

**Étude sur les exigences en  
matière de logement  
Rapport sommaire**

Préparé par :

L'Agence de logement des Forces canadiennes  
Développement des biens immobiliers  
2171, promenade Thurston  
Ottawa (Ontario)  
K1G 6E2

Avril 2001

## TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE .....	vi
CHAPITRE 1 - INTRODUCTION .....	1-1
SECTION 1 - BUT ET APPROCHE .....	1-1
SECTION 2 - CONTEXTE.....	1-1
SECTION 3 - FACTEURS CLÉS.....	1-2
SECTION 4 - PORTÉE.....	1-3
CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES DES MEMBRES DES FC .....	2-6
SECTION 1 - TENDANCES SOCIALES ET DÉMOGRAPHIQUES DES MEMBRES .....	2-6
INTRODUCTION.....	2-6
RÉPARTITION DE L'ÂGE DES MEMBRES DES FC DANS UNE PERSPECTIVE HISTORIQUE.....	2-6
RÉPARTITION PAR GRADE DES MEMBRES DES FC.....	2-10
RÉPARTITION SELON LE GRADE ET L'ÂGE .....	2-13
GENRES DE MÉNAGES.....	2-15
SECTION 2 - MODÈLES D'OCCUPATION.....	2-19
MODÈS D'OCCUPATION EN FONCTION DE L'ÂGE DES MÉNAGES DES FC ET DE L'EXTÉRIEUR .....	2-19
CHANGEMENTS DANS LES MODÈLES D'OCCUPATION, 1971-1996 .....	2-20
MÉNAGES LOCATAIRES DES FC .....	2-21
MÉNAGES LOCATAIRES ET OCCUPATION DES LF.....	2-22
MODE D'OCCUPATION ET ZONE DE MARCHÉ.....	2-23
SECTION 3 - NORMES DU MARCHÉ .....	2-25
TAILLE DES UNITÉS .....	2-26
TYPE DE LOGEMENT.....	2-28
CHAPITRE 3 - MARCHÉ PAR ENDROIT ET DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES .....	3-31
SECTION 1 - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE MARCHÉ.....	3-31
SECTION 2 - DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES .....	3-33
RÉPARTITION DES GRADES AU SEIN DES FC ET RÉPARTITION DES GRADES DES OCCUPANTS DES LF.....	3-33
RÉPARTITION DES MEMBRES DES FC PAR GROUPE D'ÂGE, PAR BASE.....	3-36
RÉPARTITION DES FAMILLES DES FC OCCUPANT DES LF PAR GRADE SUBALTERNE / POURCENTAGE DES MILITAIRES EN POSTE OCCUPANT DES LF .....	3-36
CHAPITRE 4 - EXIGENCES SELON LES ENDROITS.....	4-40
SECTION 1 - RÉSUMÉ DES EXIGENCES DES FAMILLES DES FC ET DES FORCES MILITAIRES ÉTRANGÈRES EN ENTRAÎNEMENT .....	4-40
SECTION 2 - SOMMAIRES, RÉGION DE L'ATLANTIQUE .....	4-43
GREENWOOD .....	4-43
HALIFAX .....	4-44
DEBERT .....	4-45

GAGETOWN.....	4-46
MONCTON.....	4-47
GANDER.....	4-48
GOOSE BAY.....	4-49
ST. JOHN'S.....	4-50
SECTION 3 - SOMMAIRES, RÉGION DU QUÉBEC.....	4-52
BAGOTVILLE.....	4-52
MONTRÉAL.....	4-53
VALCARTIER.....	4-54
SAINT-JEAN.....	4-55
SECTION 4 - SOMMAIRES, RÉGION DE L'ONTARIO.....	4-57
BORDEN.....	4-57
TRENTON.....	4-59
KINGSTON.....	4-60
NORTH BAY.....	4-61
PETAWAWA.....	4-63
TORONTO.....	4-64
LONDON.....	4-65
MEAFORD.....	4-66
HAMILTON.....	4-67
SECTION 5 - SOMMAIRES, RÉGION DE L'OUEST.....	4-69
CALGARY.....	4-69
COLD LAKE.....	4-70
SUFFIELD.....	4-71
WAINWRIGHT.....	4-72
DUNDURN.....	4-73
MOOSE JAW.....	4-73
SHILO.....	4-74
WINNIPEG.....	4-75
YELLOWKNIFE.....	4-76
EDMONTON.....	4-77
SECTION 6 - SOMMAIRES, RÉGION DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE.....	4-79
ALDERGROVE.....	4-80
CHILLIWACK.....	4-81
COMOX.....	4-83
VANCOUVER.....	4-85
CHAPITRE 5 - SURVEILLANCE.....	5-90
CHAPITRE 6 - CONCLUSIONS.....	6-91

**LISTE DES TABLEAUX**

TABLEAU 1 - EXIGENCES DES FAMILLES DES FC PAR ENDROIT .....	vii
TABLEAU 2 - LOGEMENTS ET OCCUPATION EN DATE DE JUIN 1999.....	1-3
TABLEAU 3 - RÉPARTITION SELON L'ÂGE DES FORCES CANADIENNES, 1976-1999 .....	2-7
TABLEAU 4 - NOMBRE DE MEMBRES DES FC PAR GROUPE D'ÂGE ET RÉPARTITION DU POURCENTAGE PAR GROUPE D'ÂGE, 1976-1999 .....	2-7
TABLEAU 5 - RÉPARTITION PAR GRADE DES MEMBRES DES FC, 1999 .....	2-10
TABLEAU 6 - MEMBRES DES FC PAR CATÉGORIE DE GRADE ET GROUPE D'ÂGE, 1999.....	2-13
TABLEAU 7 - OCCUPATION DES LF PAR LES MÉNAGES DES FAMILLES PAR CATÉGORIE DE GRADE.....	2-14
TABLEAU 8 - PROPORTION DES MEMBRES DES FC DE MOINS DE 35 ANS ET DES CÉLIBATAIRES POUR LES ANNÉES 1976, 1986, 1999.....	2-17
TABLEAU 9 - ESTIMATION DU NOMBRE DE MÉNAGES LOCATAIRES DES FC .....	2-22
TABLEAU 10 - OCCUPATION PAR PROVINCE : MÉNAGES DES FC, 1996.....	2-23
TABLEAU 11 - MODES D'OCCUPATION DES MEMBRES DES FC DANS LES ZONES DE MARCHÉ, 1996 .....	2-25
TABLEAU 12 - RÉPARTITION EN POURCENTAGE DES MÉNAGES PAR CATÉGORIE DE REVENU ET PAR TYPE DE LOGEMENT .....	2-28
TABLEAU 13 - RÉPARTITION EN POURCENTAGE DES GENRES DE MÉNAGES PAR TYPE DE LOGEMENT .....	2-29
TABLEAU 14 - RÉPARTITION EN POURCENTAGE DES TYPES DE LOGEMENTS PAR RMR / AR.....	2-30
TABLEAU 15 - POPULATION ET TAUX D'INOCCUPATION PAR ENFROIT CHOISI..	3-32
TABLEAU 16 - MEMBRES DES FC PAR CATÉGORIE DE GRADE, PAR BASE.....	3-34
TABLEAU 17 - OCCUPANTS DES LF PAR CATÉGORIE DE GRADE ET PAR BASE ...	3-35
TABLEAU 18 - RÉPARTITION DES MEMBRES DES FC PAR GROUPE D'ÂGE ET PAR BASE .....	3-38
TABLEAU 19 - RÉSUMÉ DE L'OCCUPATION DES LF.....	3-39

TABLEAU 20 - EXIGENCES DES FAMILLES DES FC PAR ENDROIT .....	4-41
TABLEAU 21 - SOMMAIRE, RÉGION DE L'ATLANTIQUE.....	4-43
TABLEAU 22 - SOMMAIRE , RÉGION DU QUÉBEC .....	4-52
TABLEAU 23 - SOMMAIRE, RÉGION DE L'ONTARIO .....	4-57
TABLEAU 24 - SOMMAIRE, RÉGION DE L'OUEST .....	4-69
TABLEAU 25 - SOMMAIRE DE LA COLOMBIE -BRITANNIQUE.....	4-79

### **LISTE DES FIGURES**

FIGURE 1 - RÉPARTITION SELON L'ÂGE DES MEMBRES DES FC, 1973-2001 .....	2-8
FIGURE 2 - RÉPARTITION EN POURCENTAGE DES MEMBRES DES FC PAR GROUPE D'ÂGE, PAR ANNÉE, 1976-2001 .....	2-9
FIGURE 3 - RÉPARTITION EN POURCENTAGE DES MEMBRES DES FC ET DES OCCUPANTS DES LF PAR CATÉGORIE DE GRADES, 1999.....	2-12
FIGURE 4 - RÉPARTITION SELON L'ÂGE DES MEMBRES DES FC, 1999.....	2-13
FIGURE 5 - RÉPARTITION DES MEMBRES DES FC PAR GROUPE D'ÂGE, 1999 .....	2-14
FIGURE 6 - GENRES DE MÉNAGES DES FC ET NOMBRE D'ENFANTS .....	2-15
FIGURE 7 - GENRES DE MÉNAGES DES FC PAR GROUPE D'ÂGE, 1999 .....	2-16
FIGURE 8 - ESTIMATION DE LA RÉPARTITION, EN POURCENTAGE, DES COUPLES DES FC AVEC ENFANTS, PAR GROUPE D'ÂGE ( 1976, 1986, 1999).....	2-18
FIGURE 9 - ESTIMATION DE LA RÉPARTITION, EN POURCENTAGE, DES COUPLES DES FC SANS ENFANT, PAR GROUPE D'ÂGE ( 1976, 1986, 1999).....	2-18
FIGURE 10 - POURCENTAGE DES PROPRIÉTAIRES DE TOUS LES MÉNAGES DES FC ET DE L'EXTÉRIEUR DES FC PAR GROUPE D'ÂGE, 1996.....	2-19
FIGURE 11 - MÉNAGES CANADIENS ET DES FC PROPRIÉTAIRES, 1971-1996.....	2-21
FIGURE 12 - NOMBRE DE PERSONNES PAR CHAMBRE, PAR GENRE DE MÉNAGE ET PAR REVENU.....	2-26

**LISTE DES ANNEXES**

ANNEXE A - MÉTHODOLOGIE.....	6-92
ANNEXE B – SOURCES DES DONNÉES ET ÉCHÉANCES (DATES D’ACHÈVEMENT ET MISES À JOUR).....	6-96
ANNEXE C – DOCUMENTATION SUPPLÉMENTAIRE .....	6-99
ANNEXE D – RÉPARTITION DES MEMBRES DES FC PAR GROUPE D’ÂGE ET PAR BASE 1999 .....	101

## SOMMAIRE

1. L'Étude sur les exigences en matière de logement a comme but principal de mesurer les besoins et les exigences en matière de logement des membres des Forces canadiennes (FC) dans les endroits d'attache et de préciser si le secteur du marché public peut répondre aux besoins établis. L'étude vise à quantifier l'abondance et/ou la pénurie actuelle d'unités de logement de l'État dans chaque endroit, selon la taille et le type des unités. À cette fin, il a fallu effectuer une analyse des caractéristiques démographiques des membres des FC par endroit, une analyse des normes communautaires et une analyse des logements offerts et disponibles dans le marché privé aux endroits où plus de 50 membres des FC sont en affectation ou aux endroits où il y a des LF.
2. Le rapport sommaire visait également à présenter les résultats de ces études dans un contexte plus large en examinant comment les changements dans la composition des Forces canadiennes ont façonné les tendances globales en besoins de logement des membres. Les études permettent de conclure que l'âge et d'autres corrélations démographiques expliquent, en partie, bon nombre des changements observés dans le profil global des logements des FC. En accordant une plus grande attention à ces corrélations de la composition globale des Forces canadiennes, il sera possible de prédire ou de modéliser les changements futurs relativement aux exigences en matière de logement de l'État.
3. Le tableau de la page suivante résume le besoin actuel par lieu d'affectation. L'étude nous permet de conclure qu'il faut 13 058 unités pour loger les familles des Forces canadiennes et les membres des unités de forces militaires étrangères en entraînement sur les bases canadiennes. À l'heure actuelle, il y a une abondance de 5 857 unités.
4. Il faut effectuer le suivi des facteurs influençant les besoins et la demande de logements et mettre à jour les exigences déterminées à intervalles jugés appropriés qui reflèteront les données démographiques et les caractéristiques des ménages des FC ainsi que les conditions du marché en changement constant.
5. Le résultat intermédiaire de ces études est la création d'une base de données pouvant servir à l'élaboration d'un plan à long terme, à l'élaboration de programmes pour l'aliénation, le renouvellement et l'acquisition de logements de l'État ou d'autres formes d'intervention, et à l'établissement et au suivi des indicateurs ou des facteurs qui auront des incidences sur les exigences futures en matière de logement des FC.

**TABLEAU 1 - EXIGENCES DES FAMILLES DES FC PAR ENDROIT**

	Porte-feuille existant	Exigences des familles des FC	Deux chambres	Trois chambres	Quatre chambres	Cinq chambres ou inconnu	Entraînement de forces militaires étrangères (EFME)	Unités totales incluant les FME en entraînement	Réduction totale	Pourcentage de changement
<b>Région de l'Atlantique</b>										
Greenwood	1132	564	67	382	115	0	0	564	568	50 %
Halifax	1171	651	117	409	125	0	0	651	520	44 %
Debert	39	24	0	8	16	0	0	24	15	38 %
Gagetown	2011	1237	132	876	229	0	8	1245	766	38 %
Moncton	93	43	0	22	21	0	0	43	50	54 %
Gander	220	101	0	65	36	0	0	101	119	54 %
Goose Bay	738	76	4	57	15	0	143	219	519	70 %
St. John's	86	47	5	27	15	0	0	47	39	45 %
<b>Total</b>	<b>5490</b>	<b>2743</b>	<b>325</b>	<b>1846</b>	<b>572</b>	<b>0</b>	<b>151</b>	<b>2894</b>	<b>2596</b>	<b>47 %</b>
<b>Région du Québec</b>										
Bagotville	318	282	30	202	50	0	0	282	36	11 %
Montréal	254	107	0	81	26	0	0	107	147	58 %
Valcartier	922	700	0	502	198	0	0	700	222	24 %
Saint-Jean	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %
<b>Total</b>	<b>1494</b>	<b>1089</b>	<b>30</b>	<b>785</b>	<b>274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1089</b>	<b>405</b>	<b>27 %</b>
<b>Région de l'Ontario</b>										
Borden	1324	860	129	516	215	0	7	867	457	35%
Trenton	698	558	50	405	103	0	0	558	140	20%
Kingston	821	560	84	336	140	0	2	562	259	32%
North Bay	406	200	30	120	50	0	9	209	197	49%
Petawawa	1682	1508	37	1056	415	0	1	1509	173	10%
Ottawa	821	565	140	340	85	0	0	565	256	31%
Toronto	289	198	69	74	55	0	0	198	91	31%
London	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Meaford	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Hamilton	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>6041</b>	<b>4449</b>	<b>539</b>	<b>2847</b>	<b>1063</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>4468</b>	<b>1573</b>	<b>26%</b>
<b>Région de l'Ouest</b>										
Calgary	19	15	1	7	7	0	0	15	4	21%
Cold Lake	1051	815	86	484	243	2	0	815	236	22%
Suffield	185	26	6	16	2	2	122	148	37	20%
Wainwright	136	115	15	82	14	4	0	115	21	15%
Dundurn	28	23	5	16	2	0	0	23	5	18%
Moose Jaw	280	249	52	147	50	0	0	249	31	11%
Shilo	703	326	24	224	78	0	10	336	367	52%
Winnipeg	576	556	162	317	76	1	0	556	20	3%
Yellowknife	82	60	2	38	20	0	0	60	22	27%
Edmonton	1261	1018	158	629	231	0	0	1018	243	19%
<b>Total</b>	<b>4321</b>	<b>3203</b>	<b>511</b>	<b>1960</b>	<b>723</b>	<b>9</b>	<b>132</b>	<b>3335</b>	<b>986</b>	<b>23%</b>
<b>Région de la Colombie-britannique</b>										
Aldergrove	50	20	0	18	2	0	0	20	30	60%
Chilliwack	388	32	0	25	7	0	0	32	356	92%
Comox	302	200	0	175	25	0	0	200	102	34%
Vancouver	110	50	0	40	10	0	0	50	60	55%
Esquimalt*	719	970	133	630	201	6	0	970	-251	-35%
<b>Total pour la C.-B.</b>	<b>1569</b>	<b>1272</b>	<b>133</b>	<b>888</b>	<b>245</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>1272</b>	<b>297</b>	<b>19%</b>
<b>TOTAL:</b>	<b>18915</b>	<b>12756</b>	<b>1538</b>	<b>8326</b>	<b>2877</b>	<b>15</b>	<b>302</b>	<b>13058</b>	<b>5857</b>	<b>31%</b>

Source : Compilation des statistiques des études sur les besoins en logements et des données du SIGAL de l'ALFC (1999).



## **CHAPITRE 1- INTRODUCTION**

### **SECTION 1 - BUT ET APPROCHE**

1. L'Étude sur les exigences en matière de logement vise à évaluer le besoin et la demande en matière de logement des membres des Forces canadiennes à leur lieu d'affectation, à préciser si le marché du secteur public peut répondre aux besoins établis et à déterminer quels besoins peuvent être satisfaits par les logements de l'État. L'étude examine la disponibilité, les coûts et la qualité des unités de logement dans les communautés où les bases des FC sont situées. Elle précise dans quelle mesure le marché privé peut ou ne peut répondre aux besoins en matière de logement des membres des FC.

2. L'étude permet d'examiner deux vastes séries de facteurs : ceux qui ont une incidence sur les besoins des familles des FC et ceux qui ont une incidence sur l'offre du marché aux endroits où plus de 50 membres des FC sont en affectation.

3. La composition des ménages, l'âge, le revenu et le mode d'occupation des membres des FC font l'objet d'un examen pour chaque endroit d'affectation. Un examen du profil des grades des occupants des logements familiaux (LF) sert à préciser si, dans l'ensemble, leur profil social peut varier de celui de la base. Pour définir ce qui peut être convenable pour les familles des FC à chaque endroit d'affectation, l'étude tient compte des choix de logement faits par d'autres ménages canadiens ayant des caractéristiques semblables dans les mêmes environs de marché.

4. Le présent rapport sommaire entend également présenter une vue d'ensemble des besoins en matière de logement des Forces canadiennes. Les besoins en matière de logement changent en fonction des changements au niveau de la composition générale des Forces canadiennes. L'étude sur les besoins en logement est axée sur la définition des besoins actuels à la lumière de la composition actuelle des ménages à divers endroits d'affectation, mais elle tente également de mettre ces besoins en contexte en examinant comment les Forces canadiennes ont évolué au cours des deux dernières décennies.

5. L'étude vise à constituer une base rationnelle pour le portefeuille du logement.

### **SECTION 2 - CONTEXTE**

6. Le logement, besoin de base de tous les Canadiens, est source de préoccupation particulière chez les membres des FC, qui ont à déménager à plusieurs endroits différents au cours de leur carrière. Chaque déménagement est source de stress pour leurs familles, car elles doivent habituellement laisser derrière la famille élargie et les autres appuis sociaux. Il faut assurer aux membres et à leurs familles des logements sécuritaires et convenables partout où ils doivent servir.

7. Le ministre et le chef d'État-major de la Défense nationale ont déclaré à plusieurs reprises que l'amélioration de la qualité de vie des membres des FC et de leurs familles est prioritaire pour le Ministère et les FC. Le ministère de la Défense nationale et les FC estiment que le logement est un facteur important pour la qualité de vie des membres. Même si ces derniers doivent se trouver eux-même un logement là où ils sont affectés, le Ministère s'assure de la

disponibilité à chaque endroit, soit d'unités fournies ou louées par l'État, soit de logements privés locatifs ou de propriétés

8. Pour gérer les besoins en logement des familles militaires, le Conseil du Trésor a approuvé, en 1995, la création de l'Agence de logement des Forces canadiennes (ALFC) comme organisme de service spécial provisoire. Son mandat est de gérer le portefeuille actuels des logements de l'État ou de logements loués et d'assurer, aux militaires, l'accès à des logements convenables.

9. Au cours de ses premières années d'opération, l'ALFC a axé ses efforts sur la gestion du portefeuille actuel. Mais, depuis, l'ALFC a décidé qu'une bonne partie de l'inventaire des logements n'est plus située ou conçue pour répondre aux besoins des membres des FC. À certains endroits, il y a abondance de logements de l'État, logements qui demeurent donc vacants, alors qu'à d'autres endroits, il y a des listes d'attente.

10. Afin de promouvoir son mandat d'assurer un accès à des logements convenables, l'ALFC a entrepris de préciser si le nombre actuel de logements de l'État est suffisant et si l'offre dépasse les besoins à certains endroits et de déterminer la portion des besoins en logement pouvant être comblée par le marché résidentiel du secteur privé ainsi que le nombre et la taille des unités de logement requis par les familles de militaires dont les besoins ne peuvent être comblés par le secteur privé.

### **SECTION 3 - FACTEURS CLÉS**

11. Les membres des FC satisfont à leur besoin en matière de logement de façons différentes. Au moment d'effectuer cette étude, environ 10 % habitaient dans des logements pour célibataires (LC), un autre 25 % habitaient dans des LF, les autres louaient ou avaient acheté une maison dans le marché du secteur privé.

12. Des 58 000 membres réguliers des FC en affectation un peu partout au Canada, environ 43 000 font partie de ménages familiaux composés d'un couple sans personne à charge ou d'un parent unique ou font partie d'un couple avec une personne à charge ou plus. Des 43 000 ménages familiaux des FC, environ 30 % occupent l'un des 20 000 LF gérés par l'ALFC. Au moment de rédiger le présent rapport, environ 6 000 unités de LF sont vacantes ou occupées par des locataires autres que les familles des FC.

13. L'occupation des LF diminue depuis le milieu des années 1980. L'incidence d'accession à la propriété chez les ménages des FC a augmenté de façon marquée entre 1991 et 1996. Au cours de la même période, le nombre de membres réguliers des FC a considérablement diminué.

**SECTION 4 - PORTÉE**

14. L'Étude sur les exigences en matière de logement porte sur les besoins des 43 000 membres de la Force régulière qui sont des ménages familiaux.

15. Des études sur les exigences en matière de logement ont été effectuées aux endroits où plus de 50 membres des FC sont en poste ou aux endroits où il existe des unités de l'État. Ces endroits, ainsi que le nombre des membres des FC qui s'y trouvent, le nombre de familles et le nombre total d'unités de LF occupées sont énumérés dans le tableau 2 (ci-dessous).

**TABLEAU 2 - LOGEMENTS ET OCCUPATION EN DATE DE JUIN 1999**

Endroit	Lieu de l'affectation	Nombre de personnes en poste	Nombre de familles	Nombre d'unités	Nombre d'unités occupées
<b>RÉGION DE LA COLOMBIE BRITANIQUE</b>					
Aldergrove/Matsqui	Aldergrove	85	67	50	44
	Abbotsford	2	2		
Chilliwack	Chilliwack	57	36	388	246
Comox	Comox	1194	915	302	276
Vancouver	Vancouver	75	56	110	104
<b>RÉGION DE L'OUEST</b>					
Calgary	Calgary	91	76	19	17
Cold Lake	Cold Lake	1942	1603	1052	985
	Medley	200	157		
Suffield	Suffield	91	80	185	158
Wainwright	Wainwright	405	237	136	121
Dundurn	Dundurn	73	61	28	23
Winnipeg	Winnipeg	2254	1727	576	562
Yellowknife	Yellowknife	88	71	83	79
<b>RÉGION DE L'ONTARIO</b>					
Borden	Borden	1898	1452	1329	1147
	Barrie	1	1		
	Angus	3	3		
Trenton	Trenton	2479	2065	698	665
	Belleville	4	4		

SUITE À LA PAGE SUIVANTE

Endroit	Lieu de l'affectation	Nombre de personnes en poste	Nombre de familles	Nombre d'unités	Nombre d'unités occupées
Kingston	Kingston	2754	1557	821	770
North Bay	North Bay	522	424	390	341
Petawawa	Petawawa	4470	3140	1698	1630
	Pembroke	39	30		
London*	London	118	96	0	
	St. Thomas	8	6		
Meaford*	Meaford	251	101	0	
Hamilton*	Hamilton	58	41	0	
	Oakville	1	1	75	70
<b>RÉGION DU QUÉBEC</b>					
Bagotville	Bagotville	1219	1006	375	355
	Chicoutimi	10	9		
	Jonquière	5	5		
	Alouette	23	16		
Montréal (St-Hubert)	Montréal	509	405		
	Saint-Hubert	345	289	254	185
	Longue Pointe	2	1		
Valcartier	Valcartier	4907	3219	748	746
	Québec	935	642	172	155
Saint-Jean*	Saint-Jean	1343	568	0	0
<b>RÉGION DE L'ATLANTIQUE</b>					
Greenwood	Greenwood	2061	1757	1075	794
Halifax	Halifax/Newport	6116	4869	200	167
	Dartmouth	208	159	904	398
	Shearwater	751	614	301	290
Debert	Debert	23	21	41	31
Gagetown	Gagetown	3244	2626	2037	1570
Moncton	Moncton	131	116	91	70
Gander	Gander	190	160	219	148
Goose Bay	Goose Bay	91	85	738	384
St. John's	St. John's	147	118	86	73
Source : DIRHG 1999; SIGAL 1999					
*emplacements sans logement familial					
Il y a une liste d'attente pour Shearwater, Trenton, Winnipeg, Valcartier					

16. Des études distinctes ont été effectuées à Esquimalt, Edmonton, Toronto et Ottawa. L'ALFC a terminé les mises à jour pour Toronto et Edmonton.

17. Plusieurs bases ont indiqué avoir besoin d'unités de LF pour loger les membres des forces militaires étrangères ayant des ententes d'entraînement avec ces bases. Nous avons ajouté le nombre minimum d'unités requises pour loger les forces militaires étrangères au nombre requis pour loger les familles des FC dans le but de quantifier l'abondance et/ou la pénurie d'unités de LF. Ces chiffres sont basés sur l'occupation de mai 1999. Il importe aux bases concernées de préciser le nombre d'unités requises pour loger les forces militaires étrangères.

18. Les membres célibataires des FC de nombreuses bases occupent aussi des unités de LF. Leurs besoins ainsi que la capacité du marché de répondre à ces besoins ont fait l'objet des études. Le rapport ne fait aucune recommandation sur l'occupation continue des LF par les célibataires. Nous n'avons considéré les besoins des célibataires à la partie de l'étude visant à quantifier l'abondance ou la pénurie.

19. Certaines unités de LF sont occupées par les membres de la Force de réserve, par les employés du MDN et par d'autres civils. Leurs besoins ne font pas partie de la présente étude, même si nous avons examiné la capacité du marché de répondre à leurs besoins.

20. L'Étude sur les exigences en matière de logement ne tient pas compte et ne commente pas les exigences opérationnelles. Dans plusieurs cas, l'étude fournit des détails sur des limites ou restrictions spéciales imposées aux militaires quant à leur capacité de se trouver du logement. Cependant, nous n'avons tenu compte ni d'exigences opérationnelles ni de restrictions spéciales pour quantifier la surcapacité / la pénurie des unités de logement de l'État.

21. Cette étude ne comprend pas l'évaluation de l'état des unités des LF.

22. L'abordabilité des logements est une question relevant du Système de rémunération des Forces canadiennes.

## **CHAPITRE 2 - CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES DES MEMBRES DES FC**

### **SECTION 1 - TENDANCES SOCIALES ET DÉMOGRAPHIQUES DES MEMBRES**

#### **INTRODUCTION**

1. Les exigences en logement sont influencées par de nombreux facteurs. Les changements du cycle de vie sont peut-être les facteurs influençant le plus les exigences en logement. Au fur et à mesure que les gens vieillissent et s'intègrent à la population active, ils peuvent décider de constituer de nouveaux ménages, et ces ménages peuvent devenir plus nombreux par suite de mariages et de naissances. Les besoins en logement seront ainsi fonction des facteurs démographiques comme l'âge, le mariage ou le divorce et la naissance ou le départ des enfants. Les choix en matière de logement seront également fonction de facteurs sociaux comme l'emploi et le revenu.

2. Les tendances historiques touchant les éléments de composition d'une famille ont également une incidence sur les besoins et les types de logements. Au cours de la période immédiate d'après guerre jusqu'à environ 1960, nous avons connu une période soutenue de grande prospérité. L'explosion démographique d'après guerre a été suivie par une période creuse de fertilité, et depuis 1960, les Canadiens ont tendance à moins se marier et à avoir un moins grand nombre d'enfants. L'offre et la demande de logement suivaient ces tendances historiques.

3. Ces facteurs ont une incidence sur les exigences en matière de logement des membres des FC comme des Canadiens en général, mais on constate des variations importantes. L'Étude sur les exigences en logement a porté sur les caractéristiques sociales et démographiques des membres vivant dans chacune des bases. La présente section vise à mettre ces conclusions en contexte en examinant comment ces facteurs influent sur les exigences en matière de logement de l'ensemble des FC. Les besoins en logement des membres des FC ont changé de façon marquée par suite des changements dans la composition des FC à l'échelle nationale. Dans le but de comprendre comment mieux prévoir les exigences futures, il nous faut examiner les liens entre les changements de la composition démographique et ceux des exigences en matière de logement.

#### **RÉPARTITION DE L'ÂGE DES MEMBRES DES FC DANS UNE PERSPECTIVE HISTORIQUE**

4. Entre 1976 et 1999, l'effectif global des Forces canadiennes a été réduit de plus de 36 000 membres (voir le tableau 3). Cette réduction a été la plus marquée entre 1991 et 1996 lorsque, dans le cadre du programme de réduction des effectifs, les FC ont été réduites d'environ 23 000 membres.

**TABLEAU 3 - RÉPARTITION SELON L'ÂGE DES FORCES CANADIENNES, 1976-1999**

<b>Nombre de membres des FC, 1976-1999</b>			
	<b>Total</b>	<b>Diminution</b>	<b>% de diminution du total de 1976</b>
<b>1976</b>	94650		
<b>1981</b>	87521	7129	7,53%
<b>1986</b>	87361	160	0,17%
<b>1991</b>	88240	-879	-0,93%
<b>1996</b>	65519	22721	24,01%
<b>1999</b>	58024	7495	7,92%
<b>Diminution totale</b>		<b>36626</b>	<b>38,70%</b>

SOURCE: DIRHG 1976-1999

5. Cette réduction a entraîné un changement global dans la répartition de l'âge des FC. Entre 1976 et 1981, alors que le nombre de membres était réduit de 7 129, il y a eu augmentation du nombre de membres de moins de 25 ans. Conséquemment, la proportion de membres de moins de 35 ans est passée d'environ 58 %, en 1976, à 63 %, en 1981 (voir le tableau 4 et la figure 1).

6. Entre 1981 et 1991, le nombre total des membres a augmenté très légèrement. La proportion et le nombre de membres de moins de 25 ans ont diminué légèrement au cours de la décennie. Durant la même période, cependant, la proportion de membres de moins de 35 ans a augmenté au fur et à mesure que les membres en place ont vieilli (voir le tableau 4 et la figure 1).

**TABLEAU 4 - NOMBRE DE MEMBRES DES FC PAR GROUPE D'ÂGE ET RÉPARTITION DU POURCENTAGE PAR GROUPE D'ÂGE, 1976-1999**

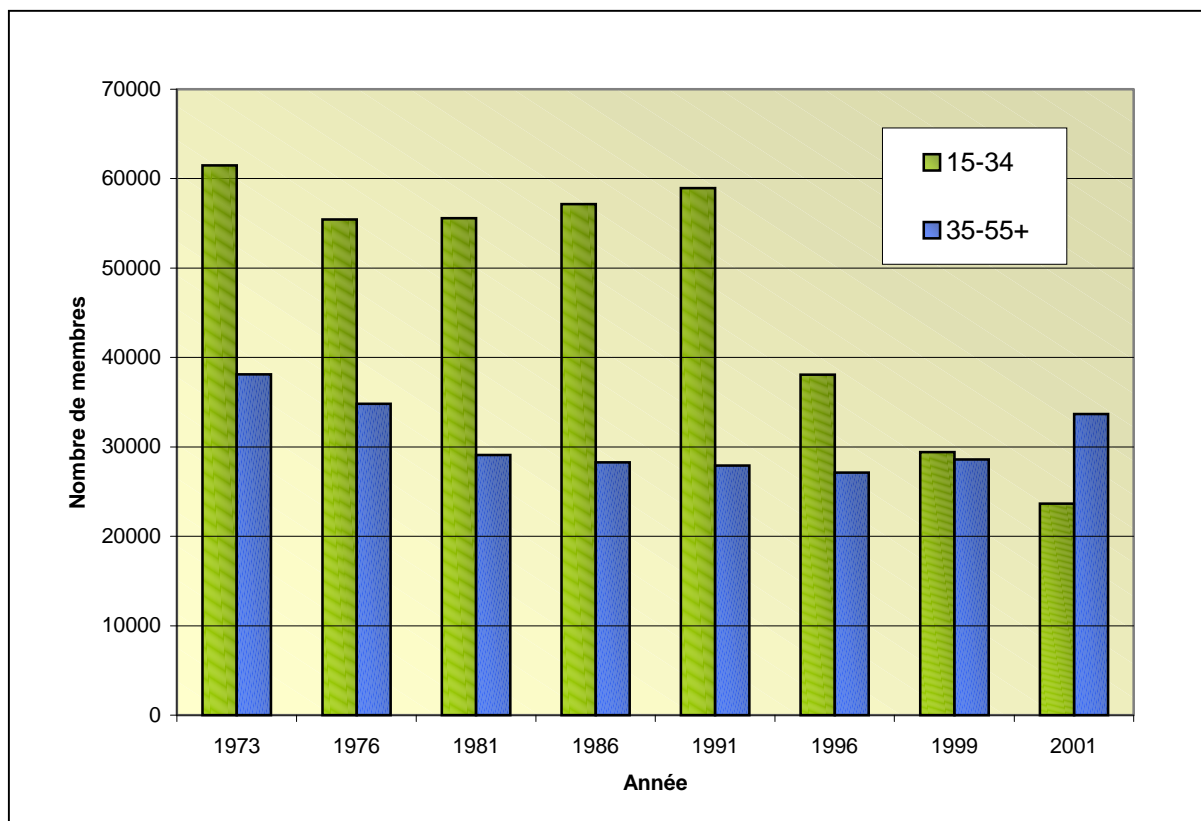
<b>ÂGE</b>	<b>1999</b>	<b>%</b>	<b>1996</b>	<b>%</b>	<b>1991</b>	<b>%</b>	<b>1981</b>	<b>%</b>	<b>1976</b>	<b>%</b>
15-19	269	0,46	726	1,11	3168	3,59	8728	9,89	8440	8,92
20-24	4562	7,86	6179	9,43	16302	18,47	20817	23,79	15903	16,80
25-29	10936	18,84	13003	19,85	22816	25,86	13720	15,68	16694	17,64
30-34	13659	23,53	18177	27,74	16658	18,88	12323	14,08	14399	15,21
35-39	16145	27,81	13109	20,01	10901	12,35	11082	12,66	14154	14,95
40-44	7594	13,08	7518	11,47	8566	9,71	8912	10,18	11926	12,60
45-49	3817	6,57	4578	6,99	5238	5,94	6104	6,97	6593	6,97
50-54	1024	1,76	1712	2,61	2639	2,99	2007	2,29	1978	2,09
55+	18	0,03	195	0,30	558	0,63	989	1,13	176	0,19
<b>TOTAL</b>	<b>58024</b>		<b>65519</b>		<b>88240</b>		<b>87521</b>		<b>94650</b>	

SOURCE : DIRHG, 1976-1999

7. Entre 1991 et 1999, le nombre de membres de moins de 25 ans a baissé de 14 000, et la proportion de membres de moins de 35 ans a aussi diminué de façon marquée. Alors qu'en 1981, les membres de moins de 25 ans représentaient 32,5 % des FC, ils ne représentaient qu'environ 8,2 %, en 1999, soit une baisse de 24 %. De 28 500, en 1981, les membres de moins de 25 ans n'étaient plus que 4 700 en 1999.

