

MISE À JOUR PROPOSÉE DE LA LIGNE DIRECTRICE SUR LA MÉTHODE D'ÉTABLISSEMENT DES PRÉVISIONS

*aux fins de la mise en
œuvre de la DPP 2024*

30 mars 2026

Registre environnemental de l'Ontario proposition REO n° 026-0304

PROPOSÉÉ LIGNE DIRECTRICE SUR LA MÉTHODE D'ÉTABLISSEMENT DES PRÉVISIONS

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario, 2026

Available in English

Préface

En 2024, la province a publié la [Déclaration provinciale sur la planification](#) (DPP 2024), qui a remplacé la Déclaration de principes provinciale de 2020 et abrogé le [Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe](#) (plan de croissance). La DPP 2024 est une déclaration de principes faite en vertu de l'article 3 de la Loi sur l'aménagement du territoire et elle est entrée en vigueur le 20 octobre 2024. Elle s'applique à toutes les décisions prises le 20 octobre 2024 ou après cette date à l'égard de l'exercice de pouvoirs qui touchent une question relative à l'aménagement.

Les offices d'aménagement fondent les prévisions de population et d'emploi sur les [projections démographiques pour l'Ontario](#) (projections du ministère des Finances) et peuvent apporter des modifications, le cas échéant. Une quantité suffisante de terres doit être disponible afin de permettre un éventail et une diversité appropriés d'utilisations du sol pour répondre aux besoins prévus pendant une période d'au moins 20 ans, mais de pas plus de 30 ans, selon les directives provinciales.

Le ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML) sollicite des observations sur un document d'orientation proposé qui aiderait les offices d'aménagement à établir des projections de population et d'emploi et à déterminer leurs besoins en terrains afin d'effectuer l'aménagement de leurs collectivités et de contribuer à répondre aux besoins importants de l'Ontario en matière de croissance.

La version définitive du document d'orientation pourrait comprendre des scénarios hypothétiques (qui ne sont pas inclus dans le présent document) pour illustrer comment les municipalités pourraient utiliser les méthodes recommandées. Ces scénarios pourraient s'appliquer à des régions ou typologies précises (p. ex. grandes municipalités en pleine expansion, municipalités du Nord, municipalités rurales ou de petite taille) pour illustrer étape par étape comment les différentes municipalités appliqueraient et mettraient en œuvre les méthodes recommandées.

Avant l'entrée en vigueur de la DPP 2024 et conformément au plan de croissance, les municipalités de la région élargie du Golden Horseshoe devaient utiliser une méthode d'évaluation des besoins en terrains pour déterminer les terrains nécessaires pour répondre à la croissance projetée de la population et de l'emploi. La ligne directrice sur la méthode d'établissement des prévisions de 1995 (Projection Methodology Guideline, PMG, en anglais seulement) peut être utilisée ailleurs en Ontario pour établir les prévisions de population et d'emploi et évaluer les besoins en logements et en terrains. Il y a lieu de mettre à jour la PMG pour favoriser la mise en œuvre de la DPP 2024, refléter les priorités récentes du gouvernement provincial et intégrer de nouvelles informations, sources de données et pratiques exemplaires.

Demande d'observations

La province prévoit une deuxième vague de consultations (échelonnée sur 30 jours) portant sur une ligne directrice proposée pour établir des prévisions de population et d'emploi qui remplacerait la PMG. Si le gouvernement adoptait et publiait cette ligne directrice proposée, il abrogerait par conséquent la PMG.

Veuillez soumettre vos observations dans le Registre environnemental de l'Ontario (REO) en réponse à la publication [n° 026 0304](#). Vous pouvez également les envoyer par courriel à growthplanning@ontario.ca. La date limite pour les observations écrites est le 29 avril 2026. Les observations reçues seront prises en compte avant qu'une décision définitive soit prise quant à la ligne directrice proposée.

Table des matières

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION	1
Contexte des politiques de la Déclaration provinciale sur la planification 2024	1
Portée du document d'orientation	3
Principes directeurs.....	4
Comment utiliser le présent document d'orientation : Considérations relatives à la mise en œuvre.....	4
Comment lire le présent document d'orientation	9
CHAPITRE 2 : ÉTABLISSEMENT DE PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES MUNICIPALES ..	11
Aperçu	11
Étape 1 – population : obtention et établissement de projections municipales.....	12
Étape 2 – population : établissement de projections démographiques par cohorte d'âges	22
CHAPITRE 3 : ÉTABLISSEMENT DE PRÉVISIONS DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	24
Aperçu	24
Étape 1 – logements : calcul des besoins en logements projetés.....	26
Étape 2 – logements : établissement d'une prévision des besoins en logements	31
Étape 3 – logements : planification de la densification	37
CHAPITRE 4 : ÉTABLISSEMENT DE PRÉVISIONS D'EMPLOI	40
Aperçu	40
Étape 1 – emploi : calcul des besoins projetés en emplois.....	42
Étape 2 – emploi : établissement d'une prévision d'emploi	45
Étape 3 – emploi : ventilation des emplois selon les catégories d'utilisations du sol	47
Étape 4 – emploi : planification de la densification à des fins d'emploi.....	52
CHAPITRE 5 : ÉVALUATION DES BESOINS EN TERRAINS	57
Aperçu	57
La méthode des densités multiples.....	60
Méthode simplifiée.....	63
CHAPITRE 6 : MISE EN ŒUVRE	67
Coordination entre municipalités.....	67
Documentation	69
Utilisation des résultats de l'évaluation des besoins en terrains de la municipalité	70
GLOSSAIRE	71
ANNEXE : LISTE DE RESSOURCES.....	76

Liste des figures

Figure 1 : Illustration de la plage de projections démographiques municipales.....	15
Figure 2 : Diagramme des facteurs qui influent sur les besoins en logements.....	25
Figure 3 : Diagramme de l'étape 1 – logements : calcul des besoins en logements.	27
Figure 4 : Diagramme de l'étape 2 – logements : établissement d'une prévision des besoins en logements.....	34
Figure 5 : Illustration de l'étape 3 – logements : planification de la <i>densification</i>	38
Figure 6 : Illustration des facteurs influant sur les projections d'emploi.....	41
Figure 7 : Illustration de l'étape 1 – calcul du ratio emplois-population municipal.	43
Figure 8 : Illustration de l'étape 1 – calcul des besoins en emplois de la municipalité.	44
Figure 9 : Diagramme de l'étape 2 – établissement d'une prévision d'emploi.....	46
Figure 10 : Diagramme de l'étape 3 – emploi : ventilation des emplois selon les catégories d'utilisations du sol.....	51
Figure 11 : Diagramme illustrant le cheminement des emplois de la catégorie « emplois généraux » vers les zones bâties et les nouveaux aménagements.....	55
Figure 12 : Diagramme illustrant le cheminement des emplois de la catégorie « emplois sur des terres servant à des fins d'emploi » vers les <i>zones d'emploi</i>	56
Figure 13 : Étapes du calcul visant à rajuster les besoins en terrains. Ces étapes sont franchies après le calcul de ces besoins, quelle que soit la méthode employée.	59
Figure 14 : Étapes de la méthode des densités multiples pour calculer les besoins en terrains destinés au logement et à l'emploi (gauche) et aux zones d'emploi (droite).....	62
Figure 15 : Étapes de la méthode simplifiée pour calculer les besoins en terrains destinés au logement et à l'emploi (gauche) et aux zones d'emploi (droite).....	65

Liste des acronymes

Acronyme	Terme
DPP	Déclaration provinciale sur la planification
DR	Division de recensement
EG	Emplois généraux
ELZP	Expansion des limites d'une zone de peuplement
ETFE	Emplois sur des terres servant à des fins d'emploi
MFO	Ministère des Finances
SDR	Subdivision de recensement

Chapitre 1 : Introduction

Le Canada demeure l'un des pays du G7 qui connaissent la croissance démographique la plus marquée, et la plus grande partie de cette croissance se produit en Ontario. D'autres facteurs du marché, comme la formation des familles, la croissance des revenus et l'investissement des entreprises, renforcent la nécessité pour les collectivités de l'Ontario de se développer. Il est essentiel que les municipalités ontariennes planifient l'aménagement du territoire en tenant compte adéquatement de ces pressions, tant à court terme qu'à long terme. Une planification adéquate de la croissance permet de répondre aux divers besoins en terrains et en infrastructures des familles et entreprises ontariennes, actuelles et futures, tout en favorisant un équilibre global du marché du logement.

Le gouvernement provincial a franchi une étape importante en vue d'assurer la planification ambitieuse qui s'impose afin de loger de façon adéquate et abordable une population et une main-d'œuvre en pleine croissance en publiant la [Déclaration provinciale sur la planification](#) (DPP 2024), remplaçant la Déclaration de principes provinciale de 2020 et le [Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe 2019](#) (Plan de croissance), qui a été abrogé.

La DPP 2024 est une déclaration de principes faite aux termes de l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* qui s'applique à toutes les décisions prises le 20 octobre 2024 ou après cette date à l'égard de l'exercice de pouvoirs qui touchent une question relative à l'aménagement. Elle contient des directives stratégiques globales portant sur des questions d'intérêt provincial touchant l'aménagement du territoire en Ontario. Elle s'applique à l'échelle de la province, sauf disposition contraire dans une politique ou un plan provincial ou dans une loi ou un règlement. Des directives provinciales, notamment des documents d'orientation, des lignes directrices et des critères techniques, pourraient être publiées de temps à autre pour aider les offices d'aménagement et les décideurs à mettre en œuvre les politiques contenues dans la DPP 2024. Les renseignements, les méthodes et les critères techniques énoncés dans le document d'orientation ont pour but d'appuyer la mise en œuvre des politiques de la DPP 2024; ils ne visent pas à s'y ajouter ou à en déroger.

Contexte des politiques de la Déclaration provinciale sur la planification 2024

Aux fins de la mise en œuvre de la DPP 2024, les offices d'aménagement doivent déterminer la croissance de la population et de l'emploi à planifier et établir la quantité de terrains qui seront nécessaires pour répondre à cette croissance.

Les politiques de la DPP 2024 établissent les paramètres de la croissance à planifier dans les municipalités. Les politiques suivantes sont particulièrement pertinentes :

- Selon les directives provinciales, les offices d'aménagement fondent les prévisions de croissance de la population et de l'emploi sur les projections démographiques pour l'Ontario publiées par le ministère des Finances (MFO) et peuvent faire des modifications, le cas échéant (politique 2.1.1).
- Malgré la politique 2.1.1, les collectivités peuvent continuer à prévoir la croissance en utilisant les prévisions de population et d'emploi émises précédemment par la province aux fins de l'aménagement du territoire (politique 2.1.2).
- Au moment de créer un nouveau plan officiel et de chaque mise à jour du plan officiel, une quantité suffisante de terres doit être disponible afin de permettre un éventail et une diversité appropriés d'aménagement du territoire pour répondre aux besoins prévus pendant une période d'au moins 20 ans, mais pas plus de 30 ans, selon les directives provinciales (politique 2.1.3).

En outre, la DPP 2024 prévoit des politiques qui pourraient se répercuter sur la croissance à planifier et sur les besoins en terrains connexes, notamment les suivantes :

- Les offices d'aménagement doivent fournir la diversité et l'éventail d'*options de logement* nécessaires pour répondre aux besoins prévus des résidents actuels et futurs de la *zone de marché régionale* (politique 2.2.1).
- Les offices d'aménagement doivent soutenir la *densification* générale et le *réaménagement* pour favoriser la constitution des *collectivités complètes*, y compris en prévoyant un éventail et une diversité d'*options de logement* et en accordant la priorité à l'aménagement et à l'investissement dans l'*infrastructure* et les *installations de services publics* nécessaires (politique 2.3.1.3).
- Les offices d'aménagement établissent et mettent en œuvre des objectifs minimaux pour la densification et le *réaménagement* au sein des zones bâties, en fonction des conditions locales (politique 2.3.1.4).

- Pour favoriser la constitution des *collectivités complètes*, un éventail et une diversité d'*options de logement*, de *densification* et d'autres aménagements à usage mixte, des *zones de croissance stratégique* devraient être prévues :
 - a) pour permettre une croissance importante de la population et de l'emploi;
 - b) comme secteurs de référence pour l'éducation, le commerce, les loisirs et la culture;
 - c) pour accueillir et soutenir le réseau de transport en commun et offrir des points de connexion pour le transport en commun régional et interrégional;
 - d) pour soutenir le logement *abordable*, accessible et équitable (politique 2.4.1.2).
- Les offices d'aménagement sont encouragés à fixer des objectifs de densité pour les *zones de croissance désignées*, en fonction des conditions locales. Les *grandes municipalités en pleine expansion* sont encouragées à prévoir un objectif de 50 résidents et emplois par hectare brut dans les *zones de croissance désignées* (politique 2.3.1.5).
- Les offices d'aménagement désignent, protègent et prévoient toutes les *zones d'emploi* dans les *zones de peuplement* (politique 2.8.2.3).
- Ils doivent également favoriser le développement économique en fournissant une diversité et un éventail d'utilisations à des fins d'emploi, et en assurant la *densification* des utilisations aux fins d'emploi et un aménagement à usage mixte et des utilisations à des fins d'emploi à l'intérieur et à l'extérieur des *zones d'emploi* (politique 2.8.1.1).
- Les projets de grands édifices à bureaux et d'aménagement institutionnel devraient être construits dans les *zones de grande station de transport en commun* ou dans d'autres *zones de croissance stratégique* qui bénéficient de *services de transport en commun fréquents* (politique 2.8.1.4).

Portée du document d'orientation

Les prévisions de population et d'emploi sont d'importants éléments dont ont besoin les offices d'aménagement, notamment dans les municipalités de palier supérieur, à palier unique et de palier inférieur (avec ou sans responsabilités en matière d'aménagement) [les « municipalités »] pour aménager leur collectivité. Les municipalités peuvent se servir de ces renseignements pour déterminer les besoins en matière de terrains, relever les zones de croissance, gérer l'infrastructure, attirer des emplois, favoriser le développement économique et coordonner les services publics afin de répondre aux besoins immédiats et à long terme du marché. Les municipalités prennent des décisions locales en matière d'aménagement du territoire qui déterminent l'avenir de leur collectivité; les décisions et documents municipaux en matière d'aménagement (p. ex. les plans officiels) doivent être conformes à la DPP 2024.

Le présent document d'orientation a pour but d'aider chaque municipalité à établir des prévisions de population et d'emploi et à quantifier les terrains dont elle aura besoin à l'horizon de planification. Cependant, le présent document s'intéresse à la quantité de terrains nécessaires pour les *zones de peuplement* et les *zones d'emploi*, et non à l'emplacement des nouvelles *zones de peuplement*, aux endroits où il y aura expansion des *zones de peuplement*, aux emplacements des *zones d'emploi* ou à la question de savoir si un terrain particulier devrait être inclus dans une *zone d'emploi* ou en être retiré. Ces aspects doivent être tranchés conformément aux politiques pertinentes de la DPP 2024.

En outre, le document d'orientation appuie la mise en œuvre des politiques de la DPP 2024; il ne vise pas à s'y ajouter ou à en déroger.

Principes directeurs

Le présent document d'orientation s'appuie sur les principes suivants :

- **Ambition et équilibre** : il a pour but de planifier une offre suffisante de terrains viabilisés, à l'appui des possibilités de logement et d'emploi à long terme, de manière à réduire ou à éviter les déséquilibres ou distorsions du marché résultant d'une insuffisance de l'offre par rapport à la demande.
- **Cohérence et fonctionnalité** : il vise à produire des résultats concrets et exploitables qui aident les municipalités à s'assurer que les décisions en matière d'aménagement du territoire sont conformes aux politiques énoncées dans la DPP 2024.
- **Transparence** : il doit présenter une démarche normalisée pour prévoir la population et l'emploi à l'horizon de planification, afin de faciliter la quantification des besoins en logements par type et l'évaluation des besoins en terrains pour répondre à la demande du marché.
- **Clarté et facilité de mise en œuvre** : il a pour but de proposer un ensemble de lignes directrices claires, que pourront facilement suivre les municipalités de palier supérieur, de palier inférieur ou à palier unique, quelle que soit leur taille ou leur situation.

Comment utiliser le présent document d'orientation : Considérations relatives à la mise en œuvre

Il faut tenir compte de plusieurs aspects au moment d'utiliser le document d'orientation :

Les municipalités mettraient à jour leurs prévisions de population et d'emploi et les intégreraient dans leur plan officiel lors de sa prochaine mise à jour conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Cette loi prévoit que le plan officiel doit être révisé au moins 10 ans après son entrée en vigueur ou tous les cinq ans à la suite d'une modification. Les municipalités ne seraient pas tenues de mettre à jour leurs prévisions à long terme plus souvent que ce que prévoit la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

La DPP 2024 prévoit que les municipalités doivent planifier en conséquence pour répondre aux besoins prévus pendant une période d'au moins 20 ans, mais de pas plus de 30 ans. La DPP exige également que les offices d'aménagement fondent leurs prévisions sur les projections démographiques publiées par le MFO. Le MFO publie les projections démographiques pour chaque division de recensement (DR), qui contiennent des projections annuelles pour un intervalle allant jusqu'à 25 ans au-delà de l'année de recensement sur laquelle elles sont fondées. Les projections démographiques du MFO reflètent les tendances démographiques, comme la fécondité, la mortalité et la migration. Elles sont essentielles à l'établissement des projections démographiques municipales dans le présent document d'orientation, car elles fournissent un socle cohérent pour la planification dans l'ensemble de l'Ontario et favorisent la coordination entre les municipalités.

Le recensement de la population de 2026 sera le 24^e recensement national du Canada. Tous les cinq ans, Statistique Canada est à pied d'œuvre pour recueillir des données permettant de broser un portrait statistique de la population diversifiée du Canada et des endroits qui l'abrite en recueillant des renseignements démographiques, sociaux et économiques auprès des ménages à l'échelle du Canada.

Chaque année le MFO met à jour les projections relatives à la population de l'Ontario (c.-à-d. une mise à jour mineure). Tous les cinq ans, une « importante » mise à jour des projections démographiques est publiée afin de tenir compte des données du dernier recensement et d'examiner la méthodologie et les hypothèses à long terme. En règle générale, le MFO publie une mise à jour « importante » deux ou trois ans après le « Jour de recensement » (c.-à-d. le jour officiel du dénombrement de la population canadienne selon le « lieu habituel de résidence », soit le logement principal où la personne vit la plupart du temps), ce qui donne suffisamment de temps pour publier des produits de

Les projections du MFO sont des projections démographiques pour l'Ontario et ses 49 DR accessibles au public; la somme de la population des DR est égale à la population de l'Ontario. Il s'agit des données de référence utilisées par les offices d'aménagement pour établir les projections relatives à la population et à l'emploi, comme l'exige la politique relative à la DPP 2024. Comme ces projections sont mises à jour chaque année et fournissent des données détaillées selon l'âge, elles sont utilisées à des fins de planification au gouvernement de l'Ontario, par les municipalités, conseils scolaires, bureaux de santé publique et chercheurs et par le secteur privé.

Les projections du MFO sont fondées sur les tendances de croissance démographique observées et tiennent compte de l'ensemble des flux migratoires entrants et sortants, ainsi que des objectifs en matière de migration. Le MFO tient généralement compte des politiques d'immigration, y compris de tout objectif pertinent établi par le gouvernement fédéral, dans le cadre de mises à jour annuelles. Elles ne reposent sur aucune hypothèse économique ni sur des choix de politique publique explicites (p. ex. en matière de développement régional, d'aménagement du territoire ou de nouvelles infrastructures). Elles correspondent au scénario de référence, c'est-à-dire celui où se maintiennent les tendances actuelles.

recensement de la population.

Les municipalités devraient tenir compte du calendrier de publication des mises à jour « importantes » de MFO lorsqu'elles prennent en considération l'établissement du calendrier des mises à jour de leur plan officiel, pour s'assurer que les prévisions sont fondées sur les données actualisées.

On s'attend des municipalités qu'elles soient ambitieuses et équilibrées lorsqu'elles élaborent des projections dans le cadre de la planification des besoins futurs. Par conséquent, les municipalités doivent utiliser la dernière mise à jour « importante » des prévisions du MFO comme socle pour l'élaboration des prévisions. La dernière mise à jour « importante » disponible au moment de la mise à jour d'un plan officiel devrait être utilisée. En cas de changements notables aux tendances démographiques depuis la dernière mise à jour « importante » du MFO, l'établissement des projections devrait être accompagné d'indicateurs de marché prospectifs pertinents, y compris des résultats des mises à jour « mineures » du MFO. Cette approche vise à fournir l'image la plus précise possible de la dynamique de l'offre et de la demande relative à l'aménagement du territoire pour aider les offices d'aménagement à prévoir les besoins à long terme tout en fournissant une certitude lorsqu'ils entreprennent leurs évaluations des besoins en terres.

Conformément à la politique 2.1.2 de la DPP, les offices d'aménagement peuvent, dans certains cas, continuer à utiliser les prévisions de population et d'emploi émises précédemment par la province pendant la période de transition vers des prévisions plus

récentes. Les municipalités sont encouragées à fonder leurs prévisions sur les projections démographiques publiées par le MFO. Si elle choisit d'utiliser des prévisions publiées précédemment, la municipalité devra justifier l'utilisation de ces données et expliquer en détail comment elle a pris cette décision.

Pour faciliter la transition en vue de fonder les prévisions de population et d'emploi sur les projections du MFO, les municipalités de la région élargie du Golden Horseshoe (REGH) peuvent continuer d'utiliser les prévisions de la croissance démographique fournies à l'annexe 3 document intitulé *En plein essor : Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe 2019*, qui contient des prévisions pour un horizon de planification allant jusqu'à l'année 2051.

