

**Council Member Inquiry Form**  
**Demande de renseignement d'un membre du Conseil**

**Subject: Does the City have a 15-year Land Supply to Meet Housing Targets?**

**Objet : La Ville dispose-t-elle de suffisamment de terrains pour atteindre les cibles en matière de logement en 15 ans?**

**Submitted at:** City Council

**Présenté au:** Conseil municipal

**From/Exp.:** M. Luloff

**Date:** November 22, 2023

**File/Dossier :**

**Councillor/Conseiller(e) :**

**Date:** le 22 novembre 2023

OCC – 2023-10

M. Luloff

**To/Destinataire:**

General Manager of Planning, Real Estate & Economic Development Department

Directeur générale. Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique

**Inquiry:**

**Given Ontario's Minister of Municipal Affairs and Housing announced on November 2, 2023, the reversal of the province's changes to Ottawa's official plan, and recognizing that plenty has changed since the plan was adopted last term by council – for example suggestions regarding higher population growth and increased immigration targets – does the General Manager of Planning, Real Estate and Economic Development believe the city has a 15-year land supply to meet or exceed our housing targets?**

**Demande de renseignement:**

**Comme le ministre des Affaires municipales et du Logement a annoncé le 2 novembre 2023 le renversement des changements du gouvernement provincial apportés au Plan officiel d'Ottawa, reconnaissant que beaucoup a changé depuis l'adoption du Plan par le Conseil à son dernier mandat – par exemple, divers indices suggérant une croissance plus importante de la population et des cibles plus élevées en immigration –, le directeur général de la Planification, de**

## **l'Immobilier et du Développement économique croit-il que la Ville a assez de terrains pour atteindre ou dépasser les cibles en matière de logement en 15 ans?**

**Response** (Date: 2024-Jan-19)

The 2020 Provincial Policy Statement (PPS) requires municipalities to maintain a 15-year minimum residential land. The City of Ottawa monitors greenfield residential land supply annually through the Greenfield Residential Land Survey (GRLS) to ensure consistency with the PPS.

The mid-2022 GRLS report, the latest available, was received by the Planning and Housing Committee on January 17, 2024. The Greenfield Residential Land Survey separates the greenfield supply into two categories. The first is the existing designated greenfield supply, and the second is the Council-adopted urban expansion areas. The existing greenfield supply consists of greenfield parcels that were designated as greenfield prior to the adoption of the new Official Plan on November 24, 2021. The Council-adopted urban expansion areas consist of parcels that were added to the urban boundary by Ottawa City Council during the new Official Plan process in 2021. Provincially added parcels are not included in this survey since it is dated July 1, 2022, and the Province added those parcels on November 4, 2022. The Province subsequently removed those same parcels in December 2023.

As of July 1, 2022, the existing designated greenfield residential land supply was approximately 1,482.2 net hectares with an estimated unit potential of 64,786. It is estimated that this land supply will last approximately 15.9 years, providing supply until 2038.

