

Edmonton

Étude sur les exigences en matière de logement

Préparée par l'ALFC
Novembre 2000

TABLE DES MATIÈRES

1.0	CONTEXTE.....	1
2.0	RÉGION D'EDMONTON.....	1
3.0	EFFECTIFS DES FORCES CANADIENNES	2
4.0	INVENTAIRE DES LOGEMENTS FAMILIAUX SELON LE GENRE DE MÉNAGE.....	5
5.0	EFFECTIFS ET PORTRAIT SOCIO-ÉCONOMIQUE COMPARÉS DES MEMBRES DES FC	7
5.1	MODÈLES D'OCCUPATION.....	7
5.2	POURCENTAGE DU REVENU CONSACRÉ AU LOGEMENT.....	8
5.3	NORMES DU MARCHÉ	10
5.3.1	Dimensions des unités.....	10
5.3.2	Types de logement	11
6.0	CORRÉLATION ENTRE LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGE ET LE TYPE DE LOGEMENT	13
7.0	PARC DE LOGEMENTS.....	15
7.1	INVENTAIRE DU MARCHÉ DU LOGEMENT.....	15
7.2	MARCHÉ LOCATIF	16
7.3	MARCHÉ RÉSIDENTIEL	19
7.3.1	Marché de la revente	19
7.3.2	Marché des maisons neuves.....	19
7.3.3	Terrains	19
8.0	ABORDABILITÉ	19
9.0	RÉSUMÉ ET CONCLUSIONS.....	21
	Recommandations.....	24
	APPENDICE A.....	25
	Carte de la RMR d'Edmonton montrant les deux emplacements	25
	APPENDICE B	26
	Tableau d'abordabilité des logements.....	26

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 – RÉPARTITION PAR GRADE SELON LE GROUPE D'ÂGE	2
TABLEAU 2 - RÉPARTITION PAR GRADE SELON LE GENRE DE MÉNAGE	3
TABLEAU 3 - RÉPARTITION PAR GRADE SELON LES FORCES EN POSTE ET LES EFFECTIFS AUTORISÉS	4
TABLEAU 4 -OCCUPATION DES LOGEMENTS FAMILIAUX À EDMONTON SELON L'EMPLOYEUR.....	5
TABLEAU 5 – OCCUPATION DES LOGEMENTS FAMILIAUX PAR LES FAMILLES ET LES CÉLIBATAIRES DES FC D'EDMONTON EN FONCTION DU GRADE ET DE LA TAILLE DES CHAMBRES	6
TABLEAU 6 – MODÈLES D'OCCUPATION, SELON L'ÂGE DU CHEF DE FAMILLE, DES MÉNAGES DES FC ET DES AUTRES MÉNAGES,* RMR D'EDMONTON	7
TABLEAU 7- POURCENTAGE DU REVENU CONSACRÉ AU LOGEMENT SELONLE REVENU DES SOUTIENS DES MÉNAGES DES FC ET DES AUTRES MÉNAGES, RMR D'EDMONTON	9
TABLEAU 8 – NOMBRE DE PERSONNES PAR CHAMBRE SELON LE REVENU ET LE GENRE DE MÉNAGE, RMR D'EDMONTON, 1996	10
TABLEAU 9- TYPE DE LOGEMENT SELON LE GENRE DE MÉNAGE ET LE REVENU DU CHEF DE FAMILLE, RMR D'EDMONTON	12
TABLEAU 10 – BESOINS DES FAMILLES DES FC OCCUPANT DES LOGEMENTS FAMILIAUX À EDMONTON SELON LE TYPE DE LOGEMENT ET LE NOMBRE DE CHAMBRES.....	14
TABLEAU 11 – EXIGENCES DES CÉLIBATAIRES DES FC OCCUPANT DES LOGEMENTS FAMILIAUX À EDMONTON SELON LE TYPE D'UNITÉ ET LE NOMBRE DE CHAMBRES.....	14
TABLEAU 12- UNITÉS DE LOGEMENT SELON LE TYPE, RMR D'EDMONTON, 1996.....	15
TABLEAU 13- INVENTAIRE DES LOGEMENTS SELON LEUR ÉTAT, RMR D'EDMONTON, 1996	15
TABLEAU 14- UNITÉS DE LOGEMENTS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION, RMR D'EDMONTON, 1996.....	16
GRAPHIQUE 1 – TAUX D'INOCCUPATION À EDMONTON 1990-2000	17
TABLEAU 15 – UNITÉS LOCATIVES CLASSÉES PAR TYPE	17
TABLEAU 16- BESOINS DES FAMILLES DES FC OCCUPANT DES LF À EDMONTON SELON LE TYPE DE LOGEMENT ET LE NOMBRE DE CHAMBRES	22
TABLEAU 17- BESOINS DES CÉLIBATAIRES DES FC OCCUPANT DES LF À EDMONTON SELON LE TYPE DE LOGEMENT ET LE NOMBRE DE CHAMBRES	23

1.0 CONTEXTE

Le but de cette mise à jour des études sur les exigences en matière de logements est d'évaluer les besoins actuels des familles des FC postées à la BFC d'Edmonton, en répertoriant les logements d'État manquants et excédentaires. La méthodologie employée est conforme à la politique du Conseil du Trésor qui énonce que « le logement est fourni uniquement lorsqu'il n'existe aucun logement convenable à proximité ».

Il y a 4 553 membres des Forces canadiennes postés à Edmonton. L'étude de marché a été réalisée dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton. La garnison de la BFC est située tout à la limite nord de la ville, dans la municipalité de Sturgeon et elle s'appelle *Lancaster Park*. L'ancien lieu de travail emplacement des logements d'État se nomme Greisbach. Greisbach est situé dans la partie centrale nord d'Edmonton, à environ 6 km de *Lancaster Park*. La route principale à l'est de Greisbach (97^e av. ou autoroute 28), est située dans l'axe nord-sud reliant les deux zones.

2.0 RÉGION D'EDMONTON

La région d'Edmonton est définie comme la région métropolitaine de recensement d'Edmonton. Une RMR est une vaste zone urbaine (le noyau urbain) entourée de zones urbaines et rurales (les franges urbaines et rurales) qui connaissent un degré élevé d'intégration économique et sociale au noyau urbain. Une RMR compte une population urbaine d'au moins 100 000 habitants. En général, la zone urbaine et la zone rurale sont intégrées à la RMR si 50 % ou plus de leur population active habitent dans la région et se rendent dans le noyau urbain pour travailler.

Le choix de logements ne semble pas s'accroître significativement à l'extérieur des limites de la RMR, par conséquent ces limites définiront la région d'Edmonton.

La RMR veut aussi respecter la politique du MDN visant à déterminer l'espace occupé par la collectivité. Et, cette fois encore, le choix de logements à l'extérieur de la RMR paraît extrêmement restreint.

La carte de la RMR d'Edmonton montrée à l'appendice A met en évidence les deux emplacements.

3.0 EFFECTIFS DES FORCES CANADIENNES

Les registres du DIRHG (tableau 1) montrent qu'en janvier 1999, 3,311 ou 72,8 % des 4 553 membres des FC en poste à Edmonton occupaient le grade de soldat, de caporal ou de caporal-chef. Quant à l'âge, 766 ou 92,2 % des 831 soldats avaient moins de 29 ans. Parmi les 1 778 caporaux, 1 702 ou 95,7 % avaient moins de 39 ans, tandis que 623 ou 88,75 % des 702 caporaux-chefs avaient entre 25 et 39 ans.

Sergents, adjudants et capitaines forment le plus grand contingent de grades particuliers avec 411, 204 et 289 personnes respectivement. Le groupe d'âge des FC le plus représenté est celui des 30 à 34 ans avec 1186 personnes, suivi de près par les 35 à 39 ans, avec 1 097 membres, et par les 25 à 29 ans, avec 1 038 membres.

TABLEAU 1 – RÉPARTITION PAR GRADE SELON LE GROUPE D'ÂGE

GRADE	GROUPE D'ÂGE						Total	%
	Moins de 25	25-29	30-34	35-39	40-44	45-54		
Soldat	529	237	45	20			831	18,3
cpl	54	595	684	369	65	11	1778	39,1
cplc		80	256	287	67	12	702	15,4
sgt		4	73	216	89	29	411	9,0
adj			13	69	84	38	204	4,5
adjum				9	35	29	73	1,6
adjuc					4	17	21	0,5
ocdt	8	3	3	1			15	0,3
slt	15	10	3				28	0,6
lt	23	34	9	12	1		79	1,7
capt		75	88	73	31	22	289	6,3
maj			12	38	26	22	98	2,2
lcol				2	10	6	18	0,4
col					3		3	0,1
bgén					1		1	0,0
Inconnu	1			1			2	0,0
Total	630	1038	1186	1097	416	186	4553	100,0

Source : DIRHG janvier 1999

Le tableau 2 montre la répartition des grades selon le genre de ménage. Parmi les 4 553 ménages des FC, 1966 ou 43,2 % sont des familles avec deux adultes. Les célibataires représentent comptent pour 1 416 ou 31,1 % des ménages des FC, les couples sans enfants, pour 979 ou 21,5 %, et les familles monoparentales, pour 183 ou 4,0 %.

Les familles avec deux adultes représentent le groupe le plus nombreux dans tous les grades sauf ceux des soldats, des cadets, des sous-lieutenant et des lieutenants. Ce sont surtout les 25 ans et moins et les 25 à 29 ans qui occupent ces grades.