Les municipalités ne peuvent fonder leurs prévisions de croissance démographique et de croissance de l'emploi sur l'annexe 3 que lorsqu'elles élaborent des prévisions pour un horizon de planification allant jusqu'à 2051 au maximum.

Les municipalités devront fonder leurs prévisions de croissance démographique et de croissance de l'emploi sur les projections du MFO pour un horizon de planification allant au-delà de 2051, dans les situations où les prévisions de l'annexe 3 ne permettent plus de respecter l'exigence stratégique de planifier pour un horizon d'au moins 20 ans et d'au plus 30 ans.

Les prévisions de l'annexe 3 remontent à 2020 et pourraient ne plus être pertinentes au vu de données plus récentes à tous les égards. La disposition veut que l'on continue d'utiliser des prévisions déjà publiées prévoyant qu'on les utilise temporairement, le temps de la transition. Lorsqu'il y a une différence entre les prévisions du MFO et l'annexe 3, les municipalités devraient privilégier les données les plus élevées.

Dans les cas où les prévisions de l'annexe 3 anticipent une croissance inférieure à celle générée par l'utilisation des prévisions les plus récentes du MFO, les municipalités devraient passer à des prévisions fondées sur les projections du MFO.

Il leur est également recommandé d'utiliser un horizon de planification correspondant à la période la plus éloignée couverte par les projections du MFO disponibles au moment de la mise à jour de leur plan officiel. Elles peuvent toutefois choisir un autre horizon, pourvu que l'année de projection se situe dans un intervalle de 20 à 30 ans, conformément aux politiques de la DPP 2024.

Une méthode coordonnée, intégrée et complète est essentielle pour régler les questions d'aménagement du territoire au sein d'une municipalité ou entre des municipalités de palier inférieur, à palier unique ou de palier supérieur, et avec d'autres ordres de gouvernement, organismes, conseils et gestionnaires de services. Le document d'orientation reflète les politiques de la DPP 2024 visant à encourager la collaboration et la coordination entre municipalités à toutes les étapes des processus d'établissement des prévisions et d'évaluation des besoins en terrains. Une telle coordination est nécessaire afin que les méthodes de prévision de chaque municipalité tiennent compte de la population future et des besoins en logements et en infrastructures et de l'utilisation future du sol dans l'ensemble de la DR, conformément aux politiques de la DPP 2024.

Le présent document d'orientation a pour but de soutenir la mise en œuvre des politiques pertinentes de la DPP 2024. Le travail technique pour suivre étape par étape les méthodes, comme l'application de facteurs supplémentaires à prendre en considération, permet de savoir comment mettre en œuvre les politiques pertinentes. Les plans officiels sont l'instrument le plus important dans la mise en œuvre de la Déclaration provinciale sur la planification et pour arriver à une planification complète, intégrée et à long terme.

La DPP 2024 comprend des politiques concernant la coordination des questions touchant à la planification, telles que la mise à jour ou l'élaboration de plans officiels, qui comprennent, sans s'y limiter, les politiques suivantes :

- Une méthode coordonnée, intégrée et complète est encouragée pour régler les questions d'aménagement du territoire au sein d'une municipalité ou entre des municipalités de palier inférieur, à palier unique ou de palier supérieur, et avec d'autres ordres de gouvernement, organismes, conseils et gestionnaires de services. Cette méthode comprend notamment la gestion ou la promotion d'une croissance et d'un aménagement intégrés à l'aménagement des infrastructures et des installations de services publics [politique 6.2.1 a)], ainsi que la mise en place de stratégies de développement économique [politique 6.2.1 b)].
- Les offices d'aménagement doivent consulter les collectivités autochtones au plus tôt et coordonner les questions d'aménagement du territoire. À titre d'exemple, lors de la préparation d'un plan officiel ou d'une modification de plan officiel, la consultation au plus tôt peut faciliter le partage des connaissances, favoriser la prise en compte des intérêts des peuples autochtones dans la prise de décision en matière d'aménagement du territoire et favoriser la définition des répercussions potentielles des décisions sur l'exercice des droits ancestraux ou des droits issus de traités (politique 6.2.2).

Comment lire le présent document d'orientation

Les chapitres 2 à 5 contiennent des méthodologies détaillées, étape par étape, pour transformer les projections démographiques du MFO en évaluation municipale des besoins en terrains. Le chapitre 2 décrit les méthodes permettant d'établir la projection de population d'une municipalité. Le chapitre 3 décrit les étapes à suivre pour établir la prévision des besoins en logement d'une municipalité, en tenant compte du nombre et des types de logements. Le chapitre 4 décrit la marche à suivre pour établir la prévision des besoins en emplois d'une municipalité, ainsi que déterminer le nombre et le type d'emplois. Le chapitre 5 décrit les étapes à suivre pour effectuer une évaluation des besoins en terrains afin de répondre aux besoins prévus d'une municipalité en matière de logement et d'emploi.

Chacune des étapes de ces chapitres comprend un objet (but), la politique applicable pour mettre le tout en contexte, une démarche recommandée – ce qu'il faut faire et la marche à suivre pour mener à bien l'étape – et le résultat, qui devient le fondement de l'étape suivante.

Les étapes méthodologiques comprennent également des considérations supplémentaires. Les considérations peuvent comprendre des remarques particulières concernant la démarche recommandée, les pratiques exemplaires pour l'utilisation des données disponibles, le soutien à la collaboration entre les administrations ou d'autres types de renseignements propres à une étape. Le présent document d'orientation comprend également des recommandations propres aux *grandes municipalités en pleine expansion*, ainsi qu'aux petites municipalités et aux municipalités rurales, en ce qui concerne la méthode à suivre pour leurs évaluations des besoins en matière de terrains.

Projections, prévisions et objectifs : Dans le présent document d'orientation, une « projection » extrapole les tendances actuelles (p. ex. fécondité, mortalité et migration) pour estimer une situation future (p. ex. la population), en supposant que ces tendances se maintiendront dans l'avenir. La projection est neutre et ne tient pas compte des effets que pourraient avoir des changements dans les hypothèses ou des incertitudes éventuelles quant à la poursuite des tendances antérieures. Une « prévision » constitue une meilleure estimation d'un état futur (p. ex. population, emploi) qui est fondée sur les projections et prend appui sur les tendances actuelles, mais qui tient également compte de l'incidence possible de variables changeantes et de nouvelles hypothèses. Un « objectif » représente un but précis, exprimé sous forme d'objectif stratégique (p. ex. un objectif de 150 personnes et emplois par hectare dans une zone de grande station de transport en commun). Les objectifs sont des objectifs stratégiques précis déterminés par les offices d'aménagement pour donner suite à leurs prévisions.

Les mots et expressions en italiques correspondent aux définitions figurant dans la DPP 2024. Dans le cas des autres termes, le sens habituel du mot s'applique. Lorsqu'un mot ou une expression est généralement employé dans le contexte de l'aménagement, son sens est celui qui lui est attribué dans ce contexte. Un glossaire est fourni pour expliquer certains termes utilisés dans le document d'orientation.

Toute mention de politiques précises et de leurs numéros dans le présent document renvoie aux politiques correspondantes énoncées dans la DPP 2024.

Chapitre 2 : Établissement de projections démographiques municipales

Aperçu

Le chapitre 2 a pour objet de relever les projections démographiques du MFO concernant la DR et de les appliquer à la municipalité (c.-à-d. à la subdivision de recensement [SDR]) à l'horizon de planification.

La démarche consiste à établir une plage entre les projections démographiques supérieures et inférieures, afin d'aider les municipalités à répondre à l'évolution des besoins du marché et de la demande locale, et à fournir une offre suffisante pour soutenir une population et une main-d'œuvre diversifiées et croissantes. Cette approche permet également de vérifier les projections municipales en fonction de celles de l'ensemble de la DR de manière à garantir une prévision raisonnable. Cette plage de projections serait établie au moyen de deux méthodes :

1. la part de population de la municipalité au sein de la DR;
2. la part de croissance démographique de la municipalité au sein de la DR.

Le résultat obtenu dans ce chapitre servirait à établir des prévisions en matière de logements et d'emploi.

Étape 1 – population : obtention et établissement de projections municipales

Objet

Cette étape a pour objet de déterminer les projections du MFO pour la DR visée, puis d'établir la part de cette projection attribuable à chaque municipalité.

Politique applicable

Selon les directives provinciales, les offices d'aménagement fondent les prévisions de croissance de la population et de l'emploi sur les projections pour l'Ontario publiées par le MFO et peuvent faire des modifications, le cas échéant (politique 2.1.1).

Démarche recommandée

Pour atteindre cet objectif, les municipalités devraient ventiler les projections du MFO, établies à l'échelle de la DR, afin de les ramener à l'échelle de la SDR (c.-à-d. à l'échelle municipale) pour l'ensemble de la période visée par l'horizon de planification. Les municipalités devraient appliquer au moins deux méthodes différentes (décrites ci-dessous) pour établir une projection, afin de déterminer la part de la municipalité de la projection pour la DR, en fonction de la croissance antérieure et des hypothèses de croissance future.

Les municipalités à palier unique dont les limites géographiques correspondent à celles d'une DR peuvent établir une fourchette à l'aide des projections du MFO en tant que l'un de leurs scénarios de projections, ainsi que d'autres projections ou scénarios de croissance désignés par les municipalités.

Les municipalités peuvent établir des prévisions d'emploi et évaluer les besoins en logements et en terrains en se fondant sur les projections du MFO (comme il est expliqué dans le document d'orientation).

Deux méthodes sont recommandées pour déterminer la part de la municipalité :

1. **Part de la population (méthode A) :** Il s'agit de tenir compte de la part de la municipalité de la population projetée de la DR, selon les projections du MFO. Pour cette méthode :
 - la municipalité devrait utiliser les dernières données disponibles de Statistique Canada pour sa population et la population totale de la DR afin de calculer sa part de la population à l'échelle de la DR;
 - la municipalité applique sa part de la population aux projections démographiques du MFO à l'échelle de la DR pour la période visée par son horizon de planification afin d'obtenir sa projection démographique.
2. **Part de la croissance (méthode B) :** Cette méthode s'appuie sur une croissance linéaire de chaque municipalité au sein de la DR pour calculer la part de la croissance de la municipalité au sein de cette DR. Pour cette méthode :
 - la municipalité utilise les dernières données disponibles de Statistique Canada sur la croissance démographique de la DR et de la SDR ou de la municipalité pour calculer sa part de la croissance de la DR;
 - la municipalité, pour établir une projection démographique, calcule sa part de la croissance pour une période appropriée de 5 années consécutives à l'aide des estimations démographiques annuelles de Statistique Canada pour fournir des chiffres de population continus d'une année à l'autre. Cela permet aux offices d'aménagement de calculer la croissance pour n'importe quelle période de 5 ans au cours des 10 dernières années, plutôt que de se limiter à des intervalles d'un recensement à l'autre, ainsi que de tenir compte des variations à court terme de la population. Elle applique ensuite sa part de la croissance aux projections démographiques du MFO à l'échelle de la DR pour la période visée par son horizon de planification.

Les résultats de la méthode A et de la méthode B deviennent alors les paramètres supérieurs et inférieurs de la plage de projections de croissance raisonnables – la plage de projections – pour chaque municipalité.

Une municipalité qui prévoit une croissance se situant hors de sa plage de projections devrait consigner la démarche et les sources de données utilisées, justifier son calcul et expliquer la méthode suivie pour y parvenir. Par exemple, elle peut invoquer des aspects comme des investissements importants dans l'infrastructure, des pressions du marché, telles que l'augmentation rapide des coûts des terrains ou de l'immobilier, ou la baisse des taux d'inoccupation parmi tous ou certains types d'utilisation du territoire, des tendances de croissance inhabituelles qui influent sur l'établissement d'une projection à l'échelle municipale ou une mise à jour des prévisions d'immigration.

Cette démarche pourrait donner lieu à diverses plages de projections selon la municipalité. Ainsi, une municipalité présentant une croissance démographique minimale pourrait s'appuyer sur sa population actuelle comme « seuil minimal ». Les étapes ultérieures tiennent compte d'autres aspects pouvant influencer sur le logement, l'emploi et l'aménagement du territoire, afin d'assurer l'adaptabilité et la résilience de l'affectation des ressources et du développement des infrastructures.

Il convient de noter que l'élaboration d'une plage de projections est essentielle pour toutes les municipalités afin de garantir une projection de la croissance raisonnable. Dans certains cas, il se peut que la méthode de la part de population ou de la part de croissance ne soit pas considérée comme une projection aussi précise en raison de facteurs tels que la taille de la municipalité ou sa part de population au sein de la DR respective; l'établissement d'une plage de projections servirait à vérifier la projection de croissance sélectionnée. Les municipalités à palier unique dont les limites géographiques correspondent à celles d'une DR peuvent établir une fourchette à l'aide des projections du MFO pour la DR en tant que l'un de leurs scénarios de projections, ainsi que d'autres projections ou scénarios de croissance désignés par les municipalités.

Il est nécessaire de noter que les municipalités au sein d'une DR connaissent souvent des taux de croissance différents, ce qui signifie que certaines peuvent avoir une part plus importante de la croissance projetée de la DR tandis que d'autres peuvent en avoir une part plus faible, et ce, même si la croissance globale de la DR demeure stable. À titre d'exemple, les municipalités situées dans la zone de migration quotidienne d'une *grande municipalité en pleine expansion* connaissent généralement une croissance accélérée, ce qui se traduit par une proportion plus élevée des projections démographiques de la DR. En revanche, les municipalités situées plus loin des grands pôles de développement peuvent connaître une croissance plus lente, voire un déclin de leur population.

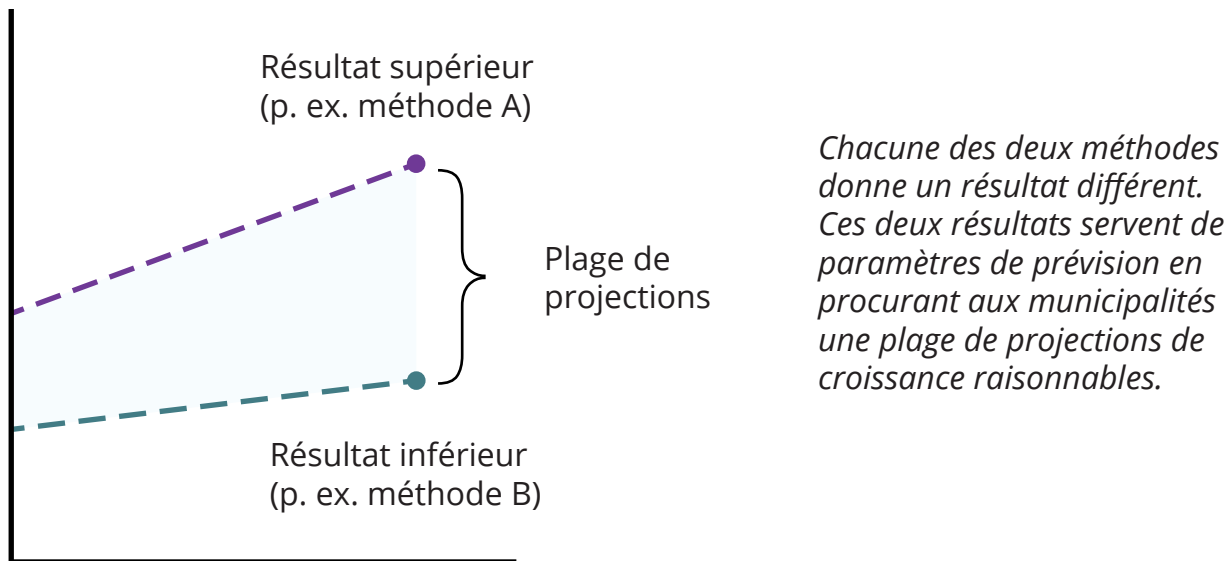


Figure 1 : Illustration de la plage de projections démographiques municipales.

Chaque année, le Centre de démographie de Statistique Canada publie une série de projections démographiques au niveau des DR et des SDR. Ces projections sur 25 ans sont conçues pour soutenir l'aménagement à l'échelle intraprovinciale et sont fondées sur un modèle de changement de cohorte similaire à l'approche utilisée par le MFO.

L'objectif consiste à fournir des projections simples et transparentes à l'aide d'une série d'hypothèses différentes (p. ex. croissance faible, moyenne et forte, variations dans l'espérance de vie) et à avoir la latitude nécessaire pour procéder à des mises à jour fréquentes en réponse aux changements démographiques rapides. Ces données peuvent être utiles dans les situations où la municipalité ne dispose pas de données suffisantes (p. ex. les taux de natalité, de décès et de migration) pour établir les tendances nécessaires à l'établissement de projections démographiques. Les municipalités peuvent envisager d'utiliser les données les plus récentes disponibles sur le moment pour vérifier la validité du résultat de l'étape 1 – population, soit la projection démographique choisie par la municipalité dans la plage de projections démographiques municipales.

Quelle année de données du MFO une municipalité doit-elle utiliser?

Les municipalités doivent utiliser la dernière mise à jour « importante » des projections du MFO comme fondement des prévisions de la croissance démographique et de la croissance de l'emploi afin de soutenir la coordination entre municipalités. Les mises

à jour « importantes » sont publiées tous les cinq ans et intègrent les résultats des recensements et révisent les hypothèses à long terme. Les mises à jour « mineures » sont publiées chaque année et rendent compte des tendances les plus récentes en matière de fécondité, de mortalité, d'immigration et d'autres facteurs démographiques.

Si une nouvelle mise à jour « importante » du MFO est publiée pendant le travail sur un nouveau plan officiel (ou la mise à jour d'un plan officiel), il est recommandé d'utiliser ces projections. Cette démarche permet d'améliorer la coordination intermunicipale, car les municipalités utiliseraient des données de base communes pour leurs projections démographiques respectives.

Lorsque des changements notables sont survenus dans les tendances démographiques depuis la dernière mise à jour « importante » du MFO, les prévisions doivent être accompagnées d'indicateurs de marché prospectifs pertinents, y compris de résultats de mises à jour « mineures » du MFO. Lorsqu'une mise à jour « mineure » du MFO est publiée après une mise à jour « importante », indiquant une projection de population plus élevée, les municipalités peuvent envisager d'utiliser les chiffres les plus élevés, à condition que la justification de l'utilisation des données soit documentée.

Il est également recommandé aux municipalités d'utiliser un horizon de planification correspondant à la période la plus éloignée couverte par les projections du MFO disponibles au moment de la mise à jour de leur plan officiel. Elles peuvent toutefois choisir un autre horizon, pourvu que l'année de projection se situe dans un intervalle de 20 à 30 ans, conformément aux politiques de la DPP 2024.

Coordination entre les offices d'aménagement

Bien que les municipalités voisines au sein d'une DR ne soient pas tenues de mettre à jour leurs projections démographiques (ou leurs plans officiels) simultanément, et que leurs cycles d'examen et de mise à jour des plans officiels puissent ne pas être harmonisés, elles devraient entreprendre l'exercice de désagrégation des projections du MFO de la DR à la SDR à l'horizon de planification en coordination les unes avec les autres, afin de garantir l'attribution appropriée de la part de croissance aux municipalités au sein d'une DR. L'harmonisation des différents examens des plans officiels avec la dernière mise à jour « importante » du MFO favorise la coordination entre les municipalités.

En outre, les municipalités devraient envisager d'inclure les projections du MFO dans l'élaboration de plateformes de collaboration volontaire et d'échange de renseignements, ainsi que dans les ententes intermunicipales officielles. Il est important de traiter les questions touchant de nombreuses collectivités, notamment les infrastructures, les réseaux d'alimentation en eau et d'assainissement et les installations de services publics, et cela peut garantir une démarche intégrée et globale lorsqu'il est question d'aborder les questions d'aménagement au-delà des limites municipales. Les municipalités de palier supérieur qui n'ont pas de responsabilités en matière d'aménagement ne déterminent plus et ne répartissent plus les projections démographiques du MFO. Étant donné que certaines municipalités de palier supérieur (avec et sans responsabilités

en matière d'aménagement) demeurent responsables des prévisions à long terme en matière d'infrastructures et de services (c.-à-d. les routes, les réseaux d'alimentation en eau et d'assainissement et la gestion des déchets) et que les municipalités de palier inférieur sont chargées de répartir les projections démographiques, la coordination intermunicipale est essentielle pour éviter les lacunes ou les insuffisances en matière de services. Un des résultats de cette coordination est l'harmonisation de différents types de projections, telles que les projections relatives aux infrastructures, avec les projections démographiques.

Considérations

Toutes les municipalités disposent de la souplesse nécessaire pour modifier leurs projections en fonction des conditions locales. Cette démarche répond aux besoins de diverses municipalités et de diverses conditions locales et du marché à l'aide de sources de données accessibles au public. Ainsi, cette démarche :

- permet aux municipalités de palier inférieur ayant compétence en matière d'aménagement d'établir des prévisions fondées sur des données probantes;
- aide les offices d'aménagement à déterminer si les projections démographiques municipales à l'horizon de planification sont surévaluées ou sous-évaluées;
- confère aux municipalités la souplesse nécessaire pour convertir les projections du MFO (conformément à la DPP 2024) aux fins de la planification à long terme dans le cadre d'un plan officiel;
- permet aux municipalités d'évaluer les besoins en logements, en emplois et en terrains à partir d'une projection démographique municipale fondée sur les projections du MFO (comme il est expliqué ailleurs dans le document d'orientation).

Pour établir ses projections démographiques à long terme, le MFO a recours à la méthode par cohortes et composantes, qui représente essentiellement un système de comptabilité démographique. Le calcul se fonde sur la population d'une année de référence (soit l'année de départ à partir de laquelle la méthode de comptabilité ajoute ou soustrait des membres de la population), répartie selon l'âge et le sexe.