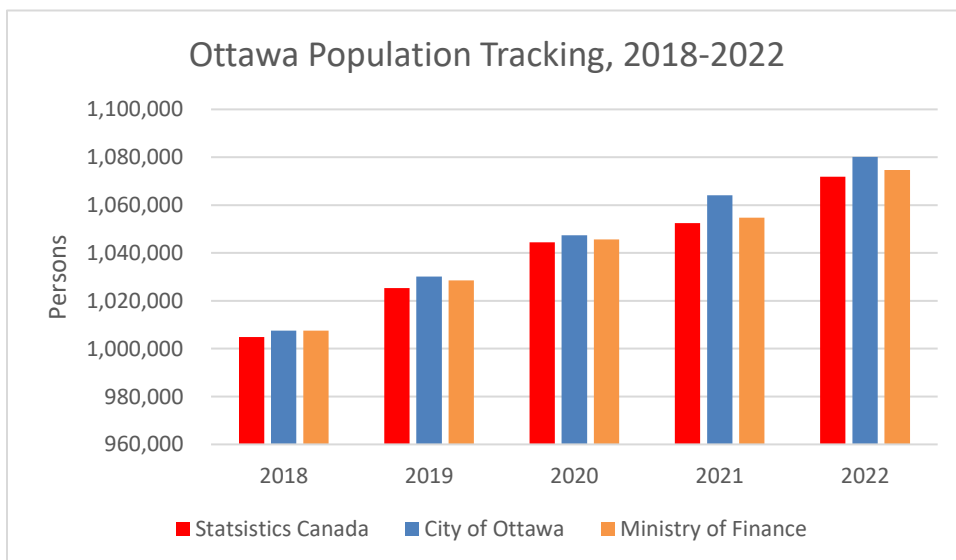
Council adopted urban expansion areas represent an additional 1,281 hectares of greenfield land. The assumed net residential portion of that land is 50%, providing 640.5 net hectares of residential land. Currently, only high-level analysis can be completed on these 640.5 net hectares until more details are provided during the secondary planning process for each expansion area. Applying the minimum 36 units per net hectare as per Official Plan policy 5.4.4.2 means the 640.5 net hectares will result in approximately 23,000 dwellings.

As the Council-adopted urban expansion areas complete their secondary planning process, an additional 640.5 net hectares will be available for a total of 2,122.7 net hectares of greenfield residential land supply. This combined land supply has a unit potential of 87,836 dwellings and provides a projected land supply of approximately 25 years, to 2047.

Existing Designated Greenfield Residential Supply and Council-adopted Urban Expansion Areas				Projected Years of Supply	Supply Until Year
	Land Supply (net ha)	Unit Potential	Annual Land Demand (net ha)		
Existing Designated Greenfield Residential Supply, mid-2022	1,482.2	64,786	93.1	15.9	
City adopted expansion lands	640.5	23,050	68.5	9.4	
<b>Total</b>	<b>2,122.7</b>	<b>87,836</b>		<b>25.3</b>	<b>2047</b>

Overall, the existing designated supply of greenfield land in Ottawa as of July 1, 2022, is consistent with the policies of the PPS to maintain a greenfield residential land supply of 15-years. The Council-adopted urban expansion areas will also provide 640.5 net hectares of additional greenfield residential land to supplement the existing supply past the planning horizon of 2046.

With regards to population tracking, comparing the 2018 to 2022 population projections to annual population estimates, shows higher projected population than actual population estimates from Statistics Canada. Statistics Canada provides annual population estimates for census divisions<sup>1</sup>, which corresponds to the municipal boundary for Ottawa. The Ontario Ministry of Finance also updates their population projections for Ontario census divisions annually<sup>2</sup>. The chart and table below compares the City's population projection to the updated year from the Ministry of Finance projections and Statistics Canada's population estimates.



<sup>1</sup> Statistics Canada. [Table 17-10-0139-01 Population estimates, July 1, by census division, 2016 boundaries](#)

<sup>2</sup> Ontario Ministry of Finance, correspondence July 26, 2019; June 23 2021; <https://www.ontario.ca/page/ontario-population-projections> accessed November 17, 2023.

<b>Population Source</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2018-2022 Growth</b>
<b>Statistics Canada</b>	1,004,802	1,025,354	1,044,484	1,052,526	1,071,868	67,066
<b>City of Ottawa</b>	1,007,501	1,030,189	1,047,417	1,064,144	1,080,155	72,654
<b>Ministry of Finance</b>	1,007,501	1,028,514	1,045,705	1,054,800	1,074,710	67,209

Ottawa’s population projection from 2018 to 2022 is about 8.3 per cent higher than actual population. Therefore, the land budget for the Official Plan has unused capacity based on the Council adopted growth projections and with the Council-adopted urban expansion parcels, there is more than 15-year supply of residential greenfield demand.