8. Comme l'illustre la figure 1, la baisse globale du nombre de membres au cours de la période la plus récente signifie une baisse du nombre de membres de moins de 35 ans. Les membres de moins de 35 ans représentaient 68 % des FC en 1991 et un peu plus de 50 % en 1999. Même si le Programme de réduction des Forces a créé des mesures d'encouragement au départ et même si ce même programme a eu certaines incidences sur le nombre global de membres des FC, la réduction du nombre de membres de moins de 35 ans était en grande partie le résultat des réductions de recrutement et d'enrôlement, notamment après 1992. Cette tendance n'a pas diminué selon les données sur l'âge des membres des FC de février 2001 (voir la figure 1).

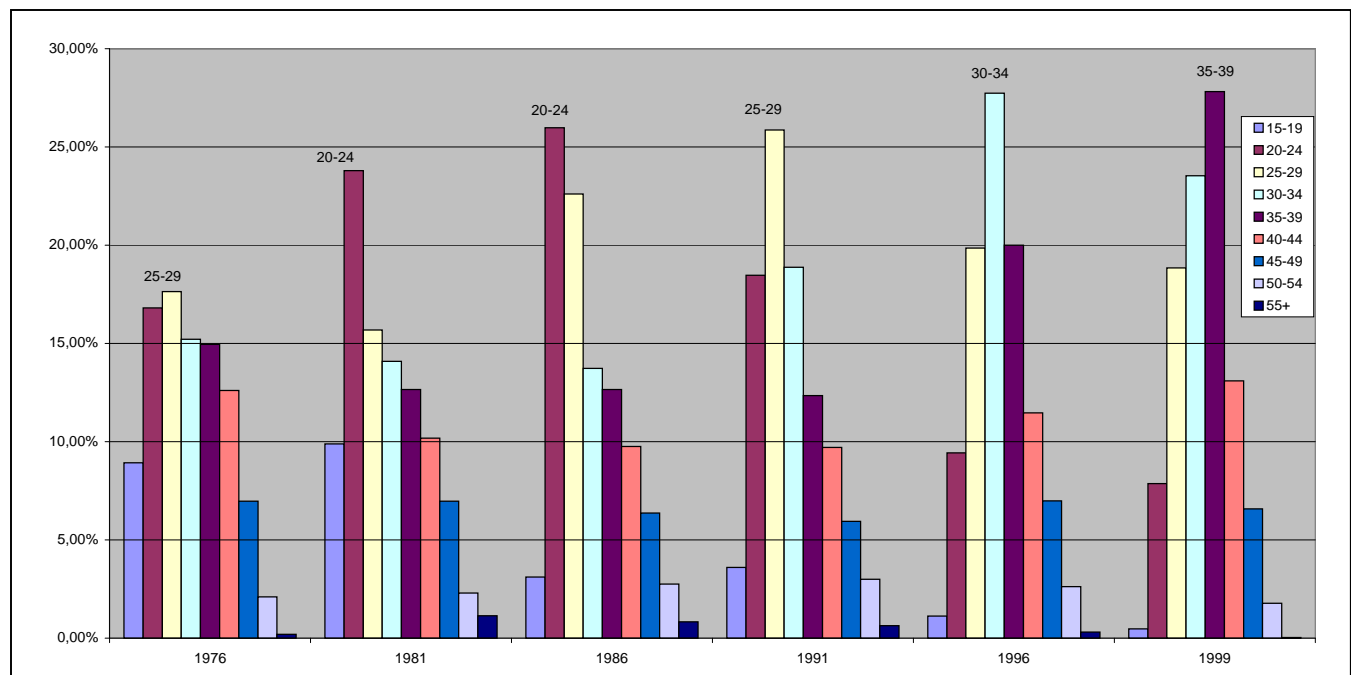
**FIGURE 1 - RÉPARTITION SELON L'ÂGE DES MEMBRES DES FC, 1973-2001**



SOURCE : DIRHG, 1973-2001



**FIGURE 2 - RÉPARTITION EN POURCENTAGE DES MEMBRES DES FC PAR GROUPE D'ÂGE, PAR ANNÉE, 1976-2001**



SOURCE : DIRHG, 1976-2001

9. En 1999, la plupart des membres des FC avaient entre 25 et 44 ans. Ils étaient en moyenne un peu plus jeunes que le reste de la population active. Cependant, le groupe d'âge le plus important (ou typique) (voir la figure 2) des FC était les 35 à 39 ans, comme dans la population active canadienne. Près de 28 % de tous les membres faisaient partie de ce groupe .

10. La prédominance du groupe d'âge des 35 à 39 ans est un artéfact des tendances antérieures. La répartition selon l'âge, qui évolue, a été considérablement affectée par la réduction du recrutement de membres plus jeunes de 1991 à 1996. Mais comme l'illustre la figure 2, il y a eu un vaste recrutement de membres plus jeunes durant les années 1980. Les membres recrutés durant les années 1980 constituaient un groupe prédominant au sein des FC, comme l'indique le changement progressif des groupes d'âge typiques (ou plus importants) de 1986 à 1999.

11. Ces deux tendances ont influencé et continueront d'influencer les exigences en logement des FC à court et à moyen terme. Comme nous tenterons de le démontrer dans les sections suivantes, la composition des ménages et le mode d'occupation dépendent de l'âge des membres du ménage. La répartition des genres de ménages, de l'occupation des LF et des modes d'occupation a été influencée par les changements du profil d'âge des FC. En général, le vieillissement des Forces canadiennes a mené à une plus importante prédominance de familles plus âgées, à une réduction du nombre de locataires de logements du secteur privé ou de l'État et à une augmentation du nombre de propriétaires.

**RÉPARTITION PAR GRADE DES MEMBRES DES FC**

12. En 1999, la majorité des membres des FC faisaient partie des catégories des grades des militaires du rang (subalternes) (33 872 ou 58 % de tous les membres des FC). Le plus important groupe dans la catégorie des militaires du rang (subalternes) était composé de caporaux qui représentaient eux-mêmes environ un tiers des membres des FC. Les militaires du rang (supérieurs) constituaient 20 % des FC et les officiers supérieurs et les officiers subalternes, environ 18 %. Les officiers généraux représentaient moins de 1 % des FC et les élèves-officiers, eux, environ 3 % (voir le tableau 5).

13. Depuis 1976, le nombre de militaires du rang (subalternes) a légèrement diminué (de 63 % à 58 %) tandis que le pourcentage des membres des autres catégories de grades a augmenté. Depuis 1976, dans la catégorie des militaires du rang (subalternes), le pourcentage des caporaux a augmenté (de 20 % de tous les membres des FC à 33 % en 1999) et celui des soldats a baissé (de 20 % de tous les membres des FC à 11 % en 1999).

**TABLEAU 5 - RÉPARTITION PAR GRADE DES MEMBRES DES FC, 1999**

<b>Grade</b>	<b>Total</b>	<b>% du total</b>	<b>Catégorie du grade</b>	<b>Total</b>	<b>% du total</b>
Sdt	6250	10,78 %	MR sub	33876	58,43 %
Cpl	19171	33,06 %			
Cplc	8455	14,58 %			
Sgt	6454	11,13 %	MR sup	11906	20,53 %
Adj	3400	5,86 %			
Adjum	1537	2,65 %			
Adjuc	515	0,89 %			
OCdt	1681	2,90 %	Élof	1681	2,90 %
2Lt	554	0,96 %	Officier subalterne	6977	12,03 %
Lt	736	1,27 %			
Capt	5687	9,81 %			
Maj	2582	4,45 %	Offr sup	3486	6,01 %
LCol	706	1,22 %			
Col	198	0,34 %			
BGen	33	0,06 %	Offr gen	54	0,09 %
MGen	13	0,02 %			
LGen	8	0,01 %			
<b>Total</b>	<b>57980</b>				

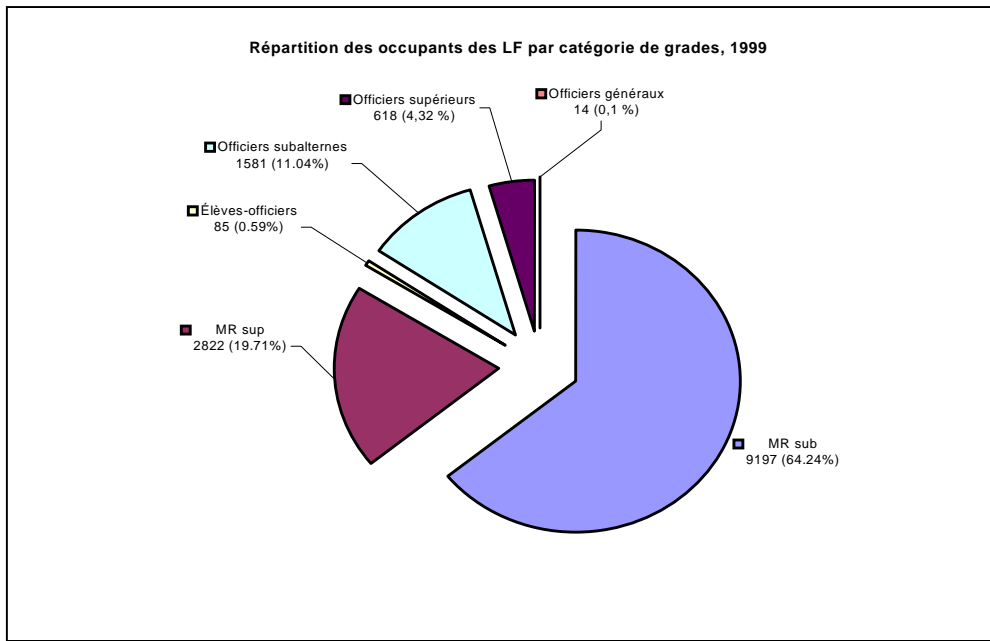
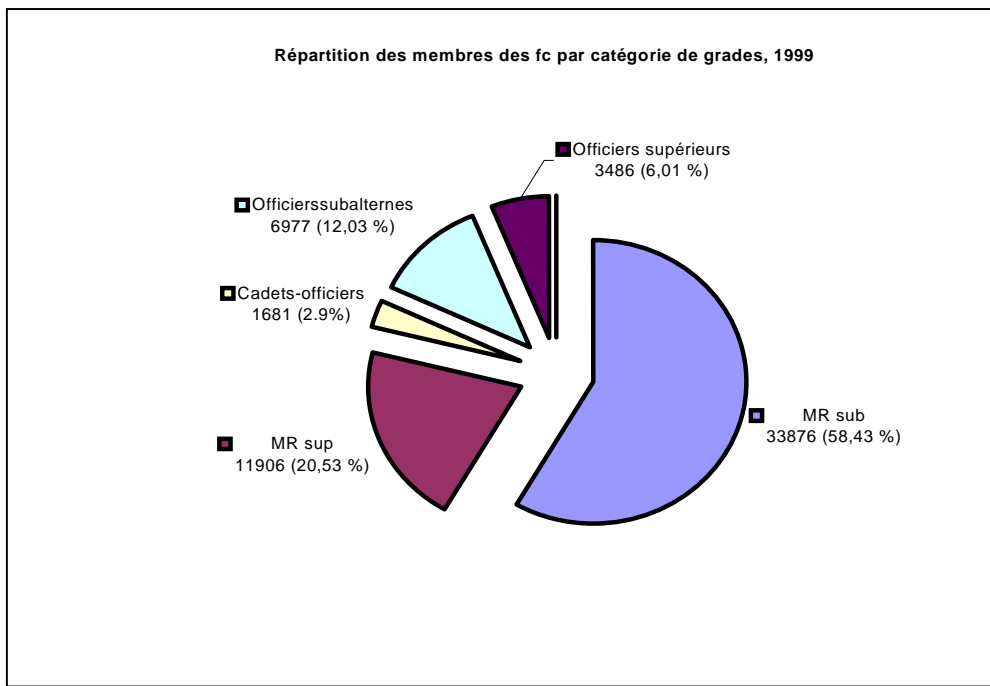
SOURCE : DIRHG, 1999

14. La répartition par grade des membres des FC occupant des LF était très semblable à la répartition globale par grade des FC. Ainsi, par exemple, 20,5 % de tous les membres des FC sont des militaires du rang (supérieurs) et 19,7 % de tous les résidents des LF sont des militaires du rang (supérieurs) (voir la figure 3). Il y a proportionnellement plus de militaires du rang subalternes habitant dans les LF (64 % de tous les résidents des LF sont des militaires du rang subalternes alors que 58 % de tous les membres des FC sont des militaires du rang subalternes)

et proportionnellement moins de membres des autres catégories de grades dans les LF que la représentation dans l'ensemble des FC. Mais ces différences sont relativement mineures, comme l'indique la figure 3. Ainsi, la majorité des résidents des LF sont des militaires du rang subalternes et ils représentent un groupe client clé pour l'ALFC.

15. La répartition assez égales des logements parmi les catégories de grades indique également que les LF n'ont pas subi l'influence du « ghetto » (voir Dupré et Flemming, p.15, pour des renseignements sur l'importance de ce facteur) et qu'ils ne sont pas uniquement occupés par ceux qui ont les plus grands besoins financiers. En général, les résidents des LF ressemblent à l'ensemble de la population des FC en terme de répartition par grade; ils sont donc également moins susceptibles d'être différents à d'autres points de vue.

**FIGURE 3 - RÉPARTITION EN POURCENTAGE DES MEMBRES DES FC ET DES OCCUPANTS DES LF PAR CATÉGORIE DE GRADES, 1999**



SOURCE : DIRHG, 1999; ALFC, SIGAL, 1999

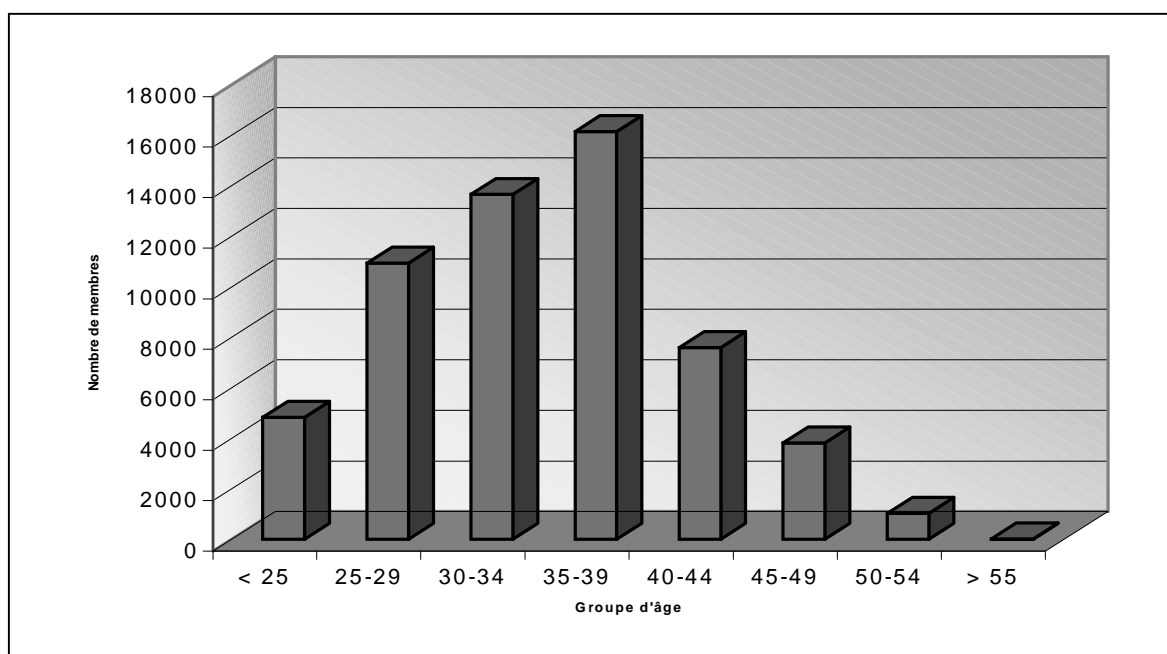
## RÉPARTITION SELON LE GRADE ET L'ÂGE

**TABLEAU 6 - MEMBRES DES FC PAR CATÉGORIE DE GRADE ET GROUPE D'ÂGE, 1999**

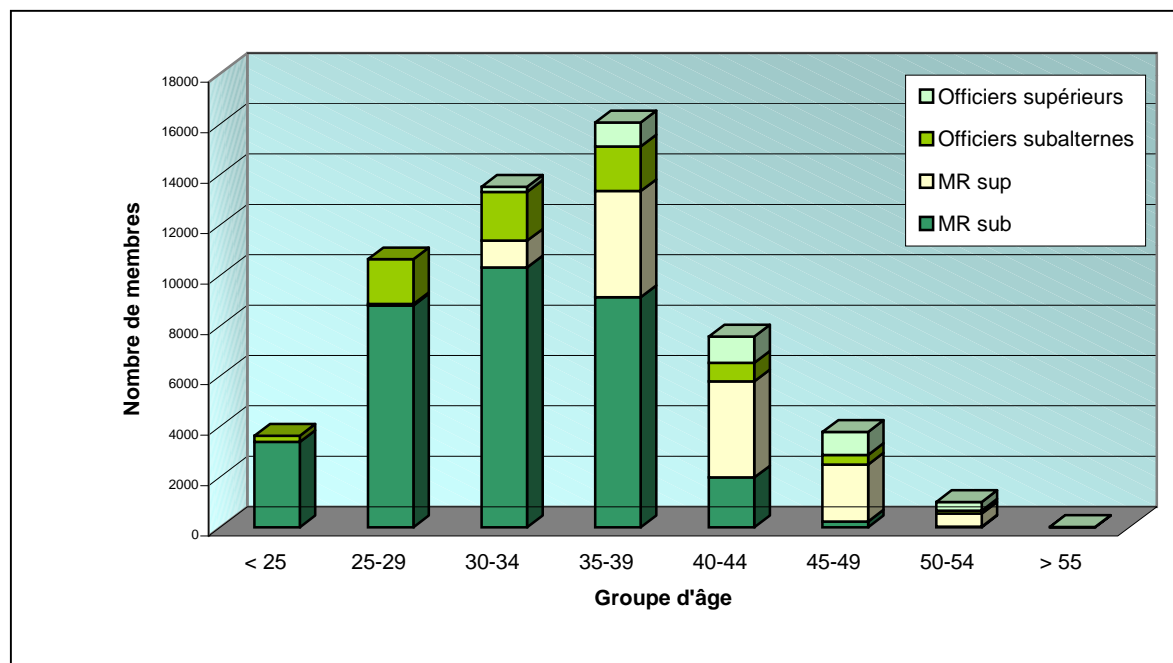
Catégorie de grade	Groupe d'âge								Total	% du total
	< 25	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	> 55		
MR sub	3381	8806	10312	9137	1974	232	27	3	33872	58,45
MR sup		54	1059	4200	3809	2259	515	6	11902	20,54
Officiers subalternes	250	1778	1938	1774	738	374	115	4	6971	12,03
Officiers supérieurs			199	948	1056	914	350	3	3470	5,99
Officiers généraux					2	31	16	2	51	0,09
Élèves-officiers	1194	284	137	60	6	1			1682	2,9
<b>Total</b>	<b>4825</b>	<b>10922</b>	<b>13645</b>	<b>16119</b>	<b>7585</b>	<b>3811</b>	<b>1023</b>	<b>18</b>	<b>57948</b>	<b>100</b>
% du total	8,33	18,85	23,55	27,82	13,09	6,58	1,77	0,03	100	

SOURCE : DIRHG, 1999

16. Les différentes catégories de grades n'étaient pas réparties également dans les groupes d'âge. Le groupe d'âge typique pour les militaires du rang subalternes et les officiers subalternes était celui des 30 à 34 ans, et la majorité des membres dans ces catégories de grades étaient répartis dans trois groupes d'âge entre 25 et 39 ans. Pour les militaires du rang supérieurs, le groupe d'âge typique était celui des 35 à 39 ans, pour les officiers supérieurs, celui des 40 à 44 ans. Les membres de ces catégories de grades étaient répartis assez également dans les trois groupes d'âge entre 35 et 49 ans (voir le tableau 6 et la figure 5).

**FIGURE 4 - RÉPARTITION SELON L'ÂGE DES MEMBRES DES FC, 1999**

SOURCE : DIRHG, 1999

**FIGURE 5 - RÉPARTITION DES MEMBRES DES FC PAR GROUPE D'ÂGE, 1999**

SOURCE : DIRHG, 1999

17. En 1999, la moitié des membres avaient moins de 35 ans et la majorité d'entre eux étaient des militaires du rang subalternes (voir le tableau 6 et la figure 5). La jeunesse relative des militaires du rang subalternes suppose qu'ils seront plus probablement locataires et indique qu'ils dépendent davantage des LF. La plupart des membres célibataires sont des militaires du rang subalternes. Ils constituent environ un tiers de cette catégorie de grade. Les autres deux tiers des militaires du rang subalternes (23 630 membres) vivent dans des ménages familiaux (c.-à-d. avec conjoint ou partenaire et/ou enfants à charge), et environ 39 % de ces derniers vivent dans des LF. Les ménages familiaux d'officiers subalternes et d'élèves-officiers dépendent un peu plus des LF. Ils sont aussi plus jeunes, en moyenne, que les membres des catégories de grades supérieurs. (Voir le tableau 7.)

**TABLEAU 7- OCCUPATION DES LF PAR LES MÉNAGES DES FAMILLES PAR CATÉGORIE DE GRADE**

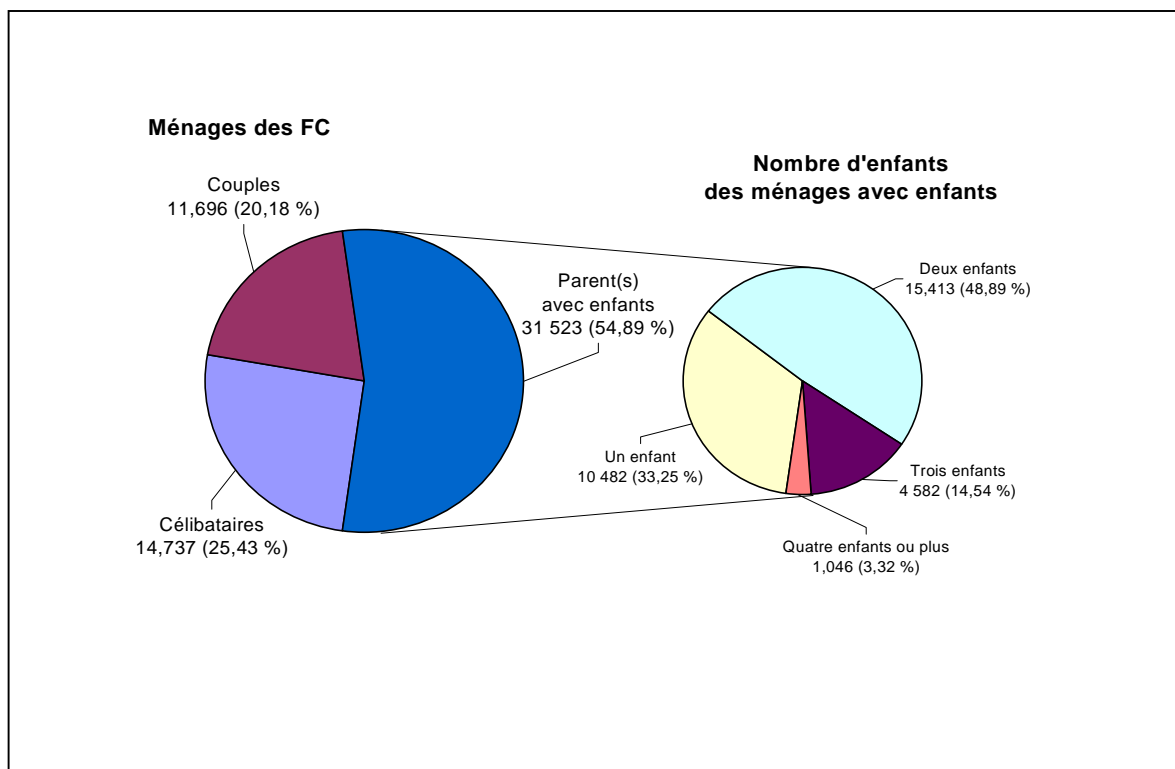
Catégories de grades	Nombre de ménages familiaux	Occupants des LF	% de ménages familiaux occupant des LF
MR sub	23630	9197	38,92 %
MR sup	10936	2822	25,80 %
Officiers subalternes	5003	1581	31,60 %
Officiers supérieurs	3264	618	18,93 %
Officiers généraux	53	14	26,42 %
Élèves-officiers	273	85	31,14 %
<b>TOTAL</b>	<b>43159</b>	<b>14232</b>	<b>32,98 %</b>

SOURCE : ALFC, SIGAL, 1999

## GENRES DE MÉNAGES

18. Pour les besoins de cette étude, nous avons traité les membres des FC ne vivant ni avec un conjoint ou un conjoint de fait ni avec des enfants à charge comme des ménages de célibataires. Nous avons considéré ceux qui ont déclaré vivre avec un conjoint ou un conjoint de fait sans enfant à charge comme des ménages de couples. Nous avons traité ceux qui ont déclaré être mariés ou vivre en union de fait avec des enfants à charge comme des ménages de deux parents. Nous avons traité les célibataires, veufs, divorcés ou séparés et les membres vivant seuls avec leurs enfants à charge comme des ménages monoparentaux.

**FIGURE 6 - GENRES DE MÉNAGES DES FC ET NOMBRE D'ENFANTS**



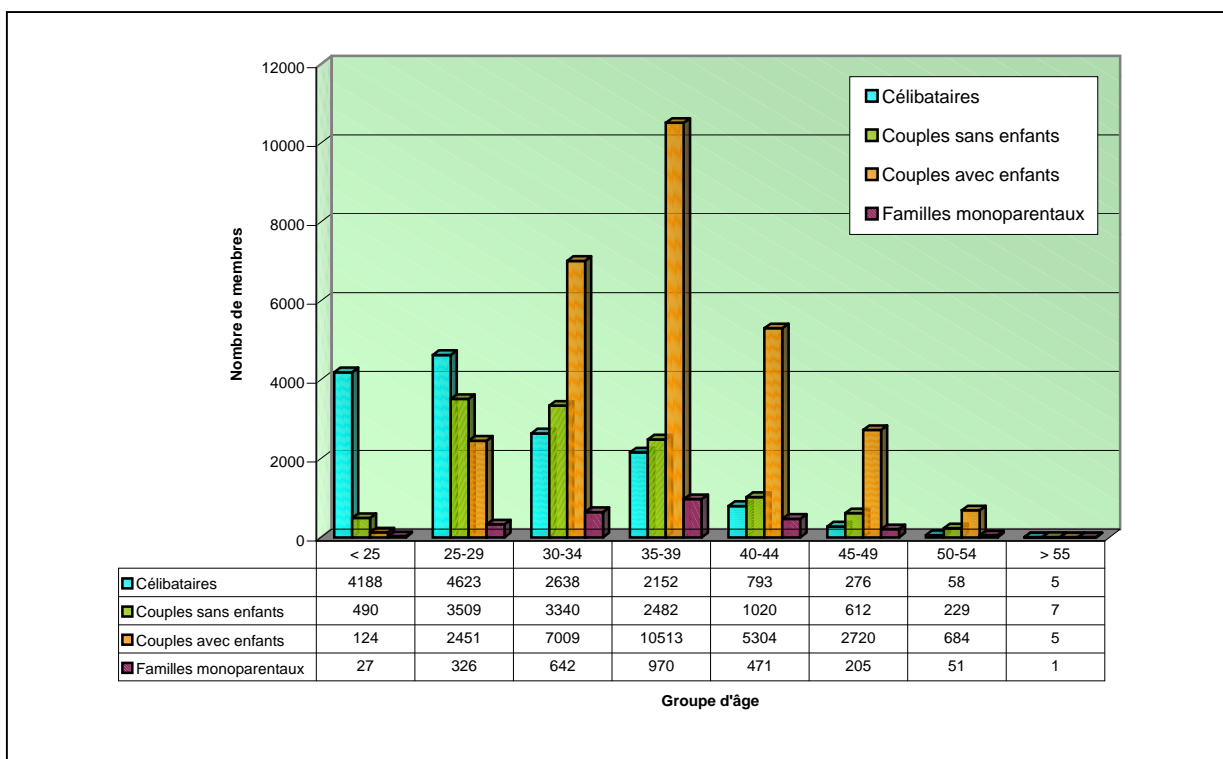
19. En 1999, près de 25 % des membres des FC vivaient dans des ménages de célibataires (voir figure 6). 20 % vivaient avec des partenaires et n'avaient pas d'enfant et 55 % étaient des familles avec deux parents ou un seul parent avec enfants (un peu moins de 5 % de tous les ménages des FC étaient monoparentaux). Dans les ménages d'un seul parent ou de parents avec enfants, la plupart avaient un enfant (33,2 %) ou deux enfants (48,8 %). Un peu moins de 15 % de tous les ménages parents-enfants comptaient trois enfants et 3,3 % comptaient quatre enfants ou plus.

20. Parmi les ménages des FC, ceux de trois enfants ou plus représentaient moins de 10 %. Comme le soulignent Truscott et Dupré, la taille des familles des FC a changé depuis 1976 alors que les familles avec trois enfants ou plus représentaient environ 20 % de tous les ménages. La baisse de la taille moyenne des familles parents-enfants reflète les tendances dans l'ensemble de la société canadienne. Cependant, les ménages des FC et à l'extérieur des FC ont beaucoup

diminué durant la période de 1976 à 1986. Depuis, la taille moyenne des familles demeure assez stable.

21. Le genre de ménage n'est pas une catégorie statique (voir la figure 7). Au fur et à mesure que les membres vieillissent, le genre de ménage, selon toute vraisemblance, change. Les membres demeurent de moins en moins seuls et, selon toute vraisemblance, deviennent des parents. La majorité des célibataires, par exemple, font partie des groupes d'âge des plus jeunes, soit de 29 ans et moins, et ils constituent le plus important groupe dans les deux plus jeunes groupes d'âge. La majorité des couples sans enfants sont un peu plus âgés et ils font partie des groupes d'âge des 25 à 29 ans et des 30 à 34 ans. Les ménages parents-enfants de un ou deux parents, sont aussi plus âgés. La majorité se situent dans les groupes d'âge des 30 à 34 ans et des 35 à 39 ans. Les parents avec enfants représentent le groupe prépondérant dans tous les groupes d'âge après l'âge de 30 ans.

**FIGURE 7 - GENRES DE MÉNAGES DES FC PAR GROUPE D'ÂGE, 1999**



SOURCE : DIRHG, 1999

22. Les changements dans la répartition proportionnelle des genres de ménages des FC seront donc liés, dans une certaine mesure, à la structure d'âge changeante des Forces. Par exemple, au fur et à mesure que le nombre et la proportion des membres de moins de 35 ans diminuent, le nombre et la proportion des célibataires jamais mariés (c.-à-d., jamais mariés *et* ne vivant pas à l'heure actuelle avec un partenaire) diminuent également, comme l'indique le tableau suivant :



**TABLEAU 8 - PROPORTION DES MEMBRES DES FC DE MOINS DE 35 ANS ET DES CÉLIBATAIRES POUR LES ANNÉES 1976, 1986, 1999**

<b>Année</b>	<b>1976</b>	<b>1986</b>	<b>1999</b>
% de membres âgés de moins de 35 ans	61 %	67 %	51 %
% de membres qui étaient célibataires	31 %	35 %	24 %

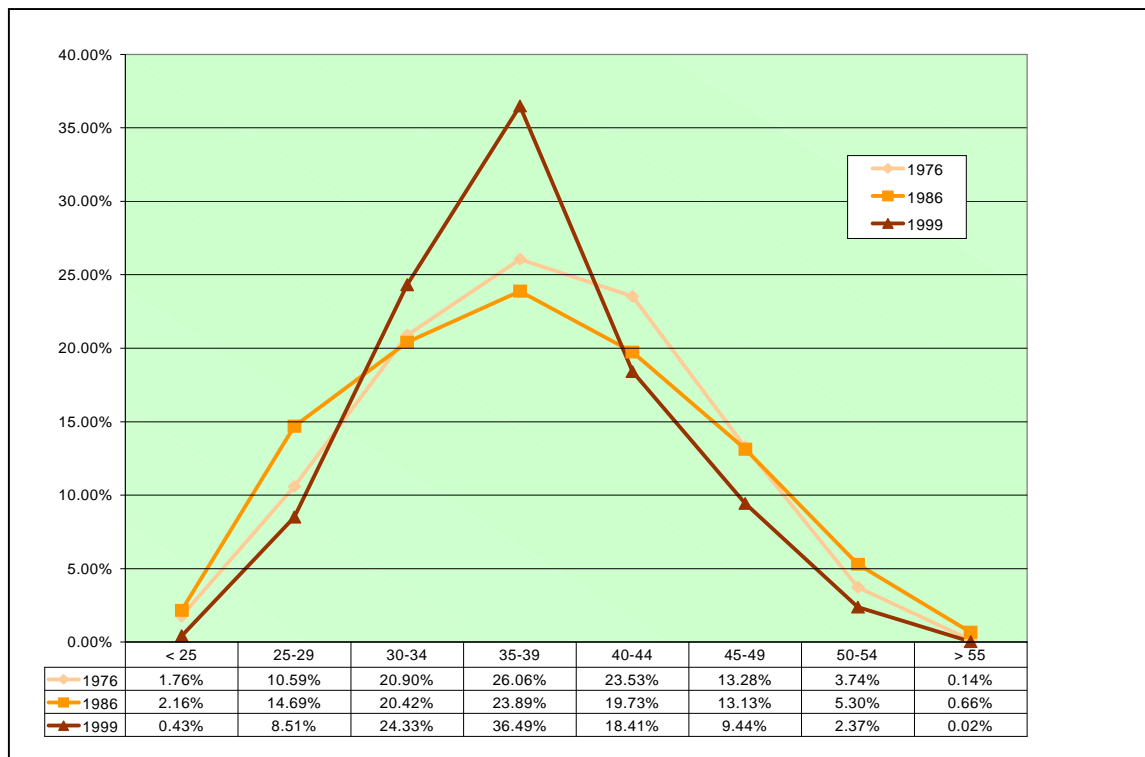
SOURCE : Truscott & Dupré, 1999; DIRHG, 1999

23. En 1976, lorsque 61 % de tous les membres des FC avaient moins de 35 ans, environ 31 % de tous les membres des FC étaient célibataires. Ce pourcentage a augmenté à 35 % en 1986, lorsque 67 % de tous les membres avaient moins de 35 ans, mais a diminué au cours de la période subséquente, de sorte qu'en 1999, alors qu'environ 51 % des membres avaient moins de 35 ans, 24 % des membres des FC étaient célibataires. Inversement, en 1976, environ 54 % des ménages des FC comptaient des parents avec enfants. Ce pourcentage est passé à 46 %, en 1986, avant de remonter à 55 %, en 1999.

24. Certains changements dans la répartition proportionnelle des genres de ménages depuis 1986 reflètent l'absence relative de membres plus jeunes depuis cette date. La baisse de 18 % de la proportion des membres de moins de 35 ans entre 1986 et 1999 explique, dans une certaine mesure, la baisse de 11 % de la proportion des célibataires depuis 1986. Cependant, au même titre que célibataires, le nombre de jeunes ménages constitués de couples et de parents-enfants (c.-à-d. ceux de 29 ans et moins) a, selon toute vraisemblance, subi une baisse proportionnelle (voir les figures 8 et 9 ci-dessous). En utilisant les répartitions du genre de ménage selon l'âge pour évaluer le nombre de ménages constitués de couples et de parents-enfants des membres de moins de 29 ans, en 1976 et en 1986, il semble que les moins de 29 ans constituaient, en 1999, une plus petite portion de ces ménages qu'avant, soit en 1976 et en 1986. Nous estimons que les ménages de jeunes parents (parmi les membres des FC de 29 ans ou moins) constituaient environ 17 % de tous les ménages parents-enfants en 1986, alors qu'ils en constituaient 9 % en 1999 et que les jeunes couples sans enfants constituaient 54 % de tous les ménages de couples en 1986, comparativement à 34 % en 1999.

25. Le nombre décroissant de ménages de jeunes familles et de jeunes couples peut expliquer la baisse de l'occupation des LF (voir pages 2 à 22 pour une discussion sur les tendances d'occupation des LF). Il est possible, cependant, qu'un changement planifié de la stratégie de recrutement, axée sur le recrutement de membres dans la fin de la vingtaine, mène à des augmentations de représentation proportionnelle des ménages de jeunes familles dans les grades des FC.

