains résidentiels vacants en milieu urbain (ETRVMU), l'offre de terrains résidentiels vacants dans les zones de banlieue d'Ottawa. Le potentiel d'aménagement de logements sur les terrains résidentiels vacants est calculé d'après l'état de leur aménagement ou leur état dans les documents d'urbanisme approuvés. À partir des documents les plus précis jusqu'aux documents les plus généraux, ces pièces et approbations comprennent le plan d'implantation, le plan de lotissement et les copropriétés, le Règlement de zonage, les plans de conception communautaires (PCC) et le Plan officiel d'Ottawa. La mise à jour de l'ETRVMU de 2015 tient compte de toutes les modifications approuvées par le Conseil municipal jusqu'en décembre 2015, qui comprennent les terrains des limites du secteur urbain et des zones urbaines d'expansion d'après la modification 76 du Plan officiel, mais excluent les zones de conversion des terrains destinés à l'emploi selon la recommandation de l'Examen des biens-fonds d'Ottawa destinés à l'emploi. Toutes les conversions recommandées de terrains destinés à l'emploi à des fins résidentielles seront ajoutées à l'offre de terrains résidentiels dans une prochaine étape.

Pour calculer les logements par type pour chaque terrain individuel, on fait appel à différentes méthodes selon l'état actuel du terrain. Pour les terrains de l'ETRVMU qui font actuellement l'objet d'un processus d'approbation de l'aménagement (par exemple, un plan de lotissement ou d'implantation), on affecte le logement proposé par type. Pour les terrains vacants qui ne sont pas encore soumis au processus d'approbation, mais qui se trouvent sur le territoire géographique d'un PCC, on calcule le logement par type en faisant appel aux lignes directrices des PCC. Pour les terrains qui ne sont pas déjà soumis au processus d'approbation de l'aménagement, on affecte un coefficient de densité de l'aménagement d'après les densités observées pour les mises en chantier de logements sur 5 ans pour la zone de banlieue correspondante (par exemple, Nepean-Sud ou Orléans)¹² et selon la ventilation observée des logements pour les demandes en instance d'approbation dans les zones des PCC sur l'ensemble du territoire de la Ville.

Afin d'évaluer l'offre de logements sur les friches industrielles par rapport à la demande projetée, il faut établir les besoins relatifs à l'offre sur les friches industrielles à vocation résidentielle au milieu de l'année 2014. Le rapport de l'ETRVMU de 2015 a servi de point de départ pour déterminer l'offre au milieu de l'année 2014. En effet, l'enquête de 2015 apporte des données plus exactes, ainsi que de l'information à jour sur les projets d'aménagement. Une série de redressements a été apportée à l'enquête de 2015 afin d'améliorer la qualité des données et de corriger le problème de chronologie :

1. Pour améliorer l'exactitude, on a apporté d'autres mises à jour pour les terrains faisant l'objet de nouvelles demandes d'aménagement ou de révisions récentes à des plans connus (mis à jour jusqu'en juillet 2016).

¹² Selon les chiffres déclarés dans l'Enquête sur les terrains résidentiels vacants en milieu urbain, mise à jour de 2015, tableau 8

2. Pour s'harmoniser avec le point de départ de la projection de la demande du milieu de 2014, on a rajouté, dans l'offre, les mises en chantier de logements pour la période comprise entre le milieu de 2014 et la fin de 2015 hors de la ceinture de verdure.
3. Enfin, les logements en construction dans les zones de banlieue au terme de 2015 ont été ajoutés dans l'offre puisque ces logements avaient déjà été retranchés dans l'enquête au début, sans toutefois être encore occupés.

Ces révisions permettent de calculer l'offre totale de terrains résidentiels vacants sur les friches industrielles au milieu de 2014. L'offre du milieu de 2014 se chiffre à 85 100 logements, constitués de 30 700 maisons individuelles, de 2 200 maisons jumelées, de 31 300 maisons en rangée et de 20 900 appartements (figure 40).

Figure 40 Offres de terrains résidentiels vacants dans les friches industrielles, milieu de l'année 2014

Secteurs	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Appartements	Total
Kanata-Stittsville	10 797	798	11 289	4 084	26 968
Nepean-Sud	3 187	212	3 248	8 651	15 298
Riverside-Sud	6 162	0	5 579	3 077	14 818
Leitrim	1 921	72	2 019	635	4 648
Orléans	5 651	940	5 989	3 896	16 477
Offre (fin de l'année 2015)	27 718	2 023	28 124	20 343	78 208
+ Mises en chantier de logements (du milieu de 2014 jusqu'à la fin de 2015)	1 924	98	1 994	266	4 282
+ En construction	1 057	56	1 166	336	2 615
Offres dans les friches industrielles (milieu de 2014)	30 699	2 176	31 284	20 945	85 104

Source : Enquête sur les terrains résidentiels vacants en milieu urbain dans la Ville d'Ottawa, mise à jour de 2015, et Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL.