Ensemble, les familles comptant deux adultes et les familles monoparentales représentent presque la moitié des ménages postés à Edmonton, c'est-à-dire 2 149 ménages ou 47,2 %. De ces 2 149 ménages, 1 365 sont composés de membres aux grades de soldats, de caporaux ou de caporaux-chefs.

TABLEAU 2 – RÉPARTITION PAR GRADE SELON LE GENRE DE MÉNAGE

GRADE	GENRE DE MÉNAGE					Total
	Célibataire	Couple sans enfant	Famille avec deux adultes	Famille monoparentale	Inconnu	
Soldat	602	146	71	12		831
cpl	479	441	766	88	4	1778
cplc	117	155	394	34	2	702
sgt	46	72	273	18	2	411
adj	12	19	162	11		204
ajum	2	9	57	5		73
ajuc		1	19	1		21
ocdt	8	5	2			15
slt	21	5	2			28
lt	50	16	13			79
cpt	70	90	119	9	1	289
mj	7	16	72	3		98
lcl	2	3	12	1		18
cl			3			3
bgén				1		1
Inconnu		1	1			2
Total	1416	979	1966	183	9	4553

Source: DIRHG janvier 1999

Le tableau 3 ci-dessous compare les forces en poste et les effectifs autorisés. Le total des effectifs autorisés est inférieur de 4 % (167 unités) aux forces en poste des FC. Fait à noter, les soldats, caporaux et maîtres-caporaux représentent 72 % des forces des FC, qu'il s'agisse des forces en poste ou des effectifs autorisés. Les données sur le nombre et le pourcentage des soldats et des caporaux autorisés et des forces actuellement en poste sont presque renversées.

En ce qui concerne les autres grades, le nombre et le pourcentage des forces en poste et des effectifs autorisés sont presque identiques.

TABLEAU 3 - RÉPARTITION PAR GRADE SELON LES FORCES EN POSTE ET LES EFFECTIFS AUTORISÉS

GRADE	Forces en poste		Effectifs autorisés	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Soldat	831	18,25	1820	41,50
cpl	1778	39,05	609	13,89
cplc	702	15,42	735	16,76
sgt	411	9,03	441	10,05
adj	204	4,48	227	5,18
adjum	73	1,60	76	1,73
adjuc	21	0,46	23	0,52
ocdt	15	0,33	0	0,00
st	28	0,61	0	0,00
lt	79	1,74	70	1,60
capt	289	6,35	268	6,11
maj	98	2,15	93	2,12
lcol	18	0,40	20	0,46
col	3	0,07	3	0,07
bgén	1	0,02	1	0,02
Inconnu	2	0,04	0	0,00
Total	4553	100,00	4386	100,00

Source : DIRHG janvier1999/QV juillet 1999

4.0 INVENTAIRE DES LOGEMENTS FAMILIAUX SELON LE GENRE DE MÉNAGE

Des 4 553 membres des FC postés à Edmonton, 1 030 ou 22,6 % occupent actuellement des logements familiaux. Ce nombre comprend 982 familles et 48 célibataires des FC. Sept logements sont occupés par des civils, 1, par un employé du MDN et 12, par des réservistes, pour un total de 1 050 unités occupées, en comptant les 1 030 logements des FC (tableau 4).

TABLEAU 4 - OCCUPATION DES LOGEMENTS FAMILIAUX À EDMONTON SELON L'EMPLOYEUR

Zone	nb de chambres	Total des propriétés	Famille FC (Rég, Rés.C & B(A))	Célibat. FC (Reg, Rés C & B (A))	Civil (non-gouvernement)	Employé du MDN	Réserviste (A,B) Célibat. ou famille	Total propriétés occupées
Griesbach	2	99	72	7	1		4	84
	3	505	364	28	4	1	7	404
	4	153	103	4	2			109
	Sous-total :	757	539	39	7	1	11	597
Lancaster Park	2	84	77	4				81
	3	285	256	4			1	261
	4	135	110	1				111
	Sous-total :	504	443	9	0	0	1	453
	Total :	1261	982	48	7	1	12	1050

Source: ALFC, données du SIGAL (octobre 2000)

Des 1 261 propriétés, 1 050 sont occupées (tel que décrit plus haut), 125 sont vacantes et 86 sont en réparation non rentable (RNR).

Des 982 familles occupant un logement familial, 789 ou 80,4 % sont composés d'un membre au grade de soldat, de caporal ou de caporal-chef. De la même façon, des 48 célibataires des FC occupant un logement familial, 39 ou 81,3 % sont des mêmes grades (voir le tableau 5). Les unités de trois chambres sont les plus nombreuses pour les familles et les célibataires des FC, avec 620 et 32 respectivement.

TABLEAU 5 – OCCUPATION DES LOGEMENTS FAMILIAUX PAR LES FAMILLES ET LES CÉLIBATAIRES DES FC D'EDMONTON EN FONCTION DU GRADE ET DE LA TAILLE DES CHAMBRES

Logement des familles des FC

Grade	Nombre de chambres			TOTAUX
	2	3	4	
soldat	44	101	15	160
cpl	70	315	108	493
cplc	16	82	38	136
sgt	3	48	20	71
adj	3	17	7	27
adjum	2	5	7	14
adjuc		4		4
lt	4	4	2	10
slt		4		4
capt	6	27	5	38
maj	1	6	8	15
lcol		2	2	4
col		1		1
bgén			1	1
Inconnu		4		4
Total	149	620	213	982

Logement des célibataires des FC

Grade	Nombre de chambres			TOTAUX
	2	3	4	
soldat	2	11	2	15
cpl	4	14	1	19
cplc	2	3		5
sgt			2	2
adj	1	1		2
adjum		1		1
capt	2	2		4
Total	11	32	5	48

Source: ALFC, données du SIGAL (octobre 2000)

5.0 EFFECTIFS ET PORTRAIT SOCIO-ECONOMIQUE COMPARÉS DES MEMBRES DES FC

5.1 MODÈLES D'OCCUPATION

La comparaison entre le modèle d'occupation, par groupe d'âge, des logements occupés par les ménages des FC et les autres ménages révèle des différences entre les deux groupes. Les données du recensement de 1996 démontrent que, des 1 525 ménages des FC vivant dans la RMR d'Edmonton, moins de la moitié sont propriétaires (43,75 % des ménages des FC; voir le tableau 6 ci-dessous). À l'opposé, la plupart des ménages autres que ceux des FC sont propriétaires plutôt que locataires (64,2 % des ménages autres que ceux des FC). La tendance des ménages des FC de la RMR d'Edmonton à louer (56,6 % sont des locataires) était aussi élevée que la moyenne nationale pour les ménages des FC (45,5 % des ménages des FC au Canada étaient locataires).

TABLEAU 6 – MODÈLES D'OCCUPATION, SELON L'ÂGE DU CHEF DE FAMILLE, DES MÉNAGES DES FC ET DES AUTRES MÉNAGES, RMR D'EDMONTON

Catégorie âge	Autres ménages				Ménages des FC			
	Propriét.	% propr.	Loués	% loués	Propriét.	% propr.	Loués	% loués
15-24 ans	2145	12,47	15055	87,5	10	11,11	80	88,89
25-29 ans	9385	34	18225	66,02	60	20,69	230	79,31
30-34 ans	21085	55,94	16610	44,07	160	41,56	220	57,14
35-39 ans	29685	67,74	14140	32,26	155	49,21	160	50,79
40-44 ans	28610	72,6	10800	27,4	65	41,94	85	54,84
45-49 ans	25640	75,07	8515	24,93	100	64,52	55	35,48
50-54 ans	19830	78,49	5435	21,51	85	85	15	15
55-59 ans	15840	78,34	4380	21,66	10	50	0	0
60-64 ans	14000	78,32	3875	21,68	10	66,67	0	0
65 ans +	35805	69,92	15400	30,08	0	0	10	100
Total	202025	64,25	112430	35,75	665	43,75	860	56,58

* Les logements des FC comprennent tout logement dans lequel un membre des FC habite

Source: recensement 1996

La faible incidence d'accès à la propriété des ménages des FC de la RMR d'Edmonton par rapport à celle des ménages de l'extérieur des FC est semblable partout au Canada. Toutefois, en général, la tendance des deux groupes à devenir propriétaires augmente avec l'âge du soutien du ménage, et cette augmentation commence à se stabiliser après 40 ans. Chez les plus jeunes groupes des ménages des FC de la RMR d'Edmonton, l'incidence d'accès à la propriété n'augmente pas autant que chez les ménages de l'extérieur. Or, elle dépasse la moyenne de la RMR en ce qui concerne les plus de 45 ans, et celle du reste de la population, en ce qui concerne les plus de 50 ans. Ce modèle semble indiquer que les ménages des FC se décident un peu plus tard que les autres à acheter une propriété.

Ce modèle chez les ménages des FC d'Edmonton correspond assez à celui du reste du Canada. Il est attribuable, au moins en partie, à la grande mobilité des membres des FC, qui déménagent souvent et se trouvent moins en mesure, surtout dans les premières années, d'investir dans leur avenir et de s'acheter une maison. Les conjoints ou conjointes des membres des FC ont peut-être occupé des emplois moins stables dans le passé à cause de cette mobilité, et l'apport d'un deuxième revenu peut faire défaut pour acheter une maison. De plus, lorsque la durée du poste dans un marché quelconque est limitée, le membre des FC doit juger de la volatilité du marché. Si ce dernier ne lui est pas favorable à court terme, il peut préférer ne pas acheter. Dans un tel cas, il n'a pas le temps d'attendre une meilleure occasion.