Une analyse et une projection distinctes de chaque composante de la croissance démographique sont effectuées chaque année, à commencer par les naissances. Ensuite, des projections des décès et des cinq composantes de la migration (l'immigration, l'émigration, le changement net de résidents non permanents, la migration interprovinciale d'entrée et de sortie et la migration intraprovinciale d'entrée et de sortie) sont ensuite générées et ajoutées aux cohortes de la population pour obtenir la population de l'année subséquente, par âge et par sexe.

Chacune des 49 DR utilise cette méthode. On obtient ensuite la population de l'Ontario en additionnant les populations projetées des DR.

Les projections du MFO sont fondées sur les tendances de croissance démographique observées et tiennent compte de l'ensemble des flux migratoires entrants et sortants, ainsi que des objectifs en matière de migration. Elles ne reposent sur aucune hypothèse économique ni sur des choix de politique publique provinciaux et locaux explicites (p. ex. en matière de développement régional, d'aménagement du territoire ou d'infrastructures). Elles correspondent au scénario de référence, c'est-à-dire celui où se maintiennent les tendances actuelles.

Le MFO publie trois scénarios de croissance démographique à l'échelle de la province uniquement (c.-à-d. le scénario de référence, le scénario de croissance forte et le scénario de croissance faible). Cependant, seul le scénario de référence est disponible à l'échelle de la DR. Il est recommandé aux municipalités d'entreprendre le travail d'élaboration d'une plage de projection en utilisant les projections à l'échelle de la DR comme fondement de la projection de la population.

Bien que l'on se fonde sur les projections démographiques pour planifier les besoins futurs, conformément aux politiques de la DPP 2024, ces projections sont incertaines en raison de facteurs tels que les ralentissements économiques ou récessions, les hausses rapides ou les baisses de population, ce qui peut compliquer considérablement l'aménagement du territoire. Par exemple, un ralentissement économique soudain pourrait entraîner une croissance démographique inférieure aux prévisions, ce qui donnerait lieu à une surestimation des besoins en logements, en infrastructures et en services. À l'inverse, les ressources et les infrastructures existantes d'une municipalité pourraient se révéler insuffisantes en cas d'augmentation soudaine de la population attribuable à la migration. De même, il faut assurer la planification des infrastructures pour répondre à la croissance projetée.

Le développement des infrastructures doit être coordonné avec la gestion de la croissance (DPP, 2024 3.1.1). Par exemple, construire plus d'infrastructures que nécessaire pendant une récession n'entraîne un surplus de capacité d'infrastructure que pendant la durée de la récession. Inversement, si l'on ne dispose pas de la quantité d'infrastructures nécessaire pour faciliter la croissance lorsqu'elle est requise. Il n'est pas possible d'y remédier tant que ces infrastructures n'ont pas été planifiées et livrées, ce qui crée un décalage important pendant lequel la croissance est limitée par la capacité des infrastructures.

Les projections du MFO ne reflètent pas les caractéristiques locales sur le plan de la capacité ou de l'accessibilité actuelle ou prévue d'infrastructures, des hypothèses économiques et d'aménagement, des plans officiels ou des projections locales. Il est donc utile de tenir compte du contexte local pour compléter les projections du MFO.

Tel qu'il est mentionné précédemment, des scénarios de croissance atypiques (p. ex. forte ou faible croissance) fondés sur les projections du MFO peuvent entraîner des résultats de planification qui n'harmonisent pas la population avec les besoins en terrains destinés à l'emploi et en infrastructures. Par exemple, surestimer la croissance peut entraîner une surcapacité d'infrastructures, ce qui alourdirait le fardeau financier de la municipalité. À l'inverse, sous-estimer la croissance peut donner lieu à un manque d'infrastructures, à des pressions sur l'accessibilité au logement, à un manque de services, obligeant les municipalités à engager des coûts d'immobilisations supplémentaires pour remédier à l'insuffisance de capacité. Une planification inadéquate de la croissance peut donc avoir de graves conséquences.

Une municipalité qui est informée d'investissements importants à venir en matière d'aménagements ou d'infrastructures peut rajuster à la hausse ses prévisions démographiques afin d'utiliser de façon optimale (et de planifier) l'infrastructure dont elle dispose. Il peut s'agir notamment de l'amélioration des services municipaux ou communautaires d'alimentation en eau, des répercussions d'arrêtés ministériels de zonage ou de la construction de nouvelles installations importantes. Les municipalités devraient s'assurer de fonder tout rajustement sur les données locales dont elles disposent et sur leur situation, et d'en consigner clairement la justification afin de pouvoir démontrer comment et pourquoi ces rajustements ont été effectués pour que l'autorité approbatrice puisse prendre des décisions éclairées.

Enfin, en appliquant la démarche recommandée, les municipalités doivent tenir compte de la relation entre les projections municipales et les demandes du marché local. Lorsque les municipalités déterminent leurs projections démographiques, elles répondent non seulement à la demande actuelle du marché en fonction des tendances antérieures, mais elles déterminent également la demande future. Cela influence également la réaction en matière de développement aux décisions municipales. Par conséquent, les prévisions, les indicateurs du marché et les tendances historiques peuvent avoir une incidence sur les considérations locales susmentionnées.

Résultat

L'une ou l'autre des méthodes recommandées pourrait produire la valeur la plus élevée ou la plus faible de la plage de projections d'une municipalité, selon la population et les tendances de croissance de la municipalité par rapport à la DR. Chaque municipalité choisirait alors une projection de croissance se situant dans cette plage. Cette plage de projections confère aux municipalités la souplesse nécessaire pour convertir les projections du MFO (conformément à la DPP 2024) en prévisions fondées sur les données disponibles et les indicateurs du marché aux fins de la planification à long terme dans le cadre d'un plan officiel.

Établir les projections démographiques à l'échelle de la SDR constitue le point de départ de l'étape 2 – population, dans laquelle les projections démographiques par cohorte d'âges sont établies en tant que minimum en vue de déterminer les logements requis (c.-à-d. que les municipalités peuvent souhaiter planifier une croissance plus importante que celle prévue). Elles permettent aussi d'établir directement les besoins en emplois. Il pourrait quand même être utile aux municipalités qui démontrent qu'elles prévoient une croissance nulle ou négative à l'horizon de planification d'établir des prévisions concernant les besoins en logements et en emploi. Elles devraient donc suivre les étapes pertinentes décrites dans le document d'orientation. Par exemple, le parc actuel de logements pourrait ne pas correspondre aux types de logements requis selon l'analyse des besoins en logements, ou les besoins en emplois pourraient nécessiter des terrains supplémentaires.

Étape 2 – population : établissement de projections démographiques par cohorte d'âges

Objet

Cette étape a pour objet d'établir une projection de la taille et des caractéristiques de la population future selon les cohortes d'âges. Les données sur la part de chaque groupe d'âge dans la population de la municipalité permettent ensuite d'éclairer l'établissement de prévisions concernant les besoins en logements, car les changements dans la structure par âge de la population influent sur ces besoins dans la municipalité.

Politique applicable

Selon les directives provinciales, les offices d'aménagement fondent les prévisions de croissance de la population et de l'emploi sur les projections pour l'Ontario publiées par le MFO et peuvent faire des modifications, le cas échéant (politique 2.1.1).

Démarche recommandée

Il est recommandé aux municipalités de compiler les données du recensement sur l'âge des principaux soutiens des ménages et de les diviser en groupes de cinq ans. Ces données servent à déterminer la part de chaque groupe d'âge dans la population projetée. On utilise généralement des groupes d'âge de cinq ans, car le calcul de projections annuelles nécessite plus de données et de travail.

Les municipalités devraient extrapoler la population issue du dernier recensement en appliquant un taux de croissance, selon une méthode semblable à celle fondée sur la part de croissance utilisée à l'étape 1 – population. Pour chaque cohorte d'âges quinquennale, les municipalités appliquent les parts de croissance observées pour une période appropriée de 5 années consécutives, choisie à l'intérieur des 10 dernières années. La part de croissance de chaque cohorte est ensuite appliquée à la population municipale projetée établie à l'étape 1 – population. Cette démarche permet de tenir compte des variations à court terme dans les projections démographiques.

À titre de solution de rechange, une municipalité peut utiliser un modèle de cohorte-survie plus complexe, qui tient compte des naissances, des décès et de l'immigration, en s'appuyant sur des sources de données supplémentaires. La méthode retenue devrait être consignée, et une justification fournie pour expliquer en quoi le total cumulé diffère de celui obtenu à l'étape 1 – population. Les municipalités peuvent substituer leurs propres projections par cohorte d'âges, à condition que le total de population corresponde aux projections du MFO obtenues à l'étape 1 - population.

Les petites municipalités et les municipalités rurales dont la population recensée est inférieure à 10 000 habitants ont la possibilité d'utiliser les données historiques et actuelles disponibles en matière de logement (c.-à-d. l'âge moyen des logements occupés,

les types de logements et le parc de logements au niveau de la SDR) pour estimer la taille future de la population et les besoins en logements qui en découlent. Bien que toutes les municipalités soient encouragées à établir des projections démographiques par cohortes d'âges, celles qui n'ont pas accès à des données sur le logement en fonction de l'âge ou qui font face à des contraintes de ressources peuvent s'appuyer sur les tendances historiques pour éclairer les prévisions en matière de logement. De plus, ces municipalités peuvent utiliser les données sur les taux d'occupation locaux pour affiner les taux d'occupation et renforcer les calculs du nombre total de logements nécessaires. Les taux d'occupation, qui mesurent le nombre de personnes par logement et par type de logement, fournissent une évaluation plus précise de la demande de logements. Les municipalités dont la population recensée est supérieure à 10 000 habitants doivent continuer à établir des projections démographiques par cohortes d'âges. Les taux d'occupation sont calculés à partir des taux d'inoccupation, conformément à l'approche utilisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement qui utilise des données sur l'occupation fondées sur le recensement. Cependant, les grandes municipalités peuvent compléter les données du recensement par des sources de données administratives (p. ex. la Société d'évaluation foncière des municipalités) et des données sur les loyers afin de produire des enquêtes d'occupation plus détaillées pour renseigner le taux d'occupation local.

Que la municipalité établisse une projection fondée sur la structure par âge ou qu'elle extrapole les cohortes d'âges à partir des données du dernier recensement, le total projeté à l'horizon de planification, obtenu à l'étape 1 – population, sert de valeur de contrôle pour les résultats produits à la présente étape. Les municipalités devraient comparer la population totale par cohorte d'âges obtenue ici avec les résultats de l'étape 1 – population. Il est prévu que les municipalités affineront leur démarche et leurs calculs dans le cadre d'un processus itératif pour faire concorder les résultats de l'étape 1 – population et de l'étape 2 – population.

Considérations

Le MFO publie des projections selon l'âge et le sexe pour les 49 DR. Ces données peuvent servir de valeurs de contrôle, à condition qu'elles soient examinées en coordination et en collaboration avec les municipalités d'une même DR, afin de veiller à ce que la somme des populations projetées par cohorte d'âges ne mène pas à une surestimation ou à une sous-estimation de la population de la DR à l'horizon de planification. Toutefois, les projections par cohorte d'âges ne peuvent pas être utilisées comme point de départ pour ventiler les données à l'échelle municipale.

Résultat

Le résultat de cette étape est une projection de la population à l'échelle municipale selon des groupes d'âge de cinq ans, qui sert de point de départ pour le calcul des besoins en logements (chapitre 3, logements – étape 1).

Chapitre 3 : Établissement de prévisions des besoins en logements

Aperçu

Le chapitre 3 a pour objet de quantifier les logements nécessaires à l'année d'horizon, en tenant compte de la *densification* des zones bâties faisant partie des *zones de peuplement* existantes et de la nécessité de prévoir tout terrain supplémentaire pour les *zones de peuplement* (c.-à-d. des terrains des *zones de croissance désignées*) pour répondre aux besoins en logements futurs.

Après avoir établi leurs projections démographiques, les municipalités devraient calculer les besoins en logements pour l'ensemble de la population et établir des prévisions des besoins en logements pour offrir une fourchette et une diversité appropriées d'*options de logement*, de répondre à l'éventail complet des logements abordables et de répondre à l'évolution des besoins du marché et de la demande locale à l'horizon de planification.

La démarche d'établissement de prévisions des besoins en logements à l'horizon de planification s'appuie sur une prévision à l'échelle municipale du nombre de logements par type (p. ex. densité faible, moyenne ou élevée) et de leur emplacement (*densification* dans les *zones de peuplement/zones de croissance désignées*), en fonction des besoins en logements par cohorte d'âges. Ces données sur les besoins en logements serviraient à évaluer les besoins en terrains (chapitre 5). Les municipalités pourraient rajuster leurs prévisions des besoins en logements en tenant compte de sources de données supplémentaires, du logement abordable et des prévisions ou indicateurs de la demande du marché, tel qu'il est indiqué tout au long du présent chapitre.

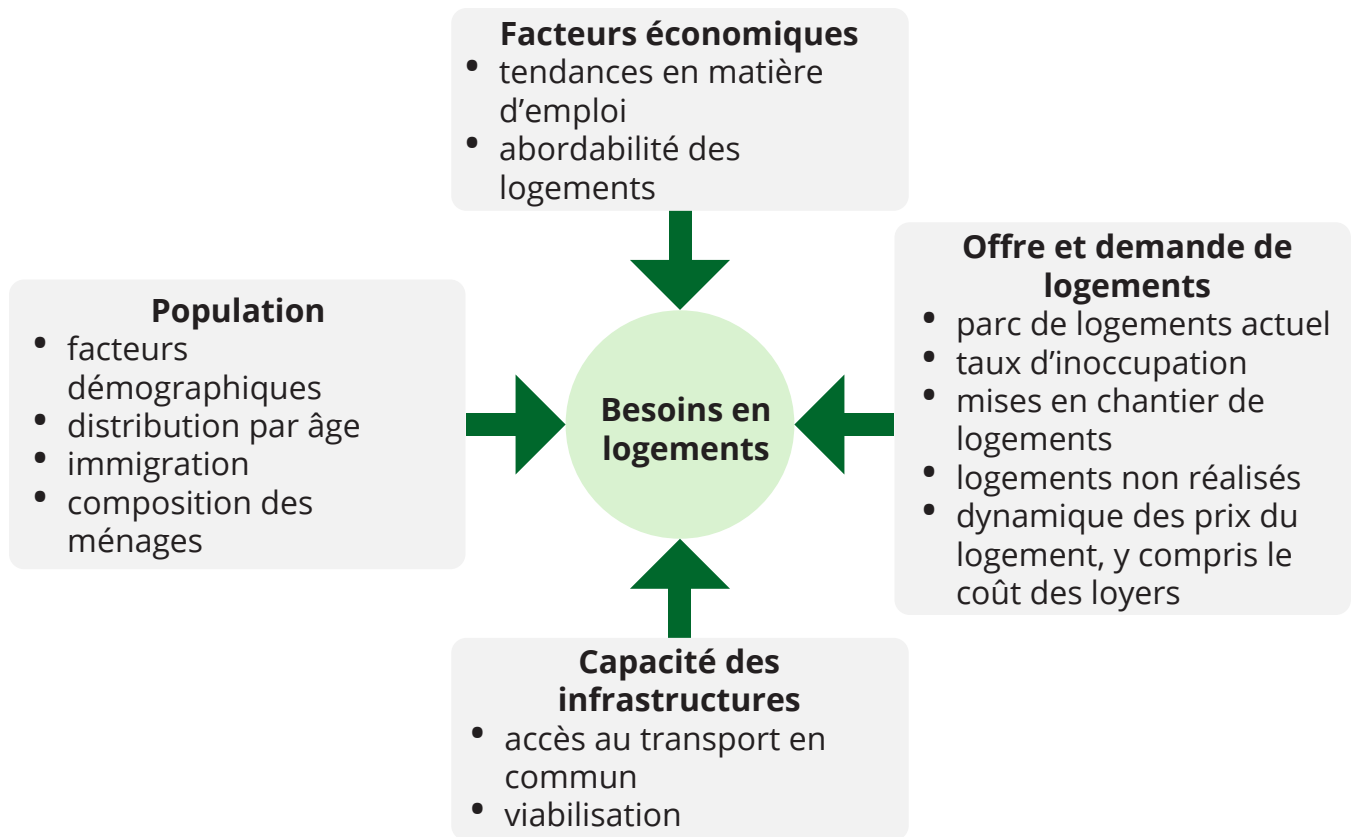


Figure 2 : Diagramme des facteurs qui influent sur les besoins en logements.

Étape 1 – logements : calcul des besoins en logements projetés

Objet

Cette étape a pour objet de déterminer le nombre total de logements que la municipalité devra prévoir, en tenant compte de la fourchette et de la diversité appropriées des *options de logement*, du caractère abordable des logements, et de l'évolution des besoins du marché et de la demande locale, soit le nombre de ménages à loger au cours de l'horizon de planification, exprimé en nombre de logements par type.

Politique applicable

Au moment de créer un nouveau plan officiel et de chaque mise à jour du plan officiel, une quantité suffisante de terres doit être disponible afin de permettre un éventail et une diversité appropriés d'aménagement du territoire pour répondre aux besoins prévus pendant une période d'au moins 20 ans, mais pas plus de 30 ans, selon les directives provinciales (politique 2.1.3).

Afin de fournir la diversité et l'éventail d'*options de logement* et de densités nécessaires pour répondre aux besoins prévus des résidents actuels et futurs de la *zone de marché régionale*, les offices d'aménagement doivent :

- a) maintenir en tout temps la capacité de répondre à la croissance résidentielle pour une période d'au moins 15 ans grâce à des terres *désignées et disponibles* pour l'aménagement résidentiel;
- b) dans le cas où de nouveaux aménagements doivent avoir lieu, disposer en tout temps de terrains ayant une capacité de viabilisation suffisante pour constituer une offre de logements pendant au moins trois ans, notamment des logements prévus dans les plans provisoires approuvés ou enregistrés (politique 2.1.4).

Démarche recommandée

Les municipalités devraient utiliser les projections démographiques à l'échelle municipale, calculées au chapitre 2, et appliquer le taux de chef de ménage selon l'âge pour établir une projection du nombre total de logements nécessaires. Le taux de chef de ménage représente la proportion de personnes qui sont chefs de ménage (c.-à-d. principaux soutiens de ménage) au sein d'une cohorte de la population.

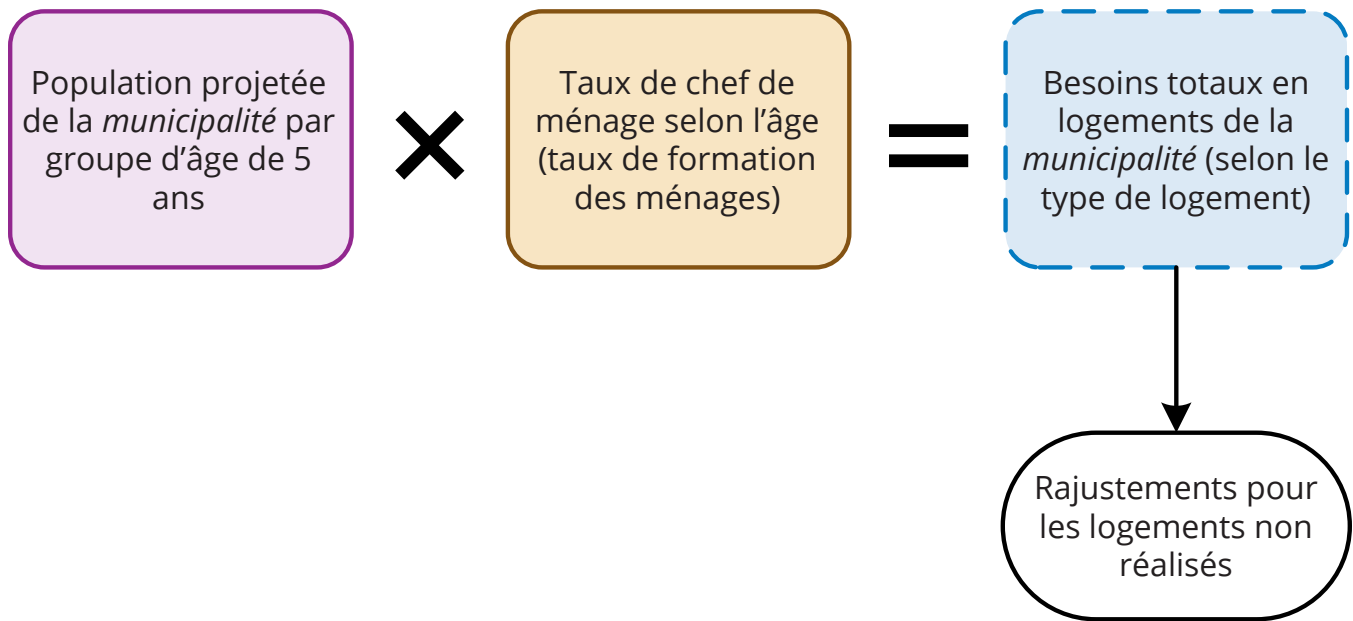


Figure 3 : Diagramme de l'étape 1 – logements : calcul des besoins en logements.

Les taux de chef de ménage selon l'âge sont disponibles à l'échelle des SDR dans les données sur les ménages de Statistique Canada fondées sur le dernier recensement.