Analyse de l'offre et de la demande

L'étape 10 de la figure 41 fait la synthèse de la comparaison de la demande et de l'offre dans les friches industrielles. Au milieu de 2036, selon les projections, il y aura un surplus nominal de 106 maisons individuelles et maisons jumelées, un déficit de 128 maisons jumelées, un excédent de 1 100 maisons en rangée et un excédent de 15 400 appartements. Bien qu'il y ait un excédent total de 16 480 logements, la Déclaration de politiques provinciale (DPP) exige que l'on évalue cette capacité d'après les différents types de logements pour prévoir un éventail adéquat de logements. Le déficit des maisons jumelées et le léger excédent des logements individuels et jumelés laissent entrevoir un déficit potentiel en 2036. Puisque les maisons individuelles et les maisons jumelées sont souvent regroupées dans les aménagements de faible densité dans les PCC et dans les plans d'avant-projet proposés, on a prévu, dans la figure 41, des colonnes pour permettre de les examiner distinctement, avant de les regrouper.

Figure 41 Analyse des besoins en terrains en milieu urbain, 2014-2036

Étapes		Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons individuelles et jumelées ¹³	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

La Ville mène actuellement l'initiative Bâtir des banlieues meilleures et plus intelligentes (BBMI), qui vise à améliorer la rentabilité des terrains, la viabilité et l'efficacité des coûts dans les nouvelles collectivités de banlieue. Il s'agit notamment de passer en revue les normes de conception existantes pour les routes, la gestion des eaux pluviales, les sites des établissements scolaires et les parcs. Lorsque cette initiative sera terminée, les recommandations donneront probablement lieu à une série de mesures d'efficacité foncière donnant lieu à un ratio net/brut supérieur sur les terrains résidentiels vacants de la Ville. Puisque le ratio net/brut sera supérieur, les terrains disponibles dans un lotissement seront plus nombreux pour l'aménagement résidentiel, ce qui viendra accroître l'offre totale de logements dans les friches industrielles. Toutefois, puisque ce projet n'est pas finalisé, les calculs effectués pour l'offre dans les friches industrielles dans l'étape 9 de la figure 41 ci-dessus ne tiennent pas compte des hypothèses fondées sur l'initiative BBMI.

Conclusion

Pour conclure, on prévoit d'ici 2036 un très léger déficit potentiel de terrains pour les logements individuels et les logements jumelés, en tenant compte de la demande de logements projetée de la population de 2036 par rapport à l'offre urbaine désignée existante et à l'offre planifiée dans les autres secteurs de l'étude de l'expansion urbaine. La DPP oblige à désigner suffisamment de terrains pour répondre aux besoins projetés pour une durée pouvant atteindre 20 ans et à profiter des occasions de densification et de réaménagement pour satisfaire les besoins projetés.

Dans le même temps que la mise à jour de ces projections, nous passons en revue les terrains destinés à l'emploi et le potentiel de conversion de certains terrains vacants destinés à l'emploi à d'autres vocations. Conformément à la DPP, ces conversions auront pour effet d'accroître l'offre de terrains résidentiels, ce qui permettra alors de constituer une offre suffisante de logements pour les 20 prochaines années au moins.

¹³ 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.

Dans un rapport annexe, nous évaluerons l'offre supplémentaire représentée par les conversions potentielles des terrains destinés à l'emploi et la capacité globale de tenir compte des projections des ménages de 2036 d'après l'offre existante en zone urbaine, l'offre planifiée dans les secteurs de l'étude de l'expansion urbaine et l'offre recommandée de la conversion des terrains destinés à l'emploi pour les aménagements résidentiels.

Bibliographie

Statistique Canada, Projections démographiques pour le Canada (2013 à 2063), les provinces et les territoires (2013 à 2038), Catalogue n° 91-520, le 26 mai 2015.

Statistique Canada, Projections démographiques pour le Canada (2013 à 2063), les provinces et les territoires (2013 à 2038) : Rapport technique sur la méthodologie et les hypothèses, Catalogue n° 91-620, le 26 mai 2015.

Statistique Canada, Méthodologie et tables de mortalité pour le Canada, les provinces et le territoire, Division de la démographie, Catalogue n° 84-538, 2012.