En déterminant les besoins en logements du personnel des FC, on estime que la proportion des membres, classés par groupe d'âge, qui achètent ou louent est demeurée stable depuis le recensement de 1996. Bien que le nombre de personnes postées à Edmonton à l'époque du recensement était beaucoup plus faible que le nombre actuel, on présume que la proportion des propriétaires et des locataires répartis par groupe d'âge n'a énormément changé parce que la plupart des causes déterminant l'occupation n'ont pas vraiment changé. Toutefois, on note que le pourcentage des membres des FC de moins de 25 ans en poste à Edmonton a augmenté tandis que le pourcentage du personnel de plus de 45 ans a diminué. Cette baisse, depuis 1996, de la moyenne d'âge des membres postés à Edmonton pourrait indiquer que les tendances générales de l'accès à la propriété pourraient elles aussi diminuer. On note aussi que le pourcentage des membres de moins de 30 à Edmonton frôle les 36 %, ce qui représente 10 % de plus que la moyenne nationale des Forces.

Pour les besoins de l'étude, nous supposons que la répartition des modes d'occupation selon l'âge demeure stable, ce qui est conforme aux données nationales sur les modèles d'occupation, qui montrent que le pourcentage de Canadiens propriétaires est demeuré relativement stable depuis 1971, malgré une légère diminution en 1981. En supposant que la répartition des modes d'occupation demeure stable, nous essayons de respecter le choix du mode d'occupation des membres des FC (voir le tableau 7 à la page suivante).

5.2 POURCENTAGE DU REVENU CONSACRÉ AU LOGEMENT

Les ménages propriétaires et locataires dont les soutiens ont des revenus stables de plus de 20 000\$ ne semblent pas avoir de problèmes à obtenir un logement dans la RMR d'Edmonton. Ceci est vrai pour les ménages des FC et les autres. En moyenne, les ménages de toutes les catégories de revenus étudiées consacrent moins de 25 % de leur revenu au logement, pourcentage considéré comme seuil pour éviter de connaître des problèmes d'accès au logement à prix abordable.

**TABLEAU 7- POURCENTAGE DU REVENU CONSACRÉ AU LOGEMENT
SELON LE REVENU DU SOUTIEN DES MÉNAGES DES FC ET DES
AUTRES MÉNAGES, RMR D'EDMONTON**

Tranche de revenu	Ménages des FC			Autres ménages		
	Total	Propriét.	Loués	Total	Propriét.	Loués
20 000 \$ – 24 999 \$	16,36	23,51	8,32	22,09	21,13	23,37
25 000 \$ – 29 999 \$	16,81	17,52	14,92	19,85	19,56	20,35
30 000 \$ – 34 999 \$	16,07	22,18	13,30	18,46	18,69	17,96
35 000 \$ – 39 999 \$	17,39	22,02	14,70	17,06	17,22	16,59
40 000 \$ – 44 999 \$	13,82	17,15	12,36	16,42	16,70	15,34
45 000 \$ – 49 999 \$	15,07	20,21	12,39	15,56	15,76	14,49
50 000 \$ – 54 999 \$	16,48	18,81	8,06	14,68	14,90	13,18
55 000 \$ – 64 999 \$	17,63	20,35	11,56	13,57	13,73	12,17
65 000 \$ – 74 999 \$	17,70	20,62	10,06	12,12	12,28	10,45
75 000 \$ et plus	14,63	17,1	8,34	9,19	9,25	8,23

* Les logements des FC comprennent tout logement dans lequel des membres de FC habitent.

Source : recensement de 1996

Dans la RMR d'Edmonton, les ménages dont les soutiens occupants des FC qui ont des revenus de moins de 35 000 \$ ont tendance, en général, à consacrer un plus petit pourcentage de leur revenu au paiement de leur logement que les occupants autres que ceux des FC. Ceux qui gagnent plus de 55 000 \$ ont tendance à y consacrer un pourcentage plus élevé que les autres ménages. Les différences dans le type d'occupation déteignent fortement sur ce portrait.

Les ménages propriétaires des FC de tous les niveaux de revenu consacrent au logement un pourcentage plus élevé que les autres ménages. Chez les ménages propriétaires de l'extérieur des FC, le pourcentage du revenu consacré au logement diminue à mesure que le revenu augmente. Ce qui n'est pas chez les ménages des FC, où on ne retrouve aucun modèle cohérent lié au revenu. D'un autre côté, les ménages locataires des FC consacrent un plus faible pourcentage de leur revenu au logement, selon la plupart des niveaux de revenu, que les autres ménages locataires dans la même tranche de revenu.

Ces différences dans le pourcentage du revenu du soutien consacré au logement sont indiscutablement le résultat d'au moins deux causes différentes. Les ménages locataires des FC ayant de plus faibles revenus ont accès à des logements plus abordables (logements familiaux), ce qui peut avoir causé les importants écarts observés entre le pourcentage du revenu consacré au logement chez les ménages des FC et celui des autres ménages ayant un revenu plus faible. Ces écarts ont cependant diminué depuis le recensement de 1996 grâce à la mise en oeuvre de politiques visant à ramener les logements familiaux locatifs au niveau du marché. Le degré élevé de mobilité attribuable à l'emploi et, conséquemment, la courte période d'occupation des ménages propriétaires des FC signifie que la plupart de ces derniers passeront peu de temps dans leur maison. Ils en sont plus souvent au premier terme de leur hypothèque, contrairement au ménages propriétaires de l'extérieur des FC se situant dans la même tranche de revenu.

5.3 NORMES DU MARCHÉ

Lorsqu'on détermine les dimensions et le type d'unités requises, on suppose que les membres des FC peuvent vivre dans des logements semblables à ceux de familles comparables dans le même marché. Une famille comparable est celle dont les particularités socio-économiques, comme le revenu et l'âge du chef de famille (soutien) ainsi que la composition ou le genre de ménage sont semblables.

5.3.1 Dimensions des unités

À Edmonton, on peut déduire la taille habituelle ou typique des unités occupées par divers types de ménages à partir des données du recensement qui enregistre le nombre de chambres pour chaque ménage dans différentes tranches de revenus. Le tableau 8 montre le nombre moyen de personnes par chambre pour chaque type de ménage et tranche de revenu dans toute la population de la RMR d'Edmonton. Plus faible est le ratio de personne par chambre, plus grandes sont les dimensions de l'unité occupée. Par exemple, une personne occupant une unité de deux chambres représente un ratio 1/2 ou 0,50, tandis qu'une personne dans une unité de 3 chambres représente un ratio de 1/3 ou 0,33.

TABLEAU 8 – NOMBRE DE PERSONNES PAR CHAMBRE SELON LE REVENU ET LE GENRE DE MÉNAGE, RMR D'EDMONTON, 1996

Revenu du chef de famille	Genre de ménage				
	Célibataire	Couple	Deux parents	Parent seul	Tous les ménages
Moins de 20 000 \$	0,67	0,84	1,29	1,08	1,01
20 000 \$ - 24 999 \$	0,56	0,77	1,22	1,01	0,94
25 000 \$ - 29 999 \$	0,56	0,76	1,20	0,97	0,94
30 000 \$ - 34 999 \$	0,53	0,73	1,20	0,92	0,94
35 000 \$ - 39 999 \$	0,50	0,73	1,16	0,87	0,93
40 000 \$ - 44 999 \$	0,46	0,71	1,16	0,87	0,94
45 000 \$ - 49 999 \$	0,43	0,69	1,14	0,83	0,93
50 000 \$ - 54 999 \$	0,43	0,66	1,13	0,83	0,94
55 000 \$ - 64 999 \$	0,42	0,66	1,12	0,79	0,94
65 000 \$ - 74 999 \$	0,38	0,66	1,11	0,80	0,94
75 000 \$ et plus	0,40	0,64	1,06	0,77	0,90
Total – Tous les ménages	0,57	0,75	1,17	0,98	0,96

Source : recensement 1996

Dans chaque catégorie, les dimensions de l'unité occupée semblent découler du revenu bien que les différences entre les tranches de revenu soient minces. Les ratios personne par chambre (PPC) diminuent de façon constante (la taille des unités mesurées par le nombre de chambres augmente) à mesure que le revenu augmente, mais cet écart n'est pas significatif. Les ménages de célibataires représentent un pourcentage moyen par chambre de 0,57, ce qui suppose que des unités de une et de deux chambres sont la norme (1/0,57 =

1,76 chambre par ménage). À un niveau plus faible de revenu, les unités de une et de deux chambres semblent plus fréquentes. En ce qui concerne les célibataires gagnant plus de 35 000 \$, le nombre de personne par chambre est de moins de 0,50, ce qui révèle que les unités de deux et de trois chambres deviennent plus fréquentes avec l'augmentation du revenu ($1/0,5 = 2$ chambres par ménage; $1/0,4 = 2,5$ chambres par ménage).