**FIGURE 8 - ESTIMATION DE LA RÉPARTITION, EN POURCENTAGE, DES COUPLES DES FC AVEC ENFANTS, PAR GROUPE D'ÂGE ( 1976, 1986, 1999 )**



**FIGURE 9 - ESTIMATION DE LA RÉPARTITION, EN POURCENTAGE, DES COUPLES DES FC SANS ENFANT, PAR GROUPE D'ÂGE ( 1976, 1986, 1999 )**



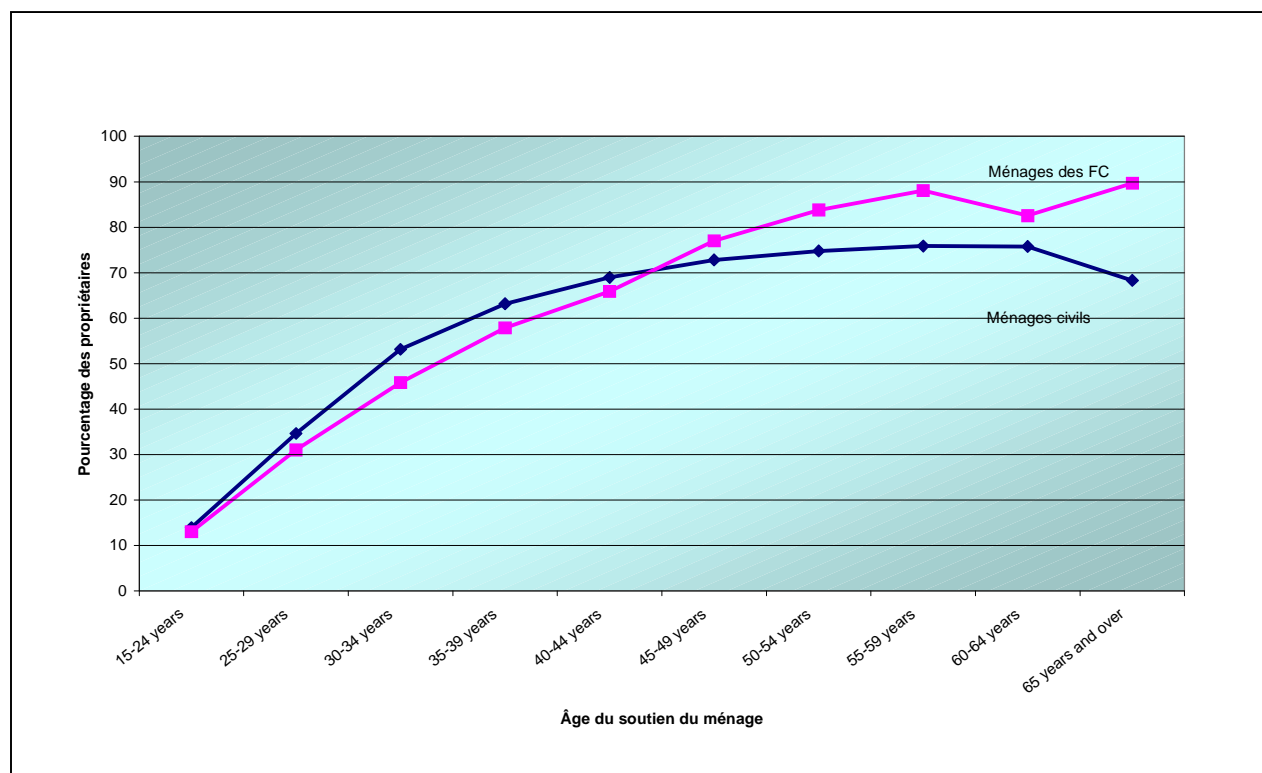
SOURCE : DIRHG, 1999

## SECTION 2 - MODÈLES D'OCCUPATION

### MODES D'OCCUPATION EN FONCTION DE L'ÂGE DES MÉNAGES DES FC ET DE L'EXTÉRIEUR

26. Dans les ménages canadiens en général, la fréquence d'accès à la propriété augmente avec l'âge du ménage (mesuré durant le recensement selon l'âge du soutien du ménage ou du premier responsable des factures). Les ménages plus jeunes sont, selon toute vraisemblance, plutôt locataires alors que les ménages plus âgés sont propriétaires (voir figure 10). Ce rapport semble être vrai dans tous les marchés et est plus direct que le rapport entre le mode d'occupation et le revenu, en partie parce que l'augmentation en âge est également une mesure de l'augmentation du revenu et des ressources ainsi que des besoins changeants liés au mariage et à la création d'une famille. Le revenu est un facteur important dans le choix du mode d'occupation mais semble être plus critique chez les jeunes ménages qui généralement n'ont pas accumulé de richesses et dépendent donc plus de leur revenu actuel que les ménages plus âgés.

**FIGURE 10 - POURCENTAGE DES PROPRIÉTAIRES DE TOUS LES MÉNAGES DES FC ET DE L'EXTÉRIEUR DES FC PAR GROUPE D'ÂGE, 1996**



SOURCE : Statistique Canada, Recensement 1996, Tableaux individualisés

27. La fréquence d'accès à la propriété des ménages civils ou de l'extérieur des FC augmente avec l'âge du soutien jusqu'à environ 40 ans, âge où la hausse commence à se stabiliser (voir figure 10). Les ménages des FC suivent un modèle semblable mais avec d'importantes différences. La fréquence d'accès à la propriété n'augmente pas de façon marquée dans les groupes d'âge plus jeunes. Les taux d'accès à la propriété des ménages des FC dont le soutien est

âgé de 40 à 44 ans sont semblables à ceux des ménages à l'extérieur des FC. Dans les catégories plus âgées des ménages des FC, ce taux dépasse celui des ménages à l'extérieur des FC. Ce modèle semble indiquer que s'il est plus probable que les ménages des FC accèdent à la propriété que ceux de l'extérieur, l'achat initial a lieu un peu plus tard chez les ménages des FC.

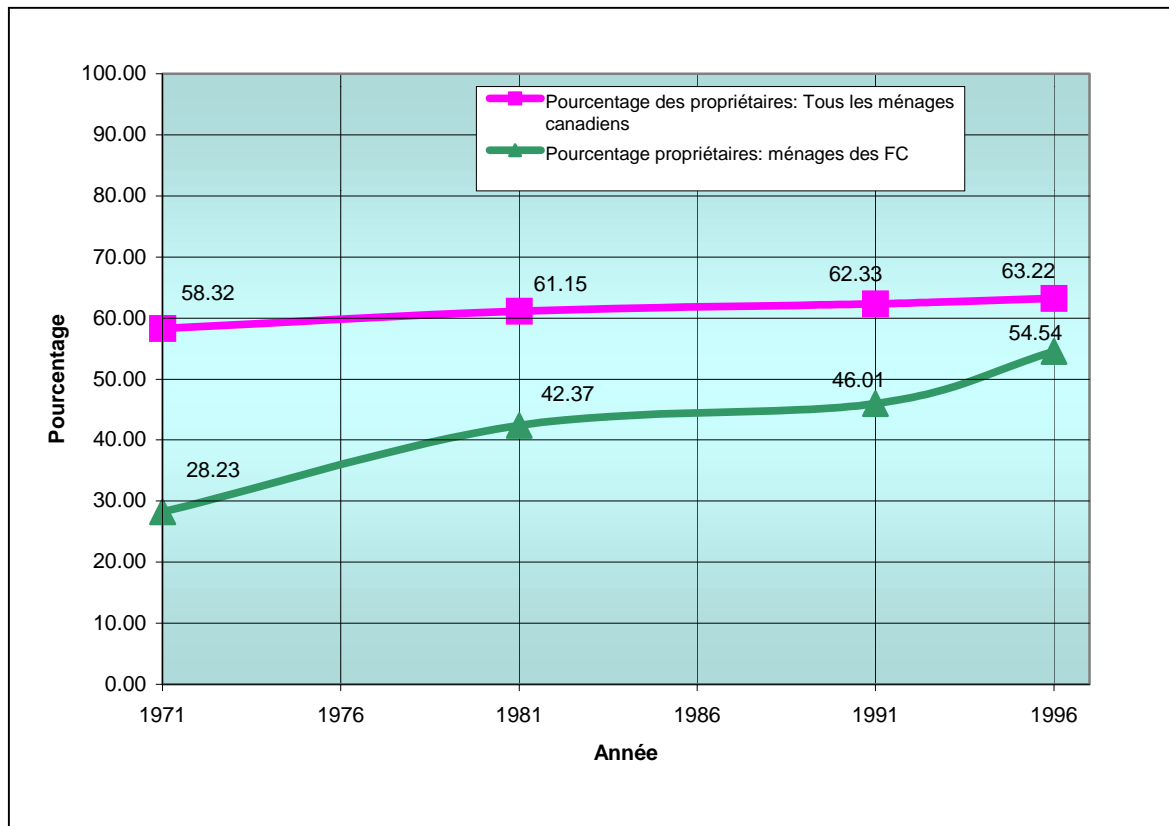
28. Ce modèle différent chez les ménages des FC s'explique en partie par le degré plus élevé de mobilité lié au travail des membres des FC, qui déménagent souvent et sont souvent en affectation dans des endroits où ils ne désirent pas s'installer longtemps. Ils peuvent donc hésiter à investir dans l'achat d'une propriété. Les membres en affectation dans un marché ne jouissent pas des mêmes avantages de connaissance du marché que d'autres résidents et, selon la durée de l'affectation, peuvent être plus vulnérables aux fluctuations de prix à court terme, parce qu'ils n'ont pas l'avantage de pouvoir différer l'achat « jusqu'au moment où ce marché atteigne le niveau désiré ». Il se peut aussi que les conjoints ou partenaires des membres des FC aient des antécédents de travail moins stables parce que la mobilité du ménage, et les ressources permettant d'acheter une maison peuvent être limitées étant donné la faible perspective d'un deuxième revenu.

29. Les ménages des FC ont plus tendance à louer lors des premières années de formation du ménage que les ménages civils, et les membres des FC ont aussi plus tendance à devenir propriétaires. Cependant, ils dépendent généralement plus des logements locatifs jusqu'à ce que le soutien ait plus de 35 ans. Plus de la moitié des ménages avec soutien de 35 à 39 ans sont propriétaires, et cette proportion augmente de façon marquée après l'âge de 40 ans.

### **CHANGEMENTS DANS LES MODÈLES D'OCCUPATION, 1971-1996**

30. Selon les données du recensement, les taux d'accès à la propriété des ménages des FC ont augmenté tout au long de la période de 1971 à 1996 (voir la figure 11). En 1971, ces taux étaient beaucoup plus faibles que ceux de l'ensemble de la population canadienne. Au cours des années 1970, ce taux a augmenté globalement de 14 %. Les augmentations les plus marquées avaient lieu dans les ménages des membres âgés de 35 à 49 ans. Ce fait est plus probablement lié aux augmentations et aux ajustements salariaux importants au cours de la décennie.

31. Entre 1981 et 1991, les taux d'accès à la propriété des ménages des FC ont augmenté mais pas de façon aussi marquée (de 4 %). Cette augmentation était plus générale, elle s'observait dans presque tous les groupes d'âge. L'augmentation considérable de 8 % de la fréquence d'accès à la propriété observée au cours à la fin de cette période, de 1991 à 1996, reflétait également les hausses générales des taux liés à l'âge mais étaient semblables en importance aux hausses pour la période de 1981 à 1991. Cependant, il y a eu des hausses en nombre et en proportion de membres dans les principaux groupes d'âge. Par exemple, chez les 30 à 34 ans, le taux d'accès à la propriété a augmenté d'environ 6 % et chez les 35 à 39 ans, d'environ 8 %. Au cours de la même période, le nombre et la proportion des membres dans les groupes d'âge des 30 à 34 ans et des 35 à 39 ans a augmenté, et le nombre et la proportion de ceux dans d'autres groupes ont diminué. Autrement dit, un changement dans la répartition d'âge, a modifié le taux global d'accès à la propriété. Plus de membres se trouvaient dans le groupe moyen plutôt que dans ceux des plus jeunes où le taux d'accès à la propriété était plus élevé, ce qui signifie une plus forte majorité de propriétaires dans l'ensemble des Forces.

**FIGURE 11 - MÉNAGES CANADIENS ET DES FC PROPRIÉTAIRES, 1971-1996**

SOURCE : Statistique Canada, Recensement 1996, Tableaux individualisés

## MÉNAGES LOCATAIRES DES FC

32. Cet aspect de la répartition de l'occupation peut nous permettre de modéliser des changements dans la taille globale du bassin des propriétaires/locataires. Une des conséquences de la structure d'âge changeante des Forces est la baisse du nombre global de ménages locataires des FC. En utilisant les répartitions d'occupation liées à l'âge de 1996 et les données sur l'âge pour 1999 et 2001 de la DIRHG, nous pouvons modéliser le changement potentiel dans la répartition de l'occupation et examiner les conséquences des changements dans la structure d'âge des FC.

33. En prenant pour acquis que les répartitions d'occupation liées à l'âge demeurent constantes (par exemple, à savoir que chez les membres du groupe des 15 à 24 ans, la proportion de locataires se maintiendra au niveau de 1996, soit à 86,99 %), nous pouvons préciser quels changements peuvent avoir lieu dans la répartition de l'occupation globale en raison du vieillissement de la population des FC et évaluer la taille globale du bassin de locataires. Par exemple, l'application des répartitions d'occupation de 1996 par groupe d'âge aux répartitions de 1999 et de 2001, de la DIRHG, nous permet de vérifier à quel point le bassin de locataires a augmenté ou diminué au cours de cette période de deux ans.

**TABLEAU 9 - ESTIMATION DU NOMBRE DE MÉNAGES LOCATAIRES DES FC**

Cohorte d'âge	% du groupe d'âge dont les ménages sont locataires, 1996	1999		2001	
		Nombre de membres par groupe d'âge	Nombre approx. de ménages locataires des FC	Nombre de membres par groupe d'âge	Nombre approx. de ménages locataires des FC
15 à 24 ans	86,99	4831	4202	5029	4375
25 à 29 ans	69,00	10936	7546	7337	5063
30 à 34 ans	54,18	13659	7400	11306	6126
35 à 39 ans	42,15	16145	6805	15659	6600
40 à 44 ans	34,09	7594	2589	10970	3740
45 à 49 ans	22,91	3817	874	4596	1053
50 à 54 ans	16,20	1024	166	2437	395
55 à 59 ans	11,94	18	2		0
<b>Total</b>		<b>58024</b>	<b>29585</b>	<b>57334</b>	<b>27351</b>

SOURCE : DIRHG, 1999, 2001; Statistique Canada, Recensement 1996, Tableaux individualisés

34. Comme le tableau 9 l'indique, si nous prenons pour acquis que les répartitions d'occupation par groupes d'âge sont constantes, la taille absolue et relative du bassin présumé de locataires des FC a diminué entre 1999 et 2001. Bien que la taille actuelle du bassin de locataires ait diminué de 2 234 membres, la proportion relative de propriétaires a également changé. Ainsi, le bassin présumé de locataires constitue environ 51 % du total des FC, en 1999, et 48 %, en 2001. La répartition globale de l'occupation a connu un changement de 3 % au cours de la période de 1999 à 2001. En d'autres mots, la proportion des ménages locataires des FC a diminué de 3 % par suite du vieillissement de la population des FC au cours de ces deux années.

35. L'analyse des répartitions d'occupation en fonction de l'âge, en 1996, fournit des indices utiles sur les changements des modèles d'occupation des ménages des FC. Elle fournit également un outil utile pour effectuer des prévisions. Essentiellement, les modèles de répartitions d'occupation en fonction de l'âge nous permettent d'estimer l'augmentation ou la diminution de la taille du bassin des ménages locataires et de prévoir les changements possibles en matière de besoins en logements locatifs et d'occupation.

### MÉNAGES LOCATAIRES ET OCCUPATION DES LF

36. Il existe peu de données précises sur l'occupation des LF avant 1997 puisque que chaque base conservait ses propres données. Par conséquent, il est difficile de faire des estimations des changements au niveau de l'occupation. Certains analystes indiquent qu'en 1979, 50 % des familles militaires vivaient dans des LF, comparativement à 30 % en 1997. En 1985, le groupe de travail sur la gestion des locaux avait indiqué dans un rapport qu'il fallait environ 23 000 unités de l'État pour loger les familles des FC et qu'on devait ajouter au portefeuille du MDN des unités locatives à beaucoup d'endroits. En 1999, il fallait entre 14 et 15 mille unités, et le portefeuille existant pouvait répondre à la majeure partie du besoin. Il semblerait alors que les taux d'occupation des LF ont diminué depuis au moins 1985. Cependant, les résultats de cette étude indiquent que l'occupation des LF est étroitement liée aux besoins de logements locatifs qui, à leur tour, découlent de la composition de l'âge des FC.

37. La baisse d'occupation des unités de l'État devrait être considérée comme un corollaire du vieillissement des FC plutôt que comme un reflet de la réduction du besoin des principaux groupes clients. Au fur et à mesure que les membres vieillissent et atteignent un seuil où la tendance à devenir propriétaire est la plus grande (c.-à-d. après 35 ans), les besoins de logements locatifs des ménages des FC, que ce soit d'unités locatives de l'État ou du secteur privé, diminuent. En 1999, près de la moitié de tous les membres des FC avaient plus de 35 ans (près de 58 % en février 2001) et seraient devenus propriétaires en plus grand nombre à cette étape.

38. Cependant, selon les prévisions de la Direction de la coordination des ressources humaines, effectuées en 1999 (voir Jesion et Kresner, 1999), si le nombre global des membres diminuera au cours des six prochaines années, la proportion des moins de 35 ans augmentera, et le nombre de membres de moins de 35 ans atteindra les niveaux de 1999 en 2007.

39. Dans de telles circonstances, les besoins et la demande de logements du secteur privé et de l'État des ménages des FC pourraient diminuer au cours des cinq prochaines années, mais augmenter de nouveau au fur et à mesure que le nombre des moins de 35 ans augmentera. Si l'inventaire des marchés où les FC opèrent à l'heure actuelle ne change pas et si la pénurie de construction de nouveaux logements locatifs persiste dans la plupart des marchés, le besoin global de logements locatifs de l'État demeurera stable à plus long terme.

## MODE D'OCCUPATION ET ZONE DE MARCHÉ

**TABLEAU 10 - OCCUPATION PAR PROVINCE : MÉNAGES DES FC, 1996**

Province/Territoire	Total de ménages des FC	Ménages-propriétaires	% propriétaires	Ménages-locataires	% locataires
Terre-Neuve	1060	500	47,17	555	52,36
Nouvelle-Écosse	7995	5540	69,29	2455	30,71
Nouveau-Brunswick	3145	1400	44,52	1740	55,33
Québec	9170	5460	59,54	3710	40,46
Ontario	17930	9465	52,79	8465	47,21
Manitoba	2905	1385	47,68	1520	52,32
Saskatchewan	1050	630	60,00	415	39,52
Alberta	5630	2485	44,14	3145	55,86
Colombie-Britannique	4990	2525	50,60	2465	49,40
T.N.-O.	100	10	10,00	90	90,00
<b>Total</b>	<b>53975</b>	<b>29400</b>	<b>54,47 %</b>	<b>24560</b>	<b>45,50 %</b>

SOURCE : Statistique Canada, Recensement 1996, Tableaux individualisés

40. Certains facteurs démographiques, comme l'âge, interagissent avec les conditions du marché à plusieurs aspects. Dans une certaine mesure, les conditions peuvent encourager ou décourager les plus jeunes membres des FC à être locataires ou propriétaires. Comme l'indique le tableau 10, les répartitions d'occupation varient selon la province. En Nouvelle-Écosse, au Québec et en Saskatchewan, la proportion de ménages propriétaires des FC est plus élevée que pour la moyenne.

41. En Saskatchewan, le taux d'accès à la propriété est particulièrement élevé chez les plus de 30 ans. En Saskatchewan, il n'y a pas de concentration élevée de jeunes membres et ces derniers n'ont pas plus tendance à acheter que la moyenne nationale (23 % des 25 et 29 ans sont propriétaires comparativement à 31 % au niveau national). Mais en Nouvelle-Écosse et au Québec, il y a une concentration élevée de plus jeunes membres dans les principaux marchés et les répartitions d'occupation par âge révèlent une plus grande tendance des plus jeunes à acheter.

42. Au Québec, les deux bases importantes, Valcartier et Bagotville, sont situées à proximité de marchés abordables. Valcartier a une proportion très élevée de jeunes membres (42,3 % de tous les membres en affectation à Valcartier en 1999 avaient moins de 30 ans et représentaient 15 % de tous les membres de moins de 30 ans au Canada). De plus, l'accès à la propriété était plus élevée que la moyenne chez les jeunes membres (environ 40 % des 25 à 29 ans étaient propriétaires, selon le recensement de 1996, comparativement à la moyenne nationale de 31 %). La majorité de ces jeunes étaient des militaires du rang subalternes et francophones; s'ils n'étaient pas bilingues, nombreux d'entre eux pouvaient s'attendre à demeurer longtemps à Valcartier. Par conséquent, les données indiquent que la sécurité du lieu d'affectation pour les jeunes militaires du rang (subalternes) combinée à la proximité de propriétés abordables peuvent influencer les membres à devenir propriétaires plutôt qu'à rester locataires.

43. En Nouvelle-Écosse, la population des FC se concentre à Halifax. La base est vaste et située près de marchés abordables. Il y a un pourcentage relativement élevé de plus jeunes membres, et la plupart sont au commandement naval environnemental. Le taux d'accès à la propriété chez les 25 à 29 ans est élevé (46 % comparativement à la moyenne nationale de 31 %). La politique de la Division de port d'attache des Forces navales semble être un facteur critique dans la répartition de l'occupation puisqu'elle encourage les membres de certaines catégorie de groupe professionnel à indiquer une préférence pour Esquimalt ou Halifax comme « port d'attache » (la base où le membre « est en affectation et où il travaillera à moins d'indication contraire du service »). La politique et le fait qu'il y a deux importantes bases des Forces navales limitent le nombre et la fréquence des déménagements que les membres des Forces navales devront faire au cours de leur carrière. Ce degré plus élevé de stabilité pour les membres explique probablement les taux plus élevés de propriétaires (et peut-être même une plus grande dépendance du marché locatif privé) chez les membres des FC à Halifax. En septembre 2000, le pourcentage des membres du commandement naval habitant dans des LF était seulement de 9,42 %. Ce pourcentage est plus faible que pour les autres commandements d'armée, ce qui indique que les membres des Forces navales à Halifax peuvent davantage dépendre du marché privé étant donné leur plus grande permanence.

44. Cependant, les taux de propriété plus faibles des plus jeunes membres dans d'autres bases reflètent les conditions du marché interagissant avec d'autres facteurs. À Esquimalt (Victoria), les prix relativement élevés des maisons limitent les possibilités d'accès à la propriété des jeunes membres des Forces navales, même si ces derniers peuvent, comme ceux de Halifax, s'attendre à demeurer longtemps dans le même marché. Edmonton et Petawawa sont d'autres exemples : comme Valcartier, ce sont d'importantes bases militaires avec des taux élevés de jeunes membres où les marchés de propriété abordables ne constituaient pas (jusqu'à tout récemment à Edmonton) un obstacle majeur à l'achat d'une propriété. Généralement cependant, la durée d'affectation de ces membres est de trois à cinq ans, et les membres sont moins certains de demeurer longtemps dans ces marchés.



**TABLEAU 11 - MODES D'OCCUPATION DES MEMBRES DES FC DANS LES ZONES DE MARCHÉ, 1996**

Agglomération de recensement	Total de ménages	% propriétaires	% locataires
St. John's	365	64,38	35,62
Gander	240	33,33	64,58
Halifax	5500	70,64	29,27
Moncton	165	57,58	42,42
Fredericton	395	82,28	16,46
Chicoutimi – Jonquière	885	56,50	43,50
Québec	3900	53,08	46,92
Saint-Jean-sur-Richelieu	435	64,37	35,63
Montréal	2075	53,98	46,02
Ottawa – Hull	5545	66,37	33,54
Pembroke	300	78,33	20,00
Kingston	1845	44,72	55,01
Belleville	2115	54,37	45,39
Toronto	1345	44,61	55,39
Hamilton	300	58,33	41,67
London	305	54,10	45,90
Owen Sound	25	40,00	60,00
Barrie	280	80,36	17,86
North Bay	700	37,14	62,86
Winnipeg	2085	54,68	45,32
Brandon	245	57,14	40,82
Moose Jaw	535	49,53	50,47
Saskatoon	250	66,00	32,00
Medicine Hat	210	61,90	38,10
Calgary	1845	39,30	60,70
Edmonton	1520	43,75	56,58
Chilliwack	545	39,45	59,63
Abbotsford	35	42,86	57,14
Vancouver	330	46,97	53,03
Victoria	2755	49,18	50,82
Courtenay	805	59,63	40,37
Yellowknife	85	0,00	94,12
<b>TOTAL</b>	<b>37965</b>	<b>56,28 %</b>	<b>44,00 %</b>

SOURCE : Statistique Canada, Recensement 1996, Tableaux individualisés

**SECTION 3 - NORMES DU MARCHÉ**

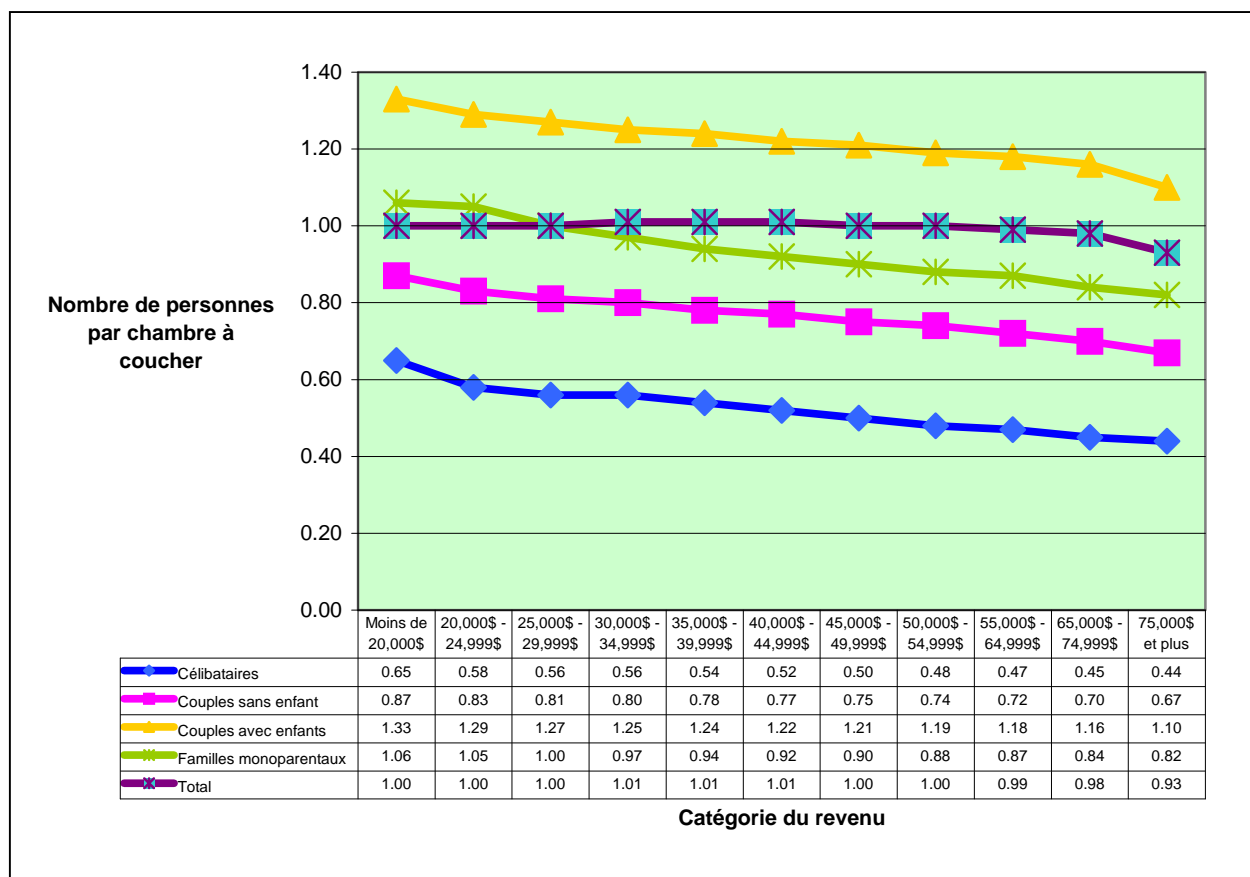
45. En ce qui concerne la taille et le type d'unités requises par les ménages des FC, nous avons décidé que les membres devraient pouvoir vivre dans des logements semblables à ceux de

familles comparables dans la même zone de marché, c'est-à-dire des familles ayant des caractéristiques socio-économiques et démographiques semblables. Le revenu et l'âge du chef de ménage (ou du soutien) et la composition ou le genre de ménage étaient très semblables. Un modèle des analyses effectuées par les conseillers dans chaque zone de marché suit.

## TAILLE DES UNITÉS

46. Au Canada, la taille commune ou typique des unités occupées par divers ménages peut être tirée des données de recensement qui comprennent le nombre de chambres occupées par chaque ménage de différentes catégories de revenu. La figure 12, montre le nombre moyen de personnes par chambre, par genre de ménage et par catégorie de revenu pour le Canada.

**FIGURE 12 - NOMBRE DE PERSONNES PAR CHAMBRE, PAR GENRE DE MÉNAGE ET PAR REVENU**



Source : Statistique Canada, Recensement 1996

47. Plus le rapport du nombre de personnes par chambre est faible, plus l'unité est grande. Ainsi, dans le cas d'une personne occupant une unité de deux chambres, le rapport serait de 1/2 ou 0,50, alors que dans le cas d'une personne occupant une unité de trois chambres, le rapport serait de 1/3 ou 0,33.

48. Dans chaque cas, la taille de l'unité qu'occupe un ménage semble être liée au revenu, quoique, dans l'ensemble, les changements liés au revenu soient relativement faibles. Les rapports entre le nombre de personne par chambre diminuent de façon constante (c.-à-d. que la taille de l'unité mesurée par le nombre de chambres augmente) avec l'augmentation du revenu

pour tous les types de ménages. Le nombre de personnes par chambre de tous les ménages diminue de 1,0, pour ceux dont le soutien gagne moins de 20 000 \$, à 0,93 pour ceux dont le revenu est de 75 000 \$ et plus. Les ménages de célibataires ont un nombre moyen d'une personne par chambre, ou 0,59, ce qui indique qu'une unité d'une ou de deux chambres est la norme pour les célibataires ( $1/0,59 = 1,69$  chambre par ménage). Pour les célibataires gagnant plus de 50 000 \$, le nombre de personnes par chambre est parfois de moins de 0,50, ce qui indique qu'une unité de deux et de trois chambres est plus commune avec l'augmentation du revenu ( $1/0,5 = 2$  chambres par ménage;  $1/0,44 = 2,27$  chambres par ménage).

49. Pour les couples sans enfant, le nombre moyen de personnes par chambre de 0,80 indique que les unités de deux et de trois chambres (c.-à-d.  $2/0,80 = 2,5$  chambres par ménage) sont plus communes. Dans les ménages dont le revenu du soutien est de plus de 35 000 \$, les unités de trois chambres semblent plus communes ( $2/0,78 = 2,56$  chambres/ménage;  $2/0,67 = 2,99$  chambres/ménage).

50. Pour les familles de deux parents et de deux enfants, la moyenne de 1,24 par chambre indique que les unités de trois ou de quatre chambres (c.-à-d.  $4/1,24 = 3,23$  chambres/ménage) sont plus communes. Pour les familles de deux parents et d'un enfant, la moyenne est de 2,42 chambres/ménage. Dans les ménages de deux parents et de deux enfants dont le soutien gagne plus de 75 000 \$, les unités de quatre chambres semblent plus communes ( $4/1,10 = 3,63$  chambres/ménage). Pour les ménages de deux parents et d'un enfant dont le soutien gagne plus de 50 000 \$, les unités de trois chambres semblent plus communes ( $3/1,19 = 2,52$  chambres/ménage).

51. Enfin, pour les familles monoparentales, la moyenne de 1,01 par chambre indique que des unités de deux ou de trois chambres (c.-à-d.  $2/1,01 = 1,98$  chambre/ménage;  $3/1,01 = 2,97$ ) sont plus habituelles, selon le nombre d'enfants par ménage. Dans le cas des ménages monoparentaux avec deux enfants et dont le soutien gagne plus de 75 000 \$, les unités de quatre chambres seraient communes ( $3/0,82 = 3,57$  chambres/ménage).

52. Les rapports du nombre de personnes par chambre, qui précisent les exigences, quant à la taille, des ménages des FC occupant actuellement des LF, donnent les exigences minimales de chaque genre de ménage. Les différents genres de ménages auront besoin, au minimum, des unités suivantes :

- a. les célibataires auront besoin d'unités d'une chambre;
- b. les couples auront besoin d'unités de deux chambres;
- c. les familles avec enfants auront besoin d'une chambre pour chaque enfant et d'une chambre pour le parent ou les parents.

53. Tel que discuté, la taille des unités tend à augmenter avec le revenu. De plus, on observe certaines variations par marché et par région, particulièrement en ce qui concerne les célibataires. Cependant, les seuils minimum du recensement reflètent les lignes directrices actuelles sur l'occupation de l'ALFC. On peut donc se servir du modèle d'occupation actuel pour examiner la disponibilité du marché, sans oublier que les niveaux de revenu et les différences régionales de disponibilité peuvent amener les ménages à chercher de plus grandes unités.

**TYPE DE LOGEMENT**

54. Le type de logement le plus commun pour chaque genre de ménage et de catégorie de revenu dans la population générale a été utilisé comme référence pour déterminer les types de logement requis. Nous avons étudié les types de construction résidentielle les plus communs des quatre genres de ménages afin de préciser les logements convenables pour les ménages correspondants des FC.

**TABLEAU 12 - RÉPARTITION EN POURCENTAGE DES MÉNAGES PAR CATÉGORIE DE REVENU ET PAR TYPE DE LOGEMENT**

	Maison unifamiliale %	Maison jumelée/en rangée %	App. de moins de 5 étages %	App. de plus de 5 étages %	Autres types de logement %
Moins de 20 000 \$	43,44	9,05	28,07	11,86	7,57
20 000 à 24 999 \$	52,17	10,07	20,92	9,70	7,16
25 000 à 29 999 \$	54,97	10,30	18,99	9,14	6,60
30 000 à 34 999 \$	57,97	11,14	16,56	8,43	5,91
35 000 à 39 999 \$	60,91	11,53	14,53	7,72	5,31
40 000 à 44 999 \$	64,38	11,25	12,38	7,00	4,99
45 000 à 49 999 \$	67,55	10,94	10,63	6,44	4,43
50 000 à 54 999 \$	71,56	9,81	8,90	5,87	3,85
55 000 à 64 999 \$	73,97	9,65	7,57	5,43	3,38
65 000 à 74 999 \$	76,58	8,88	6,15	5,62	2,77
75 000 \$ et plus	78,59	7,61	5,16	6,46	2,18
Total	55,77	9,81	19,16	9,22	6,04

SOURCE : Statistique Canada, Recensement 1996

55. Au Canada, en général, la forme structurale la plus commune est la maison unifamiliale : 55,7 % de tous les ménages habitent ce type de construction (voir le tableau 12). Les immeubles de moins de 5 étages sont le deuxième type le plus commun (19,16 %), les maisons jumelées et en rangées et les immeubles de 5 étages ou plus représentent des portions équivalentes de la population totale des ménages (9,8 % et 9,2 % respectivement). Cela signifie que 65,5 % de tous les ménages demeurent dans des habitations avec accès au sol (55,77 % occupent des maisons unifamiliales, 9,81 %, des maisons jumelées/en rangée).

56. En général, le pourcentage des ménages occupant des maisons unifamiliales tend à augmenter avec le revenu (voir le tableau 12 plus haut), alors que le pourcentage des ménages occupant des appartements, notamment dans des immeubles de moins de cinq étages, diminue. L'occupation de maisons jumelées, en rangée et des immeubles de cinq étages et plus a un plus faible rapport linéaire avec le revenu. Le caractère et la qualité de ces types de logements tendent à varier d'un marché à l'autre. Ces logements sont soit onéreux ou abordables, selon leur date de construction et les types de commodités qu'ils offrent.