Statistique Canada, tables de mortalité, Canada, provinces et territoires, de 2009 à 2011, Division de la démographie, Catalogue n° 84-537, 2013.

Ministère des Finances de l'Ontario, Mises à jour des projections démographiques pour l'Ontario, printemps 2016, juin 2016 et éditions annuelles antérieures du même rapport.

Ville d'Ottawa, historique des projections démographiques, Direction de l'urbanisme, février 2009.

Ville d'Ottawa, Projections de croissance pour Ottawa : perspectives pour la population, le logement et l'emploi, 2006-2031, Direction de l'urbanisme, novembre 2007.

Ville d'Ottawa, Stratégie résidentielle d'Ottawa 2006-2031, Direction de l'urbanisme, février 2009.

Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2036, Gouvernement du Québec, 2014.

Ville d'Ottawa, Enquête sur les terrains résidentiels vacants en milieu urbain, mise à jour de 2015, Urbanisme et Gestion de la croissance, avril 2016.

Ville d'Ottawa, L'arpentage résidentiel rural, mise à jour de 2013-2014, Urbanisme et Gestion de la croissance, juin 2015.

Ville d'Ottawa, Examen des biens-fonds d'Ottawa destinés à l'emploi – Rapport final, Hemson Consulting, Urban Strategies Inc. et Stantec Consulting, 2016.

Liste des annexes

1. Détails de la population d'Ottawa pour le scénario minimum, le scénario de référence et le scénario maximum
2. Détails des ménages et de l'emploi pour le scénario de référence
3. Détails de la population des MOAO
4. Population par âge et par sexe dans les logements collectifs
5. Logements par type et par secteur pour le scénario de référence
6. Détails de la population pour le scénario minimum, le scénario de référence et le scénario maximum
7. Offre de terrains résidentiels dans les villages

Annexe 1 – Synthèses des scénarios

Scénario 1 – Minimum

Ville d'Ottawa	2014	2016	2021	2026	2031	2036	Évolution 2014- 2036
Population (au milieu de l'année)	946 344	961 634	998 269	1 031 050	1 057 305	1 076 621	130 277
Hausse annuelle moyenne		7 645	7 327	6 556	5 251	3 863	5 922
Évolution annuelle moyenne en pourcentage		0,8 %	0,8 %	0,7 %	0,5 %	0,4 %	0,6 %
Population par groupe d'âge							
0-4	50 305	50 750	52 317	51 693	48 585	46 109	-4 196
5-9	50 709	51 698	52 104	53 669	53 072	49 985	-724
10-14	50 053	50 647	53 385	53 830	55 427	54 854	4 801
15-19	58 194	55 021	54 053	56 605	57 093	58 723	529
20-24	74 080	69 371	60 294	58 725	61 319	61 842	-12 238
25-34	139 869	147 008	151 870	138 095	127 682	128 852	-11 017
35-44	129 004	129 045	135 909	151 806	156 852	143 265	14 261
45-54	141 984	138 873	128 751	128 413	135 465	151 341	9 357
55-64	117 405	124 733	136 902	131 407	122 218	122 348	4 943
65+	134 741	144 490	172 684	206 807	239 592	259 302	124 561
0-19	22,1 %	21,6 %	21,2 %	20,9 %	20,3 %	19,5 %	0,2 %
20-34	22,6 %	22,5 %	21,3 %	19,1 %	17,9 %	17,7 %	-10,9 %
35-54	28,6 %	27,9 %	26,5 %	27,2 %	27,6 %	27,4 %	8,7 %
55-64	12,4 %	13,0 %	13,7 %	12,7 %	11,6 %	11,4 %	4,2 %
65+	14,2 %	15,0 %	17,3 %	20,1 %	22,7 %	24,1 %	92,4 %