Pour les couples sans enfants, l'occupation moyenne par chambre de 0,75 suggère qu'un mélange d'unités de deux et trois chambres ($2/0,75 = 2,6$ chambres par ménages) est le type le plus courant. Dans les cas où le revenu du ménage dépasse 40 000 \$, les unités de trois chambres semblent les plus fréquentes ($2/0,71 = 2,8$ chambres par logement et par ménage; $2/0,64 = 3,125$ chambres par logement et par ménage). En ce qui concerne les familles avec deux parents et les familles monoparentales, le nombre de personnes par chambre et l'accroissement de la taille lié à l'augmentation du revenu sont très similaires. Par exemple, une unité de trois chambres devrait être la mesure commune pour les familles avec deux parents ou les familles monoparentales avec deux enfants (moyenne des ménages comptant deux parents ($4/1,17 = 3,4$ chambres par ménage; moyenne des familles monoparentales ($3/0,98 = 3,06$ chambres par ménage). Par conséquent, les familles avec enfants ont tendance à occuper des unités où le parent ou les parents occupent une chambre et chaque enfant une chambre à part. Une chambre supplémentaire devient plus fréquente avec l'augmentation du revenu du soutien.

En précisant la taille requise des logements des ménages occupant actuellement des LF, le ratio PPC à Edmonton répond à un seuil minimal de demandes pour chaque types de logements. Les célibataires auront au minimum besoin d'unités d'une chambre; les couples, d'unités de deux chambres; les familles avec enfants, d'unités d'une chambre pour chaque enfant et d'une autre pour le parent ou les parents. La taille de ces unités augmentera avec le revenu. Un célibataire gagnant plus de 35 000 \$ voudra peut-être une unité de deux chambres; un couple cumulant plus de 40 000 \$, trois chambres; une famille avec deux parents gagnant plus de 75 000 \$ et une famille monoparentale gagnant plus de 55 000 \$, une chambre supplémentaire. Le seuil minimal, déterminé à partir du recensement, reflète les lignes directrices sur l'occupation utilisées par l'ALFC. Le modèle actuel d'occupation sert donc à examiner l'offre du marché, en supposant que les revenus dépassant l'un des seuils mentionnés peuvent amener les ménages à chercher des unités plus grandes dans ce marché.

5.3.2 Types de logement

Le type de logement préféré par l'ensemble de la population, peu importe la tranche de revenu, est utilisé comme repère pour le type de logement requis. Les types de logements les plus fréquemment choisis par les quatre types de ménages dans la population générale sont examinés pour déterminer les besoins de logements similaires dans les FC.

Dans la RMR d'Edmonton, le type de construction la plus commune est la maison unifamiliale (59,6 % de tous les types de construction -voir le tableau 9 à la page suivante). La majorité des couples et des familles avec deux parents, peu importe le revenu, habitent dans ce type de logement. La tendance se renforce avec le revenu du ménage, mais même

avec un revenu de moins de 20 000 \$, la majorité des couples et des familles avec deux parents choisissent ce type de logement.

TABLEAU 9- TYPE DE LOGEMENT SELON LE GENRE DE MÉNAGE ET LE REVENU DU CHEF DE FAMILLE, RMR D'EDMONTON

(% du genre de ménage selon le type de logement)

Tranche de revenu	Type de logement	Célibataire	Couple	Deux parents	Parent seul	Total
Total - Toutes les tranches de revenu	Maison unifamiliale	30,24 %	67,66 %	80,46 %	45,05 %	59,61 %
	Maison jumelée /en rangée	9,08 %	10,22 %	11,30 %	27,95 %	12,35 %
	App. Imm. < 5 étages	38,47 %	13,25 %	5,37 %	20,36 %	18,04 %
	App. imm. 5 étages +	17,20 %	5,37 %	0,58 %	2,24%	6,38 %
	Autres	5,00 %	3,51%	2,29 %	4,39 %	3,62 %
	<i>Total</i>		<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>
Moins de 20 000 \$	Maison unifamiliale	24,60 %	56,86 %	62,68 %	34,31 %	42,45 %
	Maison jumelée / en rangée	6,55 %	9,79 %	18,97 %	30,11 %	13,84%
	App. Imm. < 5 étages	44,11 %	21,35 %	13,43 %	27,90 %	29,21 %
	App. Imm. 5 étages +	18,83 %	7,12 %	1,17 %	2,52 %	9,40 %
	Autres	5,92 %	4,85 %	3,73 %	5,17 %	5,0 %
	<i>Total</i>		<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>10,00 %</i>	<i>100,00 %</i>
20 000 \$ - 29 999 \$	Maison unifamiliale	27,61%	64,81 %	71,98 %	42,88 %	53,90 %
	Maison jumelée / en rangée	9,06 %	12,07 %	16,61 %	31,62 %	15,12 %
	App. Imm. < 5 étages	42,20 %	14,03 %	8,05 %	19,15 %	20,68 %
	App. Imm. 5 étages +	16,02 %	5,10 %	0,63 %	1,85 %	6,23 %
	Autres	5,03 %	3,99 %	2,76 %	4,51 %	4,05 %
	<i>Total</i>		<i>100,00 %</i>	<i>100,00%</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>
30 000 \$ - 39 999 \$	Maison unifamiliale	32,71 %	69,84 %	79,86 %	54,84 %	63,99 %
	Maison jumelée /en rangée	11,28 %	10,81 %	12,37 %	27,47 %	13,32 %
	App. Imm. < 5 étages	36,43 %	11,48 %	4,23 %	12,63 %	14,23 %
	App. Imm. 5 étages +	15,28 %	4,27 %	0,62%	1,47 %	4,98 %
	Autres	4,20%	3,56%	2,97 %	3,26 %	3,49 %
	<i>Total</i>		<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00%</i>
40 000 \$- 49 999 \$	Maison unifamiliale	41,54 %	76,07 %	85,89%	63,34 %	73,01%
	Maison jumelée /en rangée	14,73 %	9,92 %	9,43 %	24,68 %	11,90 %
	App. Imm. < 5 étages	25,23 %	7,30 %	2,8%	8,35 %	8,42 %
	App. Imm. 5 étages +	14,58 %	4,61%	0,40 %	1,63%	4,21%
	Autres	3,85 %	2,04 %	2,14 %	2,36 %	2,44 %
	<i>Total</i>		<i>100,00 %</i>	<i>100,0 0%</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>
50 000 \$ - 64 999 \$	Maison unifamiliale	46,74 %	81,32 %	93,29 %	74,80 %	82,66 %
	Maison jumelée /en rangée	13,44 %	9,45 %	4,55 %	14,09 %	7,45 %
	App. Imm. < 5 étages	20,26 %	4,12 %	0,93%	5,42 %	4,81%
	App. Imm. 5 étages +	16,50 %	3,34 %	0,21 %	1,90 %	3,46 %
	Autres	3,16 %	1,70 %	0,8 %	3,52 %	1,61 %
	<i>Total</i>		<i>100,00 %</i>	<i>10,00 %</i>	<i>100,00 %</i>	<i>100,00 %</i>
65 000 \$ et plus	Maison unifamiliale	52,53 %	83,12 %	96,02 %	79,70 %	87,28 %

Maison jumelée /en rangée	13,26 %	7,40 %	2,72 %	7,61 %	5,31 %
App. Imm. < 5 étages	16,40 %	3,05 %	0,49 %	3,55%	3,06 %
App. Imm. 5 étages +	15,53 %	5,06 %	0,26 %	5,58 %	3,35 %
Autres	1,92 %	1,13 %	0,52 %	3,05 %	0,96 %
<i>Total</i>	<i>100,00 %</i>				

Source : recensement 1996

La majorité des familles monoparentales gagnant plus de 30 000 \$ occupe aussi des maisons unifamiliales. Mais, ce type de logement n'est pas aussi répandu chez ces familles que chez les couples et les familles avec deux parents, puisqu'un plus grand pourcentage de familles monoparentales choisissent la maison jumelée ou la maison en rangée que les autres catégories d'occupants. Donc, ce type de logement satisfait le besoin de logements avec terrains des familles monoparentales. Au moins 60 % des familles monoparentales dans toutes les tranches de revenu habitent dans un logement pourvu d'un terrain.

Les célibataires gagnant moins de 40 000 \$ sont plus portés à choisir un logement dans un immeuble de moins de cinq étages ou de cinq étages ou plus. Le pourcentage de ceux qui occupent un appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus demeure relativement le même dans toutes les catégories de revenu (près de la moyenne de 17,2 %), tandis que le pourcentage de ceux qui occupent un logement dans un immeuble de moins de cinq étages diminue et que l'occupation des unités avec terrain augmente avec le revenu. La majorité des célibataires gagnant plus de 40 000 \$ occupe un logement avec terrain.

6.0 CORRÉLATION ENTRE LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES ET LE TYPE DE LOGEMENT

Dans le but de déterminer l'offre d'unités dans le marché privé qui pourraient répondre aux besoins en logements des FC, nous avons émis les hypothèses suivantes et créé les tableaux 10 et 11 :

- Les membres des FC habitant actuellement dans le marché privé sont logés dans des unités de taille et de construction convenables. Nous avons effectué une enquête auprès des membres dans les marchés où il y a une liste d'attente pour des LF afin de déterminer si cette liste résultait de problèmes pratiques ou liés au choix. Puisqu'il n'y a pas de liste d'attente pour les LF à Edmonton, nous supposons que les membres des FC vivant dans le marché privé sont logés à leur goût et convenablement.
- Des 4553 membres postés à Edmonton, 3523 ou 77 %, vivent dans des logements privés. Nous supposons que la répartition de l'occupation entre les ménages propriétaires et les ménages locataires est demeurée relativement constante, soit de l'ordre de 44 % pour les propriétaires et de 56 % pour les locataires. (En réalité, la tendance à devenir propriétaire peut avoir diminué étant donné qu'une proportion croissante de l'effectif actuellement en poste a moins de 25 ans et que la tendance à devenir propriétaire dans ce groupe d'âge se situe bien en deçà de la moyenne chez les ménages des FC et de l'extérieur). Puisque les ménages occupant actuellement des LF ont choisi la location et qu'ils forment seulement une partie de tous les ménages locataires des FC, nous supposons que ces ménages vont demander des logements locatifs.