**TABLEAU 13 - RÉPARTITION EN POURCENTAGE DES GENRES DE MÉNAGES  
PAR TYPE DE LOGEMENT**

	<b>Célibataire, vivant seul</b>	<b>Couple sans enfant</b>	<b>Couple avec enfants</b>	<b>Parent seul avec enfants</b>	<b>Total</b>
% DANS MAISON UNIFAMILIALE	31,06	63,86	73,73	41,57	55,77
<b>% dans maison jumelée/en rangée</b>	6,82	8,04	10,72	17,29	9,81
<b>% en appartement, immeuble de moins de 5 étages</b>	35,91	14,66	7,71	24,92	19,16
<b>% en appartement, immeuble de 5 étages ou plus</b>	18,88	7,79	3,29	8,51	9,22
<b>% dans d'autres types de logement</b>	7,33	5,65	4,56	7,71	6,04
<b>TOTAL</b>	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
<b>% structure avec accès au sol</b>	37,88 %	71,90 %	84,45 %	58,86 %	65,58 %

SOURCE : Statistique Canada, Recensement 1996

57. Malgré la forte majorité des maisons unifamiliales, les célibataires et les familles monoparentales résident plus souvent dans d'autres types de logements que les couples avec et sans enfants. Les célibataires sont plus susceptibles d'habiter dans des appartements, particulièrement des immeubles de cinq étages ou moins). Cependant, avec l'augmentation du revenu, le pourcentage des célibataires habitant dans de tels immeubles diminue, et le pourcentage habitant dans des unités avec accès au sol et des immeubles de cinq étages et plus augmente. La majorité des familles monoparentales demeurent dans des logements avec accès au sol (58,86 %) mais près de 25 % demeurent dans des immeubles de moins de cinq étages. La répartition des ménages monoparentaux dans les différents types de logements est plus influencée par le facteur revenu que ne l'est la répartition d'autres ménages. Comme les ménages de célibataires, la majorité des ménages monoparentaux déclarent des revenus du soutien de moins de 20 000 \$. Parmi ceux dont le revenu du soutien est de plus de 20 000 \$, 68 % demeurent dans des structures avec accès au sol.

**TABLEAU 14 - RÉPARTITION EN POURCENTAGE DES TYPES DE LOGEMENTS PAR RMR / AR**

	Maison unifamiliale %	Maison jumelée/en rangée %	App. immeuble de moins de 5 étages %	App. immeuble de plus de 5 étages %	Autres types de logement %
<b>Région de l'Atlantique</b>					
St. John's	53,95	14,63	8,37	0,97	22,10
Gander	60,99	10,17	11,35	0,47	16,90
Halifax	49,86	11,61	21,73	8,69	8,10
Moncton	62,56	8,17	16,02	2,93	10,30
Fredericton	64,64	3,16	17,18	1,27	13,71
<b>Québec</b>					
Chicoutimi-Jonquière	48,43	8,46	24,57	1,58	16,97
Québec	41,47	7,19	37,25	6,05	8,03
Saint-Jean-sur-Rich.	48,66	6,09	35,52	0,38	9,32
Montréal	30,97	8,24	47,41	8,58	4,81
<b>Ontario</b>					
Ottawa-Hull	44,40	20,47	14,39	16,42	4,31
Pembroke	68,86	7,36	19,55	0,88	3,35
Kingston	55,42	13,48	15,91	12,40	2,78
Belleville	64,76	7,68	15,50	6,60	5,46
Toronto	43,52	15,04	10,14	28,09	3,21
Hamilton	59,13	12,12	8,49	17,48	2,79
London	53,72	14,60	10,96	17,30	3,42
Owen Sound	64,58	7,81	16,96	5,80	4,85
Barrie	70,19	8,30	9,91	7,36	4,24
North Bay	54,30	17,10	14,01	7,95	6,64
<b>Région de l'Ouest</b>					
Winnipeg	61,44	7,06	16,03	12,95	2,52
Brandon	59,88	8,43	19,42	4,28	7,94
Moose Jaw	70,14	5,83	14,78	4,64	4,57
Saskatoon	61,44	6,90	21,35	5,76	4,55
Medicine Hat	72,30	7,22	13,84	0,98	5,65
Calgary	59,19	15,16	13,89	7,27	4,50
Edmonton	59,61	12,35	18,04	6,38	3,62
Yellowknife	34,99	14,27	21,85	6,79	22,11
<b>Colombie-Britannique</b>					
Chilliwack	67,15	10,96	18,00	0,64	3,25
Abbotsford	57,16	10,12	20,46	2,24	10,00
Vancouver	45,46	9,39	25,52	10,72	8,92
Victoria	50,93	9,83	26,42	5,16	7,67
Courtenay	74,81	9,90	10,18	0,00	5,11

SOURCE : Statistique Canada, Recensement 1996, Tableaux individualisés

## **CHAPITRE 3 - MARCHÉ PAR ENDROIT ET DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES**

1. Les chapitres 3 et 4 visent à fournir des résumés statistiques de données et de renseignements sur chaque endroit étudié. Les études sur les exigences en matière de logement, effectuées à chaque endroit, fournissent des renseignements et une analyse beaucoup plus détaillés. Ces études sont disponibles sur demande.

### **SECTION 1 - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE MARCHÉ**

2. Le tableau 15 de la page suivante fournit des renseignements sur la taille des communautés où les membres travaillent. Les données présentées proviennent des données du recensement de 1996 de Statistique Canada sur la population, par région, et elles définissent la communauté de chaque base. La taille de la communauté où se trouve une base est généralement un bon indicateur du degré de complexité des marchés environnants.

3. Une région métropolitaine de recensement (RMR) comprend la grande région urbaine ainsi que les régions urbaines et rurales avoisinantes. Ces régions avoisinantes font partie de la RMR si leur degré d'intégration sociale et économique au noyau urbain est élevé. La population du noyau urbain d'une RMR est d'au moins 100 000 habitants, selon le dernier recensement.

4. Une agglomération de recensement (AR) est semblable mais plus petite. La population du noyau urbain d'une AR est de plus de 10 000 habitants selon le dernier recensement.

5. Une subdivision de recensement (SDR) est le terme applicable aux municipalités ou à leurs équivalents. Dans certains endroits à l'étude, la base est située dans une SDR, juste en dehors de la RMR ou de l'AR. En général, la région de recensement adjacente plus grande (RMR ou AR) a servi comme environs si elle était à moins de 45 minutes de la base.

6. Le tableau 15 comprend aussi les taux d'inoccupation des logements locatifs de la SCHL de 1999 et, lorsque disponibles, ceux de 2000. Ce taux est un indicateur de l'accessibilité aux marchés des logements locatifs dans les communautés à l'étude. Un taux d'inoccupation de 3 % représente un marché équilibré où les unités vacantes indiquent un roulement normal et où il n'y a ni abondance ni pénurie d'unités. Des taux de moins de 2 % indiquent qu'il y a peu d'unités disponibles. À l'heure actuelle, dans la plupart des grandes régions urbaines, ces taux sont de moins de 2 % et les marchés de logements locatifs sont restreints. Les taux ont baissé entre 1999 et 2000, et dans la plupart des marchés, cette tendance est à la baisse depuis 10 ans.

7. La dernière colonne du tableau indique la disponibilité d'une rémunération au moyen de l'indemnité de vie chère en région (IVCR) pour les endroits à l'étude. L'IVCR a comme but d'indemniser les membres des FC qui, vivant dans des marchés où les biens sont généralement plus chers, consacrent des sommes beaucoup plus importantes aux besoins de base, ce qui gruge le revenu disponible. L'IVCR a été instaurée au moment de l'exécution de l'Étude sur les exigences en matière de logement. De plus, étant donné que les critères pour établir les exigences en matière de logement de l'État ne sont pas liés à la capacité financière, nous n'avons apporté aucun changement à l'énoncé du travail.

**TABLEAU 15- POPULATION ET TAUX D'INOCCUPATION PAR ENFROIT CHOISI**

	Recensement de la population 1996	MC / CA / SDC	Taux d'inoccupation SCHL (1999)	Taux d'inoccupation préliminaires SCHL (2000)	IVCR (\$)
<b>Région de l'Atlantique</b>					
Greenwood	22,700	SDC	ND	ND	
Halifax	332,518	MC	3,6	3,6	
Debert	18,406	SDC	5,9	ND	
Gagetown	1,014	SDC	1,5	ND	
Moncton	113,491	CA	3,8	ND	
Gander	12,021	CA	23,6	ND	
Goose Bay	1,018	SDC	ND	ND	
St. John's	174,051	MC	9,1	3,8	193,00 \$
<b>Région du Québec</b>					
Bagotville	160,454	MC	4,9	4,4	
Montreal	3,326,510	MC	3,0	1,5	446,00 \$
Valcartier	671,889	MC	3,3	1,6	98,00 \$
Saint- Jean	76,461	CA	ND	ND	178,00 \$
<b>Région de l'Ontario</b>					
Borden	16,363	SDC	1,0	ND	106,00 \$
Trenton	93,442	CA	5,8	ND	
Kingston	143,416	CA	3,4	ND	
North Bay	64,785	CA	5,1	ND	86,00 \$
Petawawa	15,304	SDC	11,0	ND	
Ottawa	1,010,498	MC	0,7	0,2	114,00 \$
Toronto	4,263,757	MC	0,9	0,6	948,00 \$
London	398,616	MC	3,5	2,2	175,00 \$
Meaford	4,681	SDC	ND	ND	
Hamilton	624,360	MC	1,9	1,7	299,00 \$
<b>Région de l'Ouest</b>					
Calgary	821,628	MC	2,8	1,3	177,00 \$
Cold Lake	35,161	CA	27,8	ND	
Suffield	5,353	SDC	1,1	ND	
Wainwright	5,079	SDC	16,3	ND	
Dundurn	476	SDC	0,9	1,7	22,00 \$
Moose Jaw	34,829	CA	3,6	ND	
Shilo	1,900	SDC	1,8	ND	57,00 \$
Winnipeg	667,209	MC	3,0	1,5	123,00 \$
Yellowknife	17,275	CA	5,7	ND	
Edmonton	862,597	MC	2,2	1,4	11,00 \$
<b>Région de la Colombie-Britannique</b>					
Aldergrove	136,480	CA	6,7	ND	387,00 \$
Chilliwack	66,254	CA	12,4	ND	69,00 \$
Comox	54,912	CA	17,2	ND	
Vancouver	1,831,665	CMA	2,7	1,4	750,00 \$
Esquimalt	304,287	CMA	3,6	1,8	498,00 \$

SOURCE : Statistique Canada, Recensement 1996; SCHL, 1999, 2000; CANFORGEN 072/00

8. Nous avons effectué une analyse dans le but de vérifier si l'IVCR aurait une incidence importante sur le mode d'occupation, notamment dans les marchés où l'IVCR représente un montant important. Nous avons conclu que l'IVCR peut en bout de ligne avoir une incidence sur



le mode d'occupation, en encourageant un certain nombre de membres à devenir propriétaires et en réduisant ainsi le nombre de ceux ayant besoin de logements locatifs du secteur privé ou de l'État. Cependant, il faudrait évaluer de plus près l'incidence de l'IVCR après le lancement du programme et l'inclure comme facteur dans n'importe quel programme de suivi des marchés. Son incidence dépendra des prix des logements dans la communauté environnante, de la stabilité du marché et des seuils de revenu établis par les institutions de prêts hypothécaires dans ces marchés. Un revenu supplémentaire aura une incidence sur le mode d'occupation, mais cette incidence sera fonction de la durée d'affectation, des conditions des marchés et de la composition du ménage.

## **SECTION 2 - DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES**

### **RÉPARTITION DES GRADES AU SEIN DES FC ET RÉPARTITION DES GRADES DES OCCUPANTS DES LF**

9. Les deux tableaux suivants (tableaux 16 et 17) montrent les répartitions par catégorie de grades de membres des FC et des occupants des LF par endroit. En termes d'occupation des LF, les modèles présentés dans la section 1 du chapitre 2 s'appliquent à presque toutes les bases. Les occupants des LF ont une répartition des grades semblable à celle dans les catégories de grades de tous les membres en affectation à la base. Les proportions peuvent varier un peu, mais en général, les membres de la catégorie des militaires du rang subalternes sont plus nombreux et représentent la proportion la plus élevée des occupants des LF.

**TABLEAU 16 - MEMBRES DES FC PAR CATÉGORIE DE GRADE, PAR BASE**

Endroits	Répartition												Total
	MR sub	% du total	MR sup	% du total	Élève-officier	% du total	Offr sub	% du total	Offr sup	% du total	Offr gen	% du total	
<b>Région de l'Atlantique</b>													
Greenwood	1264	61,36	371	18,01	4	0,19	341	16,55	80	3,88		0,00	2060
Halifax	4108	58,13	1760	24,90	65	0,92	833	11,79	299	4,23	2	0,03	7067
Debert	11	47,83	10	43,48	1	4,35	1	4,35		0,00		0,00	23
Gagetown	2097	64,68	728	22,46	22	0,68	313	9,65	82	2,53		0,00	3242
Moncton	44	33,59	58	44,27		0,00	19	14,50	10	7,63		0,00	131
Gander	128	67,37	39	20,53		0,00	20	10,53	3	1,58		0,00	190
Goose Bay	44	48,35	23	25,27		0,00	17	18,68	7	7,69		0,00	91
St. John's	82	55,78	39	26,53	6	4,08	17	11,56	3	2,04		0,00	147
<b>Total Atl.</b>	<b>7778</b>	<b>60,06</b>	<b>3028</b>	<b>23,38</b>	<b>98</b>	<b>0,76</b>	<b>1561</b>	<b>12,05</b>	<b>484</b>	<b>3,74</b>	<b>2</b>	<b>0,02</b>	<b>12951</b>
<b>Région du Québec</b>													
Bagotville	907	72,21	193	15,37	2	0,16	121	9,63	33	2,63		0,00	1256
Montréal	411	48,07	229	26,78	12	1,40	138	16,14	64	7,49	1	0,12	855
Valcartier	4348	74,75	923	15,87	13	0,22	424	7,29	109	1,87		0,00	5817
Saint-Jean	613	45,64	138	10,28	457	34,03	116	8,64	19	1,41		0,00	1343
<b>Total Québec</b>	<b>6279</b>	<b>67,73</b>	<b>1483</b>	<b>16,00</b>	<b>484</b>	<b>5,22</b>	<b>799</b>	<b>8,62</b>	<b>225</b>	<b>2,43</b>	<b>1</b>	<b>0,01</b>	<b>9271</b>
<b>Région de l'Ontario</b>													
Borden	1138	59,96	433	22,81	9	0,47	232	12,22	85	4,48	1	0,05	1898
Trenton	1555	62,73	527	21,26	6	0,24	301	12,14	90	3,63		0,00	2479
Kingston	976	35,49	353	12,84	861	31,31	359	13,05	197	7,16	4	0,15	2750
North Bay	307	58,93	133	25,53	3	0,58	58	11,13	20	3,84		0,00	521
Petawawa	3375	74,90	685	15,20	12	0,27	360	7,99	74	1,64		0,00	4506
Ottawa	1478	26,29	1485	26,42	30	0,53	1124	20,00	1465	26,06	39	0,69	5621
Toronto	83	17,85	137	29,46	8	1,72	87	18,71	149	32,04	1	0,22	465
London	40	31,75	56	44,44	4	3,17	19	15,08	7	5,56		0,00	126
Meaford	189	75,60	50	20,00		0,00	9	3,60	2	0,80		0,00	250
Hamilton	11	18,64	22	37,29	8	13,56	15	25,42	3	5,08		0,00	59
<b>Total Ontario</b>	<b>9152</b>	<b>49,01</b>	<b>3881</b>	<b>20,78</b>	<b>941</b>	<b>5,04</b>	<b>2564</b>	<b>13,73</b>	<b>2092</b>	<b>11,20</b>	<b>45</b>	<b>0,24</b>	<b>18675</b>
<b>Région de l'Ouest</b>													
Calgary	17	18,68	41	45,05	2	2,20	22	24,18	9	9,89		0,00	91
Cold Lake	1502	70,15	339	15,83	2	0,09	230	10,74	68	3,18		0,00	2141
Suffield	61	67,03	15	16,48		0,00	7	7,69	8	8,79		0,00	91
Wainwright	267	65,93	105	25,93		0,00	26	6,42	7	1,73		0,00	405
Dundurn	54	73,97	15	20,55		0,00	2	2,74	2	2,74		0,00	73
Moose Jaw	405	56,56	86	12,01	28	3,91	178	24,86	19	2,65		0,00	716
Shilo	517	73,02	124	17,51	3	0,42	50	7,06	14	1,98		0,00	708
Winnipeg	1204	53,44	456	20,24	35	1,55	366	16,25	189	8,39	3	0,13	2253
Yellowknife	29	32,95	30	34,09	1	1,14	21	23,86	7	7,95		0,00	88
Edmonton	3311	72,75	709	15,58	15	0,33	396	8,70	119	2,61	1	0,02	4551
<b>Total Ouest</b>	<b>7367</b>	<b>66,27</b>	<b>1920</b>	<b>17,27</b>	<b>86</b>	<b>0,77</b>	<b>1298</b>	<b>11,68</b>	<b>442</b>	<b>3,98</b>	<b>4</b>	<b>0,04</b>	<b>11117</b>
<b>Région de la Colombie-Britannique</b>													
Aldergrove	58	66,67	27	31,03		0,00	2	2,30		0,00		0,00	87
Chilliwack	27	47,37	20	35,09	6	10,53	3	5,26	1	1,75		0,00	57
Comox	762	64,09	222	18,67	3	0,25	159	13,37	43	3,62		0,00	1189
Vancouver	12	16,00	31	41,33	5	6,67	21	28,00	6	8,00		0,00	75
Esquimalt	2272	58,53	1007	25,94	31	0,80	419	10,79	151	3,89	2	0,05	3882
<b>Total C.-B.</b>	<b>3131</b>	<b>59,19</b>	<b>1307</b>	<b>24,71</b>	<b>45</b>	<b>0,85</b>	<b>604</b>	<b>11,42</b>	<b>201</b>	<b>3,80</b>	<b>2</b>	<b>0,04</b>	<b>5290</b>
<b>Total</b>	<b>33707</b>	<b>58,82</b>	<b>11619</b>	<b>20,28</b>	<b>1654</b>	<b>2,89</b>	<b>6826</b>	<b>11,91</b>	<b>3444</b>	<b>6,01</b>	<b>54</b>	<b>0,09</b>	<b>57304</b>

SOURCE : DIRHG, 1999

**TABLEAU 17- OCCUPANTS DES LF PAR CATÉGORIE DE GRADE ET PAR BASE**

Endroits	Répartition												Total
	MR sub	% du total	MR sup	% du total	Élève-officier	% du total	Offr sub	% du total	Offr sup	% du total	Offr gen	% du total	
<b>Région de l'Atlantique</b>													
Greenwood	478	67,99	96	13,66	1	0,14	108	15,36	20	2,84	0		703
Halifax	630	75,63	123	14,77	8	0,96	57	6,84	12	1,44	3	0,36	833
Debert	22	70,97	8	25,81	0		1	3,23	0		0		31
Gagetown	999	68,19	272	18,57	4	0,27	153	10,44	37	2,53	0		1465
Moncton	21	34,43	30	49,18	0		6	9,84	4	6,56	0		61
Gander	72	58,54	34	27,64	0		14	11,38	3	2,44	0		123
Goose Bay	39	46,99	23	27,71	0		14	16,87	7	8,43	0		83
St. John's	34	62,96	9	16,67	1	1,85	6	11,11	4	7,41	0		54
<b>Total Atl.</b>	<b>2295</b>	<b>68,446</b>	<b>595</b>	<b>17,745</b>	<b>14</b>	<b>0,42</b>	<b>359</b>	<b>10,71</b>	<b>87</b>	<b>2,59</b>	<b>3</b>	<b>0,09</b>	<b>3353</b>
<b>Région du Québec</b>													
Bagotville	255	74,13	37	10,76	0		34	9,88	18	5,23	0		344
Montréal	101	62,35	35	21,60	0		18	11,11	7	4,32	1	0,62	162
Valcartier	609	71,99	136	16,08	0		65	7,68	36	4,26	0		846
Saint-Jean	0		0		0		0		0		0		0
<b>Total Québec</b>	<b>965</b>	<b>71,38</b>	<b>208</b>	<b>15,38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>117</b>	<b>8,65</b>	<b>61</b>	<b>4,51</b>	<b>1</b>	<b>0,07</b>	<b>1352</b>
<b>Région de l'Ontario</b>													
Borden	517	56,88	250	27,50	2	0,22	97	10,67	42	4,62	1	0,11	909
Trenton	441	67,02	142	21,58	1	0,15	53	8,05	21	3,19	0	0,00	658
Kingston	427	59,31	109	15,14	32	4,44	106	14,72	43	5,97	3	0,42	720
North Bay	165	56,31	75	25,60	2	0,68	41	13,99	10	3,41	0		293
Petawawa	1276	79,01	174	10,77	0	0,00	117	7,24	48	2,97	0		1615
Ottawa	103	15,87	278	42,84	7	1,08	174	26,81	85	13,10	2	0,31	649
Toronto	51	22,47	85	37,44	0		45	19,82	45	19,82	1	0,44	227
London	0		0		0		0		0		0		0
Meaford	0		0		0		0		0		0		0
Hamilton	0		0		0		0		0		0		0
<b>Total Ontario</b>	<b>2980</b>	<b>58,77</b>	<b>1113</b>	<b>21,95</b>	<b>44</b>	<b>0,87</b>	<b>633</b>	<b>12,48</b>	<b>294</b>	<b>5,80</b>	<b>7</b>	<b>0,14</b>	<b>5071</b>
<b>Région de l'Ouest</b>													
Calgary	6	37,5	4	25,00	0		5	31,25	1	6,25	0		16
Cold Lake	665	70,37	127	13,44	1	0,11	106	11,22	46	4,87	0		945
Suffield	23	74,19	6	19,35	0		0	0,00	2	6,45	0		31
Wainwright	54	47,79	44	38,94	0		11	9,73	4	3,54	0		113
Dundurn	14	60,87	8	34,78	0		0		1	4,35	0		23
Moose Jaw	128	51,61	32	12,90	6	2,42	74	29,84	8	3,23	0		248
Shilo	274	67,65	77	19,01	0		42	10,37	12	2,96	0		405
Winnipeg	313	56,29	131	23,56	8	1,44	68	12,23	35	6,29	1	0,18	556
Yellowknife	28	40,58	23	33,33	0		13	18,84	5	7,25	0		69
Edmonton	811	77,76	146	14,00	1	0,10	64	6,14	21	2,01	0		1043
<b>Total Ouest</b>	<b>2316</b>	<b>67,15</b>	<b>598</b>	<b>17,34</b>	<b>16</b>	<b>0,46</b>	<b>383</b>	<b>11,10</b>	<b>135</b>	<b>3,91</b>	<b>1</b>	<b>0,03</b>	<b>3449</b>
<b>Région de la Colombie-Britannique</b>													
Aldergrove	19	65,52	9	31,03	0		1	3,45	0		0		29
Chilliwack	18	52,94	11	32,35	0		3	8,82	2	5,88	0		34
Comox	185	68,77	49	18,22	2	0,74	24	8,92	9	3,35	0		269
Vancouver	9	14,75	31	50,82	0		16	26,23	5	8,20	0		61
Esquimalt	410	58,66	208	29,76	9	1,29	45	6,44	25	3,58	2	0,29	699
<b>Total C.-B.</b>	<b>641</b>	<b>58,7</b>	<b>308</b>	<b>28,21</b>	<b>11</b>	<b>1,01</b>	<b>89</b>	<b>8,15</b>	<b>41</b>	<b>3,75</b>	<b>2</b>	<b>0,18</b>	<b>1092</b>
<b>Total</b>	<b>9197</b>	<b>64,24</b>	<b>2822</b>	<b>19,71</b>	<b>85</b>	<b>0,59</b>	<b>1581</b>	<b>11,04</b>	<b>618</b>	<b>4,32</b>	<b>14</b>	<b>0,10</b>	<b>14317</b>

SOURCE : DIRHG, 1999; ALFC SIGAL, 1999

**RÉPARTITION DES MEMBRES DES FC PAR GROUPE D'ÂGE, PAR BASE**

10. Le tableau 18 présente une analyse de la répartition de l'âge des membres par base. Seulement onze des 37 endroits énumérés regroupent plus de membres des FC de moins de 35 ans que de membres de plus de 35 ans. Ces endroits sont habituellement situés sur de grandes bases militaires ou navales (Petawawa, Gagetown, Edmonton, Valcartier, Esquimalt) ou dans des établissements de formation et d'éducation (Meaford, Saint-Jean, Kingston, Wainwright, Shilo, Aldergrove). Les membres de moins de 25 ans se trouvent également généralement concentrés à ces endroits.

11. Les plus grandes bases, comme celles de la Force aérienne ou des commandements d'escadres regroupent le plus de membres de 35 ans et plus (Cold Lake, Trenton, Bagotville, Comox, Greenwood). En outre, les endroits où sont situés des quartiers généraux nationaux ou de secteurs et des établissements d'éducation de niveau supérieur ont de plus fortes concentrations de membres de plus de 35 ans (Ottawa, Toronto).

**RÉPARTITION DES FAMILLES DES FC OCCUPANT DES LF PAR GRADE  
SUBALTERNE / POURCENTAGE DES MILITAIRES EN POSTE OCCUPANT DES LF**

12. Le tableau 19 montre les exigences en matière de logement de l'État des familles des FC, l'effectif en poste en 1999, le pourcentage des militaires en poste habitant dans des LF, le taux d'occupation des LF par commandement d'armée en 1999 et le taux d'occupation des familles des militaires du rang subalternes en 1999. Étant donné la forte corrélation âge/occupation, la répartition d'âge à chaque endroit a une incidence importante sur le besoin et l'exigence en logements locatifs et en LF.

13. Les militaires en affectation et le pourcentage des militaires en affectation occupant des LF indiquent la dépendance actuelle par rapport aux LF par endroit. La dépendance par rapport aux LF à Goose Bay (91 %), Yellowknife (81 %) et Vancouver (85 %) est importante. Gander, North Bay, Shilo, Chilliwack et Borden sont d'autres endroits où une portion importante (de 50 % à 65 %) des familles demeurent dans des LF. Au total, 25 % des ménages familiaux des FC demeurent dans des LF.

14. L'occupation des LF par commandement d'armée indique la représentation proportionnelle des différents commandements à chaque endroit et comme total. L'occupation des LF varie en fonction des commandements. La proportion des membres des FC qui demeurent à l'heure actuelle dans des LF est de 32 % pour l'armée, 25 % pour l'armée de l'air et 14 % pour la marine. Encore une fois, cette variabilité semble être fonction des différentes durées d'affectation et de la répartition variable de l'âge et des grades.

15. La variation des niveaux d'occupation dans les marchés est attribuable à un certain nombre de facteurs, y compris un manque absolu de logements dans le marché privé (Goose Bay, Yellowknife), une forte dépendance par rapport aux logements locatifs en raison des coûts de propriété prohibitifs (Vancouver, Toronto) ou un inventaire des LF bien étoffé, plus intéressant que les choix offerts dans le marché privé.

16. La durée prévue de l'affectation est un autre facteur qui peut contribuer à la forte dépendance par rapport aux LF. Dans des marchés comme North Bay, Toronto et Vancouver, l'effectif en poste est faible. Les chances de demeurer dans le marché pour des affectations subséquentes sont minces (voir la discussion à la section 2 du chapitre 2 sur la corrélation entre le mode d'occupation, les conditions du marché et la durée de l'affectation). Nous effectuerons d'autres recherches afin d'étudier le lien entre la durée de l'affectation et les modèles de consommation en matière de logement.

17. L'occupation des LF par les familles des FC dont les membres font partie des grades subalternes indique la dépendance de ce groupe client par rapport aux LF et appuie les conclusions, à savoir que l'âge et le mode locatif sont liés, puisqu'un grand nombre des caporaux et des soldats sont jeunes.

**TABLEAU 18- RÉPARTITION DES MEMBRES DES FC PAR GROUPE D'ÂGE ET PAR BASE**

Endroit	Groupe d'âge						Total
	< 25	% <25	25-34	% 25-34	35-55+	% 35-55	
<b>Région de l'Atlantique</b>							
Greenwood	25	1,21	806	39,16	1227	59,62	<b>2058</b>
Halifax	307	4,34	3137	44,35	3630	51,31	<b>7074</b>
Debert		0,00	7	30,43	16	69,57	<b>23</b>
Gagetown	221	6,81	1594	49,15	1428	44,03	<b>3243</b>
Moncton		0,00	43	32,82	88	67,18	<b>131</b>
Gander	1	0,53	73	38,42	116	61,05	<b>190</b>
Goose Bay		0,00	28	30,77	63	69,23	<b>91</b>
St. John's	5	3,40	63	42,86	79	53,74	<b>147</b>
<b>Total Atl.</b>	<b>559</b>	<b>4,31</b>	<b>5751</b>	<b>44,39</b>	<b>6647</b>	<b>51,30</b>	<b>12957</b>
<b>Région du Québec</b>							
Bagotville	29	2,31	494	39,30	734	58,39	<b>1257</b>
Montréal	12	1,40	256	29,91	588	68,69	<b>856</b>
Valcartier	780	13,35	3135	53,66	1927	32,99	<b>5842</b>
Saint-Jean	477	35,52	511	38,05	355	26,43	<b>1343</b>
<b>Total Québec</b>	<b>1298</b>	<b>13,96</b>	<b>4396</b>	<b>47,28</b>	<b>3604</b>	<b>38,76</b>	<b>9298</b>
<b>Région de l'Ontario</b>							
Borden	162	8,53	650	34,21	1088	57,26	<b>1900</b>
Trenton	35	1,41	926	37,31	1521	61,28	<b>2482</b>
Kingston	890	32,33	850	30,88	1013	36,80	<b>2753</b>
North Bay	15	2,87	182	34,87	325	62,26	<b>522</b>
Petawawa	445	9,87	2571	57,04	1491	33,08	<b>4507</b>
Ottawa	28	0,50	1411	25,16	4169	74,34	<b>5608</b>
Toronto	7	1,50	96	20,60	363	77,90	<b>466</b>
London	3	2,38	30	23,81	93	73,81	<b>126</b>
Meaford	118	47,01	70	27,89	63	25,10	<b>251</b>
Hamilton	6	10,17	14	23,73	39	66,10	<b>59</b>
<b>Total Ontario</b>	<b>1709</b>	<b>9,15</b>	<b>6800</b>	<b>36,41</b>	<b>10165</b>	<b>54,43</b>	<b>18674</b>
<b>Région de l'Ouest</b>							
Calgary	2	2,20	20	21,98	69	75,82	<b>91</b>
Cold Lake	42	1,96	839	39,17	1261	58,87	<b>2142</b>
Suffield		0,00	33	36,26	58	63,74	<b>91</b>
Wainwright	123	30,37	121	29,88	161	39,75	<b>405</b>
Dundurn		0,00	35	47,95	38	52,05	<b>73</b>
Moose Jaw	22	3,07	323	45,05	372	51,88	<b>717</b>
Shilo	80	11,30	361	50,99	267	37,71	<b>708</b>
Winnipeg	131	5,81	938	41,63	1184	52,55	<b>2253</b>
Yellowknife	1	1,14	24	27,27	63	71,59	<b>88</b>
Edmonton	465	10,21	2389	52,47	1699	37,32	<b>4553</b>
<b>Total Ouest</b>	<b>866</b>	<b>7,79</b>	<b>5083</b>	<b>45,71</b>	<b>5172</b>	<b>46,51</b>	<b>11121</b>
<b>Région de la Colombie-Britannique</b>							
Aldergrove		0,00	45	51,72	42	48,28	<b>87</b>
Chilliwack	5	8,77	18	31,58	34	59,65	<b>57</b>
Comox	17	1,42	437	36,60	740	61,98	<b>1194</b>
Vancouver	4	5,33	27	36,00	44	58,67	<b>75</b>
Esquimalt	345	8,88	1846	47,53	1693	43,59	<b>3884</b>
<b>Total C.-B.</b>	<b>371</b>	<b>7,00</b>	<b>2373</b>	<b>44,80</b>	<b>2553</b>	<b>48,20</b>	<b>5297</b>
<b>Total</b>	<b>4803</b>	<b>8,38</b>	<b>24403</b>	<b>42,55</b>	<b>28141</b>	<b>49,07</b>	<b>57347</b>

SOURCE: DIRHG, 1999

**TABLEAU 19 - RÉSUMÉ DE L'OCCUPATION DES LF**

	Exigences des familles des FC	Effectif en poste	% Effectifs en poste vivant dans des LF	Occupation des LF selon le commandement (Familles et célibataires des FC)			Occupation des LF par famille : Caporaux et soldats		
				Air	Terre	Mer	MR	Officiers	Total
<b>Région de l'Atlantique</b>									
Greenwood	699	2061	34,16	636	98	30	382	79	461
Halifax	712	7075	11,79	245	170	444	510	45	555
Debert	27	23	134,78	2	7	2	17	1	18
Gagetown	1409	3244	45,35	145	1354	30	874	116	990
Moncton	45	131	46,56	21	59	2	19	6	25
Gander	105	190	65,26	78	16	6	58	10	68
Goose Bay	83	91	91,21	66	20	7	44	12	56
St. John's	48	155	37,42	4	33	22	32	6	38
<b>Total Atl.</b>	<b>3128</b>	<b>12970</b>		<b>1197</b>	<b>1757</b>	<b>543</b>	<b>1936</b>	<b>275</b>	<b>2211</b>
<b>Région du Québec</b>									
Bagotville	282	1257	27,37	273	46	4	255	32	287
Montréal	107	856	19,51	77	146	13	90	18	108
Valcartier	700	5842	14,57	31	764	20	600	63	663
Saint-Jean	0	1343	0,00	0	0	0	0	0	0
<b>Total Québec</b>	<b>1089</b>	<b>9298</b>		<b>381</b>	<b>956</b>	<b>37</b>	<b>945</b>	<b>113</b>	<b>1058</b>
<b>Région de l'Ontario</b>									
Borden	860	1902	48,00	217	566	63	442	83	525
Trenton	558	2483	26,50	483	145	24	441	53	494
Kingston	560	2754	26,29	190	478	47	353	103	456
North Bay	200	522	56,90	246	44	11	132	28	160
Petawawa	1508	4509	35,95	33	1607	7	1250	116	1366
Ottawa	565	5628	11,89	325	247	101	71	140	211
Toronto	198	466	49,79	59	128	33	38	32	70
London	0	126	0,00	0	0	0	0	0	0
Meaford	0	251	0,00	0	0	0	0	0	0
Hamilton	0	59	0,00	0	0	0	0	0	0
<b>Total Ontario</b>	<b>4449</b>	<b>18700</b>		<b>1553</b>	<b>3215</b>	<b>286</b>	<b>2727</b>	<b>555</b>	<b>3282</b>
<b>Région de l'Ouest</b>									
Calgary	16	91	17,58	1	8	0	5	5	10
Cold Lake	984	2142	44,30	956	115	17	569	83	652
Suffield	31	91	34,07	0	52	0	20	0	20
Wainwright	115	405	28,40	20	158	3	51	9	60
Dundurn	23	73	31,51	7	20	0	14	0	14
Moose Jaw	257	717	35,84	183	3	1	126	68	194
Shilo	418	708	57,63	43	530	11	217	28	245
Winnipeg	557	1984	28,07	395	329	22	313	68	381
Yellowknife	71	88	80,68	11	67	1	20	9	29
Edmonton	1018	4553	23,13	71	1306	20	757	60	817
<b>Total Ouest</b>	<b>3490</b>	<b>10852</b>		<b>1687</b>	<b>2588</b>	<b>75</b>	<b>2092</b>	<b>330</b>	<b>2422</b>
<b>Région de la Colombie-Britannique</b>									
Aldergrove	20	87	34,48	1	10	20	18	1	19
Chilliwack	32	57	59,65	4	21	3	16	3	19
Comox	200	1194	22,70	186	29	5	170	21	191
Vancouver	50	3884	85,33	13	44	9	6	14	20
Esquimalt	970	75	18,02	109	97	504	409	45	454
<b>Total C.-B.</b>	<b>1272</b>	<b>5297</b>		<b>313</b>	<b>201</b>	<b>541</b>	<b>619</b>	<b>84</b>	<b>703</b>
<b>Total</b>	<b>13428</b>	<b>57117</b>		<b>5131</b>	<b>8717</b>	<b>1482</b>	<b>8319</b>	<b>1357</b>	<b>9676</b>

SOURCE: ALFC, SIGAL, 1999. \*Certains membres en affectation à Halifax habitaient et travaillaient à Debert.