Annexe 1 – Synthèses des scénarios
Scénario 2 – Référence

Ville d'Ottawa	2014	2016	2021	2026	2031	2036	Évolution 2014- 2036
Population (au milieu de l'année)	946 344	969 066	1 028 481	1 090 970	1 153 535	1 213 553	267 209
Hausse annuelle moyenne		11 361	11 883	12 498	12 513	12 004	12 146
Évolution annuelle moyenne en pourcentage		1,2 %	1,2 %	1,2 %	1,1 %	1,0 %	1,3 %
Population par groupe d'âge							
0-4	50 305	50 660	55 173	60 023	62 150	62 421	12 116
5-9	50 709	52 018	52 533	57 115	62 067	64 295	13 586
10-14	50 053	51 002	54 650	55 282	59 982	65 050	14 997
15-19	58 194	55 864	55 807	59 343	60 103	64 926	6 732
20-24	74 080	73 701	69 563	68 988	72 657	73 552	-528
25-34	139 869	148 149	163 285	163 858	159 756	163 410	23 541
35-44	129 004	130 996	141 932	160 353	176 025	177 126	48 122
45-54	141 984	138 146	128 736	132 705	143 846	162 266	20 282
55-64	117 405	123 589	132 467	124 590	116 043	120 220	2 815
65+	134 741	144 942	174 334	208 713	240 906	260 286	125 545
0-19	22,1 %	21,6 %	21,2 %	21,2 %	21,2 %	21,2 %	22,7 %
20-34	22,6 %	22,9 %	22,6 %	21,3 %	20,1 %	19,5 %	10,8 %
35-54	28,6 %	27,8 %	26,3 %	26,9 %	27,7 %	28,0 %	25,2 %
55-64	12,4 %	12,8 %	12,9 %	11,4 %	10,1 %	9,9 %	2,4 %
65+	14,2 %	15,0 %	17,0 %	19,1 %	20,9 %	21,4 %	93,2 %

Annexe 1 – Synthèses des scénarios
Scénario 3 – Maximum

Ville d'Ottawa	2014	2016	2021	2026	2031	2036	Évolution 2014- 2036
Population (au milieu de l'année)	946 344	973 179	1 045 837	1 127 195	1 214 771	1 305 224	358 880
Hausse annuelle moyenne		13 418	14 532	16 272	17 515	18 091	16 313
Évolution annuelle moyenne en pourcentage		1,4 %	1,5 %	1,6 %	1,6 %	1,5 %	1,7 %
Population par groupe d'âge							
0-4	50 305	50 822	58 056	67 384	73 368	75 341	25 036
5-9	50 709	52 258	53 220	60 581	70 084	76 254	25 545
10-14	50 053	51 275	55 601	56 743	64 302	74 013	23 960
15-19	58 194	56 284	56 916	61 190	62 538	70 308	12 114
20-24	74 080	75 269	73 118	73 298	77 790	79 371	5 291
25-34	139 869	149 098	169 045	175 373	174 377	180 048	40 179
35-44	129 004	131 955	145 150	165 860	186 702	193 981	64 977
45-54	141 984	137 942	129 100	135 188	148 674	169 500	27 516
55-64	117 405	123 072	130 428	121 616	113 614	119 869	2 464
65+	134 741	145 205	175 202	209 963	243 322	266 538	131 797
0-19	22,1 %	21,6 %	21,4 %	21,8 %	22,3 %	22,7 %	41,4 %
20-34	22,6 %	23,1 %	23,2 %	22,1 %	20,8 %	19,9 %	21,3 %
35-54	28,6 %	27,7 %	26,2 %	26,7 %	27,6 %	27,8 %	34,1 %
55-64	12,4 %	12,6 %	12,5 %	10,8 %	9,4 %	9,2 %	2,1 %
65+	14,2 %	14,9 %	16,8 %	18,6 %	20,0 %	20,4 %	97,8 %

Annexe 2 – Détails des ménages, des logements et de l'emploi, scénario de référence

Ville d'Ottawa	2014	2016	2021	2026	2031	2036	Évolution 2014- 2036
Ménages (Total)	382 912	395 014	424 538	453 172	480 306	505 957	123 045
Ménages par groupe d'âge du chef							
< 25 ans	16 887	16 749	15 887	15 858	16 640	16 949	62
25-34 ans	64 306	68 019	75 296	75 930	73 890	75 400	11 094
35-44 ans	69 557	70 616	76 488	86 395	94 886	95 533	25 976
45-54 ans	82 412	80 191	74 663	76 940	83 377	94 036	11 624
55-64 ans	70 072	73 763	79 062	74 361	69 259	71 753	1 681
65+ ans	79 679	85 677	103 143	123 689	142 254	152 286	72 607
Moyenne des personnes par ménage	2,47	2,45	2,42	2,41	2,4	2,4	
Logements (total)	383 125	396 138	427 400	457 758	486 607	513 964	130 839
Nouveaux logements annuels moyens		6 507	6 252	6 072	5 770	5 471	5 947
Logements individuels	160 863	164 766	174 686	185 335	195 341	204 074	43 211
Logements jumelés	21 216	21 687	22 781	23 693	24 463	25 116	3 900
Logements en rangée	79 670	82 890	91 585	100 040	108 205	116 408	36 738
Appartements	121 375	126 794	138 348	148 690	158 598	168 365	46 990
Population active et emploi							
Population des 15 ans et plus	795 277	815 386	866 124	918 550	969 336	1 021 786	226 509
Taux de participation	67,7 %	67,7 %	66,3 %	65,0 %	64,2 %	63,8 %	----
Population active	538 124	551 754	574 402	597 175	622 320	651 489	113 365
Taux de chômage	6,6 %	6,7 %	6,0 %	5,5 %	5,0 %	5,0 %	----
Chômeurs	35 516	36 968	34 464	32 845	31 116	32 574	-2 942
Emploi	502 608	514 787	539 938	564 331	591 204	618 915	116 307
Évolution absolue sur 5 ans		12 179	25 151	24 393	26 873	27 711	----
Total de travailleurs occupés par lieu de travail*		589 769	618 583	646 529	676 863	708 589	----
Taux des travailleurs cumulant plusieurs emplois	5,4 %	5,4 %	5,5 %	5,6 %	5,7 %	5,8 %	----
Nombre de travailleurs cumulant plusieurs emplois	27 141	27 798	29 697	31 603	33 699	35 921	8 780