La démarche recommandée pour l'application des taux de chefs de ménage selon l'âge (formation des ménages) consiste de préférence à établir une ligne de tendance fondée sur une période minimale de cinq ans (p. ex. la période entre les deux dernières mises à jour « importantes » du MFO). Cela peut expliquer les changements dans la formation des ménages au fil du temps. Les ménages sont des formes d'organisation sociale qui varient selon l'âge ainsi que selon les choix et les événements liés aux cycles de vie, comme le départ du domicile de ses parents, la formation d'un couple, le divorce ou le décès d'un conjoint. Les municipalités devraient rajuster les données sur les taux de chef de ménage afin de refléter les changements démographiques prévus et les tendances en matière de ménages, à condition que ces rajustements reposent sur des données probantes, qu'ils soient fondés sur une logique claire et que le processus décisionnel soit consigné. Les *grandes municipalités en pleine expansion* devraient envisager d'utiliser une ligne de tendance sur environ 5 à 20 ans, en fonction des conditions locales. Les municipalités dont la population est inférieure à 10 000 habitants peuvent considérer le taux de formation des ménages comme stable, à moins qu'elles ne prévoient des changements démographiques, des changements du marché ou d'autres changements importants qui auraient une incidence sur la formation des ménages.

Les municipalités devraient examiner s'il y a lieu de préciser les taux de chef de ménage afin de soutenir la projection des besoins en logement et de veiller à ce que la demande de logement sur le marché soit satisfaite. Les rajustements pourraient tenir compte de la propension actuelle et future des chefs de ménage à former des ménages par type d'unité de logement, y compris en la modifiant sur la base de facteurs réajustables.

Les municipalités peuvent envisager d'utiliser les données sur les taux d'occupation locaux comme ressource supplémentaire ou de rechange pour affiner les taux de chef de ménage afin d'étayer davantage leurs calculs du nombre total de logements nécessaires, pour peu que les projections ainsi générées cadrent avec les projections des municipalités. Le taux d'occupation, qui mesure le nombre de personnes dans chaque logement – par type de logement – fournit une évaluation plus précise de la demande de logements.

Pour broser un tableau complet du nombre total de logements nécessaires à l'échelle municipale, les municipalités devraient surveiller les conditions locales et rajuster les estimations pour tenir compte de la non-formation de ménages et de toute population qui pourrait avoir été sous-estimée ou surestimée dans les données du recensement utilisées pour les projections démographiques du MFO. Ces rajustements devraient également tenir compte des besoins en logements des populations saisonnières ou temporaires, comme les logements pour étudiants de niveau postsecondaire, ce qui a une incidence sur les besoins en matière de terrains.

Rajustement lié à la non-formation de ménages

Les changements démographiques, les contraintes relatives à l'abordabilité et le manque d'*options de logement* diverses peuvent donner lieu à l'établissement d'un nombre de ménages inférieur à celui que le marché pourrait assurer, et qui n'est donc pas pris en compte dans les chiffres du recensement. C'est ce que l'on appelle la non-formation de ménages. Pour évaluer l'ampleur de la non-formation de ménages, les municipalités devraient employer une démarche utilisant les données, les conditions du marché et le contexte locaux, et utiliser tous les outils, ressources et méthodes à leur disposition. Chaque municipalité devrait obtenir des données sur ses conditions locales et les consigner.

Par exemple, les municipalités peuvent inclure une analyse des taux de chef de ménage, en les évaluant en fonction d'administrations comparables et voisines, ou par rapport aux taux de chef de ménage des cycles de recensement antérieurs. Si une municipalité relève une tendance selon laquelle ses taux de chef de ménage historiques sont plus faibles que les taux de municipalités semblables, ou que ses propres tendances passées, elle devrait rajuster ses taux de chef de ménage à la hausse pour tenir compte de la non-formation ou de la formation moindre de ménages.

Parmi les ressources disponibles figurent les rapports de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, par exemple, sur les ménages selon le soutien de ménage, et du Bureau du directeur parlementaire du budget sur la formation des ménages et le parc de logements. Les municipalités sont encouragées à utiliser divers outils, données et ressources pour tenir compte de la non-formation de ménages.

Considérations

Les municipalités devraient tenir compte, à cette étape, de la non-formation de ménages, du mode d'occupation des logements, du type de logements et de la propension des ménages à occuper certains types de logements. Les besoins en logements, ventilés selon le type de logement, peuvent être repris aux étapes suivantes afin de permettre une évaluation plus précise des besoins en terrains au chapitre 5.

Pour déterminer l'insuffisance globale de l'offre de logements, il convient également de tenir compte des types de logements disponibles et de l'existence éventuelle d'un excédent d'un ou de plusieurs types de logements en fonction de facteurs tels que la demande du marché et l'abordabilité. L'intégration des types de logements à l'évaluation des besoins en logements peut favoriser la prestation d'une diversité de logements plus appropriée, qui s'harmonise avec l'évolution de la demande plutôt que de reproduire des tendances historiques et anciennes.

Rien n'empêche les municipalités de déterminer et de « mettre à l'essai » des hypothèses en ce qui concerne les prévisions démographiques et les prévisions des besoins en logements. Les municipalités qui adoptent cette démarche peuvent gérer l'incertitude en tenant compte de nombreuses possibilités futures comprenant, par exemple, la demande économique, la capacité financière des ménages et la mobilité de la population.

Conformément aux politiques de la DPP 2024, les municipalités devraient envisager de répéter l'étape 1 – logements à un horizon de planification de 15 ans. Selon la politique 2.1.4a) de la DPP 2024, les offices d'aménagement doivent maintenir en tout temps la capacité de répondre à la croissance résidentielle pour une période d'au moins 15 ans.

L'horizon de planification à court terme de la politique 2.1.4b) de la DPP 2024 (voir plus haut) a pour but d'assurer une offre de logements pendant au moins trois ans sur des terrains au zonage adéquat ayant une capacité de viabilisation suffisante, afin de répondre aux tendances d'aménagement à court terme. Il faut notamment coordonner les besoins en *infrastructures* et l'offre de terrains. Cette offre de trois ans est prise en compte dans les rajustements apportés à l'évaluation des besoins en terrains décrits au chapitre 5.

Résultat

The outcome is the number of housing units needed in the horizon year. This is the input for developing a housing needs forecast in housing step 2.

Étape 2 – logements : établissement d'une prévision des besoins en logements

Objet

L'étape 2 – logements vise à établir une prévision des besoins en logements pour le nombre total de ménages prévus à l'horizon de planification. Cette prévision est fondée sur le nombre de logements requis à l'horizon de planification, rajusté en fonction des conditions du marché local et du parc de logements existant.

Politique applicable

Au moment de créer un nouveau plan officiel et de chaque mise à jour du plan officiel, une quantité suffisante de terres doit être disponible afin de permettre un éventail et une diversité appropriés d'aménagement du territoire pour répondre aux besoins prévus pendant une période d'au moins 20 ans, mais pas plus de 30 ans, selon les directives provinciales (politique 2.1.3).

Afin de fournir la diversité et l'éventail d'*options de logement* et de densités nécessaires pour répondre aux besoins prévus des résidents actuels et futurs de la *zone de marché régionale*, les offices d'aménagement doivent :

- a) maintenir en tout temps la capacité de répondre à la croissance résidentielle pour une période d'au moins 15 ans grâce à des terres *désignées et disponibles* pour l'aménagement résidentiel;
- b) dans le cas où de nouveaux aménagements doivent avoir lieu, disposer en tout temps de terrains ayant une capacité de viabilisation suffisante pour constituer une offre de logements pendant au moins trois ans, notamment des logements prévus dans les plans provisoires approuvés ou enregistrés (politique 2.1.4).

Les offices d'aménagement doivent fournir la diversité et l'éventail d'*options de logement* nécessaires pour répondre aux besoins prévus des résidents actuels et futurs de la *zone de marché régionale* en prenant les mesures suivantes :

- a) établir et mettre en œuvre des objectifs minimaux pour la fourniture de logements *abordables* pour les *ménages à revenu faible et modéré* et coordonner l'aménagement du territoire, notamment aux fins de construction de logements, avec les gestionnaires de services afin de répondre à l'ensemble des *options de logement*, y compris les besoins en matière de logement *abordable*;
- b) permettre et faciliter :
 - 1. toutes les *options de logement* nécessaires pour répondre aux besoins sociaux, économiques et en matière de santé et de bien-être des résidents actuels et futurs, y compris les *logements répondant à des besoins particuliers*, ainsi qu'aux besoins découlant des changements démographiques et des occasions d'emploi;
 - 2. tous les types de densification résidentielle, y compris l'*aménagement* et le *réaménagement* de sites commerciaux et institutionnels sous-utilisés (p. ex. centres commerciaux et centres commerciaux linéaires) à des fins résidentielles, l'aménagement et l'introduction de nouvelles *options de logement* au sein de zones antérieurement aménagées, et le réaménagement qui entraîne une augmentation nette du nombre de logements conformément à la politique 2.3.1.3;
- c) encourager, pour les nouveaux logements, des densités qui utilisent efficacement les terres, les ressources, l'*infrastructure* et les *installations de services publics*, et qui appuient l'utilisation du *transport actif*;
- d) exiger l'aménagement *axé sur le transport en commun* et prioriser la *densification*, y compris d'éventuelles emprises aériennes, à proximité des transports en commun et d'éléments connexes, dont les couloirs et les stations (politique 2.2.1).

Démarche recommandée

La municipalité doit rajuster son nombre total projeté de logements nécessaires obtenu à l'étape 1 – logements en tenant compte des facteurs pertinents du marché du logement local qui pourraient avoir une incidence sur le nombre et le type de logements nécessaires.

Ensuite, le parc de logements existant doit être soustrait du nombre total de logements nécessaires afin d'obtenir une prévision du nombre de logements supplémentaires nécessaires pour répondre à la croissance de la municipalité.

Il est recommandé à la municipalité qui établit une prévision des besoins en logements de tenir compte de facteurs tels que les suivants, qui ne sont pas exhaustifs :

- **Options de logement et abordabilité des logements :** La municipalité devrait établir sa prévision des besoins en logements en tenant compte de ses objectifs minimaux pour la création de logements pour tous les segments du marché, particulièrement en fonction des indicateurs du marché, notamment une diversité d'habitations plus grandes adaptées aux familles, de logements plus petits destinés à la main-d'œuvre ou aux étudiants de niveau postsecondaire, des habitations de plain-pied, des immeubles de moyenne et de grande hauteur, ainsi que des logements qui sont *abordables* pour les *ménages à revenu faible et modéré*. Les prévisions devraient être conformes à l'exigence de la DPP 2024 de fournir la diversité et l'éventail d'options de logement nécessaires, y compris la politique 2.2.1a) qui exige que les municipalités mettent en œuvre des objectifs minimaux pour la fourniture de logements *abordables* pour les *ménages à revenu faible et modéré*. Il faudrait également prendre en considération la prise en charge des besoins en matière de logement, conformément aux politiques et plans provinciaux relatifs au logement, y compris ceux qui traitent de l'itinérance. Ces facteurs peuvent nécessiter des rajustements liés à l'abordabilité et aux *options de logement*, y compris la disponibilité de divers types de logements, en fonction de l'année de référence du recensement.
- **Taux d'inoccupation cibles pour assurer l'équilibre du marché :** La prévision pourrait être rajustée afin de compenser une offre excédentaire ou insuffisante de logements au cours de l'année de recensement que révéleraient des données sur les taux d'inoccupation. Pour déterminer si le taux d'occupation est anormalement élevé ou bas, chaque office d'aménagement devrait calculer le taux naturel d'inoccupation sur son territoire. Il s'agit du taux d'inoccupation des logements qui permet un fonctionnement normal du marché du logement, notamment sur le plan du roulement, des options et de la mobilité. L'objectif consiste à parvenir à un marché équilibré, sans provoquer une inflation des loyers, comme cela peut survenir en cas de pénurie persistante de logements (à l'échelle du marché ou pour des types de logements ou des modes d'occupation spécifiques), ni une déflation, comme celle pouvant résulter d'un surplus structurel de logements. En l'absence de données ou de la capacité de calculer le taux naturel d'inoccupation, une plage de 3 % à 5 % devrait être utilisée.
- **« Facteur d'éventualités du marché » :** Ce facteur fait état de fluctuations dans l'offre et la demande en raison d'événements inhabituels, notamment la modification de la situation économique à l'échelle locale, provinciale, fédérale ou internationale; les modifications apportées aux lois ou règlements sur l'aménagement du territoire ou à d'autres textes de loi qui influent sur la capacité des propriétaires fonciers d'aménager leurs biens-fonds ou sur le rythme des aménagements; les changements macroéconomiques pouvant se répercuter sur le marché local du logement, tels qu'une fluctuation importante de la population saisonnière (p. ex. étudiants de niveau postsecondaire, déménagements intraprovinciaux motivés en partie par l'abordabilité); les virages technologiques ou sociétaux importants (p. ex. travail

hybride ou télétravail rendu possible par des progrès technologiques); la volonté grandissante de vivre hors des grandes régions métropolitaines. La municipalité peut établir un facteur d'éventualités en rajustant à la hausse d'un certain pourcentage les besoins prévus en logements, selon les données dont elle dispose.

Lorsqu'il s'agit de rajuster la prévision des besoins en logements en fonction des facteurs susmentionnés ou d'autres conditions locales, ou si une municipalité souhaite apporter des modifications à la démarche recommandée, cette dernière devrait justifier tout rajustement en consignait les éléments de preuve et la justification connexe.

Tout rajustement devrait être apporté en tenant compte des caractéristiques et types de logements (p. ex. taille, qualité, abordabilité).

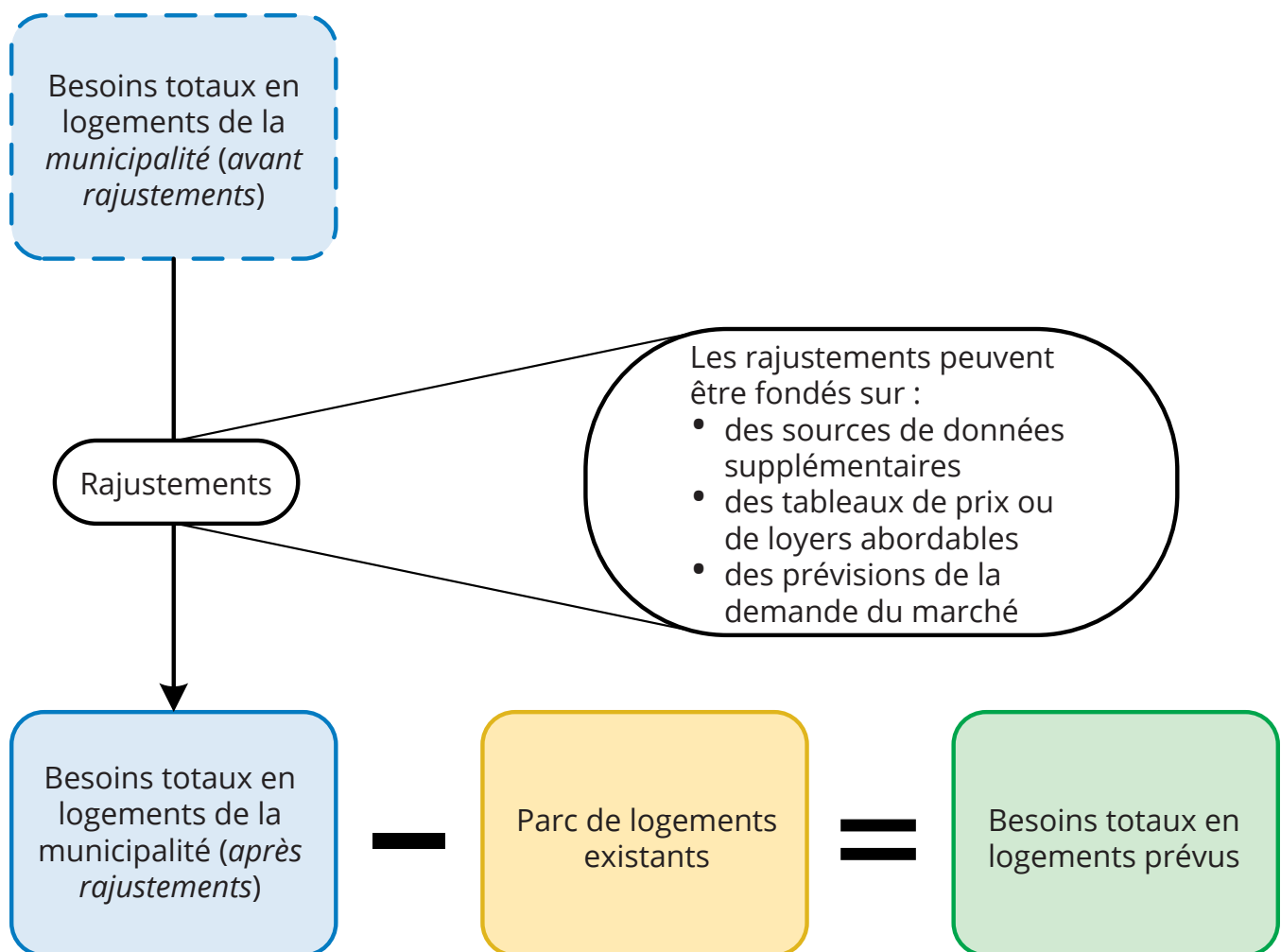


Figure 4 : Diagramme de l'étape 2 – logements : établissement d'une prévision des besoins en logements.

Considérations

Les rajustements apportés aux besoins en logements, plus particulièrement pour tenir compte du taux d'inoccupation et du facteur d'éventualités du marché, pourraient ou non avoir une incidence considérable sur les besoins en logements prévus à l'horizon de planification. Cependant, ils sont plus susceptibles d'avoir une incidence sur les évaluations des besoins en terrains à court et à long terme conformément à la politique 2.1.4.

Le parc de logements existant comprend les logements en construction. Les municipalités devraient aussi tenir compte des fluctuations du parc, telles que l'occupation saisonnière. Les logements en cours d'approbation dans le cadre du processus d'aménagement du territoire sont pris en compte dans l'évaluation des besoins en terrains, mais ne sont pas inclus dans le parc de logements existant à cette étape.

Pour déterminer son parc de logements existant, la municipalité devrait tenir compte des ajouts à ce parc depuis l'année de référence (c.-à-d. l'année de recensement) utilisée pour les projections et les soustraire des besoins prévus. La municipalité pourrait se fonder, par exemple, sur des renseignements concernant les permis de construire selon le type de logement.

De plus, la municipalité devrait tenir compte de la nécessité de remplacer des logements perdus en raison de démolitions, de conversions, d'abandons et des conséquences des changements climatiques et des dangers naturels. Les renseignements sur les pertes de logements peuvent provenir de sources internes (p. ex. le nombre de permis de construire délivrés) ou externes (p. ex. les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement sur les mises en chantier et les logements achevés ou des données d'évaluation foncière mises à jour de la Société d'évaluation foncière des municipalités).

Une municipalité qui peut obtenir les données nécessaires pour étayer des rajustements à ses besoins en logements pourra établir avec plus de précision ses besoins en terrains (chapitre 5).

Après avoir calculé le nombre total de logements prévus nécessaires (c.-à-d. le résultat de la présente étape), la municipalité devrait également planifier le développement d'*infrastructures* en tenant compte de la hausse de l'offre pour répondre à ces besoins. Cette planification doit consister également à améliorer l'*infrastructure* existante afin de combler certains besoins en logements par la *densification*, comme le prévoit l'étape 3 – logements.

Résultat

Il en résulte le nombre total de logements prévus nécessaires à l'horizon de planification. Ce résultat sert de point de départ pour déterminer, à l'étape 3 – logements, dans quelle mesure les besoins en logements seront satisfaits par la *densification*, ainsi que pour estimer la part des besoins qui devront être comblés par de nouveaux aménagements.

Étape 3 – logements : planification de la *densification*

Objet

Cette étape a pour objet de déterminer la part des besoins en logements pouvant être satisfaite par la *densification*. Elle permet également d'obtenir les données nécessaires pour estimer le nombre de logements à créer dans le cadre de nouveaux aménagements, ce qui a une incidence sur les besoins en terrains. Il s'agit ici des besoins estimatifs en logements qui peuvent être satisfaits par la *densification* hors des zones bâties.

Politique applicable

Les offices d'aménagement doivent soutenir la *densification* générale et le *réaménagement* pour favoriser la constitution des *collectivités complètes*, y compris en prévoyant un éventail et une diversité d'*options de logement* et en accordant la priorité à l'aménagement et à l'investissement dans l'*infrastructure* et les *installations de services publics* nécessaires (politique 2.3.1.3).

Les offices d'aménagement établissent et mettent en œuvre des objectifs minimaux pour la *densification* et le *réaménagement* au sein des zones bâties, en fonction des conditions locales (politique 2.3.1.4).

Pour favoriser la constitution des *collectivités complètes*, un éventail et une diversité d'*options de logement*, de *densification* et d'autres aménagements à usage mixte, des *zones de croissance stratégique* devraient être prévues :

- a) pour permettre une croissance importante de la population et de l'emploi;
- b) comme secteurs de référence pour l'éducation, le commerce, les loisirs et la culture;
- c) pour accueillir et soutenir le réseau de transport en commun et offrir des points de connexion pour le transport en commun régional et interrégional;
- d) pour soutenir le logement *abordable*, accessible et équitable (politique 2.4.1.2).

Démarche recommandée

Pour estimer les besoins en logements hors des zones bâties, les municipalités doivent soustraire le nombre de logements pouvant être créés (c.-à-d. qui reflètent la demande du marché) par la *densification* (selon leurs objectifs de *densification*) du nombre total de logements prévus nécessaires.

Les taux de *densification* atteignable de la municipalité devrai être établi en fonction des conditions locales, notamment :

- la demande du marché;
- les possibilités d'aménagement intercalaire et de *réaménagement* économiquement viables, y compris la réutilisation des *friches contaminées* et des centres commerciaux et centres commerciaux linéaires sous-utilisés, l'aménagement de terrains vacants ou sous-utilisés dans des secteurs précédemment aménagés, l'agrandissement ou la conversion d'immeubles existants et l'ajout d'unités résidentielles supplémentaires dans les exploitations agricoles si possible;
- la disponibilité et la capacité des *infrastructures*, y compris l'emplacement et le potentiel de *zones de grande station de transport en commun*, afin d'harmoniser la croissance avec le transport
- la disponibilité et la viabilité des *zones agricoles à fort rendement* du secteur;
- les contraintes environnementales.