- Nous supposons que les familles des FC habitant des LF désirent des unités de dimensions comparables à celles occupées par des familles comparables de l'extérieur des FC ayant des revenus semblables. En s'appuyant sur les données de référence du recensement de 1996, nous prévoyons que les couples demanderont des unités de deux chambres et les familles avec enfants, des unités d'une chambre pour chaque enfant et d'une chambre pour le parent ou les parents. Ces seuils sont les mêmes que ceux que l'ALFC utilise à titre de lignes directrices sur l'occupation. Nous utilisons donc ces données de référence pour établir les exigences des familles des FC et étudier l'offre.
- Les célibataires sont logés par l'ALFC seulement s'il reste des logements vacants dans le portefeuille. Ils ne sont pas sujets aux mêmes lignes directrices sur l'occupation et choisissent souvent de partager leur logement avec d'autres célibataires. Leurs demandes sont évaluées d'après les données du recensement, qui indiquent qu'un mélange presque égal d'unités d'une ou de deux chambres est la norme dans le marché. Les besoins des célibataires occupant actuellement des LF sont évalués à l'écart de ceux des familles.
- Nous supposons que les ménages des FC occupant des LF ont besoin de logements comparables à ceux occupés par les personnes n'appartenant pas aux FC ayant un revenu similaire et une famille de même type.
- Pour établir les tailles de tous les types de logement, nous nous appuyons sur les données du recensement, qui indiquent la proportion de diverses tailles d'unités disponibles dans différents types d'unités; nous avons ajusté les données dans notre tableau pour bien représenter l'offre du marché. Par exemple, les tableaux du recensement de 1996 nous indiquent que très peu d'unités de trois ou quatre chambres sont offertes dans les immeubles à logements de cinq étages ou plus. Par conséquent, bien que certaines familles d'Edmonton vivent dans des immeubles de cinq étages ou plus, nous supposons qu'aucune famille des FC demandant une unité de trois ou quatre chambres ne peut être logée à sa convenance dans de tels immeubles.

TABLEAU 10 – BESOINS DES FAMILLES DES FC OCCUPANT LES LOGEMENTS FAMILIAUX À EDMONTON SELON LE TYPE D'UNITÉS ET LE NOMBRE DE CHAMBRES

Types d'unité	2 ch.	3 ch.	4 ch.	Total
Maison unifamiliale	74	499	210	783
Maison jumelée/en rangée	15	88	6	109
App. imm. < 5 étages	36	11		47
App. Imm. 5 étages +	18			18
Autres (duplex, maisons mobiles, etc.)	5	16		21
Total	148	614	216	978

TABLEAU 11 – EXIGENCES DES CÉLIBATAIRES DES FC OCCUPANT DES LOGEMENTS FAMILIAUX À EDMONTON SELON LE TYPE D'UNITÉ ET LE NOMBRE DE CHAMBRES

Types d'unité	1 ch.	2 ch.	Total
Maison unifamiliale	0	14	14
Maison jumelée/en rangée	0	6	6
App. Imm. < 5 étages	18	2	20
App. Imm. 5 étages +	7	0	7
Autres (duplex, maisons mobiles, etc.)	1	0	1
Total	26	22	48

7.0 PARC DE LOGEMENTS

7.1 INVENTAIRE DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Le tableau 12 ci-dessous montre l'inventaire des unités de logement par type dans le marché de la région d'Edmonton.

**TABLEAU 12 - UNITÉS DE LOGEMENT SELON LE TYPE, RMR
D'EDMONTON, 1996**

TYPE DE LOGEMENT	Nom. d'unités	%
Maison unifamiliale	193608	60,49
App. Imm. de cinq étages ou plus	20340	6,36
App. Imm. de moins de cinq étages	55548	17,36
Maison jumelée	10296	3,22
App. ou studio dans un duplex séparé	6228	1,95
Maison en rangée	28800	9,00
Autres unités individuelles	468	0,15
Maison mobile et autre habitation mobile	4752	1,48
TOTAL	320040	100,00

Source : recensement de 1996

Les maisons unifamiliales sont le type de logement le plus prisé des célibataires et elles forment 60,49 % du parc de logements, suivies par les appartements, avec 23,72 % et les maisons en rangée, avec 9 %. Tous les autres types représentent moins de 7 % du total.

Le tableau 13 décrit plus en détails le parc de logements selon son état, en se basant sur les données du recensement de 1996.

**TABLEAU 13- INVENTAIRE DES LOGEMENTS SELON LEUR ÉTAT, RMR
D'EDMONTON, 1996**

Niveau de réparation	Propriétés	% du total propr.	Loués	% du total loué	Total
Entretien régulier	138 528	67,12	75 960	66,84	214 488

Réparations mineures	56 952	27,59	29 304	25,78	86 256
Réparations majeures	10 908	5,29	8 388	7,38	19 296
TOTAL	206 388	100,00	113 652	100,00	320 040

Source : recensement de 1996

La plupart des unités dans le marché de la région d'Edmonton (93,97 %) ont besoin seulement d'entretien régulier ou de réparations mineures. Seulement un petit nombre d'unités (6,03 %) ont besoin de réparations majeures. Les pourcentages des unités louées et des propriétés sont très semblables dans chaque catégorie. Le tableau 14 à la page suivante fournit plus d'information sur l'état du parc de logements du marché d'Edmonton. Environ 60 % du parc dans la RMR d'Edmonton a environ trente ans, et seulement 5 % a plus de 50 ans. Ces tableaux montrent qu'en général, le parc de la RMR d'Edmonton est en bon état.

**TABLEAU 14- UNITÉS DE LOGEMENT PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION,
RMR D'EDMONTON, 1996**

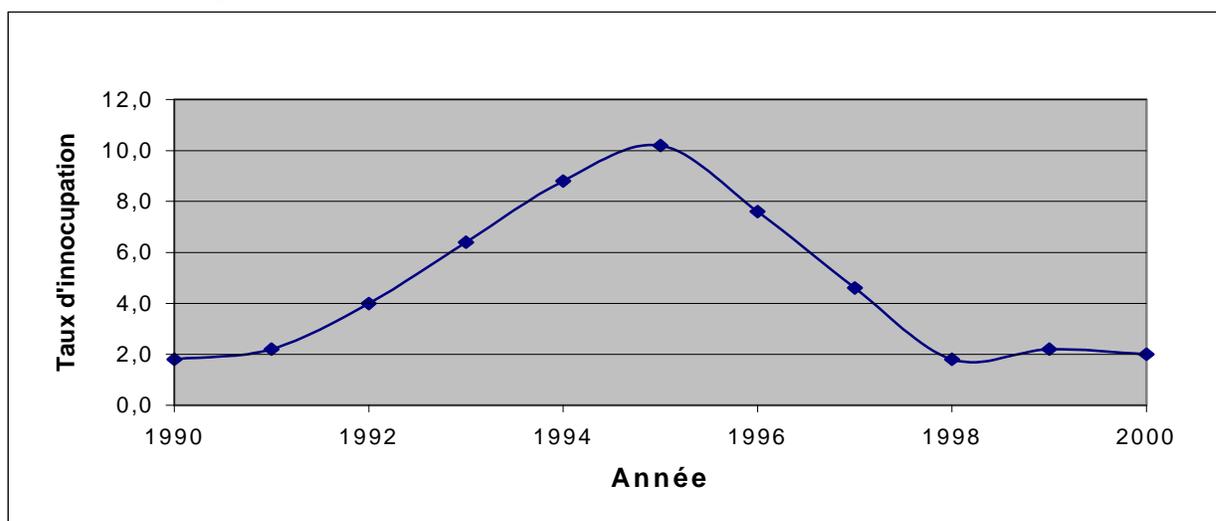
Époque de construction	N° d'unités	% du total
1920 ou avant	4 140	1,29
1921-1945	12 492	3,90
1946-1960	52 560	16,42
1961-1970	56 988	17,81
1971-1980	101 556	31,73
1981-1985	42 768	13,36
1986-1990	21 960	6,86
1991-1996	27 576	8,62
TOTAL	320 040	100,00

Source : recensement de 1996

7.2 MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation à Edmonton reste très faible. En 1998, le taux d'inoccupation est tombé à 2 %, son taux le plus faible depuis 1992, après avoir atteint 10 % en 1995. En 1991, le taux d'inoccupation a augmenté légèrement à 2,2 %. La SCHL prévoit qu'en 2000, le taux d'inoccupation rechutera à son niveau de 1998, soit à 2 % (voir le graphique 1).

GRAPHIQUE 1 – TAUX D'INOCUPATION À EDMONTON 1990-2000



Source : SCHL – Rapport sur le marché locatif à Edmonton en 1999.

Nota : les données pour 2000 sont des prévisions

On considère qu'un taux d'inoccupation de trois pour cent représente un marché équilibré dans lequel les unités vacantes sont considérées comme un phénomène normal et qu'il n'y a pas plus d'excédent de logements que de pénurie. Avec un taux d'inoccupation de moins de trois pour cent, les logements sont difficiles à trouver. En considérant l'offre d'unités dans le marché répondant aux besoins des membres des FC occupant des logements de l'État, le nombre d'unités vacantes représentant un taux d'inoccupation de plus de trois pour cent constitue la portion du parc de logements disponible immédiatement pour le personnel des Forces canadiennes.