*Nombres projetés de navetteurs entrants pour 2016 et les années suivantes (aucun chiffre pour 2014)

Annexe 3 – Projections de la population pour les MOAO

Comté/municipalité	2006*	2011*	2016	2021	2026	2031	2036	% de
	*Recensement	*Recensement						croissance
								2011-2036
Comté de Renfrew								
Ville d'Arnprior	7 158	8 114	8 497	9 032	9 589	10 155	10 740	32,4
Canton de McNab-Braeside	7 222	7 371	7 580	7 868	8 160	8 450	8 743	18,6
	14 380	15 485	16 077	16 900	17 749	18 605	19 483	25,8
Comté de Lanark								
Ville de Mississippi Mills	11 734	12 385	12 674	13 069	13 467	13 860	14 254	15,1
Ville de Carleton Place	9 453	9 809	10 097	10 494	10 898	11 299	11 705	19,3
Canton de Beckwith	6 387	6 986	7 386	7 950	8 545	9 156	9 796	40,2
Canton de Montague	3 595	3 483	3 417	3 331	3 249	3 173	3 100	-11,0
	31 169	32 663	33 574	34 844	36 159	37 488	38 855	19,0
Comtés unis de Leeds et de Grenville								
Village de Merrickville-Wolford	2 867	2 850	2 938	3 059	3 182	3 304	3 428	20,3
Canton de Grenville-Nord	14 198	15 085	15 700	16 555	17 436	18 325	19 237	27,5
	17 065	17 935	18 638	19 614	20 618	21 629	22 665	26,4
Comtés unis de Stormont, Dundas et Glengarry								
Canton de Dundas-Nord,	11 095	11 225	11 304	11 411	11 516	11 617	11 717	4,4
Comtés unis de Prescott et Russell								
Canton de Russell	13 883	15 247	16 528	18 385	20 404	22 549	24 865	63,1
Village de Casselman	3 294	3 642	3 979	4 471	5 012	5 592	6 225	70,9
Municipalité de La Nation	10 643	11 668	12 101	12 701	13 317	13 935	14 567	24,8
Canton d'Alfred et Plantagenet	8 654	9 196	9 433	9 759	10 088	10 414	10 743	16,8
Ville de Clarence-Rockland	20 790	23 185	24 739	26 956	29 317	31 775	34 378	48,3
	57 264	62 938	66 780	72 272	78 138	84 265	90 778	44,2
TOTAL des MOAO	130 973	140 246	146 373	155 041	164 180	173 604	183 498	30,8
Synthèse								
Comté de Renfrew	14 380	15 485	16 077	16 900	17 749	18 605	19 483	25,8
Comté de Lanark	31 169	32 663	33 574	34 844	36 159	37 488	38 855	19,0
Comtés unis de Leeds et de Grenville	17 065	17 935	18 638	19 614	20 618	21 629	22 665	26,4
Comtés unis de Stormont, Dundas et Glengarry	11 095	11 225	11 304	11 411	11 516	11 617	11 717	4,4
Comtés unis de Prescott et Russell	57 264	62 938	66 780	72 272	78 138	84 265	90 778	44,2
	130 973	140 246	146 373	155 041	164 180	173 604	183 498	30,8
Parts								
Comté de Renfrew	11,0 %	11,0 %	11,0 %	10,9 %	10,8 %	10,7 %	10,6 %	

Comté de Lanark	23,8 %	23,3 %	22,9 %	22,5 %	22,0 %	21,6 %	21,2 %
Comtés unis de Leeds et de Grenville	13,0 %	12,8 %	12,7 %	12,7 %	12,6 %	12,5 %	12,4 %
Comtés unis de Stormont, Dundas et Glengarry	8,5 %	8,0 %	7,7 %	7,4 %	7,0 %	6,7 %	6,4 %
Comtés unis de Prescott et Russell	43,7 %	44,9 %	45,6 %	46,6 %	47,6 %	48,5 %	49,5 %