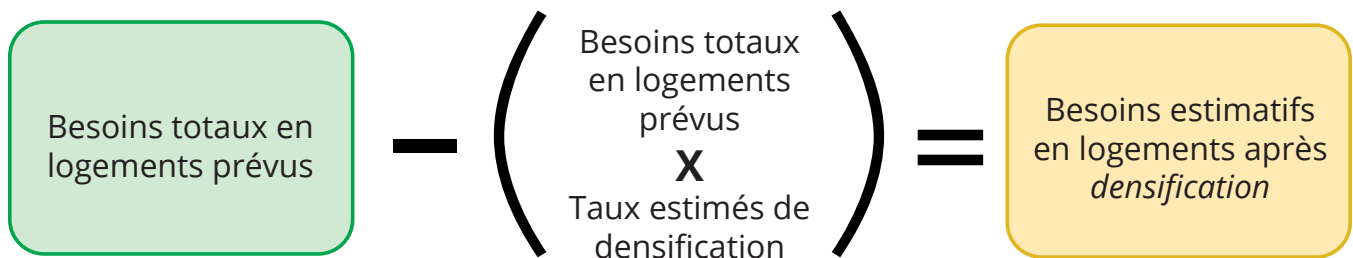


Figure 5 : Illustration de l'étape 3 – logements : planification de la *densification*.

Considérations

Pour estimer leurs taux de *densification* réalisables et déterminer le nombre et les types de logements pouvant être créés par *densification*, les municipalités devraient tenir compte de l'objectif fondamental de la DPP 2024 de créer et de soutenir des *collectivités complètes*, des besoins en matière de logement abordable, de la nécessité de parvenir à une densité *axée sur le transport en commun*, des types de logements, des tendances relatives aux modes d'occupation des logements et des logements saisonniers. De plus, les municipalités doivent tenir compte de l'exigence de la DPP 2024 de planifier un éventail et une diversité appropriés d'*options de logement*.

Résultat

The outcome is the total estimated housing needs outside the built-up area and is the input to identify the amount of land needed to accommodate new housing developments.

Chapitre 4 : Établissement de prévisions d'emploi

Aperçu

L'objectif du chapitre 4 est d'établir la quantité et le type de croissance de l'emploi à accueillir à l'horizon de planification, ainsi que son emplacement (c.-à-d. la *densification* dans les *zones de peuplement*, les *zones de croissance désignées* et les emplois ruraux). Ces données serviront à évaluer les besoins en terrains.

Le lien entre l'emploi et le logement (chapitre 3) est de nature circulaire. Le revenu tiré de l'emploi influe sur la demande de logements, tandis que la disponibilité de logements, en facilitant la mobilité, influe sur les perspectives d'emploi en interaction avec d'autres facteurs comme les changements climatiques, les chaînes d'approvisionnement et l'instabilité géopolitique.

La démarche recommandée pour déterminer les besoins en matière d'emploi consiste à tenir compte de facteurs démographiques (p. ex. croissance démographique, offre de main-d'œuvre) en plus d'autres facteurs comme la capacité des *infrastructures* et les politiques gouvernementales à l'échelle fédérale, provinciale et municipale.

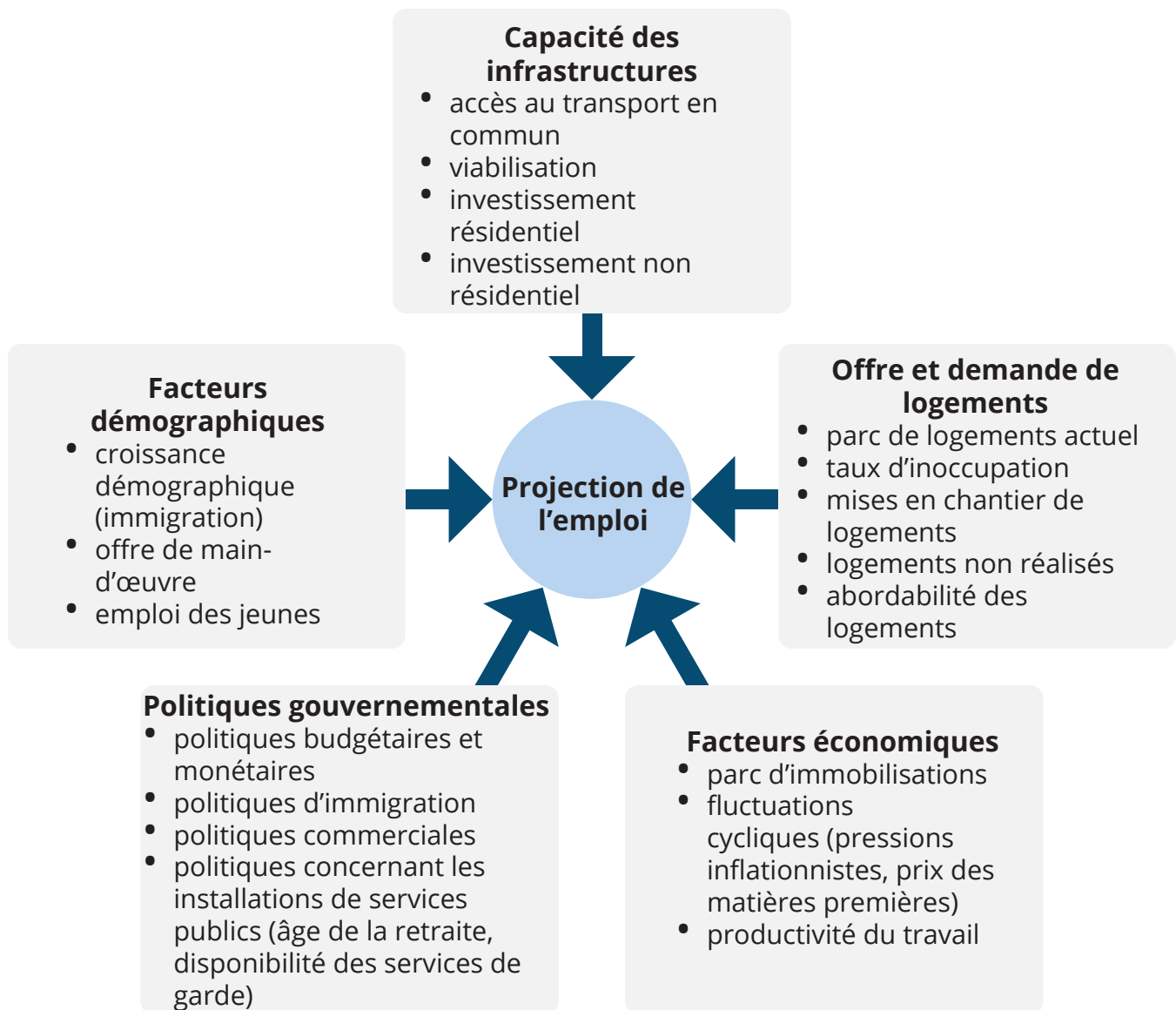


Figure 6 : Illustration des facteurs influant sur les projections d'emploi.

Étape 1 – emploi : calcul des besoins projetés en emplois

Objet

Cette étape a pour objet de déterminer le nombre total d'emplois que la municipalité devra prévoir, c'est-à-dire le nombre d'emplois qu'il faudra accueillir pour répondre à ces besoins à l'horizon de planification.

Politique applicable

Selon les directives provinciales, les offices d'aménagement fondent les prévisions de croissance de la population et de l'emploi sur les projections pour l'Ontario publiées par le MFO et peuvent faire des modifications, le cas échéant (politique 2.1.1).

Démarche recommandée

La municipalité devrait établir ses besoins en emplois en calculant son ratio emploi-population municipal et en l'appliquant à sa population projetée.

Calcul du ratio emplois-population municipal

Le ratio emplois-population municipal est le ratio entre le nombre d'emplois dans une municipalité et la population de cette municipalité. Il est établi en divisant l'emploi de référence (actuel), ou le nombre total d'emplois, par la population de référence (actuelle) de la municipalité. Il est recommandé à la municipalité d'obtenir son emploi de référence d'une combinaison de sources données, dont les suivantes :

- Les données sur la catégorie du lieu de travail à l'échelle de la SDR.

Statistique Canada définit la catégorie du lieu de travail comme étant la répartition des personnes selon qu'elles travaillent à domicile, à l'extérieur du Canada, qu'elles soient sans adresse de travail fixe ou qu'elles travaillent à une adresse précise (c.-à-d. le lieu habituel de travail). Les données sur la catégorie du lieu de travail tiennent donc compte des lieux de travail fixes ou non fixes et du travail à domicile.
- Les enquêtes sur l'emploi réalisées à l'échelle municipale (si disponibles) pour obtenir l'emploi de référence de la municipalité.
- La population de référence est la population actuelle, qui peut être obtenue auprès de Statistique Canada à l'échelle de la SDR (c.-à-d. de la municipalité).

Il est recommandé aux municipalités de rajuster leur ratio emplois-population afin de tenir compte des évolutions éventuelles des besoins en matière d'emploi, en tenant compte de divers facteurs, notamment une analyse des changements récents touchant le type et la nature des emplois (c.-à-d. automatisation accrue, modèles de microdistribution, concentration sectorielle au sein de la municipalité), les objectifs municipaux en matière d'aménagement du territoire, les changements importants apportés ou proposés par les principaux employeurs locaux ou régionaux, ainsi que la disponibilité des infrastructures et les investissements planifiés. Les municipalités disposant d'une capacité suffisante (c.-à-d. ressources, outils et données) peuvent établir un ratio emplois-population municipal personnalisé qui tient compte des conditions locales (p. ex. les caractéristiques démographiques) et utiliser d'autres outils d'analyse (comme l'analyse structurelle-résiduelle ou l'analyse en fonction de l'emploi). Toutefois, elles devraient valider leur démarche en la mettant à l'essai en fonction des projections établies à l'étape 1 – population.



Figure 7 : Illustration de l'étape 1 – calcul du ratio emplois-population municipal.

Le rôle de certaines municipalités comme centres d'emploi et de services à l'échelle régionale ou provinciale peut entraîner des ratios emploi-population municipaux et des compositions de l'emploi considérablement différents d'une municipalité à l'autre. Par conséquent, la coordination entre les municipalités est essentielle et recommandée, conformément à la politique 6.2.1 de la DPP 2024.

Application du ratio emplois-population municipal à la population projetée

Une fois calculé, le ratio emplois-population municipal est multiplié par la population projetée de la municipalité à l'horizon de planification, obtenue au chapitre 2, étape 1 – population. Il en résulte le nombre total d'emplois dont la municipalité aura besoin, c'est-à-dire le nombre d'emplois prévu à l'horizon de planification.

Considérations

Le ratio emploi-population municipal permet de broser un portrait complet de l'emploi dans une municipalité. En plus de tenir compte du travail à domicile, des emplois temporaires et des emplois occupés par des navetteurs, il prend en considération les variations dans la structure par âge, les différences démographiques, les situations de sous-emploi ainsi que les contraintes du marché du travail.

En revanche, le taux d'activité risque de sous-estimer les emplois, car il mesure uniquement les personnes qui travaillent (indépendamment du fait que l'emploi se trouve à l'intérieur et non à l'extérieur de la municipalité), tandis que le ratio emploi-population municipal examine expressément les emplois à l'intérieur des limites de la municipalité. Le taux d'activité ne tient pas compte des nuances et, par conséquent, ne représente qu'un sous-ensemble de travailleurs et leur pleine et entière capacité à être employés.

Les municipalités n'ont pas toutes accès à une enquête sur l'emploi municipal pour évaluer l'emploi actuel sur leur territoire. En coordonnant leurs efforts, les municipalités peuvent ainsi veiller à ce que les personnes travaillant à l'extérieur de leur municipalité de résidence soient comptabilisées dans la municipalité où elles occupent un emploi.



Figure 8 : Illustration de l'étape 1 – calcul des besoins en emplois de la municipalité.

Résultat

Le résultat de cette étape est le nombre estimatif projeté d'emplois nécessaires, qui sera utilisé à l'étape 2 – emploi consistant à établir une prévision d'emploi nécessaire pour répondre aux besoins en emplois à l'horizon de planification.

Étape 2 – emploi : établissement d'une prévision d'emploi

Objet

Cette étape a pour objet d'établir une prévision d'emploi pour la population totale à l'horizon de planification, en se fondant sur les besoins projetés en matière d'emploi et en tenant compte des conditions locales.

Politique applicable

Selon les directives provinciales, les offices d'aménagement fondent les prévisions de croissance de la population et de l'emploi sur les projections pour l'Ontario publiées par le MFO et peuvent faire des modifications, le cas échéant (politique 2.1.1).

Démarche recommandée

Les municipalités devraient rajuster le nombre total d'emplois nécessaires en fonction des facteurs locaux et des données disponibles, et consigner ces rajustements en justifiant leur démarche et en fournissant les éléments probants à l'appui. Les prévisions municipales doivent tenir compte des conséquences possibles de fluctuations dans la conjoncture économique. Il est important d'avoir recours à diverses sources de données pour évaluer avec précision le potentiel de croissance des employeurs, d'intégrer de nouvelles tendances sur le plan de l'emploi et de prendre en compte des facteurs locaux, tels que les collectivités ayant un grand nombre d'étudiants de niveau postsecondaire ou d'employés saisonniers.

Les principaux facteurs pouvant motiver des rajustements peuvent comprendre les suivants :

- les investissements commerciaux et les projets *d'infrastructure* prévus;
- les politiques visant le marché du travail et l'évolution des tendances démographiques;
- des changements dans la composition sectorielle de l'économie;
- des changements apportés aux politiques commerciales et aux conditions des marchés internationaux.

De plus, il faut soustraire le nombre d'emplois existants du nombre total d'emplois nécessaires pour établir la prévision d'emploi.

Considérations

Parmi les éléments qui peuvent justifier un rajustement de la prévision d'emploi d'une municipalité figurent notamment les enquêtes municipales sur l'emploi, les données sur les projets d'aménagement, ainsi que les contraintes et les possibilités liées aux *infrastructures*.

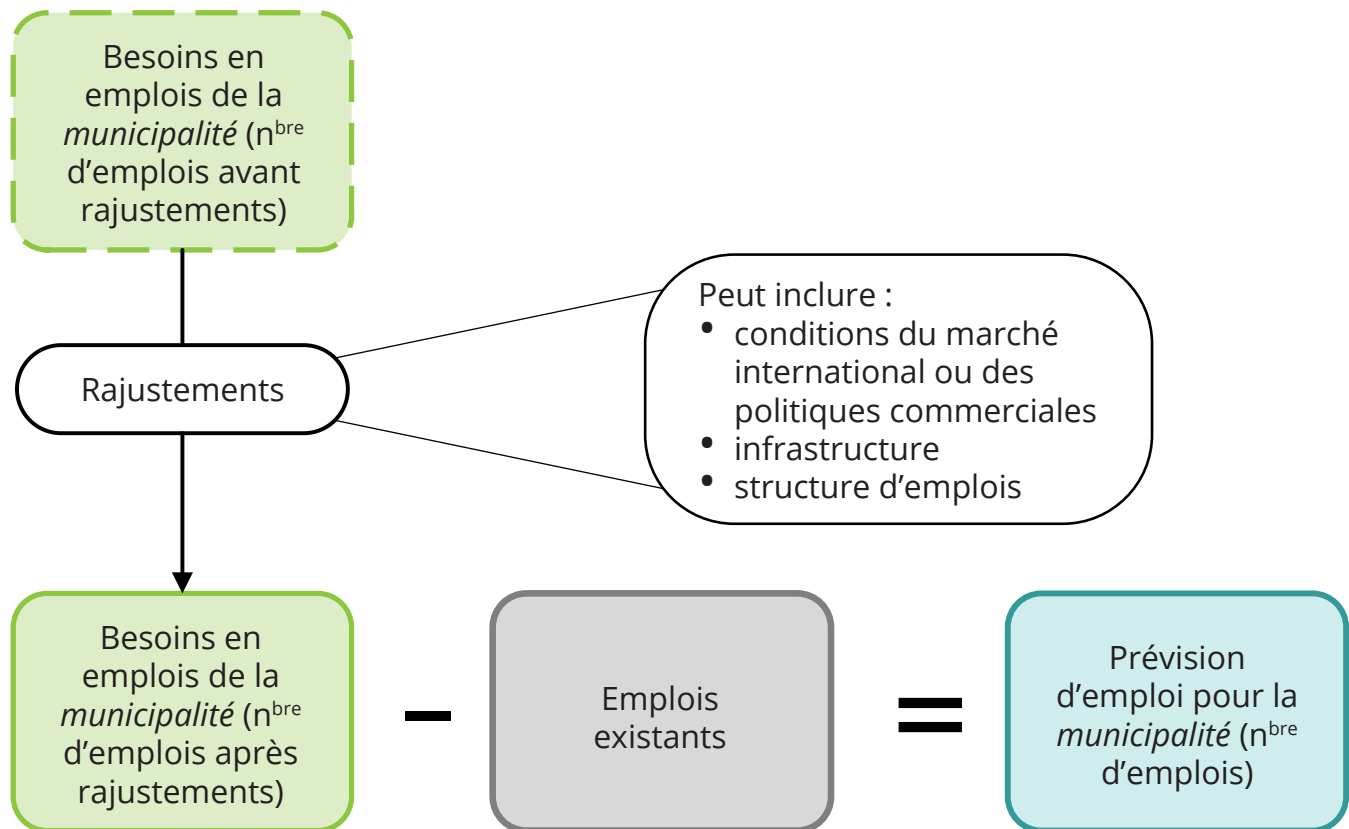


Figure 9 : Diagramme de l'étape 2 – établissement d'une prévision d'emploi.

Résultat

Le résultat de cette étape est l'emploi total prévu dans la municipalité à l'horizon de planification, qui servira à déterminer le nombre d'emplois à accueillir selon les catégories d'utilisation du sol à l'étape 3 – emploi.

Étape 3 – emploi : ventilation des emplois selon les catégories d'utilisations du sol

Objet

Cette étape a pour objet de ventiler les emplois prévus dans la municipalité selon les types d'utilisations aux fins d'emploi afin d'assurer une offre suffisante de terrains pour toutes les utilisations.

Politique applicable

Les offices d'aménagement encouragent le développement et la compétitivité économiques de la façon suivante :

- a) en fournissant une diversité et un éventail appropriés d'utilisations à des fins d'emploi, institutionnelles et mixtes plus larges pour répondre aux besoins à long terme;
- b) en offrant des possibilités favorisant une base économique diversifiée, notamment en maintenant un éventail de sites convenant à des utilisations aux fins d'emploi appuyant une large gamme d'activités économiques et d'utilisations connexes et tenant compte des besoins des entreprises actuelles et futures;
- c) en déterminant des sites stratégiques propices aux investissements, en surveillant la disponibilité et l'acceptabilité des sites d'emploi, y compris les sites immédiatement commercialisables, et en cherchant des moyens d'éliminer les obstacles aux investissements;
- d) en encourageant la *densification* des utilisations aux fins d'emploi et un aménagement compact et à usage mixte pour soutenir la réalisation de *collectivités complètes*;
- e) en assurant la compatibilité des utilisations du sol adjacentes aux *zones d'emploi* en prévoyant une transition appropriée vers les *utilisations sensibles du sol* (politique 2.8.1.1).

Selon la définition de la DPP 2024, les *zones d'emploi* sont des zones désignées dans un plan officiel pour des grappes d'entreprises et des activités économiques, notamment la fabrication, l'entreposage et le transport des marchandises. Les utilisations exclues des *zones d'emploi* sont institutionnelles et commerciales, notamment les bureaux et entreprises de détail non associés au sens principal d'utilisations aux fins d'emploi indiqué ci-dessus, sauf si elles font l'objet d'une transition en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Les offices d'aménagement protègent les *zones d'emploi* qui sont situées à proximité des *installations et couloirs majeurs de circulation des marchandises*, y compris les installations et les couloirs figurant dans les plans de transport provinciaux, pour répondre aux utilisations des *zones d'emploi* que ces emplacements requièrent (politique 2.8.2.2).

Démarche recommandée

Selon la DPP 2024, certains types d'emplois sont situés dans des *zones d'emploi*, mais d'autres ne le sont pas. Les types d'emplois qui peuvent être situés dans des *zones d'emploi* sont dans les domaines de la fabrication, de la recherche et du développement liés à la fabrication, de l'entreposage, du transport des marchandises, de la vente au détail, des bureaux et des installations connexes. Pour calculer avec précision leurs besoins en terrains, les municipalités doivent déterminer le nombre d'emplois à l'intérieur et à l'extérieur des *zones d'emploi*.

Les municipalités devraient classer les emplois prévus dans les catégories suivantes d'utilisations du sol à des fins d'emploi :

- **Emplois généraux (EG) :** Emplois qui répondent surtout aux besoins de la population locale et régionale qui sont occupés dans la *zone de peuplement*, mais pour la plupart hors des *zones d'emploi*. Ces emplois sont destinés surtout à la population résidente : grands édifices à bureaux, commerces de détail, services commerciaux, hébergement, services institutionnels, éducatifs et de soins santé, travail à domicile. En général, les emplois sont occupés dans des immeubles de bureaux autonomes. Certaines municipalités rurales ou de petite taille pourraient compter peu d'emplois de ce type.
- **Emplois sur des terres servant à des fins d'emploi (ETFE) :** Emplois liés à des industries et à des activités qui ne sont généralement pas compatibles avec des utilisations sensibles du sol et qui sont occupés surtout dans des *zones d'emploi* ou dans des zones adjacentes (p. ex. dans les domaines de la fabrication et de l'entreposage).
- **Emplois ruraux :** Emplois habituellement à l'extérieur des *zones de peuplement* qui ne sont pas liés à un terrain nécessaire pour une *zone de peuplement*. Les municipalités peuvent aussi envisager d'inclure une part appropriée d'autres catégories d'emplois, dont certains EG situés hors des *zones de peuplement* (comme des stations-service). Les emplois liés aux ressources naturelles ou à l'agriculture (p. ex. exploitation minière, foresterie, entreprises agroalimentaires et installations de production d'aliments pour animaux et d'engrais) sont d'autres exemples d'emplois ruraux.