Les analyses démographiques des ménages des FC et des ménages civils démontrent que la catégorie de logements la plus demandée par les familles des FC est celle des unités avec rampe d'accès ou avec terrain. Les données de la SCHL sur le taux d'inoccupation pour les maisons en rangée indiquent un taux de 1,66 % et de 1,38 % pour les unités de deux et de trois chambres respectivement. Il est également important de limiter le nombre d'unités vacantes dans cette catégorie. 51 maisons en rangée de deux chambres et 79 de trois chambres sont vacantes. Avec un taux moyen d'inoccupation de 1,55 %, le total des maisons en rangée vacantes s'élève à 140.

Pour les célibataires qui pourraient être logés convenablement dans des unités de une ou de deux chambres, le taux d'inoccupation est de 2,04 % et 2,28 % respectivement. Le total des logements occupés et vacants est beaucoup plus important que celui des maisons en rangée. Toutefois, l'offre demeure limitée avec un taux moyen d'inoccupation de 2,22 % (voir le tableau 15).

TABLEAU 15 – UNITÉS LOCATIVES CLASSÉES PAR TYPE

		<i>Appartement</i>	<i>Maison en rangée</i>

Toutes unités	Vacantes	1 430	140
	Total	64 353	9 045
	%	2,22	1,55
Studio	Vacants	150	0
	Total	5 066	53
	%	2,96	0,00
Une chambre	Vacants	649	10
	Total	31 864	193
	%	2,04	5,18
Deux chambres	Vacants	550	51
	Total	24 173	3 070
	%	2,28	1,66
Trois chambres	Vacants	82	79
	Total	3 250	5 728
	%	2,52	1,38

Source : rapport sur le marché locatif d'Edmonton en 1999

7.3 MARCHÉ RÉSIDENTIEL

7.3.1 Marché de la revente

Au total, 13 594 propriétés ont été revendues à Edmonton en 1999. On prévoit qu'en 2000, 14 150 seront revendues, une augmentation d'à peine plus de 4 %.

Un rapide inventaire des propriétés à revendre montre une augmentation de 5 %, portant à 134 345 \$ le prix de revente d'une maison unifamiliale typique enregistré dans le service interagences. La moyenne générale du prix de revente a grimpé de 3,8 %, soit à 118 871 \$.

Le ratio des maisons à revendre enregistré dans la région d'Edmonton se situe entre 30 % et 35 %, tout à fait dans la fourchette du marché des ventes. Un marché équilibré montrerait un ratio se situant entre 20 % et 30 %, en temps normal. Les ratios de 1997 et 1998 se situent en moyenne entre 15 % et 25 %.

Étant donné que le marché favorise les vendeurs, le prix de revente devrait augmenter de 6 % en 2000.

7.3.2 Le marché des maisons neuves

En 1999, il y avait 3 841 maisons unifamiliales neuves à vendre, avec une vente de départ escomptée de 4 400 unités en 2000. Le prix moyen dans la RMR d'Edmonton en 1999 était de 168 000 \$. Le prix moyen le plus bas se trouvait dans la zone nord-est où les maisons, de 1430 pieds carrés en moyenne, valaient 150 000 \$. Le prix moyen le plus élevé se situait dans la zone sud-ouest où les maisons, de 1 977 pieds carrés en moyenne, valaient 202 350 \$. L'augmentation générale des prix prévue pour 2000 reflètera l'augmentation de 5 à 6 % du marché de la revente.

7.3.3 Terrains

À la fin de l'année, plus de 6 200 terrains pour maisons unifamiliales étaient offerts dans tout Edmonton, représentant un fonds d'environ 18 mois, au taux de vente actuel.

8.0 ABORDABILITÉ

L'ALFC a terminé son analyse de l'offre de maisons en rangée dans le marché locatif de la RMR d'Edmonton pour les familles des FC, par taille de famille et nombre de chambres demandées.

Les tableaux de l'appendice B montrent que les seuls grades qui feraient face au problème de l'offre en 1999, en se basant sur la moyenne des loyers, seraient les soldats et les cadets consacrant 25 % de leur revenu moyen brut au logement. Il est important de noter que les ménages types bénéficiant d'un revenu similaire aux soldats consacraient 20 % de leur revenu au logement. Il est aussi important de noter que ce sont là des loyers moyens et que, compte tenu de l'étroitesse du marché, l'accès à des unités à prix plus modiques peut s'avérer difficile.

Quant aux propriétaires, une étude sur la qualité de vie réalisée en 1998 révèle que « les revenus annuels des FC de moins de 50 000 \$ dissuadent généralement ces membres sans autre revenu personnel ou familial de contracter une hypothèque pour acheter une maison ». Les membres ayant un revenu annuel de plus de 50 000 \$ ont les moyens d'acheter une maison à Edmonton, dans la mesure où les prix sont variés. La crainte de devenir propriétaire serait reliée aux conditions volatiles du marché, qui dépendent de l'économie de la province basée sur les ressources naturelles. Le prix des maisons grimpe et diminue rapidement et les membres des FC hésitent à devenir propriétaires.

9.0 RÉSUMÉ ET CONCLUSIONS

Le but de cette mise à jour de l'étude sur les exigences en matière de logement est de mesurer les besoins actuels des familles des FC en poste à la base d'Edmonton en évaluant la quantité de logements de l'État excédentaires ou éventuellement manquants.

L'emplacement du marché étudié est défini comme étant la Région métropolitaine de recensement d'Edmonton.

4 553 membres des Forces canadiennes sont en poste à Edmonton. Parmi ces membres, 3 311 ou 72,8 %, sont des soldats, des caporaux ou des caporaux-chefs.

Les familles composées de deux parents représentent la plus grande partie des ménages (1 966 ou 43,2 %) dans tous les grades, à l'exception des soldats, des cadets, des sous-lieutenants et des lieutenants. Ces quatre grades représentent également une part importante des groupes des moins de 25 ans et des 25 à 29 ans. Les célibataires comptent pour 1 416 ou 31,1 %, les couples sans enfants, pour 979 ou 21,5 % et les familles monoparentales, pour 183 ou 4,0 % des ménages des FC.

Des 4 553 membres des FC postés à Edmonton, 1 030 ou 22,6 % vivent actuellement dans des logements familiaux. Parmi ces derniers, on compte 982 familles et 48 célibataires. Des 982 familles occupant des logements familiaux, 789 ou 80,4 % comptent un membre au grade de soldat, de caporal ou de caporal-chef.

En général, à Edmonton, la tendance à devenir propriétaire est plus faible parmi les ménages des FC (43,75 % étaient propriétaires en 1996) que dans la population en général (64,25 % étaient propriétaires en 1996). Cette différence est particulièrement marquée chez les jeunes ménages. Le taux de propriété augmente avec l'âge des ménages. Dans les FC, la tendance à acheter des propriétés se renforce de façon significative après l'âge de 40 ans et elle dépasse celle de l'ensemble de la population après 45 ans. Ce modèle indique que les ménages des FC se décident un peu plus tard que le reste de la population à acheter une propriété.

L'abordabilité des logements ne semble pas être un problème pour les propriétaires et les locataires d'Edmonton gagnant plus de 20 000 \$. En moyenne, la plupart des ménages consacrent moins de 25 % du revenu du chef de famille au logement. Les propriétaires des FC y consacrent plus d'argent que les autres et les locataires des FC moins que les autres. Le pourcentage du revenu relativement élevé que les propriétaires des FC consacrent au logement peut être attribuable au fait que ces derniers se décident tard à acheter. Le pourcentage relativement bas du revenu que les ménages locataires consacrent au logement peut être attribuable, quant à lui, au fait que les loyers des LF étaient en deçà des taux du marché au moment du recensement. Avec la mise en œuvre de politiques visant à ramener les loyers au taux du marché, il est possible que l'avantage relatif dont bénéficiaient les ménages des FC ait diminué.

En évaluant l'offre d'unités dans le marché pouvant répondre aux besoins des membres des FC vivant actuellement dans des LF, on peut supposer que le pourcentage des ménages des

FC qui chercheront un logement ou une propriété demeurera quasi similaire à la répartition du pourcentage atteint en 1996 à l'époque du recensement. Par conséquent, les 22,6 % de membres des FC postés à Edmonton qui louent actuellement un LF auraient besoin de logements locatifs dans la RMR d'Edmonton. La taille et le type d'unités requises sont évalués selon les normes du marché.

Des seuils minimaux de demande de tous les ménages de la RMR d'Edmonton ont été utilisés pour déterminer les besoins des ménages des FC. D'après les seuils minimaux, les célibataires veulent des unités d'une chambre, les couples sans enfants, des unités de deux chambres et les familles avec enfants, des unités d'une chambre pour chaque enfant et d'une chambre pour le parent ou les parents. Nous avons aussi examiné, en évaluant ces besoins, le type de construction le plus prisé par les quatre genres de ménages pour déterminer ce qui conviendrait le mieux aux types de ménages correspondants des FC. Une large majorité des ménages d'Edmonton dont le soutien gagne plus de 20 000 \$ occupe des logements avec terrains. Le pourcentage des ménages occupant des maisons unifamiliales augmente avec le revenu, mais la majorité des couples et des familles composées de deux parents occupe de telles unités, peu importe le revenu. D'un autre côté, les célibataires gagnant moins de 40 000 \$ occupent le plus souvent des appartements (dans un grand ou un petit immeuble ou dans un duplex). La majorité des célibataires gagnant plus de 50 000 \$ occupe des logements avec terrains. Le pourcentage de ceux qui vivent dans de grands immeubles à logements demeure relativement stable (entre 15 % et 18 %), peu importe le revenu.