Annexe 4 – Population dans les logements collectifs

Groupe d'âge	2001			2006			2011		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
0-4	40	35	75	25	45	70	60	55	115
5-9	35	30	65	35	35	70	40	45	85
10-14	80	70	150	75	40	115	80	45	125
15-19	260	150	410	170	120	290	280	280	560
20-24	285	175	460	250	120	370	255	190	445
25-29	330	160	490	230	135	365	220	110	330
30-34	395	130	525	375	155	530	230	120	350
35-39	455	140	595	385	145	530	290	115	405
40-44	510	170	680	465	135	600	405	125	530
45-49	460	150	610	465	165	630	460	160	620
50-54	345	190	535	430	210	640	510	205	715
55-59	230	150	380	420	200	620	465	190	655
60-64	185	170	355	290	240	530	345	255	600
65-69	170	235	405	210	265	475	255	265	520
70-74	265	425	690	245	480	725	275	410	685
75-79	355	830	1 185	380	950	1 330	410	755	1 165
80-84	470	1 385	1 855	620	1 620	2 240	620	1 655	2 275
85-89	400	1 485	1 885	595	1 925	2 520	825	2,290	3 115
90+	270	1 310	1 580	390	1 815	2 205	630	2 360	2 990
Total	5 540	7 390	12 930	6 055	8 800	14 855	6 655	9 630	16 285

Source : Statistique Canada, Recensement de 2001 et recensement de 2011.

Annexe 5 – Types de logements par secteur – scénario de référence

	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Maisons en rangée	Appartements	Total	
2014-2016	Logements en zone urbaine	2 924	462	3 095	5 361	11 842
	Densification	247	135	472	3 645	4 500
	Friches industrielles	2 676	327	2 622	1 716	7 341
	Logements en zone rurale	979	8	125	59	1 171
	Total des logements	3 903	471	3 220	5 419	13 012
2016-2021	Logements en zone urbaine	7 568	1 075	8 394	11 416	28 448
	Densification	625	341	1 194	9 208	11 368
	Friches industrielles	6 942	734	7 200	2 208	17 084
	Logements en zone rurale	2 352	20	301	141	2 814
	Total des logements	9 920	1 095	8 695	11 556	31 266
2021-2026	Logements en zone urbaine	8 365	893	8 161	10 206	27 626
	Densification	638	348	1 217	9 390	11 592
	Friches industrielles	7 727	545	6 944	816	16 033
	Logements en zone rurale	2 284	19	292	137	2 732
	Total des logements	10 649	912	8 454	10 342	30 357
2026-2031	Logements en zone urbaine	7 835	752	7 887	9 778	26 252
	Densification	635	346	1 212	9 348	11 541
	Friches industrielles	7 200	406	6 675	430	14 712
	Logements en zone rurale	2 171	18	278	130	2 596
	Total des logements	10 005	771	8 165	9 908	28 849
2031-2036	Logements en zone urbaine	6 675	636	7 940	9 644	24 894
	Densification	629	343	1 201	9 266	11 440
	Friches industrielles	6 046	293	6 739	378	13 455
	Logements en zone rurale	2 058	17	263	123	2 462
	Total des logements	8 734	653	8 203	9 767	27 357

2014-2036
Total

Logements en zone urbaine	33 367	3 817	35 478	46 401	119 063
Densification	2 774	1 513	5 296	40 856	50 440
Friches industrielles	30 593	2 304	30 182	5 545	68 624
Logements en zone rurale	9 844	82	1 260	589	11 775
Total des logements	43 211	3 900	36 738	46 989	130 839

*Il se peut que les totaux des chiffres ne concordent pas parce qu'ils ont été arrondis.