## **CHAPITRE 4 - EXIGENCES SELON LES ENDROITS**

### **SECTION 1 - RÉSUMÉ DES EXIGENCES DES FAMILLES DES FC ET DES FORCES MILITAIRES ÉTRANGÈRES EN ENTRAÎNEMENT**

1. Le tableau 20 de la page suivante donne un résumé des conclusions des rapports effectués dans chaque endroit. Le tableau précise le nombre d'unités dans le portefeuille en date de mai – juin 1999, le nombre d'unités requises en fonction de la méthodologie par taille des chambres, le nombre d'unités pour les forces militaires étrangères en entraînement et la réduction proposée dans la taille du portefeuille, en nombre et en pourcentage.

2. L'étude permet de déterminer que les familles des FC ont besoin de 12 736 unités de logements de l'État, nombre comprenant le nombre d'unités occupées par les membres des Forces de l'OTAN en entraînement. Cependant, ces données représentent une estimation plutôt qu'une certitude. La base demeure responsable de l'établissement du nombre d'unités requises pour les forces militaires étrangères entraînement.

3. Un besoin de 13 000 unités de l'État représente une réduction de 31 % de la taille de l'inventaire actuel. Il faut reconnaître que l'état de l'inventaire ne fait pas l'objet de l'étude. Réduire l'inventaire de 31 % et ne compter que sur l'inventaire actuel pourraient ne pas combler les besoins de logements familiaux convenables. De plus, ces 13 000 unités représentent l'ampleur du besoin auquel le marché privé n'est pas en mesure de répondre. Des solutions autres l'offre de logements familiaux de l'État pourraient être étudiées pour répondre à une partie des besoins non comblés.

4. Dans certaines communautés (Gagetown, Cold Lake), cette réduction supposera le déplacement d'un nombre important de membres célibataires, et ces derniers risquent d'avoir des difficultés à se trouver un logement convenable étant donné le peu de choix. Dans d'autres communautés, toutefois, les célibataires des FC pourraient se trouver un logement dans le secteur privé, ce qui permettrait d'effectuer la réduction prévue facilement (Halifax). À l'heure actuelle, environ 1 500 célibataires des FC demeurent dans des LF.



**TABLEAU 20 - EXIGENCES DES FAMILLES DES FC PAR ENDROIT**

	Portefeuille existant	Exigences des fam. des FC	2 cham.	3 cham.	4 cham.	5 cham. ou inc	EFME	Unités totales incl. EFME	Total réduction	% chang.
<b>Région de l'Atlantique</b>										
Greenwood	1132	564	67	382	115	0	0	564	568	50 %
Halifax	1171	651	117	409	125	0	0	651	520	44 %
Debert	39	24	0	8	16	0	0	24	15	38 %
Gagetown	2011	1237	132	876	229	0	8	1245	766	38 %
Moncton	93	43	0	22	21	0	0	43	50	54 %
Gander	220	101	0	65	36	0	0	101	119	54 %
Goose Bay	738	76	4	57	15	0	143	219	519	70 %
St. John's	86	47	5	27	15	0	0	47	39	45 %
<b>Total Atl.</b>	<b>5490</b>	<b>2743</b>	<b>325</b>	<b>1846</b>	<b>572</b>	<b>0</b>	<b>151</b>	<b>2894</b>	<b>2596</b>	<b>47 %</b>
<b>Région du Québec</b>										
Bagotville	318	282	30	202	50	0	0	282	36	11 %
Montréal	254	107	0	81	26	0	0	107	147	58 %
Valcartier	922	700	0	502	198	0	0	700	222	24 %
Saint-Jean	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %
<b>Total Québec</b>	<b>1494</b>	<b>1089</b>	<b>30</b>	<b>785</b>	<b>274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1089</b>	<b>405</b>	<b>27 %</b>
<b>Région de l'Ontario</b>										
Borden	1324	860	129	516	215	0	7	867	457	35 %
Trenton	698	558	50	405	103	0	0	558	140	20 %
Kingston	821	560	84	336	140	0	2	562	259	32 %
North Bay	406	200	30	120	50	0	9	209	197	49 %
Petawawa	1682	1508	37	1056	415	0	1	1509	173	10 %
Ottawa	821	565	140	340	85	0	0	565	256	31 %
Toronto	289	198	69	74	55	0	0	198	91	31 %
London	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %
Meaford	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %
Hamilton	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %
<b>Total Ontario</b>	<b>6041</b>	<b>4449</b>	<b>539</b>	<b>2847</b>	<b>1063</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>4468</b>	<b>1573</b>	<b>26 %</b>
<b>Région de l'Ouest</b>										
Calgary	19	15	1	7	7	0	0	15	4	21 %
Cold Lake	1051	815	86	484	243	2	0	815	236	22 %
Suffield	185	26	6	16	2	2	122	148	37	20 %
Wainwright	136	115	15	82	14	4	0	115	21	15 %
Dundurn	28	23	5	16	2	0	0	23	5	18 %
Moose Jaw	280	249	52	147	50	0	0	249	31	11 %
Shilo	703	326	24	224	78	0	10	336	367	52 %
Winnipeg	576	556	162	317	76	1	0	556	20	3 %
Yellowknife	82	60	2	38	20	0	0	60	22	27 %
Edmonton	1261	1018	158	629	231	0	0	1018	243	19 %
<b>Total Ouest</b>	<b>4321</b>	<b>3203</b>	<b>511</b>	<b>1960</b>	<b>723</b>	<b>9</b>	<b>132</b>	<b>3335</b>	<b>986</b>	<b>23 %</b>
<b>Région de la Colombie-Britannique</b>										
Aldergrove	50	20	0	18	2	0	0	20	30	60 %
Chilliwack	388	32	0	25	7	0	0	32	356	92 %
Comox	302	200	0	175	25	0	0	200	102	34 %
Vancouver	110	50	0	40	10	0	0	50	60	55 %
Esquimalt	719	970	133	630	201	6	0	970	-251	-35 %
<b>Total C.-B.</b>	<b>1569</b>	<b>1272</b>	<b>133</b>	<b>888</b>	<b>245</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>1272</b>	<b>297</b>	<b>19 %</b>
<b>Total</b>	<b>18915</b>	<b>12756</b>	<b>1538</b>	<b>8326</b>	<b>2877</b>	<b>15</b>	<b>302</b>	<b>13058</b>	<b>5857</b>	<b>31 %</b>

SOURCE : Étude sur les exigences en matière de logement et données du SIGAL de l'ALFC (1999).

5. Les sections suivantes donnent des résumés des études sur les exigences en matière de logement effectuées par les experts-conseils régionaux. L'Étude sur les exigences en matière de logement ne comprend pas les bases d'Edmonton et de Toronto. L'ALFC a fait une mise à jour des données relatives à ces deux bases.

**SECTION 2 - SOMMAIRES, RÉGION DE L'ATLANTIQUE****TABLEAU 21 - SOMMAIRE, RÉGION DE L'ATLANTIQUE**

Endroit	Nombre d'unités (excluant empl. pour remorques)	Occu. par famille	Occup. par célibat.	Occup. par d'autres incluant les réservistes	EFME vacant	Exigences Des FC	Exigences FC + EFME = objectifs	Différence	% chang.
Greenwood	1132	565	144	81	0	342	564	568	50 %
Halifax (Dartmouth, Shearwater et Newport Corners)	1171	690	144	22	0	315	651	520	44 %
Debert	39	26	5	0	0	8	24	15	38 %
Gagetown	2011	1272	206	85	8	440	1245	766	38 %
Moncton	93	54	6	12	0	21	43	50	54 %
Gander	220	103	21	29	0	67	101	119	54 %
Goose Bay	738	76	7	171	143	341	219	519	70 %
St John's	86	52	6	6	0	22	47	39	45 %
<b>Total</b>	<b>5490</b>	<b>2838</b>	<b>539</b>	<b>406</b>	<b>151</b>	<b>1556</b>	<b>2894</b>	<b>2596</b>	<b>47 %</b>

**GREENWOOD****Contexte**

6. 2 061 membres des FC sont en affectation à la BFC de Greenwood qui comprend un lieu de travail situé à l'intérieur du village de Greenwood, près des limites d'Annapolis et du comté de Kings. Sept cent neuf (709) membres des FC et leurs familles résident dans des LF situés dans trois regroupements de logements adjacents. Le nombre total d'unités de LF est de 1 132, dont 67 emplacements pour remorques.

7. La zone de marché est définie comme étant la zone linéaire s'étendant de Lawrencetown (20 km à l'ouest), dans le comté d'Annapolis, à Coldbrook (30 km à l'est), dans le comté de Kings, et la périphérie rurale au nord et au sud de la route 102 qui relie ces deux communautés. Certains membres des FC habitent au-delà de ces limites, mais ils sont à l'extérieur des zones de déplacements moyens en Nouvelle-Écosse rurale.

**Principaux enjeux**

8. Le village de Greenwood, situé dans la vallée d'Annapolis et est l'une des communautés ayant les plus fortes croissances de Nouvelle-Écosse. L'économie de cette zone de marché comprend l'industrie, l'agriculture, le gouvernement et le tourisme. La région est le producteur agricole principal dans les Maritimes. Une grande usine de pneus Michelin est située à moins d'une demi-heure de la base en voiture.

9. Le marché des logements locatif non relevés n'est pas équilibré (taux d'inoccupation de 8 %), mais les unités vacantes sont presque exclusivement des unités de deux chambres, et le nombre total d'unités est faible. La disponibilité d'unités dans des immeubles locatives avec accès au sol est très restreinte, ne comprenant que 12 unités à louer au cours d'une période de trois semaines. Le marché de revente des logements favorise les acheteurs, leur offrant beaucoup de choix à des prix abordables et un choix de maisons à vendre pour une période de 19 mois. La construction de nouvelles propriétés à louer a été faible et limitée à des demandes sous contrat de maisons jumelées. La construction de nouvelles propriétés à vendre a également été limitée au cours des dernières années, et est également restreinte à des maisons construites sous contrat. Même si le secteur de la construction peut répondre au besoin accru pour tous les types de construction résidentielle, on est préoccupé par le marché relativement restreint du logement.

10. On peut répondre aux besoins actuels et futurs de logements à louer et à acheter. Il y a un besoin de 675 unités locatives avec accès au niveau du sol, mais le marché privé n'en offre pas. Seulement cinq logements de deux chambres sont disponibles pour les célibataires. Le marché privé ne peut pas répondre aux besoins des 564 familles des FC (et aux besoins des 134 des 139 célibataires des FC) qui résident à l'heure actuelle dans des LF.

### Constatations

11. Il faut au moins **564** unités de LF pour les familles des FC à Greenwood. Les besoins totaux d'unités de l'État sont comme suit : 67 unités de deux chambres, 382 unités de trois chambres et 115 unités de quatre chambres, une baisse par rapport à l'inventaire actuel de 1 132 unités.

## HALIFAX

### Contexte

12. 7 074 membres du personnel sont en affectation à 8 endroits de la région de Halifax. Les endroits les plus grands sont les suivants : Dockyards, Stadacona et Shearwater. L'ALFC a 1 272 unités. La plupart des unités sont situées à quatre endroits principaux dans la région, et certains. Au total, 834 membres des FC occupaient les logements en date de mai 1999.

13. La zone de marché est définie comme étant la plupart de la RMR de Halifax, y compris les anciennes villes de Halifax, de Dartmouth et de Bedford. Ces zones constituent le cœur du marché et offrent la plupart des choix de logements locatifs. La zone de marché s'étend du havre de Musquodoboit, à l'est, à Hubbards, au sud, au Mont Uniacke, au nord-ouest, à Elmsdale, au nord. Elle offre surtout des options d'achat de propriétés.

### Principaux enjeux

14. Halifax est la plus grande communauté du Canada Atlantique, comprenant plus de 350 000 habitants. Elle est le centre de service régional pour la plupart de l'activité économique du Canada atlantique. Elle comprend un aéroport international situé à 20 ou 30 minutes du centre-ville.

15. Le marché locatif est équilibré, comprenant un taux d'inoccupation qui varie de 3 % à 4 % pour les maisons en rangée et les appartements. Le marché est restreint, notamment pour les unités de trois chambres. Il y a très peu d'unités locatives avec accès au sol, notamment dans le

cas de propriétés unifamiliales. Certains des besoins en logements locatifs au niveau du sol des membres des FC ne peuvent être comblés. Beaucoup de logements locatifs ont été construits, mais ces derniers constituent principalement des appartements plutôt que des maisons en rangée. Cela indique que le secteur de la construction ne sera vraisemblablement pas en mesure de répondre aux besoins futurs en unités locatives jumelées et en rangée.

16. Le marché peut offrir des maisons à vendre pour une durée de moins de 4 mois. La plupart des unités abordables sont situées à Dartmouth ou dans des zones de marché extérieures. On s'attend à ce que le nombre d'unités à vendre augmente au printemps et à l'été. Cela indique qu'on pourra répondre dans un avenir assez rapproché aux exigences actuelles d'accèsion à la propriété. Beaucoup de propriétés ont été construites au cours des dernières années, la plupart dans des zones périphériques du marché. Il y a un vaste choix de terrain à construire, également dans les zones périphériques du marché mais ils sont chers. Il existe peu de contraintes pour la construction dans les zones périphériques, mais dans la péninsule de Halifax et certaines parties de Dartmouth, il reste peu de terrains.

17. On peut répondre aux besoins de propriétés et de logements locatifs des membres des FC déjà dans le marché privé. Le marché privé pourrait répondre aux besoins en logements locatifs de seulement 42 des 693 ménages familiaux et de 75 des 143 célibataires qui résident dans des LF ou qui sont sur des listes d'attente.

### **Constatations**

18. L'État doit fournir au moins **651** unités de LF pour les FC à Halifax, dont 117 unités de deux chambres, 409 unités de trois chambres et 125 unités de quatre chambres, une baisse par rapport à l'inventaire actuel qui en compte 1 272 unités.

## **DEBERT**

### **Contexte**

19. Le DFC de Debert est un petit détachement installé au nord de Truro, en Nouvelle-Écosse. Elle comprend 34 familles militaires, dont 31 demeurent dans 39 LF retenus par l'ALFC en vertu d'un bail de location avec la société Colchester Park Development Society. Cependant, les membres des FC qui demeurent dans ces unités ne sont pas tous nécessairement en affectation au DFC de Debert; un certain nombre sont en affectation à Halifax. Il y a deux lieux de travail (Folly Lake et Great Village), tous deux pour répondre à des besoins de communications, et situés à environ 8 minutes en voiture du lieu actuel du DFC de Debert, et à environ 20 minutes de Truro. On prévoit que ces opérations seront pleinement automatisées dans un avenir rapproché.

20. Pour les besoins de cette étude, la zone de marché comprend la ville de Truro, le village de Bible Hill et la plupart des parties rurales des subdivisions « C » et « B » du comté de Colchester au nord et à l'ouest de Truro. On utilise ces frontières parce que les lieux de travail sont situés au nord de Truro. Il faut compter 30 minutes en voiture pour se rendre aux lieux de travail en raison de la distance et du temps des zones sud du comté de Colchester.

**Principaux enjeux**

21. L'économie de la région est stable et en croissance. L'environnement rural comprend une production agricole mixte très développée, il y a de l'activité industrielle et de la fabrication dynamique légères et moyennes dans deux parcs industriels. Les secteurs des services et du commerce de détail sont sains.

22. Le marché locatif d'unités en rangée et d'appartements est, en ce moment, légèrement déséquilibré, favorisant les locataires. Il y a très peu d'unités avec accès au sol à des fins locatives. La construction de nouvelles propriétés à des fins locatives a été saine au cours des dernières années mais exclusivement sous forme d'appartements.

23. Le marché de propriété est très abordable. Plus de 100 propriétés sont disponibles dans la partie urbaine de ce marché et leur prix de revente est en moyenne de moins de 80 000 \$. Il y a des maisons à vendre pour une période de 9 mois. La nouvelle construction de propriétés à vendre est de 150 unités par année, un nombre plus faible qu'au cours des dernières années. La plupart des unités à vendre sont construites sur demande. Le secteur de la construction peut répondre aux besoins accrus de construction de propriétés à vendre, il y a amplement de terrain à construire et il existe peu de contraintes pour la construction.

24. On peut répondre aux besoins actuels et futurs en matière de propriétés et d'unités locatives. Les marché privé ne peut répondre qu'aux besoins de 3 des 26 ménages familiaux louant actuellement des FC et il ne peut répondre à aucun des besoins des 5 ménages de célibataires des FC du même mode d'occupation.

**Constatations**

25. Il faut au moins **23** unités de LF pour les familles des FC à Debert, dont 7 unités de trois chambres et 16 unités de quatre chambres. Il s'agit d'une baisse par rapport à l'inventaire actuel de 39 unités.

**GAGETOWN****Contexte**

26. 3 244 membres des FC sont en affectation à la BFC de Gagetown. Le lieu de travail est situé dans la ville d'Oromocto. 1 466 membres des FC et leurs familles vivent dans des LF situés à proximité du lieu de travail. La base comprend 2 011 unités de LF.

27. Les environs, ou zone de marché, comprennent deux parties distinctes mais reliées. La première est la partie sud de l'agglomération de recensement de Fredericton (les autres parties au nord et à l'ouest sont au-delà d'une distance de déplacement raisonnable du lieu de travail). La deuxième est la ville d'Oromocto et la zone limitrophe rurale qui n'est pas très loin au sud et à l'ouest de la ville. Il y a peu ou pas du tout de peuplement au-delà de ces régions. La ville de Fredericton est à 15 km au nord-ouest d'Oromocto et constitue le cœur du marché du logement.

**Principaux enjeux**

28. L'autoroute transcanadienne, à quatre voies, sera bientôt terminée. Elle passera dans les villes d'Oromocto et de Fredericton, ce qui permettra d'effectuer le trajet entre les deux villes

plus rapidement. Elle permettra également d'offrir des options de logements dans les zones rurales au sud et au sud-est de ces deux communautés.

29. À Fredericton, le marché des unités en rangée et des appartements n'est pas sain parce qu'il est très restreint (taux d'inoccupation de moins de 2 %), et celui de d'Oromocto, abondant, n'offre que des unités de piètre qualité. Il n'y a pour ainsi dire aucune disponibilité d'unités de trois chambres. Les unités locatives avec accès au sol sont rares. Le marché de revente des propriétés est sain comprenant des augmentations minimales de prix au cours des dernières années, un bon choix parmi les unités existantes et un choix de maisons à vendre pour une période de 11 mois. La construction de nouvelles propriétés locatives à Fredericton a été assez saine mais surtout axée sur la construction d'appartements. La construction de logements locatifs à Oromocto est limitée en raison des taux d'inoccupation élevés.

30. À Fredericton, la construction de maisons à vendre a été élevée au cours des dernières années mais elle a été limitée à Oromocto. Le secteur de la construction peut répondre au besoin accru pour tous les types de construction résidentielle. Fredericton offre beaucoup d'occasions de construction en raison du grand nombre de terrains à construire. L'activité dans les nouvelles subdivisions est dynamique et variée et il existe peu de contraintes à la construction.

31. On peut répondre aux besoins actuels et futurs de propriété et de logements locatifs. Mais le marché privé ne peut répondre qu'aux besoins de logements locatifs de 30 des 1 267 familles et de 15 des 199 célibataires des FC qui demeurent dans des LF à l'heure actuelle.

### **Constatations**

32. Il faut au moins 1 237 unités de LF des FC pour les besoins de logement des familles des FC à Gagetown (et 8 unités supplémentaires pour répondre aux exigences des forces militaires étrangères en entraînement). L'État doit donc fournir au total 132 unités de deux chambres, 876 unités de trois chambres et 229 unités de quatre chambres. Il s'agit d'une baisse par rapport à l'inventaire actuel de 2 011.

## **MONCTON**

### **Contexte**

33. 131 membres des FC sont en affectation au DFC de Moncton. Le lieu de travail est situé au centre-ville de Moncton. 60 membres des FC et leurs familles demeurent dans des LF, tous situés à un endroit connu sous le nom d'Acadia Park. Le nombre total d'unités de LF est de 93, dont une unité occupée par l'administration de l'ALFC, une autre par le Centre de ressources pour les familles.

34. Les environs ou la zone de marché sont définies comme étant l'agglomération de recensement (AR) de Moncton, comprenant les villes de Moncton, de Riverview et de Dieppe, les villages de Hillsborough et de Dorchester et les régions rurales avoisinantes. Le noyau de la zone de marché comprend les trois premières communautés qui, ensemble, constituent la majeure partie de la population, de l'inventaire immobilier et de l'activité économique. Les types et modes d'occupation des logements y sont variés et un éventail de biens et de services sont offerts à l'intérieur de ces limites. Au-delà de la zone de marché, il y a très peu de

développement. Les petites villes à l'extérieur de ces limites offrent très peu de choix de logements, particulièrement en unités locatives.

### **Principaux enjeux**

35. Le Grand Moncton est situé au cœur des trois provinces Maritimes et est donc un important centre régional pour le transport, les services, le commerce au détail et le gouvernement. On considère maintenant qu'il possède l'économie la plus dynamique de la province, et on s'attend à ce que celle-ci continue de croître. Le principal type de construction dans le marché général est la maison unifamiliale, et la majorité des ménages dans le marché général sont propriétaires.

36. Le marché locatif est équilibré et le taux d'inoccupation est de 3 % à 4 % pour les unités en rangée et les appartements. Les unités locatives avec accès au sol sont rares. La revente est dynamique et le marché comprend un inventaire de maisons à vendre pour une période de 5 à 6 mois. Le secteur des mises à chantier de propriétés locatives est sain et on a construit plus de 250 unités locatives avec accès au sol au cours des dix dernières années. La construction de maisons a été forte au cours des dernières années, et on s'attend à ce que la construction se poursuive, offrant d'autres choix de maisons à vendre. Le secteur de la construction peut répondre au besoin de tous les types de construction résidentielle. Il y a beaucoup d'occasions de construction en raison de la grande quantité de terrains. L'activité au niveau des nouvelles subdivisions est dynamique et variée, et il existe peu de contraintes à la construction.

37. On peut répondre aux besoins actuels et futurs en maisons et en logements locatifs. Cependant, le marché privé peut répondre aux besoins de seulement 11 des 54 ménages familiaux des FC et aux besoins de tous les 6 célibataires des FC qui louent des LF à l'heure actuelle.

### **Constatations**

38. Il faut au moins **43** unités de LF de l'État pour les FC à Moncton, dont 22 unités de trois chambres et 21 unités de quatre chambres. Il s'agit d'une diminution par rapport à l'inventaire actuel de 91 unités.

## **GANDER**

### **Contexte**

39. 190 membres sont en affectation à la BFC de Gander. Le lieu de travail est adjacent à l'aéroport de Gander. Les 220 unités de LF de Gander sont situées dans des secteurs résidentiels paisibles, à proximité des écoles et des installations de loisirs; 3 unités sont situées à Corner Brook (à environ 4 heures vers l'ouest en voiture). Un total de 124 membres des FC et leurs familles demeurent dans des unités de LF.

40. La zone de marché est la ville de Gander. Il n'y a aucun peuplement ou aucune communauté près de la ville, sauf une certaine construction linéaire comprenant principalement des maisons unifamiliales ici et là, le long de la route de Gander Bay vers le nord, à l'extérieur de la ville. La distance maximum à parcourir pour aller d'un bout à l'autre de la ville est de vingt minutes.



**Principaux enjeux**

41. La population de Gander est demeurée stable au cours des deux dernières décennies, soit à environ 10 000. La ville est un centre de services et comprend, avec les 149 communautés voisines, une population totale de 96 000 personnes. Les moteurs économiques principaux sont l'aéroport, les militaires et l'administration publique. Les commerces de détail et les entreprises de services sont également importants. Le type de structure prédominant des logements dans le marché général est la maison unifamiliale. La majorité des ménages dans le marché général sont propriétaires.

42. Le marché locatif est déséquilibré avec un taux d'inoccupation de 20 % pour les maisons en rangée et les appartements. Même si le taux d'inoccupation est de plus de 8 % pour les unités à trois chambres, seulement 3 unités sont vacantes. Les unités locatives avec accès au sol sont rares. La disponibilité d'« autres » unités locatives, notamment des logements supplémentaires, est également très restreinte et limitée à des unités d'une chambre et de deux chambres. Peu de nouvelles propriétés locatives ont été construites, et elles sont presque exclusivement des logements dans des maisons unifamiliales. De nouvelles unités locatives en rangée ont été construites pour les aînés.

43. Environ 60 % des maisons de revente affichées dans le service interagences sont abordables et convenables, et il y a un inventaire de maisons à vendre pour une période de 10 mois. La construction de nouvelles maisons a également été très faible au cours des dernières années, les nouvelles unités étant limitées à des unités construites sur demande. Le secteur de la construction peut répondre à la demande croissante de tous les types de construction résidentielle, mais on ne peut aller plus loin à cet égard. Il y a plusieurs occasions de construction en raison d'un ample inventaire de terrains. Des nouveaux terrains ont été approuvés dans un certain nombre de subdivisions. Il n'y a aucune contrainte à la construction.

44. On peut répondre aux besoins actuels et futurs en maisons et en unités locatives. Cependant, le marché privé peut répondre aux besoins de seulement 2 des 103 ménages familiaux des FC et de 13 des 20 ménages de célibataires qui louent des LF à l'heure actuelle.

**Constatations**

45. Il faut au moins **101** unités de LF de l'État pour les familles des FC à Gander, dont 65 unités de trois chambres et 36 unités de quatre chambres. Cela représente une baisse de l'inventaire actuel, qui en compte 220.

**GOOSE BAY****Contexte**

46. 91 membres des FC sont en affectation à la BFC de Goose Bay. Le milieu de travail est situé dans la partie ouest de Happy Valley-Goose Bay. 83 membres des FC et leurs familles habitent dans des LF, qui sont tous adjacents à la base. Le nombre total d'unités de LF est de 738. La base doit également fournir des logements aux militaires de Grande-Bretagne, d'Allemagne, de Hollande et d'Italie. Au moment de l'étude, 143 membres de forces militaires étrangères résidaient dans des logements de l'État. Le commandant de la base a indiqué qu'il faut entre 150 et 190 unités pour loger les membres de forces militaires à Goose Bay.

47. Les environs ou la zone de marché est définie comme étant les limites municipales de la ville de Happy Valley-Goose Bay (population d'environ 9 000). Il n'y a aucun peuplement dans la zone immédiate.

### **Principaux enjeux**

48. La BFC de Goose Bay est isolée, ce qui limite la quantité de bagages pouvant être emporter par les familles des membres et exclut le transport de meubles. Tout déménagement dans un logement du marché doit être accompagné d'une aide au déménagement permettant de meubler les unités du marché après le déménagement. Tout déménagement dans les logements disponibles dans le marché privé doit être accompagné d'une aide au déménagement pour autoriser le mobilier ou pour permettre de meubler le logement du marché après le déménagement. Les principaux employeurs dans la ville sont l'administration militaire et gouvernementale, lesquelles ont connu des réductions d'effectifs au cours des dernières années. Au cours de la prochaine décennie, l'économie de la région devrait considérablement s'améliorer en raison du tourisme, de l'exploitation additionnelle du potentiel hydroélectrique de la rivière Churchill et de l'exploitation du dépôt de nickel de Voisey's Bay. Ces développements pourraient augmenter les besoins en logement, ce qui augmenterait le coût des maisons tout comme des logements de façon importante.

49. Il existe très peu de données sur le marché locatif local, y compris au sujet des taux d'inoccupation. Les journaux indiquent très peu de logements locatifs à louer, et aucun n'est meublé. La disponibilité des unités locatives au niveau du sol est également limitée. Seulement deux maisons unifamiliales sont inscrites comme étant à louer. Le prix moyen de revente est de 106 610 \$, et on s'attend à ce que ce prix augmente au fur et à mesure que l'économie s'améliore. Il y a un inventaire de maisons à vendre pour une durée de 11,3 mois, ce qui indique qu'on risque de ne pas pouvoir répondre aux futurs besoins de propriétés en raison de l'abondabilité. La construction de logements locatifs a été presque inexistante au cours des dernières années. La construction de maisons à vendre a été stable, représentant environ 40 unités par année, dont la plupart sur demande contractuelle. Il y a une vaste zone de construction, en raison de la grande quantité de terrains. Il n'y a aucune contrainte au développement.

50. Le marché pourrait ne pas répondre aux besoins actuels de maisons à vendre en raison des prix qui augmentent, causant des problèmes possibles de capacité financière. Le marché locatif privé peut répondre aux besoins actuels et futurs des locataires. Cependant, le marché privé n'est pas en mesure de répondre aux besoins des 83 ménages des FC qui louent des LF à l'heure actuelle.

### **Constatations**

51. Il faut au moins **76** unités de LF de l'État pour les familles des FC à Goose Bay (143 autres unités pour répondre aux exigences des forces militaires étrangères en entraînement), dont 4 unités de deux chambres, 57 unités de trois chambres et 15 unités de quatre chambres, ce qui représente une baisse par rapport à l'inventaire actuel de 738 unités.

## **ST. JOHN'S**

### **Contexte**

52. 147 membres des FC sont en affectation au SFC de St. John's. Le lieu de travail est situé dans la partie est de St. John's. 54 membres des FC et leurs familles habitent dans des LF retenus

par l'ALFC au moyen d'un contrat de location avec Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC). Au total, 86 unités appartiennent à TPSGC. Les unités de logement sont adjacentes au lieu de travail.

53. La zone de marché de cette étude comprend la majeure partie de la RMR de St. John's, soit le centre-ville et la partie urbaine adjacente à Mount Pearl (environ 26 000 de population). Le marché s'étend au nord de Torbay (environ 15 km du lieu de travail), à l'ouest de Conception Bay South (environ 25 km du lieu de travail) et au sud de Cupids (environ 20 km du lieu de travail).

### **Principaux enjeux**

54. L'économie locale est variée et profite de l'expansion de l'industrie de la pêche et du pétrole marin et de l'investissement de capitaux dans le secteur manufacturier et des communications et dans l'infrastructure publique. On prévoit une croissance économique au cours des prochaines années grâce principalement aux exportations.

55. À l'heure actuelle, le marché du logement locatif d'unités en rangée et d'appartements n'est pas équilibré et favorise les locataires. Malgré un taux d'inoccupation de 7 % pour les unités de trois chambres, le marché total est petit et il y a peu d'unités de cette taille. La disponibilité d'unités locatives avec accès au niveau du sol est très restreinte; environ 2 unités unifamiliales sont disponibles et convenables pour le personnel des FC. La construction de nouvelles unités locatives est quasi inexistante depuis 1994; seulement 5 ont été construites, étant donné le surplus énorme d'unités sur le marché. Environ un tiers des unités locatives construites au début des années 1990 sont de type jumelé et en rangée.

56. L'inventaire actuel de logements faisant partie du service interagences est un peu restreint et comprend un inventaire de maisons à vendre de 3 mois seulement. Cependant, il y a beaucoup de choix. Ces maisons sont assez abordables, et on s'attend à ce que l'inventaire augmente au printemps et à l'été, ce qui nous permettrait de répondre aux besoins actuels en logement dans un avenir rapproché. La construction de logements destinés à l'achat a été faible au cours des dernières années, produisant entre 375 et 600 unités par année. Le secteur de la construction sera en mesure de répondre au besoin accru d'unités destinées à l'achat; beaucoup de possibilités de construction se présentent et un ample inventaire de terrains à construire est disponible. Il y a peu de contraintes au développement, notamment grâce aux investissements prévus dans l'infrastructure de l'eau et des égouts.

57. Le marché privé peut répondre aux besoins actuels et futurs de logements à vendre et à louer. Cependant, il ne peut répondre qu'aux besoins de 5 des 52 ménages familiaux des FC et de 1 des 2 ménages des célibataires qui louent des LF.

### **Constatations**

58. L'État doit fournir **47** unités de LF pour répondre aux besoins des familles des FC à St. John's, dont 5 unités de deux chambres, 27 unités de trois chambres et 15 unités de quatre chambres, une baisse par rapport à l'inventaire actuel de 86 unités.

**SECTION 3 - SOMMAIRES, RÉGION DU QUÉBEC****TABLEAU 22 - SOMMAIRE , RÉGION DU QUÉBEC**

Endroit	Nombre d'unités (excluant empl. pour remorques)	Occu. par famille	Occup. par célibat.	Occup. par d'autres incluant les réservistes	EFME	Inoccu pé	Exigences FC	Exigences FC EFME = objectifs	Différence	% chang.
Montréal (Saint-Hubert/Pointe)	254	151	16	20	0	67	0	107	147	58 %
Bagotville(Chicoutimi/Jonquière/ Alouette)	318	301	2	12	0	3	0	282	36	11 %
Valcartier (Ville de Québec)	922	829	22	8	0	51	12	700	222	24 %
Saint-Jean	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %
<b>Total</b>	<b>1494</b>	<b>1281</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>121</b>	<b>12</b>	<b>1089</b>	<b>405</b>	<b>27 %</b>

**BAGOTVILLE****Contexte**

59. 1 257 membres des FC sont en affectation dans 3 escadres de Bagotville. L'effectif est à La Baie, à l'est de Chicoutimi. Chicoutimi est le centre administratif de Chicoutimi-Jonquière, une région située à environ 100 km au nord-est du fleuve Saint-Laurent. La région a une population de 180 000 habitants et elle comprend les villes de Chicoutimi, Jonquière et La Baie, qui sont à 45 minutes, à l'heure de pointe, de Bagotville, en voiture (les autorités de Bagotville exigent que les membres des FC habitent au sud de la rivière Saguenay et dans un rayon de 35 km). Plusieurs secteurs résidentiels de la région offrent des logements qui reflètent les caractéristiques sociales et économiques des Forces canadiennes. La région offre également un vaste choix de logements vacants, de tous types et dimensions. La zone de marché, aux fins de l'étude, est définie comme étant le Grand Chicoutimi-Jonquière. 58 % des membres des FC habitent à La Baie, 21,2 %, à Chicoutimi et 8 %, à Jonquière.

**Principaux enjeux**

60. L'ALFC gère 318 logements, dont 294 sont occupés par des familles de militaires et 12, par des membres célibataires. Quelque 35 membres des FC demeurent dans des maisons mobiles sur les terres fédérales, alors que 61 personnes demeurent dans des logements pour célibataires. Les autres membres ont trouvé des logements dans le marché privé. Il y a un vaste choix de maisons et de terrains disponibles à prix raisonnables. Comme pour le marché locatif, le taux d'inoccupation a augmenté légèrement au cours des dernières années, soit de 4,8 %, en 1998, à 4,9 %, en 1999, même si le taux ailleurs dans la province est tombé de 5,3 %, en 1998, à 3,8 %, en 1999. Les loyers dans la région sont demeurés stables au cours de la dernière année, soit à 413 \$ en moyenne par mois. Les loyers moyens de l'ALFC sont inférieurs à ceux du marché privé. Les logements dans la région sont accessibles aux membres des FC.

61. Il n'y a aucune liste d'attente pour des logements de l'ALFC. Les logements les moins populaires sont les plus récents et les plus chers. Le marché privé peut répondre aux besoins des

membres des FC qui veulent un logement d'une et de deux chambres. Quant aux membres qui louent des logements de deux chambres, le marché privé offre peu de choix pour ceux qui souhaitent des logements avec accès au niveau du sol. On estime que seulement 23 % des membres des FC louant actuellement un logement de deux chambres de l'ALFC pourraient trouver un logement avec accès au niveau du sol. Parce que le marché des logements à trois chambres ou plus est plus serré, et parce que de telles unités sont généralement situées dans des immeubles, les membres des FC qui louent un LF de l'État auront de la difficulté à trouver des unités semblables (c.-à-d. avec accès au sol) dans le marché privé. Les unités avec accès au niveau du sol sont le type de logement préféré de cette population, mais elles sont difficiles à trouver.

### **Constatations**

62. On prévoit qu'il faut **282** unités de l'État pour répondre aux besoins en logement des familles des FC en affectation à 3 escadres de Bagotville, dont 30 unités de deux chambres, 202 unités de trois chambres et 50 unités de quatre chambres.

## **MONTRÉAL**

### **Contexte**

63. 856 membres des FC travaillent à l'USS de Montréal. L'unité est située dans la région de Montréal et elle comprend deux lieux de travail principaux, à savoir Longue-Pointe, dans le quartier Mercier de la ville de Montréal (569 personnes) et la base militaire de Saint-Hubert, dans la ville de St.-Hubert (162 personnes). 125 membres travaillent ailleurs dans la région. Les environs de Longue-Pointe comprennent la partie de l'est de l'île de Montréal, Lachenaie, Charlemagne, Repentigny, et les villes de banlieue de la rive sud de Montréal, à l'est du pont Champlain. La population de cette région est de 1,3 million d'habitants. Les environs de Saint-Hubert comprennent toutes les villes de banlieue de la rive sud de Montréal entre Brossard et Boucherville, et ils englobent une population de 400 000 habitants. Chaque région offre un choix de logements pour les membres des FC.