In terms of Ottawa’s housing supply targets, the Province has set a target of building 1.5 million new homes by 2031, of which 151,000 would be in Ottawa. The Province also specifically noted that these are targets are not mandatory and did not alter existing municipal housing projections to align with the targets. This housing target is for housing across the city, not just new homes in the greenfield area of Ottawa. The City does not build houses but provides a planning and regulatory environment to enable the construction of new homes. Intensification opportunities within the built-up urban area and future neighbourhoods within the greenfield urban area provide sufficient supply to enable the construction of 151,000 new homes by the end of 2031.

As outlined in the 2031 Municipal Housing Pledge report (ACS2023-PRE\_EDP-0009) received by Planning and Housing Committee on March 20, 2023, staff estimate that at the end of 2022, there were 153,600 dwellings that were either under construction, approved, registered, draft approved, or pending through an active application. About 64 per cent of this supply would be through intensification projects within the built-up urban area, 31 per cent in the greenfield urban area, and 5 per cent within the rural area. This supply does not include remaining designated greenfield supply without an active application, nor does it include development on Council-adopted urban expansion areas as the timing for building permits in these areas would likely occur after 2031.

Beginning in 2023, City staff started tracking development applications and the number

of related dwelling units, as well as the issuance of residential building permits on a quarterly basis through the [Residential Dwelling Pipeline](#). The pipeline, which is unrelated to the 153,600 units identified in the housing pledge, allows staff to track how many dwelling units have been permitted in comparison to the housing target. From January to September 2023, the City granted permission or approved 24,686 dwellings through development application process. The City issued building permits for 7,554 dwellings, 2,343 of which were related to the 24,686 units permitted or approved in 2023. This leaves approximately 22,335 units remaining to be built or go through further approvals in the pipeline as of Q3 2023. The Q4 2023 Pipeline report will be available in Q1 2024.

**Réponse** (Date: le 19 janvier 2024)

La Déclaration de principes provinciale (DPP) de 2020 exige des municipalités qu'elles maintiennent une offre de terrains résidentiels pendant au moins 15 ans. La Ville d'Ottawa surveille le nombre de terrains résidentiels en zone verte chaque année par le biais de l'Enquête sur les terrains résidentiels en zone verte pour garantir le respect de la DPP.

Le plus récent rapport sur l'Enquête, qui porte sur la mi-année 2022, a été présenté au Comité de la planification et du logement le 17 janvier 2024. L'Enquête sépare les terrains en zone verte en deux catégories : les terrains existants et les secteurs d'expansion urbaine adoptés par le Conseil municipal d'Ottawa. Les terrains existants sont des parcelles ayant été désignées zones vertes avant l'adoption du nouveau Plan officiel le 24 novembre 2021. Les secteurs d'expansion urbaine sont pour leur part des parcelles ayant été arrimées aux limites du secteur urbain par le Conseil durant le processus de révision du Plan officiel en 2021. Les parcelles ajoutées le 4 novembre 2022 par le gouvernement provincial ne sont pas comptées dans cette enquête, comme celle-ci date du 1<sup>er</sup> juillet 2022. La province a par ailleurs retiré ces mêmes parcelles en décembre 2023.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2022, on comptait environ 1 482,2 hectares nets de terrains résidentiels en zone verte pouvant accueillir, selon les estimations, 64 786 logements. Cette zone devrait pouvoir être exploitée durant les 15,9 prochaines années environ, soit jusqu'en 2038.

Les secteurs d'expansion urbaine adoptés par le Conseil représentent 1 281 hectares supplémentaires de terrains en zone verte, dont la proportion résidentielle nette présumée correspond à 50 %, soit 640,5 hectares nets de terrains résidentiels. Actuellement, il est uniquement possible d'analyser globalement ces terrains en

attendant les précisions du processus de planification secondaire de chaque secteur d'expansion. En appliquant le minimum de 36 logements par hectare net de la politique 5.4.4.2 du Plan officiel, on obtient environ 23 000 habitations pour ces 640,5 hectares nets.

Une fois terminé le processus de planification secondaire des secteurs d'expansion urbaine adoptés par le Conseil, 640,5 hectares supplémentaires seront disponibles, portant le total à 2 122,7 hectares nets de terrains résidentiels en zone verte. Mises ensemble, ces zones représentent un potentiel de 87 836 habitations et pourraient être exploitées sur environ 25 ans, soit jusqu'en 2047.