Annexe 6 – Éléments de la croissance de la population – scénario minimum

Année*	Début	Naissances	Décès	Hausse naturelle	Migration nette	Fin
2015	946 344	10 177	6 503	3 674	4 041	954 021
2016	954 021	10 251	6 617	3 634	4 015	961 634
2017	961 634	10 311	6 733	3 578	3 989	969 165
2018	969 165	10 365	6 845	3 520	3 963	976 613
2019	976 613	10 391	6 955	3 436	3 937	983 950
2020	983 950	10 410	7 068	3 342	3 910	991 169
2021	991 169	10 429	7 179	3 250	3 883	998 269
2022	998 269	10 409	7 294	3 115	3 855	1 005 207
2023	1 005 207	10 377	7 419	2 958	3 870	1 012 002
2024	1 012 002	10 300	7 546	2 754	3 884	1 018 608
2025	1 018 608	10 176	7 674	2 502	3 898	1 024 976
2026	1 024 976	10 008	7 813	2 195	3 911	1 031 050
2027	1 031 050	9 825	7 960	1 865	3 924	1 036 808
2028	1 036 808	9 729	8 116	1 613	3 936	1 042 325
2029	1 042 325	9 644	8 280	1 364	3 948	1 047 605
2030	1 047 605	9 536	8 453	1 083	3 959	1 052 616
2031	1 052 616	9 387	8 635	752	3 970	1 057 305
2032	1 057 305	9 261	8 824	437	3 979	1 061 691
2033	1 061 691	9 161	9 019	142	3 989	1 065 790
2034	1 065 790	9 106	9 220	-114	3 997	1 069 642
2035	1 069 642	9 067	9 426	-359	4 005	1 073 257
2036	1 073 257	9 017	9 635	-618	4 013	1 076 621

*Les chiffres de population correspondent au milieu de l'année.

Annexe 6 – Éléments de la croissance de la population – scénario de référence

Année*	Début	Naissances	Décès	Hausse naturelle	Migration nette	Fin
2015	946 344	10 177	6 350	3 827	7 449	957 626
2016	957 626	10 406	6 426	3 980	7 454	969 066
2017	969 066	10 627	6 506	4 121	7 460	980 654
2018	980 654	10 852	6 583	4 269	7 467	992 397
2019	992 397	11 058	6 660	4 398	7 474	1 004 277
2020	1 004 277	11 270	6 737	4 533	7 482	1 016 300
2021	1 016 300	11 495	6 812	4 683	7 491	1 028 481
2022	1 028 481	11 694	6 890	4 804	7 499	1 040 792
2023	1 040 792	11 895	7 015	4 880	7 550	1 053 231
2024	1 053 231	12 064	7 139	4 925	7 603	1 065 767
2025	1 065 767	12 193	7 259	4 934	7 655	1 078 364
2026	1 078 364	12 279	7 387	4 892	7 708	1 090 970
2027	1 090 970	12 348	7 519	4 829	7 761	1 103 567
2028	1 103 567	12 408	7 656	4 752	7 814	1 116 139
2029	1 116 139	12 470	7 793	4 677	7 867	1 128 690
2030	1 128 690	12 498	7 936	4 562	7 920	1 141 176
2031	1 141 176	12 466	8 084	4 382	7 972	1 153 535
2032	1 153 535	12 447	8 232	4 215	8 024	1 165 778
2033	1 165 778	12 441	8 419	4 022	8 075	1 177 880
2034	1 177 880	12 472	8 604	3 868	8 126	1 189 877
2035	1 189 877	12 508	8 790	3 718	8 177	1 201 776
2036	1 201 776	12 522	8 974	3 548	8 227	1 213 553

*Les chiffres de population correspondent au milieu de l'année.

Annexe 6 – Éléments de la croissance de la population – scénario maximum

Année*	Début	Naissances	Décès	Hausse naturelle	Migration nette	Fin
2015	946 344	10 177	6 329	3 848	9 403	959 606
2016	959 606	10 535	6 406	4 129	9 433	973 179
2017	973 179	10 894	6 489	4 405	9 464	987 059
2018	987 059	11 265	6 569	4 696	9 497	1 001 263
2019	1 001 263	11 624	6 647	4 977	9 532	1 015 781
2020	1 015 781	11 998	6 727	5 271	9 568	1 030 630
2021	1 030 630	12 393	6 802	5 591	9 606	1 045 837
2022	1 045 837	12 772	6 879	5 893	9 646	1 061 384
2023	1 061 384	13 163	6 967	6 196	9 730	1 077 318
2024	1 077 318	13 528	7 050	6 478	9 816	1 093 619
2025	1 093 619	13 856	7 125	6 731	9 904	1 110 260
2026	1 110 260	14 142	7 205	6 937	9 993	1 127 195
2027	1 127 195	14 411	7 283	7 128	10 085	1 144 412
2028	1 144 412	14 562	7 362	7 200	10 178	1 161 794
2029	1 161 794	14 711	7 433	7 278	10 272	1 179 346
2030	1 179 346	14 817	7 504	7 313	10 367	1 197 027
2031	1 197 027	14 853	7 571	7 282	10 462	1 214 771
2032	1 214 771	14 897	7 630	7 267	10 558	1 232 595
2033	1 232 595	14 951	7 678	7 273	10 654	1 250 521
2034	1 250 521	15 040	7 713	7 327	10 751	1 268 597
2035	1 268 597	15 131	7 736	7 395	10 848	1 286 837
2036	1 286 837	15 193	7 749	7 444	10 947	1 305 224

*Les chiffres de population correspondent au milieu de l'année.