Nous avons utilisé les normes du marché ressortant du recensement de 1999 dans le but de déterminer l'offre en unités dans le marché privé qui répondrait aux besoins des ménages des FC occupant un LF. Les conclusions quant aux revenus selon les grades, aux types de familles, tels qu'ils avaient été enregistrés par le DIRHG, et aux portraits des ménages actuels ont été utilisées pour déterminer la taille minimale des unités ainsi que le type de logement requis. Les tableaux 16 et 17 suivants résument les besoins des familles et des célibataires.

TABLEAU 16- BESOINS DES FAMILLES DES FC OCCUPANT DES LF À EDMONTON SELON LE TYPE DE LOGEMENT ET LE NOMBRE DE CHAMBRES

Types de logement	2 ch.	3 ch.	4 ch.	Total
Maison unifamiliale	74	499	210	783
Maison jumelée/en rangée	15	88	6	109
App. Imm. < 5 étages	36	11		47
App. Imm. 5 étages ou +	18			18
Autres (duplex, maisons mobiles, etc)	5	16		21
Total	148	614	216	978

TABLEAU 17- BESOINS DES CÉLIBATAIRES DES FC OCCUPANT DES LF À EDMONTON SELON LE TYPE DE LOGEMENT ET LE NOMBRE DE CHAMBRES

Types de logement	1 ch.	2 ch.	Total
Maisons unifamiliales		14	14
Maison jumelée/en rangée		6	6
App. Imm. < 5 étages	18	2	20
App. Imm. 5 étages ou +	7		7
Autres (duplex, maisons mobiles, etc)	1		1
Total	26	22	48

Le taux d'inoccupation à Edmonton demeure faible (2 % en moyenne) et il se situe sous le taux d'un marché équilibré de 3 %, taux qui assurerait un accès assez aisé aux logements locatifs. Les logements locatifs pourvus d'un terrain et convenables aux familles des FC sont moins accessibles encore puisque le taux d'inoccupation des unités de deux et de trois chambres est de 1,66 % et de 1,38 % respectivement. Le marché restreint de ces unités y compte pour beaucoup. Les logements locatifs pour célibataires sont légèrement plus nombreux, mais très peu sont vacants, leur taux d'inoccupation étant de 2,04 % pour les unités d'une chambre et de 2,28 % pour celles de deux chambres.

Étant donné le taux d'inoccupation actuel des logements du marché privé, les familles et les célibataires des FC occupant un logement de l'État éprouveraient de sérieuses difficultés à trouver des logements convenables dans ce marché. En plus des besoins déterminés au tableau 16, on enregistre un besoin supplémentaire de 30 à 50 LF (3 % à 5 %) pour normaliser les taux d'inoccupation.

Le marché de la revente, quant à lui, offre des maisons unifamiliales de différents prix, mais le peu d'unités offertes a fait augmenter les prix. Les prix de vente des nouvelles maisons ont aussi augmenté récemment, et une autre augmentation de 5 à 6 % est à prévoir pour les propriétés de revente et les nouvelles constructions. Les éventuels ménages propriétaires des FC hésiteraient à faire l'achat d'une maison à Edmonton en raison des conditions cycliques du marché, marché étroitement lié à une économie basée sur les ressources naturelles. À certaines périodes, ces membres hésiteraient à devenir propriétaires à cause des conditions économiques.

À l'heure actuelle, seulement les soldats et les cadets éprouvent des difficultés à se trouver des logements abordables. L'indemnité de vie chère en région (IVCR) ne peut résoudre de façon satisfaisante ces problèmes. À onze dollars par mois, elle n'incite pas davantage les locataires des FC à changer leurs modèles d'occupation.

Recommandations

1. Dans le but de permettre au MDN et à l'ALFC de respecter les objectifs de la politique d'aménagement visant l'accès à un logement convenable pour toutes les familles des FC postées à Edmonton, **IL EST RECOMMANDÉ** qu'un minimum de 978 LF soit fourni dans la région métropolitaine d'Edmonton.
2. **IL EST ÉGALEMENT RECOMMANDÉ** que de 30 à 50 LF supplémentaires soient approuvés pour normaliser le taux d'inoccupation, ce qui fournirait la souplesse opérationnelle nécessaire durant les arrivées et les départs.

APPENDICE A

Carte de la RMR d'Edmonton montrant les deux emplacements

APPENDICE B

Tableau d'abordabilité des logements

Grade Armée-Aviation/ Marine	Famille une pers. à charge	Revenu annuel (valeur en \$)	25% du revenu mensuel	2 ch. marché locatif	Pénurie/ Indiv. av/sans IVCR	Pénurie tous grades av/sans IVCR	Ind. de vie chère en région IVCR	IVCR nette, valeur en \$	Logement revenu avec IVCR	Pénurie avec IVCR	Pénurie Grade avec IVCR	Nombre de membres ayant une IVCR	
												Sans IVCR	Ave IVCR
Soldat/AB	156	28608,0	596,0	601,0	5,0	780,0	11,0	7,7	603,7	(2,7)	(421,2)	156	0
cpl/IS	486	40824,0	850,5	601,0	(249,5)	(121257,0)	11,0	6,6	857,1	(256,1)	(124464,6)	0	0
mcpl/ms	169	42480,0	885,0	601,0	(284,0)	(47996,0)	11,0	6,6	891,6	(290,6)	(49111,4)	0	0
sgt/PO2	79	46518,0	969,1	601,0	(368,1)	(29081,9)	11,0	6,6	975,7	(374,7)	(29603,3)	0	0
adj/PO1	22	51744,0	1078,0	601,0	(477,0)	(10494,0)	11,0	6,6	1084,6	(483,6)	(10639,2)	0	0
adjum/CPO2	9	57180,0	1191,3	601,0	(590,3)	(5312,3)	11,0	6,6	1197,9	(596,9)	(5371,7)	0	0
adjuc/CPO1	2	63516,0	1323,3	601,0	(722,3)	(1444,5)	11,0	6,6	1329,9	(728,9)	(1457,7)	0	0
cdto/ocdt	5	13998,0	291,6	601,0	309,4	1546,9	11,0	7,7	299,3	301,7	1508,4	5	5
slt/A/slt(N)	5	38880,0	810,0	601,0	(209,0)	(1045,0)	11,0	6,6	816,6	(215,6)	(1078,0)	0	0
lt/slt(N)	16	45234,0	942,4	601,0	(341,4)	(5462,0)	11,0	6,6	949,0	(348,0)	(5567,6)	0	0
capt/lt(N)	92	62358,0	1299,1	601,0	(698,1)	(64227,5)	11,0	6,1	1305,2	(704,2)	(64784,1)	0	0
maj/cdr	18	77046,0	1605,1	601,0	(1004,1)	(18074,3)	11,0	6,1	1611,2	(1010,2)	(18183,2)	0	0
lcol/cdr	3	86892,0	1810,3	601,0	(1209,3)	(3627,8)	11,0	6,1	1816,3	(1215,3)	(3645,9)	0	0
col/capt(N)	0	82152,0	1711,5	601,0	(1110,5)	0,0	11,0	5,5	1717,0	(1116,0)	0,0	0	0
bgén/cmdre	0	94002,0	1958,4	601,0	(1357,4)	0,0	11,0	5,5	1963,9	(1362,9)	0,0	0	0
mgén/radm	0	114450,0	2384,4	601,0	(1783,4)	0,0	11,0	5,5	2389,9	(1788,9)	0,0	0	0
Inconnu	1						11,0						
Total	1063					2326,9					1508,4	161	5