### **Principaux enjeux**

64. L'ALFC gère environ 254 logements à Saint-Hubert et il n'y a aucune liste d'attente. Des 254 logements, 153 unités sont occupées par les membres des FC (140 membres, dont 25 célibataires, travaillent à l'USS de Montréal et 13 travaillent à l'USS de Saint-Jean. Des 140 personnes, on a estimé que 39 % travaillent à Saint-Hubert et 61 % sur l'île de Montréal). De plus, les locataires civils occupent 18 unités et 83 unités sont vacantes (19 des unités vacantes sont inhabitables). On estime qu'environ 60 % des membres des FC qui travaillent à Longue-Pointe habitent la rive sud de Montréal et un autre 25 %, l'île de Montréal. Parmi les membres des FC qui travaillent à Saint-Hubert, on estime que 89 % habitent la rive sud, 6 %, l'île de Montréal et 5 %, habitent ailleurs dans la région. Le MDN gère 114 logements pour célibataires à Longue-Pointe, dont 82 sont occupés.

65. En octobre 1999, le taux d'inoccupation dans le marché locatif de la région était de 3 %, par rapport à 4,7 %, en 1998. Le taux d'inoccupation des unités de trois chambres ou plus est inférieur à 3 %, ce qui indique que ceux qui cherchent de telles unités auront des difficultés à en trouver. Tous les membres des FC à l'USS de Montréal qui ont besoin d'un appartement d'une chambre ou d'une garçonnière devraient pouvoir trouver un logement accessible et bien situé.

Les membres qui ont besoin d'un appartement de deux chambres devraient pouvoir en trouver un facilement. Cependant, dans le cas des huit familles qui louent un logement de l'État à Saint-Hubert, le marché est serré si elles veulent vivre sur la rive sud. Le marché des appartements de trois chambres ou plus favorise les propriétaires sur l'île de Montréal et sur la rive sud, ce qui crée des difficultés en ce sens qu'il faut du temps pour trouver des unités convenables. Quant à ceux qui arrivent à Montréal d'une autre base et qui sont contraints de vivre dans certaines régions, ces difficultés sont considérables. Nous concluons, par conséquent, que selon les taux d'inoccupation de 3 %, le marché privé offre peu de possibilités pour les 81 ménages qui occupent des unités de l'État de trois chambres et les 26 ménages qui occupent des unités de quatre chambres. Le marché des logements locatifs et des maisons à vendre sont plus abordables que dans d'autres grandes villes canadiennes. Au cours de l'année dernière, en dépit de la baisse des taux d'inoccupation, les loyers du marché local n'ont pas beaucoup augmenté.

### Constatations

66. On prévoit un besoin de **107** unités de l'État pour les familles des FC en affectation à l'USS de Montréal, dont 81 unités de trois chambres et 26 unités de quatre chambres.

## VALCARTIER

### Contexte

67. 5 842 membres des FC sont en affectation à l'USS de Valcartier, qui comprend deux lieux de travail : le premier situé dans les environs de la base principale de Courcellette (91 % des effectifs en poste), et le second, près du Vieux Québec (9 % des effectifs en poste). Avec l'expansion de la région urbaine de Québec au cours des 30 dernières années, on peut affirmer qu'aujourd'hui, toutes les installations de l'USS de Valcartier sont situées dans les secteurs construits de Québec. La RMR de Québec (où toutes les installations sont situées) a une population d'environ 690 000 habitants et elle est définie comme étant la zone de marché. Les villes principales de la région comprennent Québec, Sainte-Foy, Beauport et Charlebourg. Presque chaque point dans la région est à une distance de 45 minutes aux heures de pointe des lieux de travail de l'USS de Valcartier. Les nombreux quartiers résidentiels de la région peuvent répondre aux besoins des membres des FC.

### Principaux enjeux

68. L'ALFC gère 922 logements dans la région de Québec, dont 764 sont situés à Valcartier, 147, à Sainte-Foy et 11, à Québec. Environ 754 personnes vivent dans des maisons unifamiliales. Les autres membres des FC trouvent des logements dans le marché privé. De plus, 6 700 maisons sont à vendre à l'heure actuelle (5 400 maisons ont été vendues en 1999). Le prix d'une maison a augmenté de 2 % en une année pour atteindre 87 314 \$, comparativement à 98 150 \$ pour une nouvelle maison. Le taux d'inoccupation dans le marché locatif était de 3,3 %, en 1999, par rapport à 5,2 %, en 1998. Le marché des unités de trois chambres ou plus est un peu plus serré que le reste du marché. Les loyers demeurent stables.

69. De façon générale, les membres des FC qui demeurent dans les logements de l'État à Sainte-Foy travaillent à Québec et ceux qui habitent près de Courcellette travaillent à Valcartier. Parmi tous ceux qui travaillent à Valcartier, 69 % dépendent des logements du secteur privé, et la plupart habitent à 20 minutes., en voiture, de leur lieu de travail (en particulier, à Val-Bélair, Shannon, Saint-Émile, Sainte-Catherine et Loretteville). Un autre 27 % habitent au cœur de la

région, soit à Québec, Sainte-Foy ou Beauport. Nous estimons que la moitié d'entre eux travaillent à Québec et l'autre moitié à Courcelette.

70. Il n'y a aucune liste d'attente pour des logements de l'ALFC; en fait, 68 logements sont vacants (dont 11 inhabitables). Le marché privé est en mesure de répondre aux besoins des membres des FC pour des unités studio, et des logements d'une chambre et de deux chambres. Le marché n'est pas en mesure de répondre aux besoins des membres des FC pour des logements de trois et de quatre chambres (502 et 198 unités, respectivement). Il y a une légère abondance de logements de trois chambres ou plus, mais ces logements sont principalement des appartements situés dans des immeubles, plutôt que des maisons unifamiliales, qui reflètent mieux les besoins des familles avec enfants. Bien qu'il y ait des maisons unifamiliales disponibles dans la région, il est souvent difficile d'en trouver, surtout pour ceux qui sont transférés dans la région en provenance d'une autre base.

### **Constatations**

71. Le nombre estimé d'unités de l'État requises pour les familles des FC en affectation à l'USS de Valcartier est de 700, dont 502 unités de trois chambres et 198 unités de quatre chambres.

## **SAINT-JEAN**

### **Contexte**

72. 595 membres des FC sont en affectation à l'USS de Saint-Jean, dont 485 sont des effectifs permanents, sans compter ceux en formation. L'unité est située dans la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, à environ 20 km au sud-est de l'île de Montréal. Saint-Jean-sur-Richelieu est le centre urbain de la Municipalité régionale du comté (MRC) du Haut-Richelieu et elle compte une population de 102 000 habitants. La MRC comprennent aussi les villes d'Iberville et de Saint-Luc. Toutes les villes de banlieue sur la rive sud de Montréal sont situées à 45 minutes de voiture aux heures de pointe de l'USS de Saint-Jean. Plusieurs secteurs résidentiels sont intéressants pour les membres des FC. Les villes principales de la MRC du Haut-Richelieu (correspondant à la MRC de Saint-Jean-sur-Richelieu) sont considérées comme faisant partie des environs de cette unité.

### **Principaux enjeux**

73. Tous les membres des FC demeurent dans des logements privés à deux exceptions près : 13 ménages habitent dans des logements de l'ALFC à Saint-Hubert et 49 membres, dans des chambres à *l'Édifice général Jean-Victor Allard*. Le marché résidentiel de la région est un marché d'acheteurs. Le coût d'une maison unifamiliale typique est de 100 000 \$, et le marché offre un vaste choix de maisons neuves et de revente. Le marché locatif est tout aussi attrayant, surtout pour ceux qui cherchent un logement à deux chambres ou moins. Le marché des unités de trois chambres ou plus est, quant à lui, instable. Le taux d'inoccupation global pour la région était de 4,1 %, en octobre 1999. Le loyer d'un appartement d'une chambre (chauffage et électricité inclus) est d'environ 355 \$ par mois; celui d'un appartement de deux chambres, environ 405 \$; alors qu'une unité de trois chambres peut varier de 475 \$, pour un logement dans un immeuble, à 700 \$ pour un logement unifamilial et que le loyer d'un appartement de quatre chambres peut varier de 550 \$ par mois, pour un logement dans un immeuble, à 800 \$ par mois pour un logement unifamilial.

74. Les membres des FC propriétaires, comme les membres qui ont loué dans le marché privé, sont bien logés (les militaires locataires interrogés dans le cadre de cette étude ont soulevé des défauts spécifiques mais aucun problème générique). Nous concluons donc que les besoins des membres des FC ne portent que sur les besoins de ceux qui louent actuellement à Saint-Hubert ou peut-être au centre de formation. Nous estimons que ces membres seront en mesure de trouver un logement locatif dans la région de Saint-Jean-sur-Richelieu qui répondra à leurs besoins quant au nombre de chambres, au type de logement et à l'endroit. La seule situation quelque peu problématique est celle d'une famille qui voudrait louer un appartement de trois ou quatre chambres, surtout si elle désire un accès au sol. Ces appartements existent, mais il faut chercher plus longtemps pour les trouver. Les membres cherchant de telles unités avant de s'installer dans la région pourraient avoir de la difficulté à en trouver. À noter que les membres des FC peuvent également louer un appartement dans la région de Montréal, étant donné la proximité de la métropole. Les maisons unifamiliales sont en abondance.

### **Constatations**

75. En ce moment, il n'y a **aucun besoin** d'unités de l'État pour loger les membres des FC en affectation à l'USS de Saint-Jean.



**SECTION 4 - SOMMAIRES, RÉGION DE L'ONTARIO****TABLEAU 23 - SOMMAIRE, RÉGION DE L'ONTARIO**

Endroit	Nombre d'unités (excluant empl. pour remorques)	Occu. par famille	Occup. par célibat.	Occup. par d'autres incluant les réservistes	EFME	Non habitable	Vacant	Exigences des familles des FC + EFME = objectifs	Différence	% chang.
Borden	1324	799	114	210	7	51	194	867	457	35 %
Trenton	698	657	1	9	0	0	31	558	140	20 %
Kingston	821	637	87	31	2	12	52	562	259	32 %
North Bay	406	241	56	37	9	6	57	209	197	49 %
Petawawa	1682	1592	29	8	1	0	52	1509	173	10 %
Toronto (incluant Oakville)	291	188	34	35	0	6	34	198	93	32 %
Ottawa	821							565	256	31 %
London	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %
Meaford	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %
Hamilton	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 %
<b>Total</b>	<b>6043</b>	<b>4114</b>	<b>321</b>	<b>330</b>	<b>19</b>	<b>75</b>	<b>420</b>	<b>4468</b>	<b>1575</b>	<b>26 %</b>

**BORDEN****Contexte**

76. La BFC de Borden remplit une fonction pédagogique importante pour les membres les plus expérimentés des FC. 1 902 membres sont en affectation à Borden, dont 1 898 travaillent à la BFC de Borden, trois au Dépôt de munitions des Forces canadiennes de Dundurn et un à la Compagnie B, Grey and Simcoe Forresters, à Barrie. Parmi ceux-ci, 1 456 font partie de familles. Parmi les membres des FC en affectation à Borden, 394 suivent un entraînement de base et 9, un entraînement avancé et doivent habiter dans des casernes. Le marché couvre un rayon de déplacement de 30 minutes sur 25 km depuis la BFC de Borden et il comprend plusieurs communautés voisines comme Angus, Barrie, Alliston, Beeton, Stayner et Collingwood.

77. La BFC de Borden se situe dans le comté de Simcoe, à environ 15 km à l'ouest de Barrie, en bordure de la route 90, tout juste à côté de la communauté d'Angus, en Ontario. Les autres communautés voisines comprennent divers petits centres comme Alliston, Beeton, Cookstown et Stayner. La BFC de Borden est à une heure de voiture au nord de la nouvelle ville fusionnée de Toronto.

78. Les environs du marché des logements se trouvent dans un rayon de 30 minutes de voiture à l'ouest, au nord, à l'est et au sud de la BFC de Borden. La ville de Bradford est la limite

sud de la base. Les environs couvrent un rayon d'environ 25 kilomètres et comprennent la ville de Barrie et les communautés d'Angus, Cookstown, Alliston, Beeton, Tottenham, Collingwood, Wasaga Beach et Stayner.

### **Principaux enjeux**

79. Bien qu'il y ait 1 324 LF (dont 51 considérés inhabitables), seulement 800 familles et 114 célibataires des FC habitent dans les LF. Les autres LF sont occupés par des non-membres des FC ou ils sont vacants.

80. Le taux d'inoccupation est très bas pour tous les types de logements locatifs. Même si les loyers moyens sont accessibles à tous les grades, sauf pour les soldats et les élèves-officiers, il n'y a, pour ainsi dire, rien de disponible dans le marché locatif actuel depuis plusieurs années. L'absence presque totale de construction de nouveaux logements locatifs, depuis l'annulation du Programme de logement sans but lucratif en Ontario, en 1995, signifie qu'il est peu probable qu'on trouve de tels logements dans un avenir rapproché. Donc, les membres des FC qui occupent des LF à l'heure actuelle et qui préféreraient se trouver un logement dans le marché privé éprouveraient de sérieuses difficultés à le faire.

81. Les données de revente démontrent que le prix moyen des propriétés privées dans le marché de revente est de 113 000 \$, pour une maison en rangée, à 152 000 \$ pour une maison unifamiliale. En faisant l'hypothèse d'un versement initial de 5 %, seules les maisons de ville sont accessibles à la majorité des membres qui ont un revenu de moins de 50 000 \$ par année. La grande majorité des membres des FC ne peuvent acquérir une maison unifamiliale à moins de pouvoir compter aussi sur le revenu de leur conjoint.

82. Les membres des FC qui gagnent plus de 50 000 \$ ont plusieurs possibilités dans les marchés des maisons nouvelles et de revente. On pourrait facilement loger 93 des membres des FC qui résident présentement dans les LF dans des unités non subventionnées. Ces dernières sont disponibles dans de nombreux quartiers qui offrent un éventail complet de biens, de services et de sécurité aux familles des FC.

83. L'écart de marché le plus important est dans le domaine du logement locatif. Il n'y a à peu près aucune unité locative disponible dans le marché. Très peu d'unités sont en construction et on en prévoit aucune nouvelle. Les célibataires demeurant dans des LF et les familles cherchant des unités de deux chambres ou plus dont les revenus sont insuffisants pour devenir propriétaires continueront à dépendre des logements locatifs fournis par l'État.

84. Le modèle d'occupation actuel des unités de LF indique que les célibataires et les familles des FC occupent 94 unités de deux chambres (10,3 %), 588 unités de trois chambres (64,4 %) et 231 unités de quatre chambres (25,3 %).

### **Constatations**

85. L'analyse qui précède démontre qu'un total d'environ 860 unités de LF sont requises à la BFC de Borden (7 unités supplémentaires sont requises pour répondre aux exigences des forces militaires étrangères en entraînement), dont 129 unités de deux chambres, 516 unités de trois chambres et 215 unités de quatre chambres, une réduction de 464 unités de l'inventaire actuel de 1 324 unités.

## TRENTON

### Contexte

86. La BFC de Trenton est la plus grande base militaire aérienne au Canada. Elle est le centre canadien des opérations aériennes à l'échelle mondiale. 2 479 membres des FC sont en affectation à Trenton et 4, à Belleville, dont 2 065 familles, 411 célibataires et 3 genres de ménages inconnus. 667 des 698 unités de LF sont présentement occupées : 657, par des familles des FC, 1 par un célibataire et 9 par des non-résidents.

87. La base se situe dans l'ancienne ville de Trenton récemment fusionnée avec plusieurs villages, villes et cantons voisins pour former la nouvelle ville de Quinte West. La zone de marché des logements pour la base comprend aussi la ville de Belleville, située à 15 minutes, en voiture, à l'est de la BFC de Trenton.

### Principaux enjeux

88. Environ un quart seulement des membres seulement demeurent présentement dans les LF (658 sur 2 483). Les autres membres des FC demeurent dans des logements privés (1 825 maisons). La majorité (1 356 ou 74,3 %) sont propriétaires et 469 (25,7 %) sont locataires. Le marché de la région de Trenton fournit donc déjà une vaste choix de propriétés et de logements locatifs abordables convenant aux besoins des membres en question.

89. Une analyse sur le marché des maisons démontre que plus de 500 habitations de revente sont disponibles annuellement et qu'elles sont accessibles aux membres de tous les grades à l'exception des soldats et des élèves-officiers. 250 nouvelles habitations de plus de 110 000 \$ sont maintenant construites annuellement. Une brève enquête démontre que la plupart des maisons de reventes et des nouvelles maisons sont en bon état et se situent dans des quartiers convenables.

90. En même temps, le taux d'inoccupation de tous les types de logements locatifs est demeuré élevé durant plus de cinq ans. Cependant, même s'il existe un nombre considérable d'unités locatives de deux chambres convenables pour les célibataires et les couples sans enfant, la disponibilité d'appartements de trois chambres, de maisons en rangée, de maisons unifamiliales et d'autres types de logements convenables pour des familles avec enfants est actuellement sérieusement restreinte. L'absence de construction de logements locatifs signifie que la situation s'empirera avec le temps. Donc, toute réduction d'unités de LF devrait d'abord porter sur les unités de deux chambres; les unités de trois chambres ou quatre chambres et plus ne devraient pas faire l'objet d'une réduction importante. L'enquête auprès des membres des FC qui louent des logements privés confirme cette observation.

### Constatations

91. Il faut environ **558** unités de LF à la BFC de Trenton, dont 50 unités de deux chambres, 405 unités de trois chambres et 103 unités de quatre chambres, une réduction par rapport à l'inventaire actuel qui en compte 698.

## KINGSTON

### Contexte

92. 2 754 membres des FC sont en affectation à Kingston, bien que le niveau de l'effectif permanent soit fixé à 2 550. La différence considérable entre l'établissement et le nombre d'effectifs en poste est attribuable à la présence du Collège militaire royal (CMR) et au fait que Kingston est une base d'entraînement. 646 élèves-officiers sont au CMR et en entraînement de base. 96 militaires du rang (c.-à-d. un adjudant-chef, un adjudant- maître, un adjudant, un sergent, un caporal-chef, un caporal et un soldat) sont en entraînement avancé et de base, et 78 officiers supérieurs sont en entraînement avancé et de base. La plupart des 273 membres des FC en entraînement de base et les 480 étudiants officiers au CMR habitent dans les logements militaires pour célibataires. Ils ont par conséquent une très faible incidence sur les besoins en LF désignés pour les familles des FC.

93. L'étude définit les environs comme étant un temps de déplacement de 30 minutes s'étendant sur 24 km à partir de la BFC de Kingston. Les environs comprennent la ville nouvellement fusionnée de Kingston (comprenant l'ancienne ville de Kingston, les cantons de Pittsburgh et de Kingston), et les municipalités de Frontenac sud et des Iles Frontenac.

### Principaux enjeux

94. Kingston constitue un centre important de personnel des FC. Avec 2 754 membres en affectation et seulement 821 LF (dont 12 considérés inhabitables), les membres dépendent essentiellement des logements privés.

95. Le profil d'âge à Kingston est plus bas que dans de nombreuses bases des FC principalement en raison des nombreuses inscriptions au Collège militaire royal. 861 élèves-officiers vivent à Kingston et leur revenu moyen est de seulement 13 590 \$. Ils ne font pas partie de l'étude sur les exigences en logement puisqu'ils demeurent dans les logements pour célibataires. On tient compte, cependant, des 29 élèves-officiers qui occupent présentement des LF avec leur famille.

96. Environ un tiers des membres habitent dans des LF (692 sur 1 893). La majorité (825) des deux tiers occupant des logements privés (1 201 maisons), sont des propriétaires, alors que 462 sont locataires. Le marché de Kingston fournit un éventail de propriétés abordables et des logements locatifs convenant aux besoins des membres en question.

97. Les données de revente disponible auprès du Kingston Real Estate Board indiquent que les habitations de revente typiques dans le marché de Kingston se vendent entre 102 793 \$, pour une unité jumelée, et 156 472 \$, pour une unité unifamiliale de deux étages. En se basant sur un paiement initial de 5 %, au taux d'intérêts courant et des taxes foncières de 1,64 % de la valeur de la propriété (les taxes foncières moyennes payées sur une propriété résidentielle située dans la ville de Kingston, selon le trésorier de la ville), seuls les habitations jumelées et en rangée sont accessibles financièrement à la majorité des membres dont le revenu est de moins de 50 000 \$ par année. Les unités unifamiliales typiques ne sont pas abordables pour plus de 70% des membres des FC, à moins que leur conjoint gagne aussi un revenu régulier. Un examen rapide des nouveaux projets de propriétés à vendre dans le marché de Kingston démontre que les prix se situent à plus de 126 900 \$, rendant ces nouvelles unités inabordables pour tous les membres, à l'exception d'un petit pourcentage de plus haut gradés.

98. Les données de la SCHL sur la location indiquent que les loyers moyens des appartements dans le marché de Kingston sont de 542 \$, pour une unité d'une chambre, et de 679 \$, pour une unité de deux chambres. Ces loyers sont accessibles aux membres des FC (c.-à-d. qu'ils ne dépassent pas 25 % des revenus familiaux de tous les grades), à l'exception des soldats, dont le revenu annuel de 28 236 \$ est insuffisant pour une unité moyenne de deux chambres. Les soldats auront probablement de sérieuses difficultés à accéder à des logements privés, surtout ceux qui ont des personnes à charge.

99. La situation est moins inquiétante quant à disponibilité locative globale. L'ancienne ville de Kingston, qui compte une forte population étudiante, possède un inventaire de logements locatifs exceptionnellement élevé (61 % de l'inventaire total des logements). En ajoutant ces unités aux unités locatives dans le reste de la ville nouvellement fusionnée, l'inventaire total est de quelques 12 500 unités. La plupart de ces unités locatives sont des appartements dans des immeubles. Étant donné que le taux d'occupation des appartements à louer est actuellement de 3,4 %, le choix de logements y est selon toute vraisemblance raisonnable.

100. Cependant, le taux d'occupation des unités locatives les plus convenables aux familles (appartements de trois chambres et unités en rangée) est de seulement 0,2 % et 1,7 %, respectivement. Il est donc possible que les familles cherchant des logements privés éprouvent des difficultés à en trouver.

### **Constatations**

101. Étant donné les difficultés financières qu'éprouvent de nombreux membres des FC occupant actuellement des LF, il est clair que les unités de LF jouent un rôle important pour répondre aux exigences en matière de logement. Or, 97 des 821 unités de LF à la BFC de Kingston sont vacantes, inhabitables ou occupées par des ménages de non-membres des FC. Environ 100 familles des FC et 60 célibataires résidant présentement dans les LF éprouveraient vraisemblablement peu de difficulté à se procurer des logements privés convenables et abordables.

102. Le nombre total d'unités de l'État requises pour loger les familles et les célibataires des FC ainsi que les 29 élèves-officiers résidant à la BFC de Kingston est de **560** (2 unités additionnelles sont requises pour répondre aux exigences des forces militaires étrangères en entraînement), dont 84 unités de deux chambres, 336 unités de trois chambres et 140 unités de quatre chambres. Cela représente une réduction de 261 unités.

## **NORTH BAY**

### **Contexte**

103. 522 membres des Forces canadiennes sont en affectation à North Bay. Le marché couvre une zone de déplacement de 30 minutes qui s'étend sur 20 km à partir de la BFC de North Bay. Il comprend tous les cantons et villages, soit Mattawa, Trout Lake, Sturgeon Falls et Trout Creek. La plupart des membres des FC qui sont logés dans le secteur privé habitent dans ces villages et dans la ville de North Bay.

**Principaux enjeux**

104. La base compte 319 LF, dont 50 unités louées d'un entrepreneur privé et 23 endroits de remorques. À l'exclusion du personnel des FC qui réside dans les logements militaires pour célibataires, un peu moins de la moitié des membres vivent dans des LF (231 sur 474). Parmi ceux qui sont logés dans le marché privé, la majorité sont propriétaires (environ 60 %). Le marché de North Bay fournit donc un éventail de propriétés abordables et des logements locatifs convenables aux besoins des membres en question.

105. Le profil d'âge à North Bay est plus élevé que celui de bon nombre de bases des Forces canadiennes, surtout en raison de la nature des emplois dans les installations de radar de la base. La plupart des membres sont âgés entre 30 et 45 ans.

106. Les données de revente issues du North Bay Real Estate Board indiquent que le prix moyen de revente dans la région du marché de North Bay est d'environ 113 181 \$ pour une habitation unifamiliale. Si l'on se base sur un paiement initial de 5 %, au taux d'intérêts courant et des taxes foncières de 1,62 % de la valeur de la propriété (taxes foncières moyennes payées sur une propriété résidentielle dans la ville de North Bay), seules les habitations jumelées et en rangée situées dans les limites de la ville et dans les communautés adjacentes sont abordables pour la majorité des membres, dont les revenus sont de moins de 50 000 \$ par année. Plus de 74 % des membres des FC peuvent faire l'achat d'unités unifamiliales typiques, mais les difficultés financières et la nécessité d'un revenu supplémentaire ne sont pas à écarter. Un examen rapide des nouveaux projets d'habitations à vendre dans le marché de North Bay indique que le prix des logements se situent entre 120 000 \$ et 130 000 \$, ce qui les rend inabordables pour tous les membres, sauf pour un petit pourcentage de plus haut gradés qui occupent présentement des LF.

107. Les données de la SCHL sur la location indiquent que les loyers moyens des appartements dans le marché de North Bay sont de 494 \$, pour des unités d'une chambre et de 621 \$, pour des unités de deux chambres. Ces loyers sont abordables (c.-à-d., qu'ils ne dépassent pas 25 % des revenus des ménages de tous les grades), sauf pour les soldats. Les soldats pourraient éprouver de sérieuses difficultés à se procurer des logements privés, surtout ceux qui ont des personnes à charge.

108. La situation quant à la disponibilité des logements locatifs est moins inquiétante. Le taux d'inoccupation des appartements à louer est actuellement de 5,1 %, ce qui suppose que le choix dans le marché locatif est raisonnable.

**Constatations**

109. Vu les difficultés financières que nombreux membres des FC occupant des LF peuvent actuellement éprouver, il est clair que les unités de LF jouent un rôle important pour répondre aux besoins de logement. Cependant, 88 des 319 unités de LF de la BFC de North Bay sont vacantes ou occupées par des non-militaires et elles ne sont pas requises pour répondre aux besoins des membres des FC. Environ 31 membres des FC résidant actuellement dans des LF éprouveraient peu de difficulté à se procurer des logements privés convenables et abordables.

110. Nous avons donc conclu que le nombre total d'unités à fournir par l'État pour loger les familles et les célibataires des FC à la BFC de North Bay est d'environ 200 (9 unités supplémentaires sont requises pour répondre aux exigences des forces militaires étrangères en

entraînement), dont 30 unités de deux chambres, 120 unités de trois chambres et 50 unités de quatre chambres, ce qui représente une réduction de 119 unités.

## **PETAWAWA**

### **Contexte**

111. 4 509 membres des FC sont en affectation à Petawawa. Le nombre d'effectifs permanents est de 4 944. Le marché couvre un rayon de déplacement de 30 minutes et il s'étend sur 30 km à partir de la BFC de Petawawa. Il comprend Pembroke, les cantons de Stafford et d'Alice et les villes de Chalk River, Deep River, Beachburg, Westmeath et Petawawa.

### **Principaux enjeux**

112. Petawawa représente un important centre de personnel des FC. La majorité de ces derniers (55 %, ou 2 495) vivent dans les unités fournies par l'État (1 616 dans des LF et 879 dans des logements militaires pour célibataires), alors que les autres 45 % (2 014) louent ou ont acheté des habitations dans le marché privé. Des 3 170 familles en affectation à Petawawa, 50 % (1 587) demeurent dans les LF. Le vaste éventail de biens et de services disponibles et convenables est un facteur important du choix de ces familles de demeurer dans les LF de la BFC de Petawawa.

113. On estime que 1 398 membres habitant dans des logements privés sont propriétaires, alors que les autres 616 sont locataires. Au total, 69 % de la population affectée à Petawawa louent (y compris ceux dans les unités de l'État et ceux qui résident dans les logements privés). Étant donné que plus de 2 000 membres des FC vivent dans des logements privés, on peut conclure que la gamme de logements locatifs et de propriétés offerts dans le marché de Pembroke/Petawawa convient aux besoins de nombreux membres des FC.

114. Le profil d'âge des membres affectés à Petawawa est plus bas que celui de nombreuses autres bases, surtout parce qu'elle constitue l'une des trois brigades au Canada et qu'elle est l'endroit principal pour l'envoi de troupes en mission à l'étranger. 879 membres des FC y vivent dans des logements militaires pour célibataires. La plupart d'entre eux ont moins de 25 ans et sont soldat ou caporal. Étant donné que Petawawa est une base d'entraînement, les durées des affectations sont souvent courtes, et nombreux sont ceux qui ne veulent pas acheter de maisons non subventionnées pour cette raison. Environ 30 % des LF se libèrent tous les 18 mois, et il y a un roulement de 100 % tous les trois ans.

115. Les données du Renfrew Real Estate Board sur la revente indiquent que le prix de revente des habitations typiques à Pembroke/Petawawa est de 89 129 \$, pour une maison unifamiliale de deux étages, à 95 731 \$ pour une maison unifamiliale. Basé sur un versement initial de 5 % au taux d'intérêts courants et des taxes foncières de 1,55 % sur la valeur de la propriété, la plupart des types de logement sont accessibles pour la majorité des membres dont les revenus sont de moins de 50 000 \$ par année. 79 % des membres des FC (sauf pour les soldats) peuvent devenir propriétaires d'une maison unifamiliale. Un examen rapide des nouveaux projets d'habitations à vendre dans le marché de Pembroke/Petawawa révèle des prix légèrement supérieurs à 105 000 \$, ce qui rend les nouvelles unités de logement abordables pour tous sauf pour un petit pourcentage de membres des grades inférieurs des FC qui occupent présentement les LF.

116. Les données de la SCHL indiquent que les loyers moyens pour les appartements dans le marché de Pembroke sont de 451 \$, pour une unité d'une chambre, et de 566 \$ pour une unité de deux chambres. Ces loyers sont accessibles financièrement aux membres des FC qui consacrent 25 % des revenus du ménage, de tous les grades, y compris les soldats dont le revenu annuel de 28 236 \$ est suffisant pour se payer une unité moyenne de deux chambres. Les soldats qui ont des personnes à charge pourraient cependant éprouver des problèmes d'accès aux logements privés.

117. En dépit d'un taux d'inoccupation des appartements (11,0 %) et des maisons en rangée (3,2 %), la disponibilité d'appartements de trois chambres, de maisons en rangée et d'autres types de logement pour familles est très restreinte. Alors que les taux d'inoccupation d'appartements à louer sont élevés, le marché global des logements est petit. Actuellement, le nombre d'unités locatives vacantes ne dépasse pas 300. Étant donné la taille de la base et le nombre de membres des FC qui occupent des LF et des logements militaires pour célibataires, c'est très peu. Si plusieurs membres des FC devaient se chercher un logement locatif dans le marché non subventionné, ils éprouveraient de sérieuses difficultés.

### **Constatations**

118. Vu la taille du marché locatif environnant, il est clair que les unités de LF jouent un rôle très important pour répondre aux besoins de logement. En 1999, 61 des 1 682 unités de LF de la BFC de Petawawa étaient vacantes, inhabitables ou occupées par des familles non militaires (en janvier 2000, le nombre d'unités vacantes avait augmenté à 140). 50 familles et célibataires des FC habitant présentement dans des LF éprouveraient vraisemblablement peu de difficulté à se procurer des logements privés convenables et abordables.

119. Nous concluons donc, à la lumière des données actuelles, que le nombre total de LF requis pour loger les familles des FC à la BFC de Petawawa est d'environ 1 508, dont 37 unités de deux chambres, 1 056 unités de trois chambres et 415 unités de quatre chambres, soit une réduction de 174 unités.

## **TORONTO**

### **Contexte**

120. Sur 466 membres des FC en affectation à Toronto, 222 membres, ou 47,6 %, vivent dans les LF (143 familles et 28 célibataires à Downsview et 45 familles et 6 célibataires à Oakville). En tenant compte seulement des familles des FC, on peut constater que 188 sur un total de 388 occupent des LF, ou 48,5 %.

121. La zone de marché pour les besoins de l'étude se définit comme étant la RMR de Toronto.

### **Principaux enjeux**

122. Il y a 466 membres des FC en affectation à Toronto dont 246 sont des officiers; 149 ou 32 % sont des officiers supérieurs (commandants, lieutenants-colonels et colonels).

123. Dans la catégorie des militaires du rang, en combinant les grades d'adjudants, d'adjudants-maîtres et d'adjudants-chefs, on obtient 13,5 % ou 63 membres; les sergents



représentent 15,9 % ou 74 membres; seulement 17,9 % ou 83 membres sont des soldats, des caporaux et des caporaux-chefs.

124. Le taux d'inoccupation à Toronto continue à être extrêmement bas. Ayant plafonné à seulement 2,2 % au cours des dix dernières années, le taux d'inoccupation a été en moyenne de moins de 1 %. C'est bien en dessous d'un taux d'inoccupation d'un marché équilibré de 3 % qui fournirait un accès raisonnable à des logements locatifs. Les taux d'inoccupation de logements locatifs avec accès au niveau du sol par la plupart des familles des FC sont de 1,02 % et de 1,23 % (pour des unités de deux et trois chambres respectivement). Les logements locatifs sans accès au niveau du sol sont même moins accessibles avec des taux d'inoccupation de 0,77 % et de 0,82 % pour des unités d'appartements d'une ou de deux chambres respectivement.

125. Étant donné les taux d'inoccupation actuels, les familles et les célibataires des FC qui occupent des logements fournis par l'État auraient beaucoup de difficulté à trouver des logements convenables dans le marché privé.

126. À Toronto, il semble y avoir un inventaire raisonnable de propriétés privées à vendre et de nouvelles maisons. L'enjeu pour les membres des FC est la capacité financière. D'après les données du recensement de 1996, seulement 45 % des ménages des FC dans la RMR de Toronto possédaient leur propre maison. Parmi les membres des FC affectés à Toronto, 55 % ou 258 ont un revenu annuel de plus de 55 000 \$. Avec le versement de l'IVCR aux propriétaires, certains ménages qui louent à l'heure actuelle peuvent choisir d'acheter. Étant donné le coût élevé des propriétés combiné avec des séjours plus courts à Toronto, au collège, les possibilités de devenir propriétaire peuvent être limitées.

127. Il faudra faire un suivi sur les choix de durée d'affectation dans les FC pour déterminer si l'IVCR a une incidence sur les possibilités de devenir propriétaire. Peu importe si l'IVCR a une incidence sur la durée d'affectation, elle contribuera certainement à mieux atténuer les problèmes de capacité financière que ne l'a fait l'indemnité d'aide au logement (IAL).

### **Constatations**

128. Le nombre total de LF requis pour accommoder les familles des FC à Toronto est d'environ 198 comprenant 69 unités de deux chambres à coucher, 74 unités de trois chambres et 55 unités de quatre chambres, ce qui représente une réduction de l'inventaire existant de 289.

## **LONDON**

### **Contexte**

129. Il y a 118 membres des FC en affectation à London et 8 à St. Thomas. Ceux-ci comprennent 102 familles et 24 personnes seules. Il n'y a pas de LF dans la région : tous les membres des FC vivent dans des logements privés. La zone de marché couvre un rayon de déplacement de 30 minutes s'étendant à environ 25 km de la BFC de London. La zone de marché englobe la ville de London, la ville de St. Thomas et plusieurs plus petites communautés environnantes telles que Woodstock, Ingersoll et Strathroy.

**Principaux enjeux**

130. London représente un des plus petits centres de membres des FC de l'Ontario. Comme il n'y a pas de LF à la BFC de London, tous les membres des FC vivent dans des logements privés.

131. Une révision des données du marché du logement comparativement à la démographie des membres des FC en affectation à London indique qu'on est peu inquiet de la disponibilité d'accommodation convenable et accessible financièrement pour tous les membres des FC. Pour ce qui est du besoin de logements locatifs, les taux d'inoccupation ont été constamment dans les environs des 3 à 4 % pour les appartements et les maisons en rangée, ce qui indique une disponibilité raisonnable de logements locatifs de tous genres. Pour ceux qui désirent acheter une maison, il y a une vaste gamme d'unités à prix abordable dans le marché de revente et des nouvelles constructions. De plus, les environs de plusieurs plus petites communautés attrayantes telles que Woodstock, Ingersoll et St. Thomas à une distance de déplacement facile de la BFC de London permet d'autres choix de logements à un coût abordable.