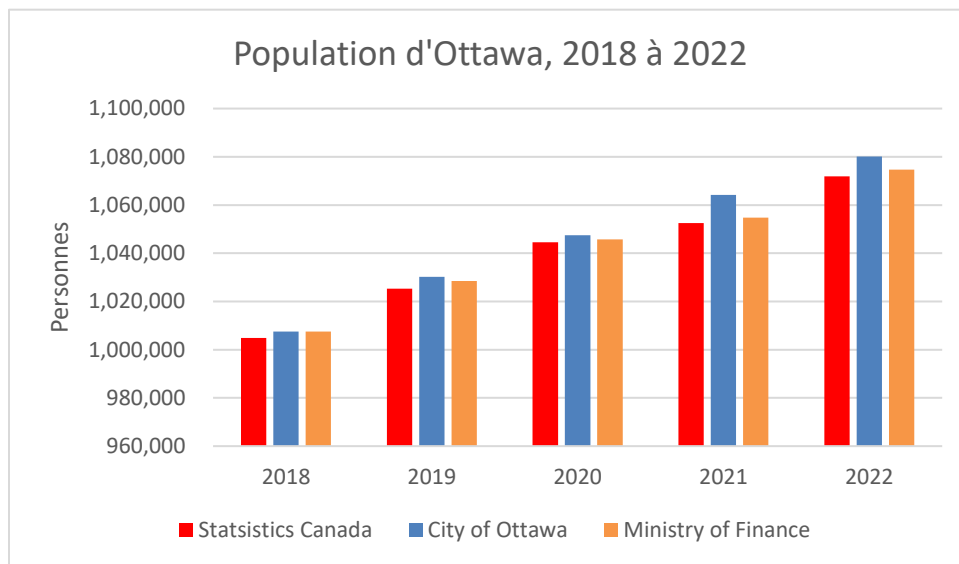
Terrains résidentiels en zone verte et secteurs d'expansion urbaine adoptés par le Conseil					
	Terrains (hectares nets)	Logements potentiels	Demande de terrains annuelle (hectares nets)	Années d'exploitation projetées	Année de fin
Terrains résidentiels en zone verte à la mi-année 2022	1 482,2	64 786	93,1	15,9	
Secteurs d'expansion adoptés par la Ville	640,5	23 050	68,5	9,4	
<b>Total</b>	<b>2 122,7</b>	<b>87 836</b>		<b>25,3</b>	<b>2047</b>

Dans l'ensemble, au 1<sup>er</sup> juillet 2022, la quantité de zones existantes désignées zone verte d'Ottawa est conforme aux politiques de la DPP visant une offre de terrains résidentiels en zone verte sur 15 ans. Les 640,5 hectares nets des secteurs d'expansion urbaine adoptés par le Conseil s'ajoutent aux zones existantes, représentant une offre allant au-delà de l'horizon de planification de 2046.

En ce qui concerne l'évolution de la population, la comparaison des projections démographiques de 2018 à 2022 aux estimations de population annuelles montre des projections démographiques supérieures aux estimations de Statistique Canada. Ce dernier fournit ses estimations annuelles pour les divisions de recensement<sup>3</sup>, qui correspondent aux frontières municipales d'Ottawa. Le ministère des Finances de l'Ontario révisé aussi chaque année ses projections de population pour les divisions de recensement de l'Ontario<sup>4</sup>. Le graphique et le tableau suivants comparent les projections de la Ville à celles du ministère des Finances de l'Ontario et aux estimations de Statistique Canada sur plusieurs années.

<sup>3</sup> Statistique Canada. [Tableau 17-10-0139-01 : Estimations de la population, 1<sup>er</sup> juillet, selon la division de recensement, limites de 2016](#)

<sup>4</sup> Ministère des Finances de l'Ontario. Correspondance du 26 juillet 2019 et du 23 juin 2021 : <https://www.ontario.ca/fr/page/projections-demographiques-pour-lontario>; document consulté le 17 novembre 2023.