Les municipalités peuvent établir des sous-catégories moins ou plus nombreuses selon les conditions locales et leurs objectifs en matière d'aménagement. Par exemple, les municipalités peuvent affiner leurs catégories d'emploi respectives pour tenir compte des types d'emplois propres à leurs économies locales, tels que les grands édifices à

bureaux et l'agriculture. Plus précisément, les municipalités doivent s'assurer que la sous catégorisation de l'emploi est appropriée pour soutenir la détermination des besoins précis en terrains à des fins de planification et de mise en œuvre.

Les municipalités sont encouragées à utiliser leurs propres données, y compris les enquêtes sur l'emploi, dans la mesure où elles ont accès à des sources et à des renseignements locaux susceptibles d'éclairer la ventilation exacte des emplois selon les catégories d'utilisations du sol.

Les petites municipalités qui ne disposent pas de données détaillées peuvent utiliser une méthode simplifiée pour estimer le nombre d'EG à prévoir. De plus amples renseignements figurent au chapitre 5.

La méthode simplifiée permet aux municipalités d'estimer les terrains nécessaires pour les EG prévus, selon des intrants comme les permis ou approbations déjà accordés, les plans officiels et les tendances connues sur le plan de l'emploi sur leur territoire.

Considérations

Il est recommandé aux municipalités d'utiliser les données du Système de classification des industries de l'Amérique du Nord fournies par Statistique Canada, comme source privilégiée de données pour éclairer la ventilation des emplois par type d'emploi. Ce système fournit une méthode de classification normalisée utilisée par le Canada, le Mexique et les États-Unis pour classer les entreprises en fonction de leur activité principale. Ce système est hiérarchique, les ventilations allant des grands secteurs aux industries plus précises.

Les emplois peuvent également être ventilés en fonction de données supplémentaires comme des enquêtes sur l'emploi, les demandes d'aménagement reçues ou approuvées ou une stratégie de développement économique (le cas échéant).

Les municipalités peuvent également utiliser les données de la Classification nationale des professions fournies par Statistique Canada pour faciliter la ventilation des emplois par catégorie d'utilisation du sol.

Les municipalités disposent de la souplesse nécessaire pour rajuster leurs structures d'emplois et la répartition des emplois entre les différentes catégories d'utilisation du sol en fonction des conditions locales, notamment les perturbations du marché, l'évolution de l'activité économique, les changements sur le plan des *infrastructures* et des investissements dans les immobilisations. Ces rajustements influent à leur tour sur la part relative de l'emploi de chaque catégorie d'utilisation du sol et sur le nombre d'emplois correspondant à chacune de ces catégories.

Les emplois saisonniers, dans des domaines tels que l'agriculture, le tourisme, les loisirs et l'extraction des ressources naturelles, devraient être pris en compte dans la ventilation des emplois selon les catégories d'utilisations du sol. Par exemple, certains emplois

dans l'agriculture urbaine ou le réseau agroalimentaire peuvent n'exister qu'une partie de l'année, mais être exercés dans un espace physique ayant un besoin permanent en terrains.

On pourrait supposer que la diversité des catégories d'utilisations du sol à des fins d'emploi demeure constante au sein d'une municipalité. Toutefois, les municipalités peuvent prévoir l'évolution éventuelle de leur structure de l'emploi au cours de l'horizon de planification et peuvent ainsi rajuster cette structure en conséquence. Ces rajustements leur donnent la souplesse nécessaire pour s'adapter aux réalités locales en matière d'emploi et tenir compte de différents contextes locaux.

Dans certaines situations, des terrains industriels doivent être réaffectés afin de permettre l'aménagement d'installations de transformation alimentaire ou agroalimentaire visant à soutenir l'emploi dans le secteur agroalimentaire, tandis que la production agricole et certaines activités de transformation directe ont probablement lieu dans une *zone agricole à fort rendement* ou sur des terres rurales. La croissance de ces types d'emplois pourrait nécessiter ou non des terrains supplémentaires, mais ce scénario possible devrait être pris en compte aux fins de la ventilation des emplois prévus.

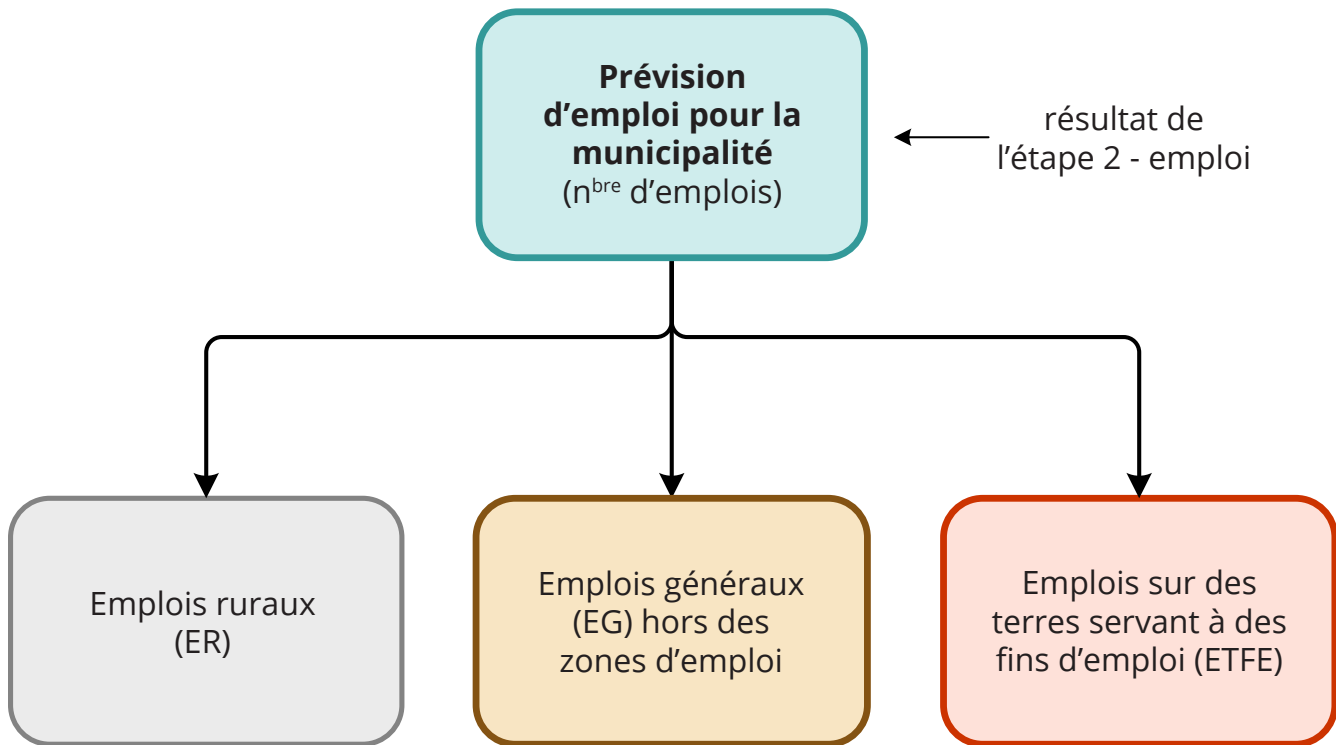


Figure 10 : Diagramme de l'étape 3 – emploi : ventilation des emplois selon les catégories d'utilisations du sol.

Résultat

Le résultat est une ventilation des emplois prévus dans la municipalité selon le type d'utilisation du sol à des fins d'emploi. Cette ventilation permet de déterminer dans quelle mesure les municipalités peuvent accueillir ces emplois par la *densification*, à l'étape 4 – emploi.

Étape 4 – emploi : planification de la densification à des fins d'emploi

Objet

Cette étape a pour objet de déterminer le nombre d'emplois que les municipalités peuvent accueillir par la *densification* et par de nouveaux aménagements, ce qui aura une incidence sur les besoins en terrains.

Politique applicable

Les offices d'aménagement devraient favoriser la formation de *collectivités complètes* en permettant un éventail et une diversité appropriés d'aménagement du territoire, d'*options de logement*, d'options de transport avec accès *multimodal*, d'emplois, d'*installations de services publics* et d'autres utilisations institutionnelles, de loisirs, de parcs, d'espaces ouverts et d'autres utilisations pour répondre aux besoins à long terme [politique 2.1.6a)].

Les offices d'aménagement sont encouragés à fixer des objectifs de densité pour les *zones de croissance désignées*, en fonction des conditions locales. Les *grandes municipalités en pleine expansion* sont encouragées à prévoir un objectif de 50 résidents et emplois par hectare brut dans les *zones de croissance désignées* (politique 2.3.1.5).

Les projets de grands édifices à bureaux et d'aménagement institutionnel devraient être construits dans les *zones de grande station de transport en commun* ou dans d'autres *zones de croissance stratégique* qui bénéficient de *services de transport en commun fréquents* (politique 2.8.1.4).

Les offices d'aménagement prévoient, protègent et préservent les *zones d'emploi* pour les utilisations actuelles et futures et s'assurent que l'*infrastructure* nécessaire est fournie pour soutenir les besoins actuels et prévus (politique 2.8.2.1).

Démarche recommandée

Une fois la prévision de l'emploi répartie selon les catégories d'utilisation du sol, les municipalités devraient déterminer le nombre ou la proportion d'EG et d'ETFE dont elles peuvent planifier l'accueil dans la zone bâtie existante par la *densification*.

Les municipalités pourraient se fonder sur des données récentes sur les permis de construire et sur les demandes d'aménagement pour déterminer les logements écoulés sur le marché et le potentiel de *densification*. Le nombre ou la part des emplois à prévoir dans les zones bâties ou les *zones de croissance désignées* devrait être déterminé en fonction des profils d'emploi existants, de la taille de la municipalité et de ses caractéristiques communautaires. Les municipalités peuvent tenir compte du potentiel de *densification*, favorisant le *réaménagement* de terrains sous-utilisés et la planification d'aménagements à plus forte densité (p. ex. dans les *zones de grande station de transport*

en commun). La *densification* des ETFE désigne les emplois pouvant être accueillis dans les *zones d'emploi* existantes, et serait généralement moins influencée par les initiatives stratégiques que par la demande du marché et les besoins de l'industrie.

Cela permet d'obtenir des données de base pour évaluer les besoins en terrains et estimer le nombre d'emplois à accueillir dans les *zones de croissance désignées*, ou dans le cadre d'une expansion des limites de la *zone de peuplement*, y compris de nouvelles zones d'emploi pour les ETFE. Cette étape aide également les municipalités à satisfaire aux exigences de la DPP 2024, car elles doivent établir des objectifs minimaux de *densification* conformément à la politique 2.3.1.4.

Considérations

Si une municipalité ne compte actuellement aucun important projet d'aménagement de bureaux ni n'en prévoit, la catégorie des emplois de bureau peut être omise, et tous les emplois qui ne sont pas des ETFE peuvent être inclus dans les EG.

En règle générale, dans les grandes municipalités, un nombre important d'EG serait orienté vers les zones bâties en raison de facteurs comme la *densification* et les aménagements dans les *zones de croissance stratégique*, les *zones de grande station de transport en commun* et d'autres zones, comme les zones à utilisations diversifiées qui bénéficient de *services de transport en commun fréquents*.

Les municipalités présentant de grands aménagements de bureaux et de grands aménagements institutionnels pourraient envisager de subdiviser la catégorie des EG pour faciliter la planification, comme dans les *zones de croissance stratégique*.

Les municipalités disposent de la souplesse nécessaire pour retirer le travail à domicile de la catégorie des EG et créer une catégorie distincte regroupant le travail à domicile et le travail hybride.

Tel qu'il est mentionné précédemment, les municipalités peuvent également créer d'autres catégories afin d'établir des prévisions par type d'emploi dans chaque secteur d'utilisation du sol.

Les municipalités devraient envisager le recours aux *zones d'emploi* vacantes ou sous-utilisées pour accueillir la croissance, sinon il est possible que des emplois ne puissent être accueillis. De plus, la nouvelle définition de *zone d'emploi* fait en sorte que plus d'emplois seront accueillis par *densification*, dans des zones comme des centres commerciaux linéaires sous-utilisés, par exemple.

Dans certaines situations, les activités d'entreposage et de logistique situées dans les *zones d'emploi* peuvent ne pas générer un nombre important d'emplois ou sont fortement automatisées. Toutefois, en raison de leur nature, ces utilisations du sol sont sensibles ou intensives et ne peuvent pas faire l'objet d'une densification. Les municipalités devraient en tenir compte lorsqu'elles établissent leurs besoins supplémentaires en terrains destinés à l'emploi.

Ce travail serait coordonné avec les prévisions de logements et leur calcul en ce qui concerne la *densification* au prochain chapitre, plus particulièrement en ce qui concerne le travail à domicile. Tout le travail à domicile n'est pas entièrement effectué à distance, et il ne peut donc pas être exclu des calculs visant à établir une offre adéquate de terrains pour diverses utilisations.

Résultat

Le résultat est le nombre de GE et d'ETFE que l'on pourrait prévoir accueillir hors des zones bâties et des *zones d'emploi* existantes, ce qui contribuera à déterminer les besoins en terrains.

S'il y a lieu, on encourage la localisation d'utilisations liées à l'industrie, à la fabrication et à l'entreposage à petite échelle dans les *zones de croissance stratégique* et d'autres zones à utilisations diversifiées où des *services de transport en commun fréquents* sont offerts à l'extérieur des *zones d'emploi*. Par conséquent, sur le plan fonctionnel, ces emplois peuvent être considérés comme des EG, car ils n'ont aucune incidence sur les besoins en terrains destinés aux *zones d'emploi*.

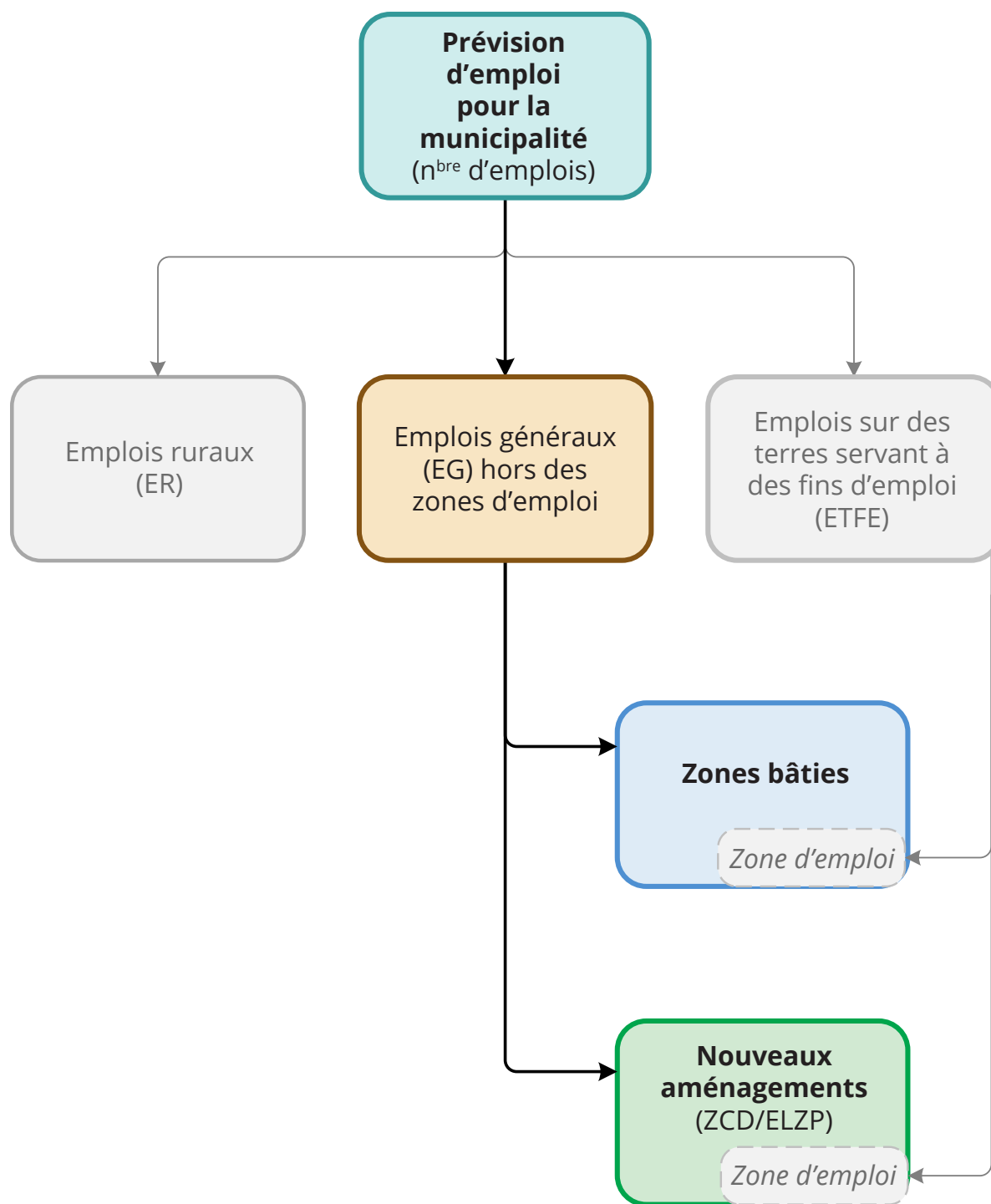


Figure 11 : Diagramme illustrant le cheminement des emplois de la catégorie « emplois généraux » vers les zones bâties et les nouveaux aménagements.

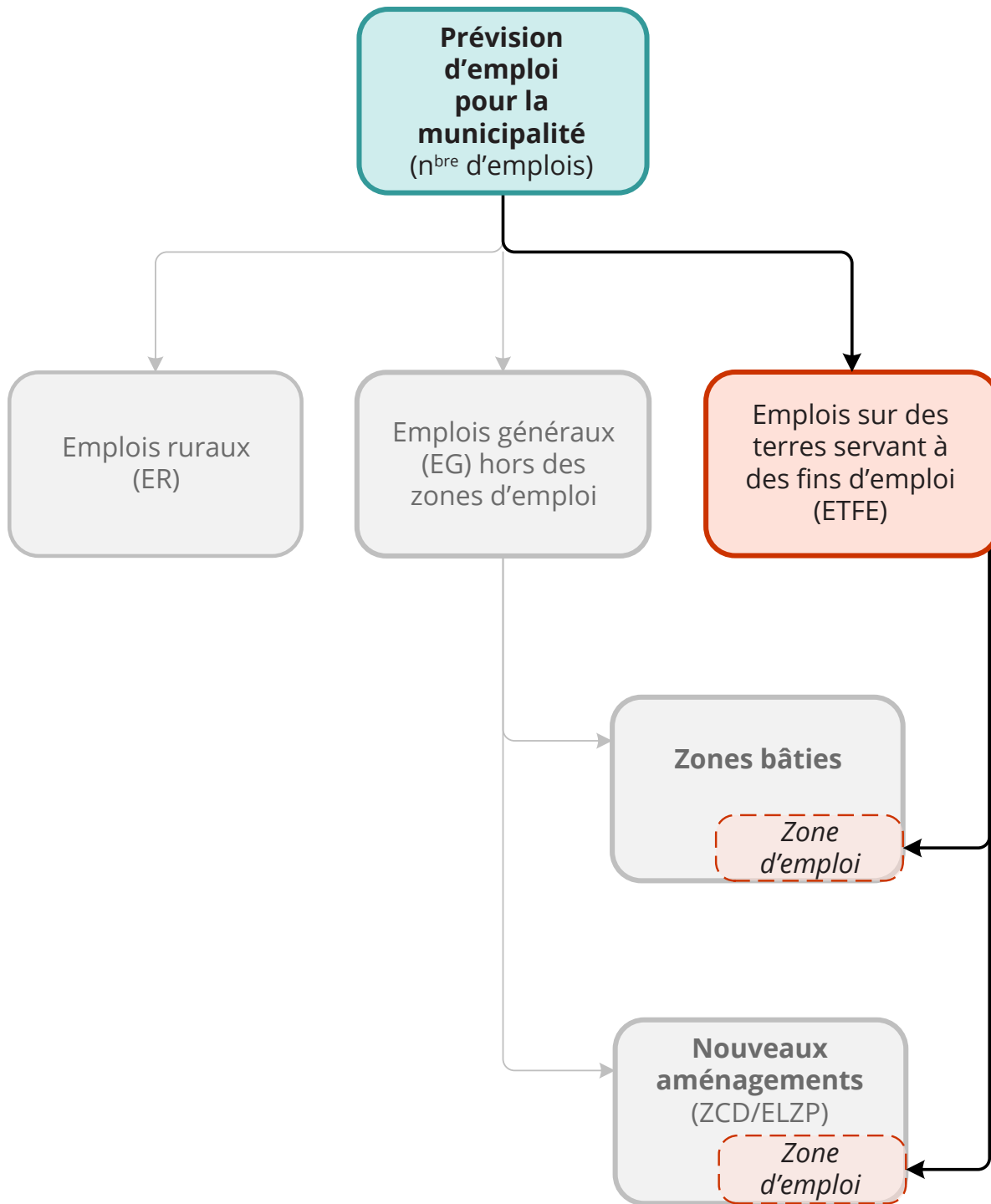


Figure 12 : Diagramme illustrant le cheminement des emplois de la catégorie « emplois sur des terres servant à des fins d'emploi » vers les *zones d'emploi*.