Grade Armée-Aviation/ Marine	Famille avec 2 dép.	Revenu annuel valeur \$	25% du revenu mensuel	Marché locatif 3 ch.	Pénurie indiv. avec/sans IVCR	Pénurie grade avec/sans IVCR	IVCR 2 dép. (valeur \$)	IVCR nette est. (valeur \$)	Logement Revenu avec IVCR	Pénurie avec IVCR	Pénurie grade avec IVCR	Nombre de membres avec problème d'accès	
												Sans IVCR	Avec IVCR
Soldat/AB	41	28608,0	596,0	657,0	61,0	2501,0	11,0	7,7	603,7	53,3	2185,3	41	41
cpl/IS	355	40824,0	850,5	657,0	(193,5)	(68692,5)	11,0	6,6	857,1	(200,1)	(71035,5)	0	0
mcpl/ms	140	42480,0	885,0	657,0	(228,0)	(31920,0)	11,0	6,6	891,6	(234,6)	(32844,0)	0	0
sgt/PO2	95	46518,0	969,1	657,0	(312,1)	(29651,9)	11,0	6,6	975,7	(318,.)	(30278,9)	0	0
adj/PO1	47	51744,0	1078,0	657,0	(421,0)	(19787,0)	11,0	6,6	1084,6	(427,6)	(20097,2)	0	0
adjum/CPO2	14	57180,0	1191,3	657,0	(534,3)	(7479,5)	11,0	6,6	1197,9	(540,9)	(7571,9)	0	0
adjuc/CPO1	2	63516,0	1323,3	657,0	(666,3)	(1332,5)	11,0	6,6	1329,9	(672,9)	(1345,7)	0	0
cdto/ocdt	1	13998,0	291,6	657,0	365,4	365,4	11,0	7,7	299,3	357,7	357,7	1	1
slt/A/slt(N)	1	38880,0	810,0	657,0	(153,0)	(153,0)	11,0	6,6	816,6	(159,6)	(159,6)	0	0
lt/slt(N)	2	45234,0	942,4	657,0	(285,4)	(570,8)	11,0	6,6	949,0	(292,0)	(584,0)	0	0
capt/lt(N)	46	62358,0	1299,1	657,0	(642,1)	(29537,8)	11,0	6,1	1305,2	(648,2)	(29816,1)	0	0
maj/cdr	16	77046,0	1605,1	657,0	(948,1)	(15170,0)	11,0	6,1	1611,2	(954,2)	(15266,8)	0	0
lcol/cdr	4	86892,0	1810,3	657,0	(1153,3)	(4613,0)	11,0	6,1	1816,3	(1159,3)	(4637,2)	0	0
col/capt(N)	0	82152,0	1711,5	657,0	(1054,5)	0,0	11,0	5,5	1717,0	(1060,0)	0,0	0	0
bgén/cmdre	1	94002,0	1958,4	657,0	(1301,4)	(1301,4)	11,0	5,5	1963,9	(1306,9)	(1306,9)	0	0
mgén/radm	0	114450,0	2384,4	657,0	(1727,4)	0,0	11,0	5,5	2389,9	(1732,9)	0,0	0	0
Total	765					2866,4					2543,0	42	42

Grade Armée-Aviation/ Marine	Famille 3 pers. à charge	Revenu annuel (valeur en \$)	25% du revenu mensuel	3 h. marché locatif	Pénurie Indiv. avec/ sans IVCR	Pénurie tous grades avec/sans IVCR	IVCR nette, valeur en \$	Loge- ment revenu avec IVCR	Pénurie avec IVCR	Pénurie Grade avec IVCR	Sans IVCR	Nombre de membres avec problème accession	
												Avec IVCR	IVCR nette valeur en \$
Soldat/AB	23	28,608.0	596.0	657.0	61.0	1,403.0	11,0	7.7	603.7	53.3	1,225.9	23	23
cpl/IS	327	40,824.0	850.5	657.0	-193.5	-63,274.5	11,0	6.6	857.1	-200.1	-65,432.7	0	0
mcpl/mS	189	42,480.0	885.0	657.0	-228.0	-43,092.0	11,0	6.6	891.6	-234.6	-44,339.4	0	0
sgt/PO2	136	46,518.0	969.1	657.0	-312.1	-42,449.0	11,0	6.6	975.7	-318.7	-43,346.6	0	0
adj/PO1	94	51,744.0	1,078.0	657.0	-421.0	-39,574.0	11,0	6.6	1,084.6	-427.6	-40,194.4	0	0
adjum/CPO2	33	57,180.0	1,191.3	657.0	-534.3	-17,630.3	11,0	6.6	1,197.9	-540.9	-17,848.1	0	0
adjuc/CPO1	15	63,516.0	1,323.3	657.0	-666.3	-9,993.8	11,0	6.6	1,329.9	-672.9	-10,092.8	0	0
cdto/ocdt	1	13,998.0	291.6	657.0	365.4	365.4	11,0	7.7	299.3	357.7	357.7	1	1
slt/A/slt(N)	1	38,880.0	810.0	657.0	-153.0	-153.0	11,0	6.6	816.6	-159.6	-159.6	0	0
lt/slt(N)	8	45,234.0	942.4	657.0	-285.4	-2,283.0	11,0	6.6	949.0	-292.0	-2,335.8	0	0
capt/lt(N)	59	62,358.0	1,299.1	657.0	-642.1	-37,885.4	11,0	6.1	1,305.2	-648.2	-38,242.3	0	0
maj/cdr	39	77,046.0	1,605.1	657.0	-948.1	-36,976.9	11,0	6.1	1,611.2	-954.2	-37,212.8	0	0
lcol/cdr	4	86,892.0	1,810.3	657.0	-1,153.3	-4,613.0	11,0	6.1	1,816.3	-1,159.3	-4,637.2	0	0
col/capt(N)	1	82,152.0	1,711.5	657.0	-1,054.5	-1,054.5	11,0	5.5	1,717.0	-1,060.0	-1,060.0	0	0
bgén/cmdre	0	94,002.0	1,958.4	657.0	-1,301.4	0.0	11,0	5.5	1,963.9	-1,306.9	0.0	0	0
mgén/radm	0	114,450.0	2,384.4	657.0	-1,727.4	0.0	11,0	5.5	2,389.9	-1,732.9	0.0	0	0
Inconnu	1												
Total	931					1,768.4					1,583.6	24	24

Grade Armée- Aviation/ Marine	Famille 4 pers. à charge	Revenu annuel (valeur en \$)	25% du revenu men- suel	4 ch. marché locatif	Pénurie/ Indiv. avec/ sans IVCR	Pénurie tous grades avec/sans IVCR	IVCR nette, valeur en \$	Loge- ment revenu avec IVCR	Pénurie avec IVCR	Pénurie grade avec IVCR	Sans IVCR	Nombre de membres avec problème accession	
												Ave IVC R	IVCR nette valeu r en \$
Soldat/AB	9	28608,0	596,0	701,0	105,0	945,0	11,0	7,7	603,7	97,3	875,7	9	9
cpl/IS	127	40824,0	850,5	701,0	(149,5)	(18986,5)	11,0	6,6	857,1	(156,1)	(19824,7)	0	0
mcpl/mS	85	42480,0	885,0	701,0	(184,0)	(15640,0)	11,0	6,6	891,6	(190,6)	(16201,0)	0	0
sgt/PO2	53	46518,0	969,1	701,0	(268,1)	(14210,6)	11,0	6,6	975,7	(274,7)	(14560,4)	0	0
adj/PO1	29	51744,0	1078,0	701,0	(377,0)	(10933,0)	11,0	6,6	1084,6	(383,6)	(11124,4)	0	0
adjum/CPO2	15	57180,0	1191,3	701,0	(490,3)	(7353,8)	11,0	6,6	1197,9	(496,9)	(7452,8)	0	0
adjuc/CPO1	2	63516,0	1323,3	701,0	(622,3)	(1244,5)	11,0	6,6	1329,9	(628,9)	(1257,7)	0	0
cdto/ocdt	0	13998,0	291,6	701,0	409,4	0,0	11,0	7,7	299,3	401,7	0,0	0	0
slt/A/slt(N)	0	38880,0	810,0	701,0	(109,0)	0,0	11,0	6,6	816,6	(115,6)	0,0	0	0
lt/slt(N)	3	45234,0	942,4	701,0	(241,4)	(724,1)	11,0	6,6	949,0	(248,0)	(743,9)	0	0
capt/lt(N)	21	62358,0	1299,1	701,0	(598,1)	(12560,6)	11,0	6,1	1305,2	(604,2)	(12687,7)	0	0
maj/cdr	18	77046,0	1605,1	701,0	(904,1)	(16274,3)	11,0	6,1	1611,2	(910,2)	(16383,2)	0	0
lcol/cdr	5	86892,0	1810,3	701,0	(1109,3)	(5546,3)	11,0	6,1	1816,3	(1115,3)	(5576,5)	0	0
col/capt(N)	2	82152,0	1711,5	701,0	(1010,5)	(2021,0)	11,0	5,5	1717,0	(1016,0)	(2032,0)	0	0
bgén/cmdre	0	94002,0	1958,4	701,0	(1257,4)	0,0	11,0	5,5	1963,9	(1262,9)	0,0	0	0
mgén/radm	0	114450,0	2384,4	701,0	(1683,4)	0,0	11,0	5,5	2389,9	(1688,9)	0,0	0	0
Total	369					945,0					875,7	9	9

Grade Armée-Aviation/ Marine	Total des familles en poste dans la région étudiée	Revenu annuel (valeur \$)	Revenu annuel moyen	25 %du revenu	Facteur net
Soldat/AB	229	28 608,00	2 384,00	596,00	70,00
cpl/IS	1295	40 824,00	3 402,00	850,50	60,00
mcpl/mS	583	42 480,00	3 540,00	885,00	60,00
sgt/PO2	363	46 518,00	3876,50	969,13	60,00
adj/PO1	192	51 744,00	4 312,00	1078,00	60,00
adjum/CPO2	71	57 180,00	4 765,00	1191,25	60,00
adjuc/CPO1	21	63 516,00	5 293,00	1323,25	60,00
cdto/ocdt	7	13 998,00	1 166,50	291,63	70,00
slt/A/slt(N)	7	38 880,00	3 240,00	810,00	60,00
lt/slt(N)	29	45 234,00	3 769,50	942,38	60,00
capt/lt(N)	218	62 358,00	5 196,50	1299,13	55,00
maj/cdr	91	77 046,00	6 420,50	1605,13	55,00
lcol/cdr	16	86 892,00	7 241,00	1810,25	55,00
col/capt(N)	3	82 152,00	6 846,00	1711,50	55,00
bgén/cmdre	1	94 002,00	7 833,50	1958,38	55,00
mgén/radm	0	114 450,00	9 537,50	2384,38	55,00
Inconnu	2				
Total	3128				