132. Ces observations sont confirmées par le personnel de la base. On a exprimé peu d'inquiétude au sujet de la situation du logement et à peu près tous les membres des FC indiquent qu'ils ont eu du succès à se trouver un logement convenable à un coût accessible. Notre enquête auprès des membres des FC qui ont loué des logements privés appuie également cette constatation.

**Constatations**

133. On estime donc qu'aucune unité n'est requise de l'État à la BFC de London.

**MEAFORD****Contexte**

134. Il y a 251 membres des FC en affectation à Meaford, comprenant 101 familles et 150 personnes seules. Il n'y a pas de LF dans la région. Toutes les familles des membres des FC habitent dans des logements privés. Un total de 111 membres célibataires des FC (109 soldats et 2 caporaux) sont en entraînement de base et sont logés dans les casernes. Certains de ces membres vivent dans une des 80 unités de logements militaires pour célibataires sur la base (il y a des chambres pour une ou deux personnes qui sont habitées pour de courtes périodes par des instructeurs ou des célibataires en général). Par conséquent, le besoin de logement porte sur 140 membres des FC qui comprend le reste du personnel en affectation.

135. Au début des années quatre-vingt-dix, Meaford est devenu le point central pour l'entraînement de toutes les unités de réserve en Ontario. On a effectué plus de 480 millions de dollars de construction comprenant des bâtiments, des routes, des usines de distribution d'eau et des systèmes d'égout à la garnison. Meaford est connu comme le centre d'entraînement de la région. Le Centre d'entraînement comprend des champs de tir, des zones d'entraînement, des installations et du matériel pour environ 10 000 soldats de la réserve dans la région de l'Ontario. Au moins 2 000 étudiants et membres du personnel utilisent le Centre d'entraînement au cours des mois d'été. Plusieurs demeurent dans des tentes érigées sur les lieux.

**Principaux enjeux**

136. Une revue des données du marché du logement comparativement à la démographie des membres des FC en affectation à Meaford révèle qu'il y a peu d'inquiétudes en ce qui concerne la disponibilité de logements convenables et à prix abordable pour tous les membres des FC. Pour ceux qui se cherchent un logement locatif, les taux d'inoccupation ont été constamment élevés partout dans la zone de marché environnant pour les appartements et les maisons en rangée durant la plus grande partie de la dernière décennie, ce qui indique une disponibilité raisonnable pour tous les genres de logements locatifs. Pour ceux qui veulent devenir propriétaires, il y a disponibilité d'une vaste gamme d'unités à prix abordable, surtout dans le marché de la revente. Il y a eu peu de nouvelles constructions de maisons récemment dans la région. Les environs de plusieurs communautés attrayantes dans les villes de Meaford, d'Owen Sound et de Collingwood et dans les régions rurales partout dans le comté de Grey fournit un vaste choix de logements à des coûts abordables.

137. On a exprimé peu d'inquiétudes au sujet de la situation du logement et la plupart des membres des FC indiquent qu'ils ont eu du succès à se trouver des propriétés et des logements convenables à un coût abordable. Notre enquête auprès des membres des FC qui louent dans la région appuie également cette constatation, bien que certaines inquiétudes ont été exprimées au sujet de la disponibilité de logements locatifs et de la qualité des unités disponibles.

**Constatations**

138. Étant donné le milieu économique stable de la région de Meaford et les taux d'inoccupation raisonnables qui persistent depuis plusieurs années, on s'attend à ce que cette condition se maintiendra dans un avenir prévisible. Il n'y a donc aucun besoin d'unités fournies par l'État à Meaford.

**HAMILTON****Contexte**

139. Il y a 59 membres des FC en affectation dans la région d'Hamilton - 58 à Hamilton et 1 à Oakville. Cependant, ces membres travaillent dans divers endroits dans la région plutôt que de travailler à une base spécifique.

140. Comme il n'y a aucune base comme tel, il y a un projet de 75 unités de LF à Oakville qui sont disponibles aux membres des FC en affectation dans la région de Hamilton. À cause de sa proximité relative de la BFC de Downsview, ces LF servent aussi à loger les membres des FC en affectation à Downsview. À l'heure actuelle, seulement 1 membre des FC en affectation à Hamilton réside dans un LF à Oakville. Les autres résidents des LF sont des membres des FC en affectation à Downsview (41) ou des non - résidents des FC (17). Il y a présentement 6 unités vacantes.

**Principaux enjeux**

141. Hamilton représente un très petit centre pour les membres des FC. Seulement 11 des 59 membres à Hamilton ont choisi de vivre dans les LF. La vaste majorité (81,4 %) ont trouvé un logement dans le marché privé.

142. D'après les discussions avec le gestionnaire régional de l'ALFC, il est possible de conclure qu'en raison de la forte économie de la région d'Hamilton et du profil d'âge plus élevé des membres des FC en affectation, il est probable que la plupart des ménages comptent deux revenus et qu'ils peuvent donc se payer une maison. De plus, il y a plusieurs secteurs, en particulier dans la plus vieille partie de la ville de Hamilton et dans les communautés environnantes telles que Brantford et St. Catharines, où on peut trouver des propriétés à un coût abordable.

143. Les taux d'inoccupation sont assez bas et continueront vraisemblablement à décliner. Il y a presque pénurie totale de nouveaux logements locatifs en construction dans la région. Néanmoins, les membres des FC en affectation à Hamilton qui sont locataires semblent pouvoir trouver des logements locatifs raisonnables dans le marché non subventionné, dû à la taille énorme du marché. Les niveaux moyens de location, surtout pour les unités d'une et deux chambres requises par la plupart de ces locataires sont à des coûts abordables.

144. La principale fonction des LF à Oakville présentement est de loger les membres des FC de Downsview qui font la navette quotidiennement. Ces membres sont plus nombreux que ceux de Hamilton à Oakville, par une marge de quatre contre un. Le gestionnaire de l'ALFC a indiqué que ces coûts abordables étaient la raison principale pour le long déplacement régulier, étant donné que plus on se rapproche de Downsview, plus le prix du logement est élevé. De plus, plusieurs membres des FC de Downsview préfèrent le milieu résidentiel et les écoles de la région d'Oakville à ceux plus près de Downsview. Toute décision sur la réduction des unités de LF doit donc tenir compte du besoin en logement des membres des FC en affectation à Downsview, plutôt que de ceux en affectation à Hamilton. Le fait que seulement 11 membres des FC à Hamilton vivent à Oakville, que 23 des unités à Oakville sont vacantes actuellement ou sont occupées par des non - résidents des FC et que le prix des loyers des LF sont sur le point d'augmenter sensiblement, démontre clairement qu'il y a peu de raisons de maintenir des unités de LF pour loger les membres en affectation à Hamilton.

### **Constatations**

145. Il y a peu de raison de maintenir des unités de LF à Oakville pour loger les membres de FC en affectation à Hamilton. Seulement 18,6 % (11) de ces membres ont choisi de vivre dans les LF de Oakville, en dépit du fait que les logements locatifs sont à un coût abordable et que 6 sont vacants actuellement et un autre 17 sont occupés par des non - résidents des FC. La politique actuelle d'augmenter les loyers au niveau du marché privé découragera encore plus les membres de résider dans des LF plus éloignés. Même si les résultats de l'étude sont basés sur un échantillonnage restreint, ils appuient également cette conclusion.

146. Toute décision sur des réductions de LF à Oakville devrait tenir compte des besoins des membres des FC de Downsview qui occupent présentement 41 des LF d'Oakville. En dépit d'un marché du loyer serré et d'un coût d'achat plus élevé que dans la plupart des régions de l'Ontario, il y a un éventail suffisant d'unités disponibles à travers la zone de marché de Hamilton pour répondre aux besoins des 11 membres des FC qui vivent présentement à Oakville, si on décide de réduire le nombre de ces unités.

147. Par conséquent, le nombre d'unités à fournir par l'État pour accommoder les membres des FC en affectation à Hamilton est nul.

**SECTION 5 - SOMMAIRES, RÉGION DE L'OUEST****TABLEAU 24 - SOMMAIRE, RÉGION DE L'OUEST**

Endroit	Nombre d'unités (excluant empl. pour remorques)	Occu. par famille	Occup. par célibat.	Occup. par d'autres incluant les réservistes	EFME	Non habitable	Inoccupé	Exigence des familles des FC + EFME = objectifs	Différence	% chang.
Calgary	19	15	1	1	0	0	2	15	4	21 %
Cold Lake / Medley	1051	815	134	21	0	1	81	815	236	22 %
Edmonton	1261	982	48	20	0	86	125	1018	243	19 %
Suffield	185	26	9	131	122	0	23	148	37	20 %
Wainwright	126	107	4	6	0	0	9	115	11	9 %
Dundurn	28	23	0	0	0	0	5	23	5	18 %
Moose Jaw	280	249	8	3	0	0	20	249	31	11 %
Shilo / Brandon	703	326	82	178	10	3	107	336	367	52 %
Winnipeg	576	556	1	4	0	0	15	556	20	3 %
Yellowknife (NWT)	82	55	16	5	0	0	6	60	22	27 %
<b>Total</b>	<b>4311</b>	<b>3154</b>	<b>303</b>	<b>369</b>	<b>132</b>	<b>90</b>	<b>393</b>	<b>3335</b>	<b>976</b>	<b>23 %</b>

**CALGARY****Contexte**

148. Il y a 91 ménages des FC à la BFC de Calgary. Si l'on tient compte des 16 unités de LF occupées (une occupée par une personne seule, les autres 15 unités par des familles), il est possible de déduire qu'il y a 75 membres qui vivent à même le marché privé. Ils représentent 82,5 % du total de 91 et les autres 17,5 % des ménages vivent dans les LF (Il n'y a aucun logement pour militaires célibataires à la BFC de Calgary).

149. La RMR de Calgary a été désignée comme zone d'étude. La taille et le seuil du marché du logement dans cette région (loyers, reventes et nouvelles constructions) sont jugés suffisants pour fournir aux ménages des FC un choix adéquat et convenable pour répondre à leurs besoins en logement.

**Principaux enjeux**

150. Le marché du logement privé répond présentement à une proportion importante des exigences en logement des FC. On retrouve des conditions de marché équilibrées dans le domaine de la revente sans aucun avantage pour le vendeur ou l'acheteur. Il y a un choix suffisant de maisons à prix abordable au niveau de la revente, c'est-à-dire qui répond à la

capacité financière des membres des FC tout en étant convenables, adéquates et à prix abordable. Les conditions économiques au cours de la période de prévision demeureront stables, sans toutefois modifier les conditions du marché du logement.

151. Dû aux contraintes de l'offre, le marché privé ne peut répondre à aucune des exigences en logement des FC. Bien que les niveaux de prix soient abordables et que le marché locatif privé ne pose pas de problèmes, la pénurie de l'offre continuera à être un enjeu pour les membres des FC à moyen terme (3 à 5 ans).

### **Constatations**

152. Le nombre total de LF requis pour répondre aux besoins en logement des familles des FC à la BFC de Calgary est d'environ **15** comprenant 1 unité de deux chambres à coucher, 7 unités de trois chambres et 7 unités de quatre chambres à coucher. Il s'agit d'une réduction de 4 unités par rapport aux 19 unités existantes.

## **COLD LAKE**

### **Contexte**

153. Il y a 2 142 ménages des FC en affectation à la BFC de Cold Lake. Si l'on tient compte des 949 occupants des LF et des 135 occupants des logements pour célibataires, on peut déduire que les autres 1 058 membres habitent dans le marché privé, ce qui représente 49,4 % du total de 2 142. Les autres 50,6 % des ménages des FC vivent dans les LF ou dans les logements pour célibataires.

154. La ville de Cold Lake, qui englobe la base et le projet de logements de l'ALFC et la ville de Bonnyville, située à 30 minutes environ de la BFC de Cold Lake, constituent les zones de marché pertinentes. Bien qu'il y ait des villages (p.ex. Glendon) dans le district, ils comptent moins de 500 résidents et sont trop petits pour être classés comme zones de marché par la SCHL, qui établit son seuil de classification à 2 500 personnes. En outre, il y a plusieurs réserves indiennes désignées dans la région. Cold Lake et Bonnyville sont donc les seules zones de marché situées dans un rayon de déplacement de 45 minutes à partir de la base.

### **Principaux enjeux**

155. Le marché du logement privé répond en grande partie aux exigences en matière de logements des FC. On retrouve des conditions de marché équilibrées dans le domaine de la revente, sans aucun avantage pour le vendeur ou l'acheteur. On retrouve un choix suffisant de maisons à vendre à prix abordable, c'est-à-dire qui répondent à la capacité financière des membres des FC et qui sont convenables et adéquates. Les conditions économiques pour la période de prévision demeureront relativement stables. Cependant, les activités de forage pétrolier accrues et le début de l'entraînement au pilotage de l'OTAN auront une incidence sur le marché du logement local.

156. L'enquête annuelle du marché locatif de la SCHL a révélé que le taux d'inoccupation des appartements détenus privément à Grand Centre était de 27,8 % en octobre de 1999, une hausse de 8,2 % par rapport au mois d'octobre précédent. Cela signifie qu'il y a 160 unités à loyer vacantes. Les résultats préliminaires de l'enquête sur le marché locatif d'octobre indiquent un taux d'inoccupation de 13 %, c'est-à-dire une baisse marquée par rapport à l'enquête précédente.

157. En dépit du taux élevé d'inoccupation, il y a un inventaire insuffisant d'unités locatives dans le marché privé pour répondre aux exigences des FC en matière de logement qui sont présentement satisfaites au moyen des LF. Il n'y a pas de problèmes de capacité financière pour les membres des FC mais la taille globale du marché limite les possibilités pour les familles qui cherchent un logement locatif.

158. On a également étudié les besoins en logement pour célibataires au cours de cette étude. Ce besoin des FC se chiffre présentement à 135 unités pour personnes seules.

### **Constatations**

159. Il existe un besoin de **815** unités de l'État pour les familles des FC en affectation à la BFC de Cold Lake : 86 unités de deux chambres à coucher, 484 unités de trois chambres à coucher, 243 unités de quatre chambres et deux unités de cinq chambres à coucher. Il s'agit d'une réduction de 236 unités par rapport au nombre actuel de 1 051.

## **SUFFIELD**

### **Contexte**

160. D'après les données de l'ALFC, il y a 91 ménages des FC en affectation à la BFC de Suffield. Si l'on tient compte des 32 unités de LF et de logements pour célibataires des FC, on peut déduire que 59 membres des FC ont un logement du marché privé. Cela représente 65 % du total de 91.

161. Les militaires étrangers en entraînement occupaient 122 unités de LF au moment de l'étude.

162. La taille et le seuil des marchés du logement des AR de Medecine Hat (loyers, reventes et nouvelles constructions) sont jugés suffisants pour fournir aux ménages des FC un choix adéquat et convenable pour répondre à leurs exigences en logement.

### **Principaux enjeux**

163. Le marché du logement privé répond à une grande partie des exigences en logement des FC. On retrouve des conditions de marché équilibrées dans le domaine de la revente sans aucun avantage pour le vendeur ou l'acheteur. On retrouve un choix suffisant de maisons à vendre à prix abordable, c'est-à-dire qui répond à la capacité financière des membres des FC tout étant convenables et adéquates. Les conditions économiques au cours de la période de prévision demeureront stables et ne modifieront donc pas les conditions du marché du logement.

164. L'enquête annuelle de la SCHL sur le marché locatif a révélé que le taux d'inoccupation des appartements privés à Medecine Hat était de 1,1 % en octobre de 1999, légèrement en hausse de 0,5 % par rapport à octobre de l'année précédente.

165. Dû aux contraintes de l'offre, le marché privé ne peut répondre à aucune des exigences en logement des FC. Bien que les niveaux de prix soient abordables et que le marché locatif privé ne pose pas de problèmes, la pénurie de l'offre continuera à être un enjeu pour les membres des FC à moyen terme (3 à 5 ans).

166. Les besoins actuels pour les membres célibataires des FC sont de 6 logements.

### Constatations

167. L'État doit fournir **26** unités pour les familles en affectation à la BFC de Suffield comprenant 6 unités de deux chambres à coucher, 16 unités de trois chambres à coucher, 2 unités de quatre chambres et 2 autres unités. Il faut 122 unités de plus pour répondre aux exigences d'entraînement des forces militaires étrangères, ce qui représente une réduction de 37 unités par rapport à la situation actuelle de 185.

## WAINWRIGHT

### Contexte

168. D'après les données de l'ALFC, il y a 405 ménages des FC en affectation à la BFC de Wainwright. En tenant compte des 188 unités de LF et de logements pour célibataires, on peut conclure que 217 membres des FC habitent dans des logements du marché privé, ce qui représente 53,6 % du total de 405.

169. Pour les besoins de cette étude, on utilisera les frontières de données établies dans le recensement de 1996 pour la ville de Wainwright. La superficie du terrain telle que définie par le district municipal est trop grande (4 195 km carrés) et ne représente pas bien la zone d'étude pour la BFC de Wainwright. Même s'il y a de petits villages tels qu'Irma et Edgerton situés à proximité de la ville de Wainwright, leurs seuils de population sont trop bas pour être classés comme zones de marché.

### Principaux enjeux

170. Le marché du logement privé répond à une grande partie des exigences en logement des FC. On retrouve des conditions de marché équilibrées dans la revente sans aucun avantage pour le vendeur ou l'acheteur. On retrouve un choix suffisant de maisons à vendre à prix abordable, c'est-à-dire qui répond à la capacité financière des membres des FC tout en étant convenables et adéquates. Les conditions économiques au cours de la période de prévision demeureront stables et ne modifieront donc pas les conditions du marché du logement.

171. Dû aux contraintes de l'offre, le marché privé ne peut répondre à aucune des exigences en logement des FC. Bien que les niveaux de prix soient abordables et que le marché locatif privé ne pose pas de problèmes, la pénurie de l'offre continuera à être un enjeu pour les membres des FC à moyen terme (3 à 5 ans).

### Constatations

172. Il faut **110** unités de logements fournis par l'État pour les familles des FC en affectation à la BFC de Wainwright, comprenant 15 unités de deux chambres à coucher, 78 unités de trois chambres à coucher, 14 unités de quatre chambres et 3 autres unités. Il s'agit d'une réduction de 26 unités par rapport à la situation actuelle de 136.



## DUNDURN

### Contexte

173. Selon les données de l'ALFC, 113 ménages des FC sont en affectation au détachement de la 17<sup>e</sup> Escadre de Dundurn. En tenant compte des 23 LF habités et des 20 unités destinées aux célibataires, on peut déduire que 70 membres des FC habitent dans des logements du secteur privé, ce qui représente 62 % du total de 113.

174. La zone à l'étude pour établir les exigences en matière de logement des FC sera la RMR de Saskatoon.

### Principaux enjeux

175. Le sondage annuel de la SCHL sur le marché des logements locatifs a révélé que le taux d'inoccupation des appartements du secteur privé de Saskatoon se situait à 0,9 % en octobre 1999, un taux inchangé par rapport au mois d'octobre précédent. Le taux d'inoccupation de Saskatoon est parmi les plus faibles pour les régions métropolitaines au Canada.

176. Les ménages de familles des FC occupent 83 % de l'inventaire des LF. Il n'y a pas de célibataires habitant dans des LF.

177. Le secteur privé du marché du logement répond à l'heure actuelle à une grande partie des besoins en logement des FC. Il existe un choix suffisant de logements de revente convenables, adéquats et à prix abordable, c'est-à-dire répondant aux moyens financiers des membres des FC. Cependant, selon la SCHL, le rapport offre active-demande en vigueur à Saskatoon se situe à 45 %, ce qui indique que le marché est favorable au vendeur. Les conditions économiques pour la période prévue demeureront stables, n'affectant pas par conséquent les conditions du marché du logement.

178. Dû aux contraintes de l'offre, le marché privé ne peut répondre à aucune des exigences en logement des FC. Bien que les niveaux de prix soient abordables et que le marché locatif privé ne pose pas de problèmes, la pénurie de l'offre continuera à être un enjeu pour les membres des FC à moyen terme (3 à 5 ans).

### Constatations

179. Il faut que l'État fournisse **23** unités pour les familles des FC affectées au Détachement de la 17<sup>e</sup> Escadre de Dundurn, ce qui comprend 5 unités de deux chambres à coucher, 16 unités de trois chambres et 2 unités de quatre chambres à coucher. Il s'agit d'une réduction de 5 unités par rapport à la situation actuelle de 28.

## MOOSE JAW

### Contexte

180. D'après les données de l'ALFC, 717 ménages des FC sont en affectation à la BFC de Moose Jaw. En tenant compte des 257 unités de LF et des unités destinées aux célibataires, on peut déduire que 460 membres des FC habitent dans des logements fournis par le secteur privé, ce qui représente 64,2 % du total de 717.

181. Des 257 unités de LF occupées, les ménages de familles des FC en occupent 249 alors que les célibataires des FC en occupent 8.

182. On a utilisé l'AR de Moose Jaw comme zone de marché pour préciser les exigences en matière de logement des FC. La distance de déplacement pour atteindre le marché du logement le plus rapproché, à savoir Regina, est de 50 à 60 minutes.

### **Principaux enjeux**

183. L'enquête annuelle de la SCHL sur le marché du logement locatif révèle que le taux d'inoccupation des maisons et appartements locatifs du secteur privé à Moose Jaw se situait à 3,6 % en octobre 1999, une légère hausse par rapport au 3,2 % du mois d'octobre de l'année précédente.

184. Le secteur privé du logement répond à l'heure actuelle à une partie importante des exigences des FC en matière de logement. On retrouve des conditions de marché équilibrées dans le marché de revente sans aucun avantage pour le vendeur ou l'acheteur. Il y a un choix suffisant de logements de revente à des prix abordables, c'est-à-dire que les membres des FC peuvent se les payer et ils sont convenables, adéquats et à prix abordable. Les conditions économiques pour la période de prévision demeureront stables, n'affectant donc pas les conditions du marché du logement.

185. Dû aux contraintes de l'offre, le marché privé ne peut répondre à aucune des exigences en matière de logement des FC. Bien que les niveaux de prix soient abordables et que le marché locatif privé ne pose pas de problèmes, la pénurie de l'offre continuera à être un enjeu pour les membres des FC à moyen terme (3 à 5 ans).

186. Le besoin actuel des membres célibataires des FC se chiffre à 8 unités.

### **Constatations**

187. Il y a un besoin de 249 unités de l'État pour les familles des FC affectées à la BFC de Moose Jaw comprenant 52 unités de deux chambres à coucher, 147 unités de trois chambres et 50 unités de quatre chambres à coucher, ce qui représente une réduction de 31 unités par rapport à la situation actuelle de 280.

## **SHILO**

### **Contexte**

188. D'après les données de l'ALFC, 708 ménages des FC sont en affectation à Shilo. En tenant compte des 485 LF et unités pour célibataires occupées, on peut déduire que 223 membres des FC habitent dans des logements du secteur privé, ce qui représente 31,5 % du total de 708.

189. On a utilisé l'AR de Brandon pour préciser le besoin en logement des FC.

### **Principaux enjeux**

190. Le secteur privé du logement répond à l'heure actuelle à une partie importante des exigences des FC en matière de logement. On retrouve des conditions de marché équilibrées dans le marché de revente sans aucun avantage pour le vendeur ou l'acheteur. Il y a un choix

suffisant de logements de revente à des prix abordables, c'est-à-dire que les membres des FC peuvent se les payer et ils sont convenables, adéquats et à prix abordable. Les conditions économiques pour la période de prévision demeureront stables, n'affectant donc pas les conditions du marché du logement.

191. D'après le sondage annuel de la SCHL sur le marché du logement locatif, le taux d'inoccupation des maisons et appartements du secteur privé de Brandon se situait à 1,9% en octobre 1999, une légère hausse par rapport au taux de 1,4 % en octobre de l'année précédente.

192. Dû aux contraintes de l'offre, le marché privé ne peut répondre à aucune des exigences en logement des FC. Bien que les niveaux de prix soient abordables et que le marché locatif privé ne pose pas de problèmes, la pénurie de l'offre continuera à être un enjeu pour les membres des FC à moyen terme (3 à 5 ans).

193. Les ménages de familles des FC occupent 46,3 % de l'inventaire des LF. Les membres célibataires des FC occupent 11,6 % de l'inventaire des LF. Le taux global d'inoccupation est de 15,2 %. Les propriétés de deux et de trois chambres ont un taux d'inoccupation de 3,7 % et de 12,5 % respectivement. Les unités de quatre chambres ont un taux d'inoccupation de 29,0 %. Trois unités étaient considérées inhabitables.

### **Constatations**

194. Il y a un besoin de **326** unités de l'État pour les familles des FC en affectation à la BFC de Shilo (il faut 10 unités supplémentaires pour répondre aux besoins d'entraînement des forces militaires étrangères), ce qui comprend 24 unités de deux chambres à coucher, 224 unités de trois chambres et 78 unités de quatre chambres à coucher. Il s'agit d'une réduction de 377 unités par rapport à la situation actuelle de 703 unités.

## **WINNIPEG**

### **Contexte**

195. D'après les données de l'ALFC, il y a 2 254 ménages des FC en affectation à Winnipeg. En tenant compte des 778 unités occupées par les familles et les célibataires, on peut déduire que 1 476 membres des FC habitent dans des logements du secteur privé, ce qui représente 65,4 % du total de 2 254.

196. La RMR de Winnipeg a servi de zone d'étude pour préciser les exigences en logement des FC.

### **Principaux enjeux**

197. Les ménages de familles des FC occupent 96,5 % de l'inventaire des LF. Les membres célibataires des FC occupent seulement 0,17 % de cet inventaire.

198. Le taux d'inoccupation était nul et aucune unité n'était jugée inhabitable.

199. D'après le sondage annuel de la SCHL sur le marché locatif, le taux d'inoccupation des appartements du secteur privé à Winnipeg a baissé à 3,0 % en octobre 1999, chutant d'un point de pourcentage depuis le mois d'octobre précédent.

200. Le secteur privé du logement répond à l'heure actuelle à une partie importante des exigences des FC en matière de logement. On retrouve des conditions de marché équilibrées dans le marché de revente sans aucun avantage au vendeur ou à l'acheteur. Il y a un choix suffisant de logements de revente à des prix abordables, c'est-à-dire que les membres des FC peuvent se les payer et ils sont convenables, adéquats et à prix abordable. Les conditions économiques pour la période de prévision demeureront stables, n'affectant donc pas les conditions du marché du logement.

201. Dû aux contraintes de l'offre, le marché privé ne peut répondre à aucune des exigences en logement des FC. Bien que les niveaux de prix soient abordables et que le marché locatif privé ne pose pas de problèmes, la pénurie de l'offre continuera à être un enjeu pour les membres des FC à moyen terme (3 à 5 ans).

### **Constatations**

202. Il y a un besoin de **556** unités de logements de l'État pour les familles des FC en affectation à la BFC de Winnipeg, ce qui comprend 162 unités de deux chambres, 317 unités de trois chambres et 77 unités de quatre chambres à coucher. Il s'agit d'une réduction de 20 unités par rapport à la situation actuelle de 576.

## **YELLOWKNIFE**

### **Contexte**

203. D'après les données de l'ALFC, il y a 88 ménages des FC en affectation à Yellowknife. En tenant compte des 71 unités de LF occupées, on peut déduire que 17 membres des FC habitent des logements du marché privé, ce qui représente 19,3 % du total de 88. Les autres 80,7 % des ménages des FC vivent dans les LF. Il n'y a aucun logement pour célibataire à Yellowknife.

204. L'AR et les limites de la ville de Yellowknife correspondent. Pour les besoins de cette étude, on utilisera les données de l'AR de Yellowknife. Il n'y a aucune autre ville dans le rayon de déplacement de 45 minutes.

### **Principaux enjeux**

205. Les ménages des FC occupent 67,0 % des inventaires de LF. Les membres célibataires des FC en occupent 19,5 %. Les résidents civils (non des FC) occupent les autres 6,0 % des unités.

206. Le taux global d'inoccupation était de 7,3 %. Il n'y avait aucune unité de deux chambres à louer. Le taux d'inoccupation des unités de trois chambres était de 4,7 % alors que celui des unités de quatre chambres était de 12,5 %. Aucune unité n'a été jugée inhabitable.

207. L'étude du marché annuel des loyers de la SCHL a révélé que le taux d'inoccupation des appartements privés à Yellowknife était de 5,7 % en octobre de 1999, un déclin de 9,0 % par rapport au taux d'octobre de l'année précédente.

208. Le marché du logement privé répond à une très petite partie des exigences en matière de logement de la BFC (19,3 %). On retrouve les conditions de marché équilibrées dans le marché de la revente sans avantage pour le vendeur ou l'acheteur. Cependant, les prix des maisons ont été volatiles et cela peut décourager les membres des FC qui sont en affectation pour une courte durée.

209. Dû aux offres restreintes, le marché privé ne peut répondre à aucune des exigences en logement des FC. Bien que les niveaux de capacité financière soient bons, les loyers élevés du marché privé posent des problèmes quant à la capacité financière des membres des FC.

### **Constatations**

210. Il y a un besoin de 55 unités de logements de l'État pour personnes mariées des FC en affectation à Yellowknife, ce qui comprend 35 unités de trois chambres et 20 unités de quatre chambres à coucher. Il s'agit d'une réduction de 33 unités par rapport à la situation actuelle de 88. Comme il n'y a aucun logement pour célibataire, il faudra répondre au besoin des célibataires à partir de l'inventaire de LF. Présentement, 16 membres des FC occupent des unités de LF.

## **EDMONTON**

### **Contexte**

211. Des 4 553 membres des FC en affectation à Edmonton, 1 030 ou 22,6 % vivent à l'heure actuelle dans les LF (il y a un nombre total de 1 261 unités), ce qui comprend 982 familles et 48 personnes seules. Sur 982 familles des FC qui occupent les LF, 789 ou 80,4 % sont occupés par des soldats, caporaux ou caporaux-chefs.

212. Pour les besoins de l'étude, le marché est défini comme la Région municipale de recensement d'Edmonton.

### **Principaux enjeux**

213. Le taux d'inoccupation des logements locatifs à Edmonton se maintient dans l'ensemble à 2 %, soit en deçà du taux équilibré du marché de 3 %, lequel fournirait un accès raisonnable aux logements locatifs. Les habitations locatives avec accès au niveau du sol les plus convenables pour les familles des FC sont même moins accessibles avec des taux d'inoccupation de 1,66 % et de 1,38 % pour des unités de deux et de trois chambres respectivement. Le petit nombre de ces unités vacantes est également important. Les logements locatifs pour célibataires sont légèrement plus accessibles mais demeurent tout de même restreints, avec un taux d'inoccupation de 2,04 % et de 2,28 % pour des unités d'appartements d'une chambre et de deux chambres respectivement.

214. Étant donné les taux d'inoccupation actuels, les familles et les célibataires des FC qui occupent des logements fournis par l'État auraient beaucoup de difficulté à se trouver un logement convenable dans le secteur privé.

215. Du côté propriété, le marché de la revente offre une bonne gamme de prix pour les maisons. Un inventaire restreint a résulté en demande accrue. Le prix de vente des maisons nouvellement construites a aussi augmenté récemment et on prévoit des augmentations supplémentaires de 5 % à 6 % pour la revente et les nouvelles constructions. On se préoccuperait de faire l'achat d'une propriété à Edmonton en raison des conditions cycliques du

marché liées à une économie axée sur les ressources. À certains moments, les membres des FC seraient peu disposés à faire un achat en raison de la volatilité des conditions économiques.

216. Le prix du loyer pose un problème à l'heure actuelle seulement pour les soldats et les élèves-officiers. L'Indemnité de vie chère en région (IVCR) ne résout pas de façon importante le problème d'accès financier pour les soldats ou les élèves-officiers. À onze dollars par mois, l'indemnité ne crée aucune motivation additionnelle de devenir propriétaire pour les locataires des FC.

**Constatations**

217. Il y a un besoin de 1 018 unités de l'État pour les familles des FC en affectation à la BFC d'Edmonton, ce qui comprend 158 unités de deux chambres à coucher, 629 unités de trois chambres et 231 unités de quatre chambres à coucher. Il s'agit d'une réduction de 243 unités par rapport à la situation actuelle de 1 261 unités.

**SECTION 6 - SOMMAIRES, RÉGION DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE****TABLEAU 25 - SOMMAIRE DE LA COLOMBIE -BRITANNIQUE**

Endroit	Nombre d'unités (excluant empl. pour remorques)	Occu. par famille	Occup. par célibat.	Occup. par d'autres incluant les réservistes	EFME	Non habitable	Inoccupé	Exigence des familles des FC + EFME = objectifs	Différence	%chang.
Aldergrove/Matsqui	50	28	2	14	0	0	6	20	30	60 %
Chilliwack	388	32	2	218	0	100	36	32	356	92 %
Comox	302	265	6	1	0	0	30	200	102	34 %
Esquimalt	719							719	0	0 %
Vancouver	110	46	18	39	0	0	7	50	60	55 %
Total	1569	371	28	272	0	100	79	1021	548	35 %

*218. Les sommaires effectués par le groupe Urban Aspects Consulting Group sont compris et font suite à cette section. Dans ces rapports, il est possible de conclure que dans la plupart des endroits, le marché locatif privé sera en mesure de fournir des logements locatifs aux membres des FC qui sont en affectation dans ces endroits.*

*219. La méthodologie conçue pour faire l'étude de l'offre des marchés de logements locatifs privés dépend du taux d'inoccupation fourni par la SCHL. La SCHL ne mesure pas une partie du marché locatif en raison de sa petite taille et de la difficulté de la mesurer. Comme cette portion du marché n'est pas mesurée, il n'y a pas de façon fiable d'en préciser l'univers, la forme et le taux d'inoccupation. Par conséquent, il faut mettre en doute la dépendance sur cette partie du marché locatif pour répondre aux besoins des membres des FC en affectation dans ces endroits jusqu'au moment de pouvoir mesurer clairement le nombre et la forme des unités inoccupées. Il existe également de plus en plus de preuves que le marché non mesuré est généralement plus restreint que le marché mesuré.*

*220. Le groupe Urban Aspects Consulting Group spécule et se fie beaucoup sur la disponibilité de marché non mesuré pour calculer la disponibilité du marché privé. L'ALFC rejette ce point de vue parce qu'il est impossible de quantifier la disponibilité avec précision.*

*221. L'ALFC a donc effectué une évaluation supplémentaire. Elle a examiné les données de la SCHL sur l'inoccupation selon le genre de logement en les comparant aux exigences d'occupation des LF. Le nombre d'unités requises reflète cette analyse.*

## **ALDERGROVE**

### **Contexte**

222. La SRN d'Aldergrove est une station radio navale située dans la municipalité de Langley au centre de la vallée du Fraser. La station a comme rôles principaux de fournir des communications aux navires et aux aéronefs du Commandement maritime et des Forces alliées au moyen d'installations navales / côtières / navales et aériennes / au sol / aériennes; de fournir du soutien au Corps royal canadien des cadets de la Marine, Colombia et au Corps des cadets de la ligue navale, Colombia; et de fournir de la formation au personnel nouvellement affecté dans le but de le mettre à jour et le familiariser avec les opérations effectuées à la station.

223. La base est située dans la RMR de Vancouver, du côté est. La zone de marché comprend la ville de Langley, le district de Langley et l'agglomération de recensement (AR) d'Abbotsford. La distance de déplacement comprend une zone beaucoup plus grande. Cependant, l'analyse des données basées sur le code postal indique que la plupart des membres des FC habitent à Langley et à Abbotsford.

### **Principaux enjeux**

224. L'effectif de 98 membres des FC fait de la SRN d'Aldergrove un important employeur à Langley. Une majorité des membres des FC à la SRN d'Aldergrove habitent dans des logements dont seulement 40 % des ménages vivent dans des logements privés. La répartition de l'effectif en affectation illustre une répartition égale entre les ménages avec enfants et sans enfants. Le taux de propriété parmi les membres des FC à Aldergrove est faible par rapport à celui des ménages civils. La répartition des grades indique un pourcentage très élevé de MR et la capacité financière est une question majeure dans le marché de la propriété.