Chapitre 5 : Évaluation des besoins en terrains

Aperçu

Le chapitre 5 aide les municipalités à déterminer la quantité de terrains requis afin de permettre un éventail et une diversité appropriés d'utilisations du sol pour répondre à leurs besoins projetés sur un horizon de planification de 20 à 30 ans.

Deux méthodes sont proposées pour déterminer la quantité de terrains requis pour les logements et les emplois, tout en envisageant séparément les besoins en terrains pour les *zones d'emploi* et les besoins en terrains pour les EG et les emplois ruraux. Chaque méthode s'appuie sur les politiques de la DPP 2024 et tient compte des données disponibles et des conditions locales.

Objet

Cette étape a pour objet de déterminer s'il est nécessaire de prévoir des terrains pour répondre aux besoins prévus aux chapitres 3 et 4 et, dans ce cas, de calculer la quantité de terrains requis.

Politique applicable

Au moment de créer un nouveau plan officiel et de chaque mise à jour du plan officiel, une quantité suffisante de terres doit être disponible afin de permettre un éventail et une diversité appropriés d'aménagement du territoire pour répondre aux besoins prévus pendant une période d'au moins 20 ans, mais pas plus de 30 ans, selon les directives provinciales. L'aménagement des *infrastructures*, des *installations de services publics*, des *zones de croissance stratégique* et des *zones d'emploi* pourrait s'étendre sur une période plus longue (politique 2.1.3).

Le présent document d'orientation a pour but d'aider chaque municipalité à établir des prévisions de population et d'emploi et de déterminer la quantité globale de terrains dont elle aura besoin pour répondre de manière adéquate à la demande du marché à l'horizon de planification. L'emplacement de nouvelles *zones de peuplement*, d'expansions des limites de *zones de peuplement* ou de *zones d'emploi*, ou encore la question de savoir si un terrain particulier devrait être inclus dans une *zone d'emploi* ou en être retiré ne relèvent donc pas de la portée du document. Cependant, la municipalité s'appuierait sur la quantification des besoins en terrains pour mettre en œuvre ces autres aspects de la DPP 2024.

Démarche recommandée

Il est recommandé aux municipalités de quantifier leurs besoins en terrains en s'appuyant sur les prévisions municipales en matière de population et d'emploi, ainsi que sur les besoins du marché, en utilisant l'une des méthodes ci-dessous ou les deux :

- la méthode des densités multiples;
- la méthode « simplifiée » qui utilise la méthode des densités multiples pour les besoins en terrains en matière de logement, plus une estimation (c.-à-d. un pourcentage) pour les besoins en terrains à des fins d'emploi (c.-à-d. EG et ETFE).

Il est recommandé aux municipalités de choisir la ou les méthodes leur convenant le mieux, compte tenu des données dont elles disposent et des conditions locales. Il est également possible de combiner des éléments des méthodes (comme il est expliqué ci après) d'après les données disponibles et les approches d'aménagement du territoire en matière de densité.

La méthode des densités multiples convient à la plupart des municipalités. Il est recommandé aux municipalités d'utiliser les densités multiples dans la mesure où des données sont disponibles et accessibles, car il s'agit de la méthode la plus élaborée qui permet d'obtenir les résultats les plus précis pour l'évaluation des besoins en terrains. Les grandes municipalités en particulier, y compris les *grandes municipalités en pleine expansion* (annexe 1, DPP 2024), devraient utiliser la méthode des densités multiples.

La méthode simplifiée est recommandée uniquement dans les situations où la municipalité ne dispose pas de données suffisantes ni des moyens ou de la capacité d'obtenir les données nécessaires pour utiliser la méthode des densités multiples. En règle générale, cette démarche moins exigeante en données convient uniquement aux municipalités essentiellement rurales dont la population est très faible. Ainsi, la méthode simplifiée est recommandée pour les municipalités dont la population est inférieure à 10 000 habitants à compter du dernier recensement et qui ne partagent pas de division de recensement avec une *grande municipalité en pleine expansion*. L'objectif des deux méthodes (qui peuvent être combinées) est de favoriser une souplesse maximale et de tenir compte des conditions et du contexte locaux.

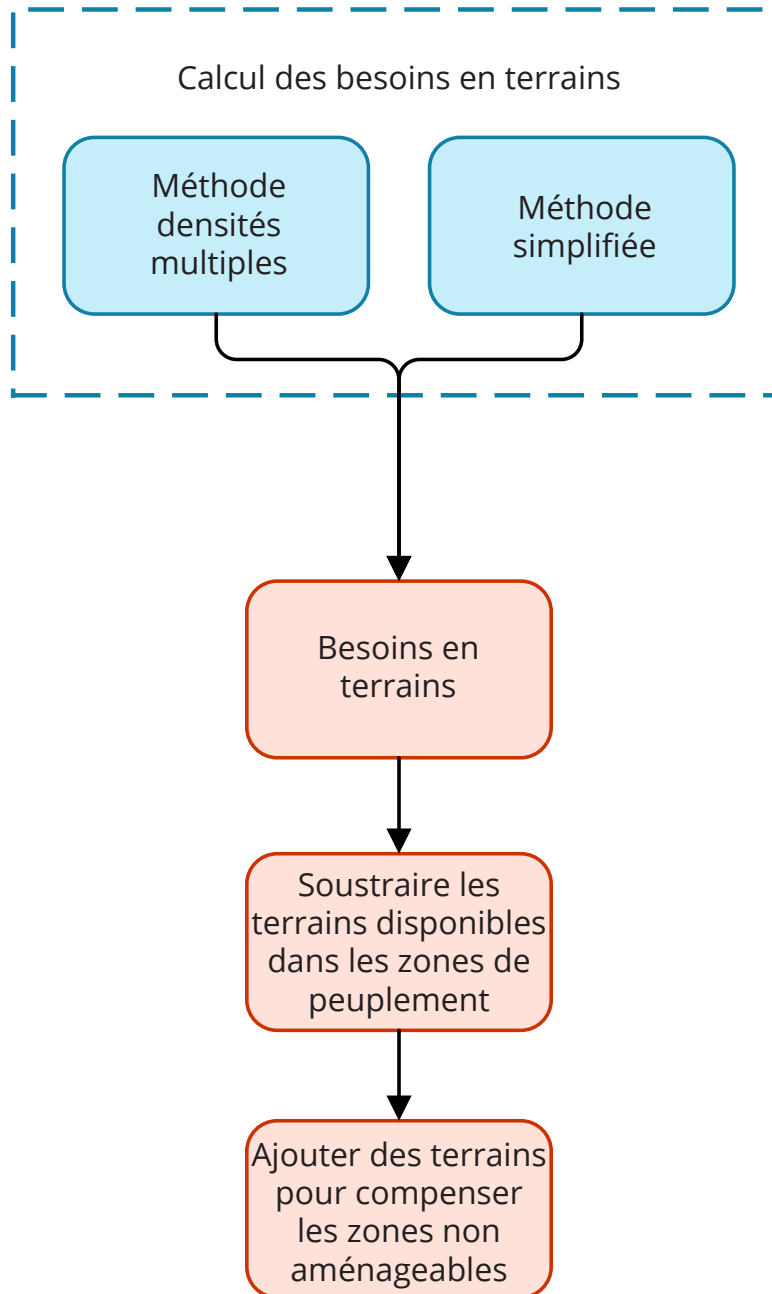


Figure 13 : Étapes du calcul visant à rajuster les besoins en terrains. Ces étapes sont franchies après le calcul de ces besoins, quelle que soit la méthode employée.

Ces méthodes ont en commun le fait que les municipalités envisageraient des rajustements (à la hausse ou à la baisse) des besoins en terrains en tenant compte des terres désignées et disponibles pour des aménagements économiquement viables, de l'incidence des arrêtés ministériels de zonage pris ou d'autres priorités provinciales

influant sur l'utilisation du sol adoptées depuis l'entrée en vigueur du plan officiel ou d'une mise à jour de ce plan, et des mesures de compensation (c.-à-d. tenant compte de l'incidence du retrait de terres servant à des fins d'emploi) :

- Soustraire les terrains aménageables et vacants :

Cette étape vise à tenir compte des terrains qui peuvent déjà être aménagés de manière économiquement viable dans la *zone de peuplement* et la *zone d'emploi* afin d'accorder la priorité aux terrains existants, d'assurer leur utilisation efficace et de favoriser une croissance ordonnée.

- Ajouter des terrains pour compenser les terrains non aménageables ou les retards prévus dans l'aménagement de terrains (au besoin) :

Il pourrait y avoir des terrains dans les zones de peuplement qui ne pourront pas être aménagés ou dont on ne prévoit pas qu'ils le seront à l'horizon de planification pour diverses raisons stratégiques ou en raison des conditions du marché. Les municipalités devraient compenser ces terrains afin de veiller à ce qu'elles disposent de terrains suffisants à l'horizon de planification.

Lorsque les données probantes indiquent que certains terrains risquent de ne pas être aménagés à l'horizon de planification pour des raisons non liées à l'offre de terrains – telles que les tendances en matière d'approbations ou les défis liés à la faisabilité économique –, les municipalités peuvent envisager un rajustement de la situation (c.-à-d. terrains supplémentaires) afin d'assurer la disponibilité d'un nombre suffisant de terrains.

La coordination entre municipalités de palier inférieur, et entre ces municipalités et des municipalités de palier supérieur exerçant des responsabilités en matière d'aménagement, constitue un aspect fondamental de chacune des méthodes.

La méthode des densités multiples

La méthode des densités multiples est la méthode la plus détaillée, car elle applique une densité précise à chaque type d'aménagement (c.-à-d. chaque type de logement et chaque type d'emploi). En utilisant des densités précises, la municipalité peut établir l'évaluation des besoins en terrains la plus exacte possible, ce qui devrait favoriser une utilisation optimale du sol qui reflète le mieux les besoins de la collectivité. La quantité de terrains est calculée en multipliant le nombre d'unités prévues pour chaque type d'aménagement par le facteur de densité qui lui est applicable, selon les données disponibles.

La méthode des densités multiples va dans le sens de la politique de la DPP 2024 qui encourage des aménagements à usage mixte ainsi qu'une diversité et un éventail d'*options de logement* en fonction des données dont dispose la municipalité.

La quantité de terrains est calculée en multipliant le nombre d'unités prévues pour chaque type d'aménagement par le facteur de densité qui lui est applicable, selon les données disponibles.

Dans le cas des logements, différents types de logements devraient être pris en compte. Il faut aussi tenir compte des besoins en logements selon le type (p. ex. faible densité, densité moyenne et densité élevée) qu'il reste à accueillir après l'étape 3 – logements, selon la densité nette s'appliquant à chacun. La municipalité devrait établir la densité des différents types en s'appuyant sur les pratiques standard de l'industrie et d'aménagement du territoire (c. à d. le rapport plancher-sol) ou le nombre d'unités par hectare.

Dans le cas de l'emploi, la municipalité peut se fonder sur les pratiques standard de l'industrie et d'aménagement du territoire afin de déterminer le rapport plancher-employés (RPE) pour divers types d'emplois.

Plus précisément, la méthode des densités multiples s'appuie sur un RPE pour calculer le nombre d'EG et les besoins en terrains dans les *zones d'emploi*, lesquels sont combinés avec les besoins en terrains à des fins de logement pour déterminer les besoins globaux en terrains à des fins de logement et d'emploi hors des *zones d'emploi*.

Étant donné que les évaluations des besoins en terrains destinés au logement et à l'emploi sont « nettes », c'est-à-dire qu'elles tiennent compte uniquement des terrains requis pour chaque type d'aménagement, les municipalités doivent rajuster ces résultats à la hausse afin de tenir compte des besoins bruts en terrains nécessaires pour accueillir les aménagements, y compris les routes, les parcs, la gestion des eaux pluviales et d'autres composantes non prises en compte dans l'évaluation initiale. Ces rajustements devraient varier en fonction du type d'aménagement et des besoins de la collectivité. Les municipalités pourraient fonder ces rajustements sur des données locales, notamment les aménagements récemment proposés et approuvés, les demandes de permis de construire, la dynamique des prix, des loyers et des taux d'inoccupation selon les types de bâtiments et les exigences en matière d'aménagement du territoire. Il est recommandé aux municipalités de consulter la population et les intervenants dès les premières étapes de leurs travaux locaux pour établir les rajustements à apporter dans le cadre de la mise en œuvre de la DPP 2024. Les municipalités doivent également consigner les rajustements effectués pour établir les besoins bruts en terrains.

Facteurs en prendre en considération pour l'utilisation de la méthode des densités multiples

Les municipalités dont la population était supérieure à 10 000 habitants lors du dernier recensement, ainsi que celles dont la population était inférieure à 10 000 habitants et qui ne partagent pas de division de recensement avec une *grande municipalité en pleine expansion*, devraient utiliser autant que possible la méthode des densités multiples en s'appuyant sur les sources de données à leur disposition. Dans certains cas, lorsqu'une municipalité a un accès très limité aux données nécessaires pour calculer les densités multiples spécifiques à différents types d'emplois, elle pourrait utiliser une variante de la

méthode des densités multiples. Cette approche consiste à continuer d'utiliser un facteur de densité en unités par hectare pour les logements par type, tout en utilisant un facteur de densité en emplois par hectare pour les besoins en terrains destinés à l'emploi.

Les besoins en terrains résultants représentent la quantité totale de terrains requis à des fins de logement et d'emploi.

Méthode des densités multiples :

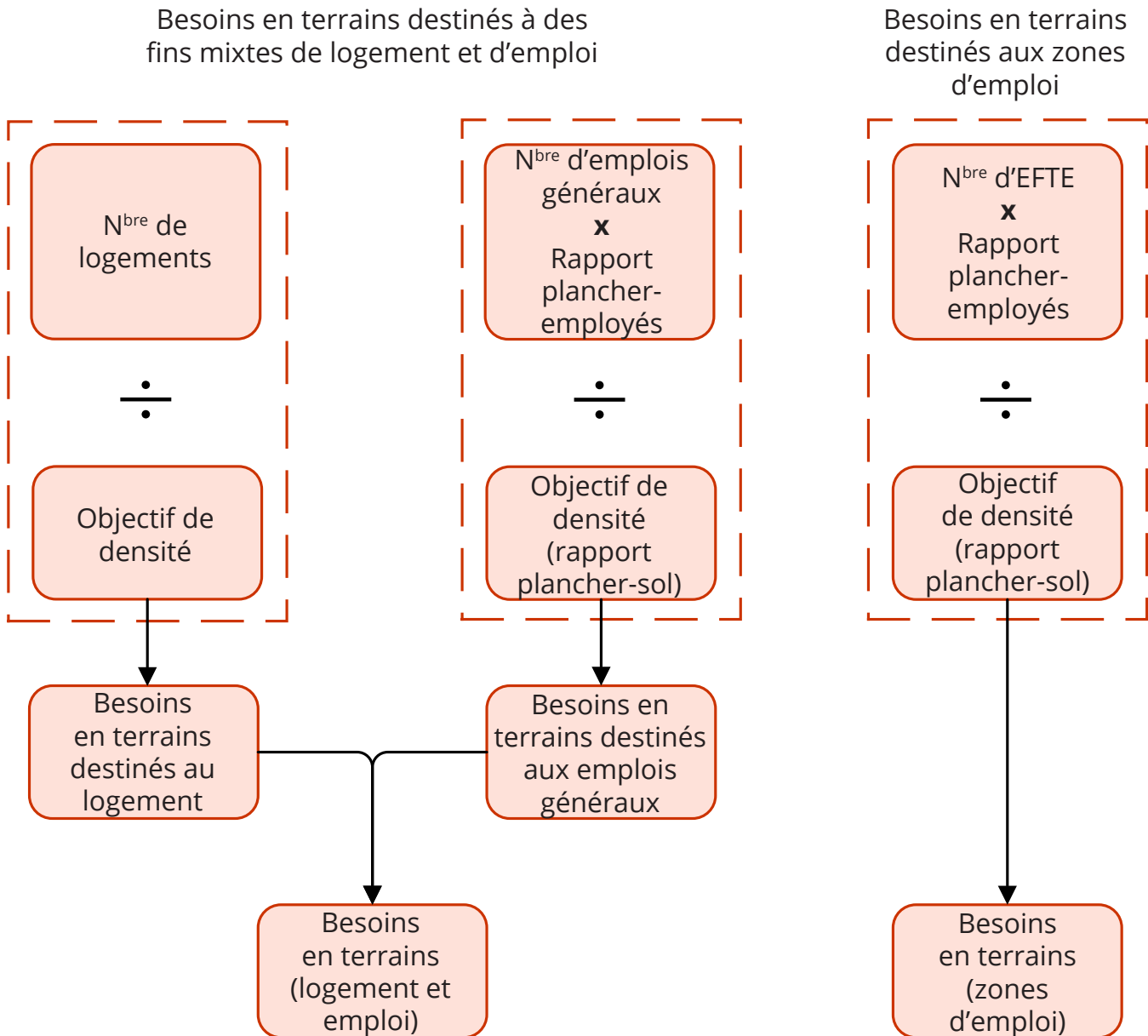


Figure 14 : Étapes de la méthode des densités multiples pour calculer les besoins en terrains destinés au logement et à l'emploi (gauche) et aux zones d'emploi (droite) .

Méthode simplifiée

La méthode simplifiée prévoit des étapes à suivre pour déterminer les besoins en terrains lorsque la municipalité ne dispose pas de données détaillées.

Dans le cas du logement et des EG, la municipalité pourrait déterminer ses besoins en terrains destinés au logement puis ajouter un facteur estimatif (c.-à-d. un pourcentage) pour accueillir des emplois. La municipalité devrait utiliser la méthode des densités multiples ou sa version simplifiée (c.-à-d. appliquer une densité exprimée en nombre de logements par hectare net) pour déterminer ses besoins en terrains destinés au logement.

Après avoir établi ses besoins en terrains destinés au logement, la municipalité peut utiliser la méthode simplifiée pour estimer ses besoins en terrains destinés aux emplois prévus hors de la *zone d'emploi*, qui sont fondés sur des facteurs comme la forme urbaine existante, les permis de construire accordés, le zonage actuel, les désignations du plan officiel et les tendances d'aménagement et de croissance historiques. Les estimations peuvent aussi être prospectives si, par exemple, on sait qu'il y aura des changements importants en matière d'emploi dans la municipalité.

Pour les *zones d'emploi*, la municipalité établirait une estimation de la densité de la *zone d'emploi* à appliquer aux ETFE prévus. Cette estimation serait fondée sur les données disponibles et sur les aménagements antérieurs.

Facteurs à prendre en considération pour l'utilisation de méthode simplifiée

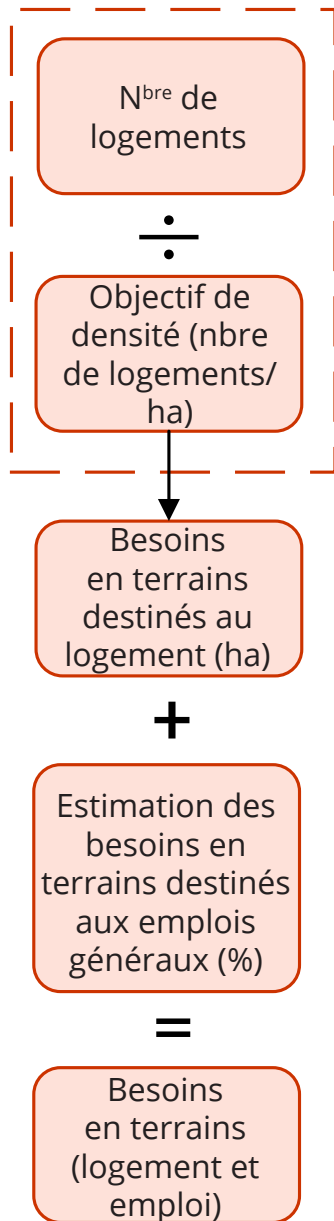
La méthode simplifiée n'est recommandée que pour les municipalités dont la population était inférieure à 10 000 habitants lors du dernier recensement et qui ne partagent pas une division de recensement avec une *grande municipalité en pleine expansion*, sauf indication contraire du ministre. Il est recommandé aux municipalités rurales et de petite taille d'utiliser cette méthode si elles ne disposent pas des ressources et des capacités nécessaires pour appliquer la méthode des densités multiples. Par exemple, les municipalités rurales, de petite taille ou du Nord pourraient ne pas disposer de données suffisantes pour évaluer les besoins en terrains destinés au logement et à l'emploi pour chaque type d'aménagement.

Les municipalités peuvent choisir d'utiliser cette méthode en fonction de facteurs tels que leur taille démographique, l'absence de données nécessaires à l'utilisation de la méthode fondée sur les terrains (reposant sur le rapport plancher-employé), la disponibilité de données sur la croissance de l'emploi antérieure (à l'intérieur et à l'extérieur des *zones d'emploi*), ou d'autres facteurs.

La méthode simplifiée est fondée sur des estimations, les besoins en terrains destinés au logement et à l'emploi étant établis à partir des données disponibles sur la densité de logements, et les besoins en terrains destinés aux *zones d'emploi* étant établis à partir d'estimations de l'emploi et des types d'emplois occupés localement. Étant fondée sur des estimations, la méthode simplifiée peut entraîner une surestimation ou une sous-estimation des besoins en terrains. Toutefois, l'écart devrait demeurer relativement faible.