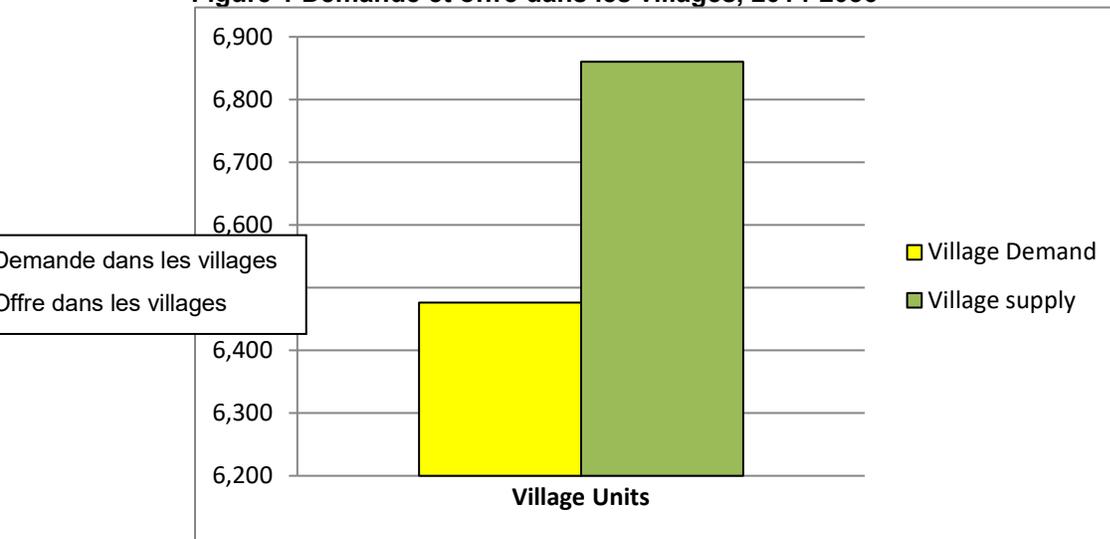
Annexe 7 – Offre résidentielle dans les villages

L'offre résidentielle dans les villages des zones rurales a été calculée d'après l'Arpentage résidentiel rural le plus récent de la Ville (2013-2014). Les données de ce rapport ont été modifiées pour tenir compte des logements dans les villages viabilisés par le secteur privé et qui pourraient être aménagés sur des terrains de 0,4 hectare. Nous avons ensuite examiné les facteurs qui pourraient influencer sur la capacité des villages à permettre d'aménager des logements, par exemple la viabilisation des terrains et les travaux d'aménagement antérieurs, afin de savoir si on pouvait aménager tout le potentiel des logements prévus dans chaque village. D'après cette analyse, nous avons redressé le potentiel total des logements pour certains villages et déterminé le potentiel révisé des villages. L'offre actuelle du potentiel résidentiel dans les villages s'établit à 6 860 logements, dont la plupart se trouvent dans les grands villages de Manotick, de Greely, de Richmond et de Carp.

Pour déterminer la demande résidentielle dans les villages jusqu'en 2036, nous avons supposé une part de 55 % de la demande en zone rurale. Ce chiffre est établi d'après la part observée des villages pour la période de 2010-2015 d'après les mises en chantier de logements de la SCHL. Cette part dépasse de 16 % la part moyenne de 39 % dans les villages avant le moratoire de 2009 sur le lotissement des terrains du domaine.

L'ensemble de la demande de logements en zone rurale devrait, selon les projections, se chiffrer à 11 775 logements d'ici 2036. Avec une part de 55 % en zone rurale, les villages devraient permettre d'aménager 6 476 logements. La figure 1 établit la comparaison entre la demande et l'offre jusqu'en 2036. Sur la période des projections de 2014-2036, il s'agit d'une moyenne de 294 logements par an. À ce rythme de consommation, les villages auraient une offre résidentielle suffisante pour 23,3 ans. Cette offre est supérieure à l'objectif minimum du Plan officiel, soit une offre d'au moins 10 ans de terrains pour l'aménagement résidentiel dans les villages.

Figure 1 Demande et offre dans les villages, 2014-2036



Source : L'arpentage résidentiel rural de la Ville d'Ottawa, mise à jour de 2013-2014.