Sources des estimations	2018	2019	2020	2021	2022	Croissance de 2018 à 2022
<b>Statistique Canada</b>	1 004 802	1 025 354	1 044 484	1 052 526	1 071 868	67 066
<b>Ville d'Ottawa</b>	1 007 501	1 030 189	1 047 417	1 064 144	1 080 155	72 654
<b>Ministère des Finances</b>	1 007 501	1 028 514	1 045 705	1 054 800	1 074 710	67 209

Les projections de la population d'Ottawa pour 2018 à 2022 font état d'une augmentation de l'ordre de 8,3 %. C'est pourquoi, d'après les projections de croissance adoptées par le Conseil municipal, il y aurait capacité inutilisée, et les secteurs d'expansion urbaine adoptés par le Conseil peuvent répondre à la demande de terrains résidentiels en zone verte pour plus de 15 ans.

En ce qui concerne les cibles en matière d'offre de logements, le gouvernement provincial a fixé un objectif de 1,5 million de nouveaux logements d'ici 2031, dont 151 000 seraient à Ottawa. Il a aussi clairement indiqué que ces cibles n'étaient pas obligatoires et qu'il n'avait pas modifié les projections existantes en matière de logement pour les faire correspondre aux cibles. Par ailleurs, ces dernières concernent l'ensemble d'Ottawa, pas seulement les nouveaux logements en zone verte. Notons également que la Ville ne construit pas de logements, mais fournit un environnement de planification et de réglementation permettant la construction de nouveaux logements. Si l'on considère les possibilités de densification dans la zone bâtie et dans les quartiers

projetés en zone verte du secteur urbain, il y a assez d'espace pour la construction de 151 000 nouveaux logements d'ici la fin de 2031.

Comme l'énonce le rapport Garantie municipale du logement 2031 (ACS2023-PRE-EDP-0009) présenté au Comité de la planification et du logement le 20 mars 2023, le personnel estime qu'à la fin de 2022, 153 600 habitations étaient en construction, faisaient l'objet d'une demande d'aménagement enregistrée ou d'une approbation provisoire, ou étaient en attente d'une telle approbation. De celles-là, environ 64 % seraient construites dans la zone bâtie dans le cadre de projets de densification, 31 % dans les zones vertes du secteur urbain et 5 % dans le secteur rural. Sont exclus les zones vertes ne faisant pas l'objet d'une demande d'aménagement active et les projets en secteur d'expansion urbaine adoptés par le Conseil, puisque les permis de construire de ces zones seraient probablement délivrés après 2031.

En 2023, le personnel de la Ville a commencé à faire un suivi trimestriel des demandes d'aménagement et du nombre de logements y étant associés, ainsi que de la délivrance de permis de construire résidentiels par le biais du [Processus d'approbation des projets d'habitation](#). Ce processus, qui n'est pas lié aux 153 600 logements de la garantie municipale du logement, permet au personnel de suivre le nombre de logements approuvés par rapport à la cible. Entre janvier et septembre 2023, la Ville a concédé 24 686 autorisations ou approbations pour des habitations dans le cadre du processus de demandes d'aménagement et délivré 7 554 permis de construire pour des habitations, 2 343 d'entre eux étant pour les 24 686 logements autorisés ou approuvés en 2023. Il reste donc, en date du troisième trimestre de 2023, environ 22 335 logements à construire ou à approuver dans le cadre de ce processus. Le rapport du quatrième trimestre de 2023 sera publié au premier trimestre de 2024.

## **Council Inquiries**

### **Demande de renseignements du Conseil:**

*Response to be listed on the **Planning and Housing Committee** Agenda of January 31, 2024 and the Council Agenda of February 7, 2024*

*La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du **Comité de la planification et du logement** prévue le 31 janvier 2024 et à l'ordre du jour de la réunion du Conseil prévue le 7 février 2024.*