Méthode simplifiée

Besoins en terrains destinés à des fins
mixtes de logement et d'emploi



Besoins en terrains destinés
aux zones d'emploi

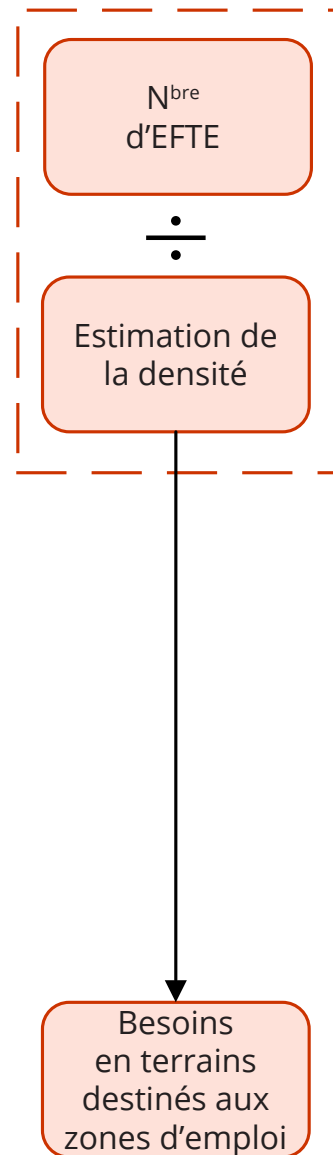


Figure 15 : Étapes de la méthode simplifiée pour calculer les besoins en terrains destinés au logement et à l'emploi (gauche) et aux zones d'emploi (droite).

Considérations pour l'évaluation des besoins en terrains

- Il est recommandé aux municipalités de collaborer à toutes les étapes du processus d'établissement des prévisions.
- L'adoption d'une démarche coordonnée est encouragée pour l'aménagement des grandes zones à forte concentration d'emplois qui dépassent les limites municipales;
- Les municipalités qui ne disposent pas de données aux fins du calcul de leur propre rapport plancher-employés pourraient envisager d'utiliser celui d'une municipalité voisine, le cas échéant.
- Les municipalités entièrement urbanisées pourraient devoir recourir à la densification afin de permettre la croissance.

Résultat

Peu importe celle qui est employée, les méthodes susmentionnées permettent à la municipalité d'obtenir les renseignements nécessaires à sa planification visant à faire en sorte qu'elle dispose de terrains suffisants pour parvenir à un marché équilibré et appuyer la mise en œuvre de la DPP 2024.

La municipalité qui établit qu'elle a besoin de terrains supplémentaires autres que ceux qui se trouvent dans ses *zones de peuplement* (terrains destinés à un usage mixte logement et emploi et *zones d'emploi*) doit respecter les politiques appropriées de la DPP 2024. Elle peut aussi envisager le retrait de terrains des *zones d'emploi*.

Chapitre 6 : Mise en œuvre

Le chapitre 6 a pour objet de recommander aux municipalités des pratiques exemplaires générales aux fins de la mise en œuvre du document d'orientation. Il souligne l'importance de la collaboration entre les municipalités et de la documentation des processus d'évaluation des besoins en terrains. Enfin, le chapitre 6 décrit à quoi peuvent servir les résultats du processus d'évaluation des besoins en terrains des municipalités dans le cadre de la mise en œuvre de la DPP 2024.

Les municipalités sont tenues, en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, de veiller à ce que leurs plans officiels soient à jour et conformes à la DPP 2024. Les offices d'aménagement doivent être en mesure d'utiliser le présent document pour éclairer la préparation des prévisions de croissance, sans que le ministère des Affaires municipales et du Logement ait à les examiner, avant la préparation des mises à jour des plans officiels visant à mettre en œuvre les besoins en terrains projetés.

Coordination entre municipalités

La collaboration entre municipalités est un aspect important de l'atteinte des résultats visés à chaque étape du processus de prévision et d'évaluation des besoins en terrains, et elle est encouragée comme pierre angulaire des méthodes décrites dans le document d'orientation proposé à l'appui de la mise en œuvre des politiques de la DPP 2024.

Cette coordination est recommandée afin d'assurer la répartition des projections et afin de veiller à ce que chaque municipalité tienne compte des besoins futurs sur le plan des logements, de la population, de l'*infrastructure* et d'autres utilisations du sol dans l'ensemble de la DR. En outre, chaque municipalité pourrait vérifier ses calculs en fonction des projections pour la DR afin de veiller à ce qu'elle ait établi une prévision raisonnable.

Les petites municipalités et les municipalités rurales pourraient travailler de concert avec les gestionnaires de services afin d'améliorer la coordination intermunicipale et de mieux comprendre les besoins en matière de logement dans la zone de marché (p. ex. les types de logements, les modes d'occupation des logements et l'abordabilité).

Politique applicable

Une méthode coordonnée, intégrée et complète doit être utilisée pour régler les questions d'aménagement du territoire au sein d'une municipalité ou entre des municipalités de palier inférieur, à palier unique ou de palier supérieur, et avec d'autres ordres de gouvernement, organismes, conseils et gestionnaires de services, ce qui comprend :

- a) la gestion ou la promotion d'une croissance et d'un aménagement intégrés à l'aménagement des *infrastructures* et des *installations de services publics*, y compris les écoles et les installations de garde d'enfants connexes;
- b) les stratégies de développement économique;
- c) la gestion du patrimoine naturel, de l'eau, de l'agriculture, des minéraux, du patrimoine culturel et des ressources archéologiques;
- d) l'infrastructure, les systèmes de transport multimodaux, les installations de services publics et les systèmes de gestion des déchets;
- e) les questions liées à l'écosystème, aux rivages, aux bassins versants et aux Grands Lacs;
- f) les dangers naturels et les dangers d'origine humaine;
- g) les prévisions sur la population, le logement et l'emploi, en fonction des *zones de marché régionales*, le cas échéant;
- h) la prise en charge des besoins en matière de logement, conformément aux politiques et plans provinciaux relatifs au logement, y compris ceux qui traitent de l'itinérance (politique 6.2.1).

Les offices d'aménagement doivent consulter les collectivités autochtones au plus tôt et coordonner les questions d'aménagement du territoire. À titre d'exemple, lors de la préparation d'un plan officiel ou d'une modification de plan officiel, la consultation au plus tôt peut faciliter le partage des connaissances, favoriser la prise en compte des intérêts des peuples autochtones dans la prise de décision en matière d'aménagement du territoire et favoriser la définition des répercussions potentielles des décisions sur l'exercice des droits ancestraux ou des droits issus de traités (politique 6.2.2).

Les municipalités sont encouragées à assurer la coordination avec d'autres municipalités au sein d'une *zone de marché régionale*.

Les municipalités, la province et les autres intervenants concernés sont encouragés à adopter une démarche coordonnée pour l'aménagement des grandes zones à forte concentration d'emplois qui dépassent les limites municipales (politique 6.2.8).

Lorsque l'aménagement est assuré par une municipalité de palier supérieur, celle-ci, en consultation avec les municipalités de palier inférieur, doit :

- i) déterminer et répartir les prévisions relatives à la population, au logement et à l'emploi pour les municipalités de palier inférieur;
- j) déterminer les zones où la croissance et l'aménagement seront concentrés, y compris les zones de croissance stratégique, et établir tout objectif de densité minimale applicable;
- k) déterminer des objectifs de densité minimale pour la croissance et l'aménagement dans les zones de peuplement nouvelles ou étendues, le cas échéant;
- l) fournir des directives stratégiques aux municipalités de palier inférieur sur les questions qui touchent plusieurs municipalités (politique 6.2.9).

Lorsqu'il n'y a pas de municipalité de palier supérieur ou lorsque l'aménagement du territoire n'est pas effectué par une municipalité de palier supérieur, les offices d'aménagement doivent s'assurer que la politique 6.2.9 est suivie dans le cadre du processus d'aménagement et doivent coordonner ces questions avec les offices d'aménagement adjacents (politique 6.2.10).

Documentation

La municipalité devrait consigner ses travaux en matière de prévisions et d'évaluation des besoins en terrains en préparant un rapport détaillé justifiant les valeurs quantitatives indiquées.

De plus, si elle souhaite utiliser une ou plusieurs démarches différentes de celles qui sont décrites dans le présent document d'orientation pour ses prévisions et l'évaluation de ses besoins en terrains, la municipalité doit consigner ces renseignements. La municipalité devra tenir des dossiers consignant cette ou ces démarches, les données de référence, les rajustements effectués ainsi que la ou les méthodes employées aux fins des calculs et la justification de ceux-ci.

La municipalité fournira à l'autorité approbatrice concernée un résumé clair en langage simple des principaux résultats de la Ligne directrice sur la méthode d'établissement des prévisions. Toutefois, la municipalité devrait communiquer à l'autorité approbatrice concernée, sur demande, la documentation nécessaire pour démontrer en quoi elle répond aux exigences de la DPP 2024 relatives à la planification à l'horizon de 20 à 30 ans.

Utilisation des résultats de l'évaluation des besoins en terrains de la municipalité

La municipalité devrait utiliser le résultat de son processus d'évaluation de ses besoins en terrains pour s'assurer qu'elle répond aux exigences de la DPP 2024.

Ce résultat représente la quantité totale de terrains requis dans la municipalité. Cette donnée est essentielle aux fins du processus fondé sur le plan officiel ou de modification de ce plan officiel par lequel les emplacements appropriés d'expansion des limites des *zones de peuplement*, le retrait de terrains des *zones d'emploi* afin de les utiliser à d'autres fins et la planification de l'aménagement dans les *zones de croissance désignées* seront établis en définitive. La municipalité peut mettre à jour ces décisions par l'intermédiaire d'un processus fondé sur le plan officiel ou de modification du plan officiel, sous réserve d'une approbation accordée en vertu de la loi.

Glossaire

Année de référence : Population actuelle ou dernière population disponible. Elle peut être obtenue auprès de Statistique Canada à l'échelle de la subdivision de recensement (SDR) [c.-à-d. de la municipalité].

Catégorie du lieu de travail selon la profession : Espace physique où une personne travaille qui, avec les résultats d'enquêtes sur l'emploi municipal, peut servir à obtenir l'emploi de référence de la municipalité. Cette donnée est accessible auprès de Statistique Canada à l'échelle de la subdivision de recensement.

Collectivités complètes : Quartiers à utilisations diversifiées et autres secteurs d'une ville, d'un village ou d'une *zone de peuplement* qui permettent aux gens de tous âges et de toutes capacités d'avoir facilement accès à la majorité des nécessités de la vie quotidienne, comme une combinaison adéquate d'emplois, de magasins locaux et de services, de différentes options de logement et de transport, et des *installations de services publics*. Les *collectivités complètes* sont inclusives et peuvent prendre différentes formes selon le contexte afin de répondre aux divers besoins des populations (DPP 2024).

Densification : Aménagement d'un bien, d'un emplacement ou d'un secteur qui a pour effet d'accroître la densité actuelle par les moyens suivants :

- a) le *réaménagement*, y compris la réutilisation des *friches contaminées* et des centres commerciaux et centres commerciaux linéaires sous-utilisés;
- b) l'aménagement de terrains vacants ou sous-utilisés dans des secteurs précédemment aménagés;
- c) l'aménagement intercalaire;
- a) l'agrandissement ou la conversion d'immeubles existants (DPP 2024).

Division de recensement (DR) : Terme géographique utilisé par Statistique Canada pour la déclaration de statistiques. Elle se situe entre la province ou le territoire et la municipalité (c.-à-d. subdivision de recensement). Il s'agit d'un groupe de municipalités voisines les unes des autres qui sont réunies pour des besoins de planification régionale et de gestion de services communs (comme les services de police et d'ambulance). Ces groupes sont créés selon les lois en vigueur dans certaines provinces du Canada. « Division de recensement » (DR) est le terme général s'appliquant à des régions créées en vertu des lois provinciales (comme comté, district régional) ou des régions équivalentes. Les divisions de recensement sont des régions géographiques intermédiaires entre la municipalité (subdivision de recensement) et la province ou le territoire.

Emplois généraux (EG) :

- a) Emplois qui répondent surtout aux besoins de la population locale et régionale qui sont occupés dans la zone de peuplement, mais pour la plupart hors des *zones d'emploi*. Ces emplois sont destinés surtout à la population résidente : commerces de détail, services commerciaux, hébergement, services institutionnels, éducatifs et de soins santé, travail à domicile. Comme les utilisations institutionnelles (p. ex. hôpitaux, soins de santé, éducation) sont exclues des *zones d'emploi*, elles doivent donc faire partie de la catégorie des emplois généraux conformément à la nouvelle définition d'emploi énoncée dans la DPP 2024.
- a) Emplois généralement situés dans des immeubles de bureaux autonomes (p. ex. sièges sociaux d'entreprises ou sociétés d'experts-conseils). Certaines municipalités rurales ou de petite taille ne présentent peut-être pas de nombreux types d'emplois dans des immeubles de bureaux autonomes (p. ex. un cabinet de médecin pourrait être situé dans un centre commercial, à côté de détaillants et de services de soins personnels). Cette catégorie peut varier selon l'interprétation que fait la municipalité des *zones d'emploi*.

Emplois ruraux (ER) : Emplois dans les secteurs de l'extraction de ressources et de l'agriculture, situés généralement hors des *zones de peuplement*. Les municipalités peuvent aussi envisager d'inclure une part appropriée d'autres catégories d'emplois, dont certains EG situés hors des *zones de peuplement* (comme des stations-service).

Emplois sur des terres servant à des fins d'emploi (ETFE) : Emplois liés à des industries et à des activités qui ne sont généralement pas compatibles avec des utilisations sensibles du sol et qui sont occupés surtout dans des *zones d'emploi* ou dans des zones adjacentes (p. ex. dans les domaines de la fabrication et de l'entreposage).

Modèle de cohorte-survie : Méthode permettant de faire le suivi dans le temps des naissances, des décès et des tendances migratoires afin de prévoir la population future. En assurant le suivi des cohortes, cette méthode permet d'obtenir des renseignements sur l'évolution des populations dans le temps, lesquels peuvent servir à planifier la prestation des services et l'affectation des ressources.

Non-formation de ménages : Nouveaux ménages qui auraient été formés, mais qui ne le sont pas en raison d'un manque d'options réalisables. Les personnes qui auraient formé ces ménages comprennent, entre autres, de nombreux adultes vivant avec des membres de leur famille ou des colocataires et des personnes souhaitant quitter un environnement dangereux ou instable, mais ne le peuvent pas en raison du manque d'endroits où aller.

Options de logement : Éventail des types de logements, par exemple, les maisons individuelles, jumelées ou en rangée, les maisons en rangée superposées, les multiplex, les habitations supplémentaires, les minimaisons, les maisons d'allée, les pavillons jardins, les maisons de chambre et les immeubles à logements multiples, y compris les immeubles d'habitation de faible et de moyenne hauteur. Ce terme peut également s'appliquer à différentes formules et formes de logement, comme le logement avec bail

à vie, la copropriété, le logement coopératif, les fiducies foncières communautaires, les logements communautaires à bail foncier, le logement *abordable*, le *logement avec services adaptés*, le logement multigénérationnel, le logement étudiant, le logement pour les travailleurs agricoles, le logement adaptés aux réalités culturelles, le logement avec services de soutien, le logement communautaire et de transition et le logement lié à l'emploi, aux études ou aux *utilisations institutionnelles*, telles que les foyers de soins de longue durée (DPP, 2024)

Plage de projections : Intervalle obtenu par l'application des deux méthodes de ventilation des projections du MFO. Les résultats obtenus à l'aide de ces deux méthodes servent de paramètres de prévision – ou plage de projections – à partir desquels est élaborée une projection démographique à l'échelle municipale.

Principal soutien du ménage : Selon la définition de Statistique Canada aux fins du recensement, première personne dans le ménage indiquée comme étant quelqu'un qui effectue le paiement du loyer ou de l'hypothèque, ou des taxes, ou de l'électricité, etc., pour le logement. Dans le cas d'un ménage où deux personnes ou plus sont inscrites comme soutiens du ménage, la première personne inscrite dans le formulaire de recensement est choisie comme le principal soutien du ménage.

Ratio emplois-population municipal : Nombre total d'emplois situés dans une municipalité divisé par sa population de référence (actuelle). Le ratio emplois-population municipal représente un indicateur global permettant de situer l'emploi par rapport à l'ensemble de la population, ce qui est utile à des fins de planification municipale et d'aménagement du territoire. Ce ratio rend compte de variations dans la structure par âge et de différences démographiques, favorise la planification de la croissance (p. ex. en contribuant à l'harmonisation de la création d'emplois, du logement, de l'infrastructure et des services) et reflète les conditions locales.

Subdivision de recensement (SDR) : Terme géographique utilisé par Statistique Canada pour la déclaration de statistiques. C'est le terme générique qui désigne les municipalités (selon les lois provinciales ou territoriales). Il désigne les villes, cantons et d'autres types de municipalités constituées en personnes morales, ainsi que les territoires considérés comme des équivalents municipaux à des fins statistiques (p. ex. les réserves indiennes, les établissements indiens et les territoires non constitués en personnes morales).

Taux d'activité : Selon Statistique Canada, proportion de la population en âge de travailler (c.-à-d. âgée de 15 ans et plus) qui occupe un emploi ou est à la recherche de travail. Ce taux mesure la proportion de la population en âge de travailler qui est employée ou qui cherche activement un emploi.

Taux de chef de ménage, ou taux de formation des ménages : Proportion des principaux soutiens de ménage (c.-à-d. chefs de ménage) dans une population donnée. Ce renseignement peut être tiré des données sur les ménages de Statistique Canada fondées sur le recensement.

Zone de grande station de transport en commun : Zone entourant une station ou un *arrêt de transport en commun de niveau supérieur* existant ou prévu et située à l'intérieur d'une *zone de peuplement*, ou zone entourant toute gare routière de voyageurs dans un noyau urbain. Les *zones de grande station de transport en commun* se définissent généralement comme des zones situées dans un rayon d'environ 500 à 800 m d'une station de transport en commun (DPP 2024).

Zone de marché régionale : Zone où le niveau d'interaction sociale et économique est élevé. La municipalité de palier supérieur, la municipalité à palier unique ou la zone d'aménagement sert normalement de *zone de marché régionale*. Toutefois, si la *zone de marché régionale* s'étend bien au-delà de ces limites, elle peut se fonder sur une zone de marché plus vaste. Si les *zones de marché régionales* sont très vastes et peu densément peuplées, une zone plus petite peut être utilisée, à condition qu'elle ait été définie dans un plan officiel (DPP 2024).

Zones d'emploi : Zones désignées dans un plan officiel pour des grappes d'entreprises et des activités économiques, notamment : fabrication, recherche et développement liés à la fabrication, à l'entreposage, aux déplacements de la marchandise, aux bureaux et entreprises de détail et aux installations d'accompagnement connexes. Une zone d'emploi comprend également les zones décrites au paragraphe 1(1.1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Les utilisations exclues des *zones d'emploi* sont institutionnelles et commerciales, notamment les bureaux et entreprises de détail non associés au sens principal d'utilisations aux fins d'emploi indiqué ci-dessus (DPP 2024).

Zones de croissance stratégique : Dans des *zones de peuplement*, carrefours d'activités, couloirs et autres zones désignées par des municipalités comme des points de mire pour la *densification* et d'autres utilisations polyvalentes à forte densité dans un modèle urbain compact. Les *zones de croissance stratégique* comprennent les *zones de grande station de transport en commun*, les centres-villes existants et émergents, les terres à proximité immédiate des établissements d'enseignement postsecondaire publics et d'autres zones où la croissance ou l'aménagement seront ciblés, ce qui peut inclure la construction intercalaire, le *réaménagement* (p. ex. les centres commerciaux et les centres commerciaux linéaires sous-utilisés), les *friches contaminées*, l'expansion ou la conversion de bâtiments existants, ou les friches urbaines. Les terrains situés le long des principaux axes routiers, des artères et d'autres zones qui sont ou seront desservis par des *services de transport en commun fréquents* ou des couloirs de *transport en commun de niveau supérieur* peuvent aussi être désignés comme des *zones de croissance stratégique* (DPP 2024).

Zones de peuplement : Zones urbaines et *zones de peuplement* rurales dans des municipalités (cités, villes, villages et hameaux). Les *zones de peuplement* de l'Ontario sont très diversifiées pour ce qui est de la taille, de la densité, de la population, de l'activité économique, de la diversité et de l'intensité des utilisations du sol, des niveaux de services et des types d'*infrastructure* disponibles. Les *zones de peuplement* constituent :

- a) des zones bâties où se concentre l'aménagement et qui incluent diverses utilisations du sol;
- b) les terres désignées dans un plan officiel aux fins d'aménagement à long terme (DPP 2024).

Annexe : Liste de ressources

Fédérales

- [Société canadienne d'hypothèques et de logement](#)
- [Bureau du directeur parlementaire du budget](#)
- Statistique Canada – Estimations de la population selon la division de recensement : [Estimations de la population selon la DR](#)
- [Statistique Canada – Données sur la taille du ménage selon le type de construction résidentielle et la collectivité](#)
- Statistique Canada – Estimations de la population, données municipales : [Estimations de la population selon la SDR](#)
- [Statistique Canada – Projections démographiques pour les divisions et les subdivisions de recensement](#)

Provinciales

- Ministère des Finances : [Projections démographiques pour l'Ontario](#)
- Ministère des Finances : [Projections démographiques – Catalogue de données](#)
- Veuillez communiquer avec le ministère des Affaires municipales et du Logement pour obtenir les ensembles de données historiques du ministère des Finances sur les projections démographiques.

Autres

- [Outils d'évaluation des besoins en logement \(projet HART\)](#)
- [Rural Ontario Institute](#) : source de données démographiques supplémentaires concernant les collectivités rurales
- [Projections des inscriptions fournies par les conseils scolaires](#) pouvant tenir compte des données relatives aux cohortes d'âges scolaires

Ministère des Affaires municipales et du Logement

© Imprimeur du Roi pour l'Ontario, 2026

Available in English