225. Dans le marché de la propriété, 84 % des ménages ne sont pas en mesure d'acheter une maison en rangée et aucun ménage ne peut acheter une maison seule détachée en versant 25 % du revenu du ménage comme paiement hypothécaire. La situation du marché locatif n'est pas aussi sérieuse. La plupart des grades peuvent se permettre une unité locative de taille appropriée avec 25 % du revenu du ménage plus l'indemnité d'aide au logement. Les familles plus nombreuses au niveau des MR subalternes ont un problème financier pour se procurer un logement avec un nombre raisonnable de chambres à coucher.

226. L'analyse indique que, compte tenu des moyennes historiques, le marché privé peut probablement répondre aux besoins des membres des FC en affectation à Aldergrove, mais les données ne sont pas concluantes. Environ 20 % des unités inoccupées seraient jugées non appropriées pour les membres des FC; cependant, il continuerait à y avoir un surplus important de tous les genres d'unités, même si on éliminait les unités non convenables. Les normes du marché indiquent une forte préférence pour des unités unifamiliales isolées pour tous les genres de ménages. Les conditions actuelles du marché pour des unités en rangée plus grandes sont très serrées, mais le besoin des FC pour ces genres d'unités est faible et un choix adéquat devrait demeurer possible malgré le taux d'inoccupation plus serré.

### **Constatations**

227. Les résultats de l'analyse indiquent que le marché privé peut probablement répondre aux besoins en logement de tous les membres des FC à la SRN d'Aldergrove. Malgré un important



pourcentage d'unités non convenables, l'absorption de tous les ménages des FC dans le marché privé ne causerait pas de chute dans les taux d'inoccupation et ne déséquilibrerait pas le marché.

**228. *Le taux d'inoccupation des unités de trois chambres avec accès au niveau du sol à Abbotsford, durant les deux dernières années, est demeuré à moins de un pourcent. Le marché total mesuré par la SCHL pour ce genre d'unité pour 1999 était de 153 unités avec un taux d'inoccupation de 0,7 %, ce qui représente une unité.***

**229. *Les autres genres d'unités de location mesurées ont des taux d'inoccupation beaucoup plus sains et pourraient offrir des choix à un certain nombre de membres des FC.***

**230. *Conséquemment, avant de pouvoir effectuer une enquête ou une recherche plus approfondie, l'ALFC recommande que l'État fournisse 20 unités comprenant des unités de trois et de quatre chambres à coucher avec accès au niveau du sol.***

## **CHILLIWACK**

### **Contexte**

231. La BFC de Chilliwack est située dans le district régional de la vallée du Fraser, à 100 km à l'est de la région métropolitaine de Vancouver, sur la route transcanadienne.

232. L'analyse des données basées sur le code postal pour les membres des FC en affectation à Chilliwack révèle que la plupart des membres habitent à l'intérieur des limites de l'agglomération de recensement de Chilliwack. Donc, pour les besoins du présent rapport, la zone de marché se définit comme étant l'AR de Chilliwack et l'analyse détaillée des besoins en logement ne porte que sur cette zone.

### **Principaux enjeux**

233. À l'heure actuelle, il y a 57 ménages en affectation à la BFC de Chilliwack comparativement à l'effectif réel de 49 ménages. Les familles avec deux parents constituent un peu plus de la moitié des affectations. La deuxième plus grande concentration de genre de ménage est constituée de 21 célibataires. Le reste des personnes en affectation comprend cinq couples sans enfants et trois familles monoparentales. Parmi les membres de la BFC de Chilliwack, 96 % louent leur logement, 63 % vivent dans des LF (32 familles et 2 célibataires) et 37 % ont des logements privés (4 familles et 19 célibataires).

234. Outre les membres des FC vivant dans des LF, 218 civils vivent également dans des LF. Nous n'avons aucune donnée sur leurs caractéristiques ménagères ou sur leur revenu.

235. L'inventaire du logement dans la zone de Chilliwack est surtout constitué de logements unifamiliaux. Près de 70 % de l'inventaire comprend des maisons unifamiliales isolées, alors qu'un autre 11 % comprend des logements semi-détachés avec accès au niveau du sol et des logements en rangée. Les appartements comptent pour moins de 20 % de l'inventaire de logements. En termes d'occupation, un peu plus de 70 % des ménages de Chilliwack sont propriétaires et un peu moins de 30 % sont locataires. Les propriétés sont surtout des logements unifamiliaux isolés, dont 85 % sont occupés par des propriétaires.

236. Le marché locatif privé de Chilliwack est depuis quelques années un marché faible. Les taux d'inoccupation du marché locatif habituel ont dépassé les 10 % depuis 1995. Le taux en novembre 1999 était de 12,4 %, soit une légère baisse par rapport au taux de 13,9 % de 1998. Les taux d'inoccupation dans le marché des maisons en rangée étaient beaucoup plus faibles mais les taux sont très volatiles dans ce secteur en raison de leur très petit nombre. Dans son sondage sur le marché locatif, la SCHL ne compte qu'environ 200 maisons en rangée. Cependant, la SCHL ne tient compte que d'environ un tiers du marché locatif de Chilliwack.

237. Le marché de propriété dans Chilliwack a moins d'importance dans le cadre de cette analyse que le marché locatif parce que 96 % de l'effectif en affectation à la BFC de Chilliwack sont des locataires. Les données indiquent cependant que la propriété est beaucoup plus abordable à Chilliwack qu'à Vancouver et est très largement disponible. La revente moyenne de maisons unifamiliales était de 154 000 \$ en 1999, alors que le condominium moyen s'est vendu à 106 000 \$. Plus de 1 500 logements sont à vendre à l'heure actuelle.

### **Constatations**

238. Sur 21 ménages, il y a 19 célibataires dans des logements privés malgré que 6 élèves-officiers ne peuvent, en théorie, se le permettre.

239. En prenant pour acquis que de tels ménages choisiraient (ou le font déjà) de vivre dans un logement de type appartement, à l'heure actuelle un minimum de 320 unités en rangée et appartements inoccupés sont disponibles dans le marché locatif conventionnel de Chilliwack et probablement un plus grand nombre disponible quoique inconnu dans cette partie du marché locatif qui ne fait pas partie des enquêtes de la SCHL. La disponibilité et le prix ne sont pas un problème pour ces 19 ménages, sauf pour les élèves-officiers.

240. En qui a trait aux 36 ménages familiaux, les normes communautaires indiquent que s'ils devaient trouver d'autres logements, la plupart choisiraient vraisemblablement des unités unifamiliales. Un peu moins de 85 % des couples avec enfants à Chilliwack, 74 % des couples et 57 % des ménages monoparentaux demeurent dans des logements unifamiliaux.

241. Malheureusement, on a très peu d'information au sujet de l'inventaire des logements unifamiliaux loués, au-delà du fait que selon le recensement de 1996, il y avait 2 353 unités unifamiliales dans le marché locatif de Chilliwack. Si on prend pour acquis que les niveaux de location sont 46 % plus élevés que la location de maisons en rangée de trois chambres (comme les écarts de prix dans le marché de propriété) et si on prend pour acquis que tous les 36 couples et familles en affectation à la BFC de Chilliwack ont besoin d'un logement locatif unifamilial, 26 ménages feraient face à des problèmes de prix.

242. Si on prend pour acquis que les 36 ménages louent une maison en rangée de trois chambres à coucher, aucun des ménages ne ferait face à des problèmes de prix. Par ailleurs, la question de disponibilité se pose. Il n'y a environ que 200 maisons en rangée dans le marché locatif conventionnel et un nombre inconnu dans le marché locatif non conventionnel, qui l'emporte sur le marché locatif conventionnel par un facteur de 2 contre 1. Selon le dernier sondage de la SCHL sur le marché locatif, seulement 1,4 % de l'inventaire des unités en rangée de trois chambres est inoccupé, ce qui signifie un très petit nombre d'unités. Cependant, il est probable qu'au total, il y a près de 900 unités inoccupées dans le marché de Chilliwack et il est

également probable que les 36 ménages des FC seraient en mesure de se trouver un logement adéquat et abordable non subventionné.

243. L'achat d'un logement unifamilial isolé à vendre n'est pas une possibilité réaliste pour la plupart des membres de la BFC de Chilliwack, peu importe les normes communautaires. La propriété d'un condominium de revente est peut-être une possibilité, quoiqu'il existe toujours des questions d'adéquation en raison de certaines données non précises. De toute manière, 96 % des membres des FC louent leur logement à l'heure actuelle.

244. Quant aux civils qui habitent sur la base, il serait possible, selon toute vraisemblance, de répondre assez rapidement à leurs besoins en matière de logement à Chilliwack ou dans les communautés environnantes, même s'il est un peu difficile de faire des projections à l'heure actuelle, étant donné qu'on ne connaît pas les caractéristiques des ménages civils. Cependant, ces ménages louent à l'heure actuelle et n'auraient, selon toute vraisemblance, à faire face à aucun des problèmes de prix dans le marché privé. Les coûts des propriétés dans le marché de Chilliwack sont suffisamment abordables permettant ainsi à un grand nombre de ménages civils d'acheter leur logement.

245. Étant donné un taux d'inoccupation de plus de 12 % dans le marché locatif conventionnel et un nombre inconnu d'unités inoccupées dans le marché non conventionnel, selon toute vraisemblance, le marché pourrait répondre aux besoins de tous les ménages habitant dans des LF sans réduire le taux d'inoccupation à un faible niveau non souhaitable.

246. Ceci étant dit, il est impossible d'être assuré de cette conclusion en raison du manque d'information au sujet du marché locatif non conventionnel.

*247. Le taux d'inoccupation de la SCHL pour des unités de trois chambres à coucher avec accès au niveau du sol était de 1,4 % en 1999. Il y avait un total de 169 unités de trois chambres à coucher dans l'univers de la SCHL, y compris les appartements et les maisons en rangée. Conséquemment, il y a seulement quelques unités inoccupées. De grandes fluctuations au niveau des taux d'inoccupation font également l'objet d'inquiétudes à Chilliwack.*

*248. Conséquemment, jusqu'à ce qu'on puisse effectuer une enquête ou recherche plus poussée, l'ALFC recommande que l'État fournisse 32 unités de trois et de quatre chambres à coucher.*

## COMOX

### Contexte

249. La BFC de Comox est une base de la Force aérienne située du côté est de l'Île de Vancouver à environ 240 km au nord de Victoria. La BFC de Comox a comme rôle de fournir des services de recherche et de sauvetage et de patrouille maritime ainsi qu'un escadron de soutien au combat (jusqu'en 2002). La base est également une école de formation en recherche et sauvetage et en instruction d'équipage aérien de base de l'Association européenne de facultés et autres établissements d'enseignement supérieur formant des spécialistes de l'aménagement du territoire. La composante recherche et sauvetage de la base effectue également une fonction de

surveillance des sous-marins étrangers, de la pêche illégale, du trafic de la drogue et de la pollution.

250. La base est située dans les limites de l'agglomération de recensement de Courtenay, qui définit également les environs et la zone de marché pour la base. L'agglomération de recensement comprend les villes de Courtenay et Comox, qui sont les principales municipalités urbaines de la région.

### **Principaux enjeux**

251. Avec un effectif de 1 083, la BFC de Comox est un des principaux employeurs de la région de Courtenay-Comox. Le marché privé répond déjà aux besoins d'environ 70 % des ménages des FC, comme les unités n'offrent du logement qu'à 94 célibataires et à 263 familles. Pour ceux qui vivent sans subventions, la propriété est une option favorite. Cependant, le taux de propriété pour tous les ménages des FC n'est que de 41,7 %. Les conditions d'un marché déprimé au niveau des marchés de propriété et de logements locatifs au cours des dernières quelques années ont permis aux ménages des FC de disposer d'une vaste gamme d'unités adéquates.

252. Le prix abordable des unités locatives n'est pas un problème important pour la plupart des ménages de la BFC de Comox, sauf pour le grade des élèves-officiers qui ne peut se permettre un appartement à une ou à deux chambres à coucher. Les soldats qui ont besoin d'une unité de trois chambres et les élèves-officiers ne peuvent pas se permettre de louer un logement dans le marché des maisons en rangée. Du côté de la propriété, les problèmes de prix sont plus sévères. Les normes communautaires du marché de la propriété à Comox sont des maisons unifamiliales et seulement les grades de capitaines et plus peuvent se permettre d'acheter des maisons unifamiliales.

253. Les conditions dans le marché locatif présentent des taux élevés d'inoccupation et des augmentations de loyer limitées au cours des cinq ou six dernières années. Les taux d'inoccupation de longue durée révèle une offre abondante d'unités de tous genres. En termes absolus, le marché privé peut répondre à tous les ménages qui habitent présentement dans les casernes. Cependant, la pénurie de nouvelles constructions de logements locatifs et la réduction des unités inoccupées pourraient créer une demande importante sur le marché locatif d'appartements et de maisons en rangée. L'État doit donc toujours fournir des unités à la BFC de Comox, afin de maintenir un marché locatif équilibré et d'aider les familles avec enfants.

### **Constatations**

254. Les résultats d'analyse de ce rapport indiquent que l'État doit continuer d'intervenir au niveau du marché de Comox. Dans le marché des appartements, il y a suffisamment d'unités adéquates et à prix abordable, qui répondent aux besoins des ménages sans enfants. En raison d'un manque d'information du marché locatif pour des maisons unifamiliales et des maisons jumelées, il est difficile de préciser si le marché locatif privé peut fournir un nombre suffisant d'unités adéquates pour les ménages des FC qui requièrent un logement avec accès au niveau du sol.

255. Comme plusieurs marchés en C.-B., la région de Courtenay a connu une augmentation rapide des prix au début des années 1990. Des conditions de marché plus faibles au cours des dernières quelques années ont entraîné des chutes dans les prix mais ceux-ci sont toujours bien

au-dessus des niveaux qui prévalaient avant la montée des prix. Les normes communautaires dans la région s'appliquent aux maisons unifamiliales dans le marché de la propriété et celles-ci sont abordables seulement aux ménages des FC au niveau des officiers supérieurs ou des ménages à deux revenus. Des considérations de prix font qu'il est non probable que plusieurs ménages des FC changeraient de mode de logements, si les casernes n'étaient pas disponibles.

*256. Même si les données de la SCHL de 1999 sur l'inoccupation indiquent un taux d'inoccupation de 19,6 % pour les maisons en rangée de trois chambres à coucher, l'univers est relativement petit. Le nombre réel d'unités de trois chambres avec accès au niveau du sol inoccupées est de 29. Au moment de la collecte des données, il y avait 174 familles des FC qui habitaient dans des unités de trois chambres et 41 dans des unités de quatre chambres à coucher.*

*257. Conséquemment, jusqu'à ce qu'on effectue une autre enquête ou recherche, l'ALFC recommandera à l'État de fournir 200 logements, comprenant des unités de trois et quatre chambres avec accès au niveau du sol.*

## VANCOUVER

### Contexte

258. La BFC de Vancouver compte plusieurs petits lieux de travail tous situés dans la ville de Vancouver même. Six membres des FC habitent à Vancouver Nord, une autre des 20 municipalités distinctes qui constituent la région métropolitaine de recensement de Vancouver (population actuelle de 2 millions). La plus grande concentration de membres de la BFC de Vancouver habite dans la partie connue comme Vancouver Westside, près du centre-ville de Vancouver, de l'Université de la Colombie-Britannique, de plusieurs importantes plages sur l'océan et du parc Stanley. C'est aussi l'endroit des LF. Présentement, la BFC de Vancouver compte 75 membres en affectation; l'effectif est de 66 membres.

259. Les membres des FC de Vancouver sont admissibles à l'indemnité de logement.

### Principaux enjeux

260. La plupart des membres des FC à Vancouver vivent dans les LF. Sur 75 ménages en affectation à la BFC de Vancouver, 64 habitent dans les LF, soit 46 familles et 18 personnes seules. Il y a un total de 103 propriétés occupées à la BFC de Vancouver. Le reste est occupé par des réservistes (36), des civils (1), des employés du gouvernement (1) et un espace commercial (1).

261. Des 11 ménages qui habitent dans des logements privés, nous estimons que 7 sont propriétaires et 4 sont locataires.

262. Le taux élevé de membres habitant dans les LF est probablement attribuable à deux facteurs, soit l'endroit désirable des LF et le coût élevé des logements à Vancouver, surtout à cet endroit.

263. Les coûts de logement à Vancouver demeurent élevés, malgré le fait que l'économie et le marché du logement dans la région métropolitaine de Vancouver ont subi un déclin général

depuis 1993. En 1999, les constructions de logements métropolitains se chiffraient à 8 677 comparés au plafond élevé de la décennie de 21 307 unités, en 1993. Les raisons sous-jacentes pour le déclin de la production dans le Vancouver métropolitain et partout dans la province sont attribuables à l'économie provinciale en difficulté, des économies provinciales raisonnablement saines dans chaque autre province du Canada et des économies asiatiques en difficulté. Ces trois facteurs ont entraîné une réduction de la croissance de la population, de l'emploi, des revenus familiaux et conséquemment des nouvelles constructions de logements. La migration interprovinciale nette a été principalement négative depuis le troisième trimestre de 1997. Sur une base saisonnière ajustée, la migration interprovinciale nette est tombée récemment à son niveau le plus bas depuis 1982, étant donné que les départs des habitants de la C.-B. vers les autres provinces se poursuivent. Les taux d'inoccupation sont les plus hauts de toute la décennie. Bien que la croissance économique se soit améliorée au cours des derniers mois, il n'y a aucun signe d'un renversement dramatique de la situation économique à l'horizon.

### Constatations

264. Tel qu'indiqué plus haut, la plupart des membres des FC habitent dans des LF. En se basant sur l'analyse de ce rapport, on peut conclure ce qui suit : les ménages sans personnes à charge pourraient dans à peu près tous les cas se trouver un logement non subventionné à un prix abordable, même sans indemnité d'aide au logement. Les seules exceptions sont les élèves-officiers qui auraient un problème financier, même en comptant sur l'indemnité.

265. Dans les cas où nous estimons que les ménages avec personnes à charge louent des maisons de ville non subventionnées comme solution de rechange aux LF, deux ménages éprouveraient des problèmes financiers, même avec l'indemnité. Les autres n'éprouveraient pas de problèmes financiers. Il faut noter cependant que dans le marché du loyer conventionnel (tel que mesuré par la SCHL), il y a seulement un total de 3 374 unités de logements en rangée dans toute la région métropolitaine. Il y a un nombre très considérable de logements locatifs non compris dans l'enquête de la SCHL (condominiums, sous-locations d'appartements, maisons unifamiliales et semi-détachées), mais on ne sait rien de cet inventaire, du point de vue de la disponibilité, de la convenance et de la gamme de prix. Par conséquent, il est difficile d'être précis au sujet de la convenance de l'inventaire global des constructions au niveau du sol dans la région de Vancouver.

266. Le même problème se pose au sujet des ménages qui pourraient, en raison de normes communautaires, louer une maison unifamiliale comme solution de rechange aux LF. Il n'y a pas de données statistiques disponibles sur l'inventaire des maisons unifamiliales isolées à louer autres que les données du recensement qui indiquent qu'il y en a plus de 45 000 dans la région du Vancouver métropolitain. Selon les estimations de loyer, la plupart des ménages des FC à Vancouver qui chercheraient à louer une maison unifamiliale isolée non subventionnée auraient des problèmes financiers importants. Même avec l'indemnité, seulement cinq des 23 ménages avec 3 ou 4 personnes à charge auraient les moyens de louer une maison unifamiliale isolée non subventionnée.

267. Plus de 90 % des ménages des FC à Vancouver louent. Peu importe s'ils préfèrent louer ou non (ils peuvent préférer louer à cause de l'endroit où se trouvent les LF de la BFC de Vancouver), le fait est que le choix d'être propriétaire n'est pas une option dans la plupart des cas, en particulier pour les logements unifamiliaux isolés. Même pour la revente de logements et même avec l'indemnité, pas un seul ménage des FC à Vancouver pourrait se payer une maison

unifamiliale isolée moyenne disponible dans le marché de la revente. Les niveaux de prix s'améliorent pour les maisons jumelées et les unités d'appartement dans le marché de la revente.

268. Pour résumer, les ménages sans personnes à charge et les ménages qui louent des maisons de villes n'ont pas de difficulté à louer des logements privés dans la plupart des cas, sauf les élèves-officiers. Les ménages qui chercheraient à louer des maisons unifamiliales isolées auraient de sérieuses difficultés financières, comme ceux qui préféreraient acheter.

**269. Selon la SCHL, le taux d'inoccupation pour les unités de trois chambres avec accès au niveau du sol était de 1,9 % en 1999. Il y avait un total de 2 287 unités de trois chambres dans l'univers de la SCHL à Vancouver pour les maisons en rangée dont 44 étaient inoccupées et le taux d'inoccupation continue de baisser.**

**270. Compte tenu du taux d'inoccupation très bas et des coûts élevés des propriétés, il sera difficile de maintenir les opérations à Vancouver sans une forme quelconque de logements convenables fournis par l'État. À l'heure actuelle, 85 % des membres des FC en affectation à Vancouver louent un logement fourni par l'État.**

**271. Conséquemment, jusqu'à ce qu'elle puisse effectuer une enquête ou recherche supplémentaire, l'ALFC recommande à l'État de fournir 50 unités de logements comprenant des unités de trois et quatre chambres avec accès au niveau du sol.**

## ESQUIMALT

### Contexte

272. Nous avons entrepris l'étude sur le logement à la BFC d'Esquimalt dans le but de comprendre la nature des problèmes de logement qui confrontent les membres des FC en affectation à Victoria. L'étude avait comme objectif principal de préciser si le marché privé du logement locatif était en mesure d'offrir un logement à prix abordable, adéquat et convenable à toutes les familles des membres des FC à la BFC d'Esquimalt.

273. Nous avons limité la portée de l'étude aux familles des FC, surtout à celles qui louaient des LF ou des logements du marché privé. Nous avons effectué une analyse du marché des propriétés, mais les stratégies élaborées portaient sur les familles qui cherchaient un logement locatif.

274. La recherche requise pour effectuer cette étude comprenait plusieurs composantes. La première étape était d'établir un groupe de discussion des membres des FC dans le but d'obtenir une meilleure idée de la nature des problèmes de logement qui confrontent les familles des membres des FC. Nous avons effectué une analyse complète du marché locatif de Victoria dans le but d'examiner la demande de logement des familles des membres des FC et la disponibilité de logements permettant de répondre à ces besoins. La disponibilité de logements dans le marché privé était basée sur des critères de prix, de convenance et d'adéquation. Selon les résultats de l'analyse, nous avons élaboré des stratégies axées sur le logement. Cela constituait l'étape finale du projet. Comme il n'y avait pas de données objectives permettant de fournir une mesure de la convenance des logements dans le marché privé, nous avons effectué une étude auprès des membres des FC qui habitent des logements disponibles dans le marché privé.

**Principaux enjeux**

275. Les familles constituent environ 70 % des ménages de la base. Les ménages familiaux constituent trois groupes : des couples avec enfants; des couples sans enfants et des familles monoparentales. Les familles avec enfants (soit les couples avec enfants ou les familles monoparentales) sont le groupe de ménages dominant qui constituent presque la moitié de tous les ménages de la base.

276. La structure par âge du personnel de la base indique un taux de croissance élevé possible de la taille des ménages. Presque les trois quarts du personnel de la base ont moins de quarante ans, ce qui signifie que les ménages sans enfants peuvent se transformer en ménages avec enfants et les ménages avec enfants peuvent avoir plus d'enfants qu'ils n'ont déjà.

277. Les ménages avec enfants préfèrent en général des logements avec accès au niveau du sol avec des cours arrières comme des maisons en rangée ou des maisons unifamiliales isolées. Les familles ont également besoin d'écoles et d'un accès à des installations de loisirs.

278. Le loyer moyen pour des appartements et des maisons en rangée est accessible à la plupart des familles des FC. Seulement les familles des matelots brevetés et les élèves-officiers risquent d'avoir des problèmes de nature financière, compte tenu de leur revenu et indemnité d'aide au logement actuel. On prévoit que 166 familles auraient des problèmes de nature financière possibles.

279. Il y a un inventaire limité d'unités locatives inoccupées. Moins de 30 % des unités inoccupées sont convenables aux familles des membres des FC. Des taux d'inoccupation de moins de 3,0 % pour des unités de deux et de trois chambres limitent la disponibilité actuelle des unités sur le marché. Les familles qui s'installent dans la région éprouvent plus de difficulté à se trouver un logement locatif convenable. Selon les résultats de l'étude, plus de la moitié des ménages qui obtiennent un logement du marché civil ont un problème de convenance basé sur la taille et la condition de leur unité actuelle.

280. La disponibilité de logements locatifs dépend de la nature du logement requis. Les familles avec enfants qui cherchent des unités plus grandes (3 chambres ou plus) auront plus de problèmes que les couples sans enfants. Il est possible que les unités sous forme d'appartements soient plus faciles à trouver que les unités de constructions avec accès au niveau du sol. Dans le présent rapport, l'analyse sur la disponibilité a porté sur l'accès à des unités vacantes convenables selon des conditions de marché équilibrées comme elles existent présentement. Dans un marché équilibré, les couples sans enfants devraient être capables de trouver une unité locative convenable. Selon l'analyse, on estime qu'il y a un déficit de 100 à 250 unités pour les familles avec enfants dans un marché équilibré. Cela indique qu'il faut un total se chiffrant entre 820 et 970 unités de LF pour loger les familles de la BFC d'Esquimalt.

281. Victoria est un des marchés du logement les plus dispendieux au Canada et la recherche d'un logement abordable est un défi pour plusieurs parmi ceux qui habitent dans la région. La plupart des militaires du rang ont besoin d'un deuxième revenu ou des placements financiers intéressants pour s'acheter une propriété à Victoria en comptant sur le 25 % de limite en frais de logement établis par les politiques du Conseil du Trésor et les Ordonnances et règlements royaux applicables aux Forces canadiennes. Pour les familles avec deux revenus ou avec des placements



financiers intéressants, ce sera plus facile de devenir propriétaires. Pour ceux qui s'achètent une maison pour la première fois, c'est-à-dire les militaires du rang subalternes et les élèves-officiers, ce sera difficile de devenir propriétaires.

282. Bien que le marché du logement soit dispendieux, il y a des indications à l'effet que la situation s'améliorera au cours des quelques prochaines années. Récemment, il y a eu une baisse de demande dans les marchés des propriétés et des logements locatifs. La baisse de demande a été accompagnée d'une augmentation du nombre de logements disponibles et cela a contribué à contenir les loyers et les prix. Les inventaires de maisons nouvelles et terminées augmentent et l'offre de maisons existantes augmente par rapport à la demande. Au niveau du marché locatif, les taux d'inoccupation se stabilisent à des niveaux qui sont plus élevés qu'au cours des dernières années. Le ralentissement économique local et la migration réduite vers la région feront que ces conditions se maintiendront au cours des deux à trois prochaines années, entraînant, selon toute vraisemblance, des réductions de prix de propriétés et des niveaux de location plus bas et améliorant ainsi les prix du logement dans la région.

### **Constatations**

283. Bien que les conditions du marché s'amélioreront pour les acheteurs et les locataires au cours des quelques prochaines années, ces tendances sont cycliques. L'économie s'améliorera et la migration vers la région augmentera, augmentant la demande de logements et entraînant des augmentations des prix et des loyers. La stratégie du logement élaborée dans le cadre de ce projet ne doit pas traiter uniquement des conditions du marché à court terme, mais elle doit comprendre des options qui aideront le personnel de la base, lorsque les conditions seront moins favorables pour les acheteurs et les locataires.

284. Quant aux stratégies d'intervention requises à partir de cette analyse, il y a trois conclusions principales. En premier lieu, il faut une intervention pour répondre au déficit estimé de 100 à 250 unités pour les familles avec enfants. Pour ce faire, il faudrait construire des unités de LF supplémentaires avec accès au niveau du sol et qui comprennent deux chambres ou plus. Deuxièmement, bien que l'inventaire de LF actuel offre un bon choix de logements aux familles, l'âge de l'inventaire et les données non scientifiques disponibles suggèrent une remise à neuf importante de l'inventaire pour répondre aux besoins des familles modernes. Troisièmement, les matelots brevetés et les élèves-officiers ont besoin d'une compensation monétaire supplémentaire pour alléger leurs problèmes de nature financière.

285. Il faut souligner que le marché privé ne pourrait pas répondre aux besoins des familles qui vivent actuellement dans les LF. Les niveaux de construction de logements locatifs ont été très bas au cours de la dernière décennie en dépit des conditions du marché extrêmement serrées, ce qui indique que le marché, selon toute probabilité, n'augmentera pas l'offre par rapport à la demande additionnelle en abandonnant progressivement les LF. Comme les unités se détériorent et ne sont plus adéquates pour les familles vivant sur les bases, il faudra remplacer l'inventaire actuel des LF. La remise à neuf et le reroi devront faire partie des budgets d'équipement qui viendront s'ajouter aux frais de construction des unités additionnelles.

## CHAPITRE 5 - SURVEILLANCE

1. Les renseignements et les données recueillies pour la période d'étude constituent une ligne de départ pour la cueillette de certains types de données. Autrement dit, c'est la première fois que ces données et ces renseignements sont recueillis et qu'ils sont analysés de façon aussi détaillée. Répéter ces activités à intervalles réguliers nous permettrait de commencer à examiner les tendances plus attentivement, à prévoir des changements ou à déterminer les besoins futurs.
2. Non seulement les habitudes et le comportement des personnes et des ménages changent, mais les conditions du marché du logement également. Il est donc nécessaire d'étudier les marchés pour évaluer l'incidence de ces changements. À certains endroits, on observe d'importantes fluctuations cycliques des conditions du marché, tandis que dans d'autres marchés, les changements sont évidents mais plus graduels. Mais, ces derniers sont seulement évidents quand l'information à leur sujet est accessible. Malheureusement, plusieurs décisions en matière de logements sont basées sur des renseignements anecdotiques ou sur des lignes directrices inexactes ou déraisonnables.
3. Le ministère de la Défense nationale et l'ALFC doivent pouvoir compter sur de l'information exacte et à jour pour résoudre des questions de logement et appuyer les dépenses considérables requises pour la rationalisation et l'amélioration de l'inventaire des logements.
4. L'étude a jeté les bases qui nous permettront de modéliser ou de prévoir les exigences générales en matière de logement pour les ménages des FC. En surveillant les nombre d'effectifs permanents, les caractéristiques démographiques changeantes des FC et les conditions du marché, il sera possible de déterminer plus exactement les besoins et de faire des ajustements judicieux à l'inventaire des logements.
5. Le succès de la rationalisation, de l'amélioration et de l'application de la politique de logement dépend largement de ces renseignements et du suivi des changements à cet égard.

## CHAPITRE 6 - CONCLUSIONS

1. Les changements dans la composition des FC, en particulier dans la structure de l'âge, ont entraîné des changements dans les besoins de logements. Depuis le milieu des années quatre-vingts, l'occupation des LF et le pourcentage des ménages locataires ont diminué, alors que le pourcentage des ménages propriétaires a augmenté.

2. Ces changements sont liés aux changements plus généraux au sein des FC. Durant les années 1980 et 1990, des niveaux élevés de recrutement ont suivi des niveaux de recrutement fortement réduits. La taille et la composition d'âge des FC ont donc changé. Depuis 1976, le nombre des membres a baissé de 39 %, principalement durant les années 1990. À présent, moins de 50 % des membres des FC ont moins de 35 ans comparativement à 63 % en 1991. Il y a maintenant moins de célibataires, de jeunes familles et de couples, qui ont tous tendance à dépendre de l'inventaire des logements locatifs, soit privés, soit de l'État pour répondre à leurs besoins en logement.

3. On peut s'attendre à ce que l'occupation des LF diminue encore, et, à l'avenir, la planification devra tenir compte des changements prévus à la composition d'âge des FC. Aujourd'hui, un grand nombre de membres des FC ont de 35 à 39 ans. Les changements de la composition d'âge se produiront au fur et à mesure que ce vaste groupe vieillira et que ses membres quitteront ou prendront leur retraite. Le recrutement des plus jeunes membres changera éventuellement aussi la structure d'âge. Le processus de recrutement et l'attrition conditionneront les exigences futures en logement. La rationalisation du portefeuille devrait donc être liée aux changements prévus dans ces domaines.

4. La proximité des marchés de propriétés abordables a tendance à augmenter les niveaux d'accession à la propriété parmi les membres des FC, ce qui suppose une moins grande dépendance par rapport aux logements locatifs. Cependant, les membres des FC qui sont affectés pour de courtes périodes dans un marché semblent être moins enclins à devenir propriétaires. Depuis peu, les logements dans de nombreuses communautés canadiennes se font plus rares. La construction de logements locatifs est très limitée dans la plupart d'entre elles. Les membres des FC qui désirent louer continueront de compter sur les logements de l'État jusqu'à ce que les facteurs limitant la construction de logements privés changent.

5. Présentement, il faut 13 058 unités pour loger les familles des Forces canadiennes et les membres de forces militaires étrangères en entraînement dans les bases canadiennes. Il y a un surplus de 5 857 unités.

6. Dans certaines bases, il y aura un besoin continu de loger des membres célibataires. Dans les régions où le marché privé est petit ou restreint, il faudra tenir compte du besoin continu de loger les célibataires.

7. Il est clairement reconnu que les facteurs influençant les besoins et la demande de logements doivent être surveillés et que les besoins déterminés doivent être réévalués à intervalles réguliers pour refléter les changements démographiques, les caractéristiques des ménages et les conditions du marché.

## **ANNEXE A - MÉTHODOLOGIE**

1. La méthodologie utilisée pour effectuer les Études sur les exigences en matière de logement a été conçue en conformité avec la Directive du Conseil du Trésor sur les frais pour les logements de possession gouvernementale. La politique du Conseil du Trésor sur le logement stipule que les logements de l'État doivent être fournis seulement s'ils sont requis pour des raisons opérationnelles ou lorsque aucun autre logement convenable est disponible à proximité (Chapitre 4-1, Directive sur les frais pour les logements de possession gouvernementale).

2. Dans le but de préciser les exigences en matière de logement, nous avons dû établir plusieurs hypothèses :

- a. Le nombre de membres des FC en affectation dans un endroit demeurera constant au cours des années, à moins d'avis contraire du MDN;
- b. Les caractéristiques démographiques des membres demeureront constantes (distribution et taille des familles par grade);
- c. Les membres des FC qui vivent présentement dans le marché privé sont logés convenablement (l'exception à cette hypothèse sont les endroits où il y a des listes d'attente pour des LF ou là où il n'y a pas de logement);
- d. La répartition actuelle des modes d'occupation (nombre de ménages propriétaires ou locataires) demeurera constante (les facteurs influençant cette répartition seront discutés plus loin);
- e. Il faut une unité de logement pour chaque membre des FC en affectation dans un endroit (nous reconnaissons qu'il y a des exceptions).

3. Les Études sur les exigences en matière de logement utilisent les normes reconnues de l'industrie et les données de recensement les plus à jour (Recensement de 1996) pour déterminer et mesurer le caractère approprié et la disponibilité des logements. Conformément à la politique du MDN, les environs constituent une zone de déplacement de 45 minutes, en voiture, autour de la base.

### **LOGEMENTS CONVENABLES**

4. Il n'y pas de point de comparaison canadien pour définir ce qu'est un logement convenable. Il y a par contre des normes minimales (comme la Norme nationale d'occupation) pour définir ce qu'est un logement surpeuplé et indiquer si une unité peut être considérée en état de délabrement. Cependant, au-delà des normes minimales, le caractère convenable d'un logement dépend largement des caractéristiques du ménage comme le nombre et l'âge des personnes, le revenu, des principaux types de logements et la composition des quartiers de la région étudiée.

5. Nous avons élaboré un profil démographique et socio-économique des membres des FC pour chaque région étudiée. Nous avons effectué pour les membres des FC des estimations du revenu moyen (en fonction du grade), de l'âge, de la composition du ménage et des données d'occupation. Nous avons effectué des estimations semblables sur la population civile de chaque communautés où les membres des FC ont été affectés. Nous avons utilisé ces données pour évaluer ce que des ménages de profils démographiques et socio-économiques semblables considéreraient convenable ou convenables dans leur cas particulier, dans chaque communauté.

6. Nous avons aussi examiné le profil d'occupation de membres des FC occupant des LF afin d'évaluer leurs exigences spécifiques et plus particulièrement afin de savoir si leurs caractéristiques socio-économiques étaient différentes de celles de la population générale des FC, dans chaque base.

7. Nous avons utilisé les données sur les ménages de la communauté de résidence pour établir ce que serait la forme et la taille convenable d'un logement pour les membres des FC avec des caractéristiques socio-économiques et démographiques semblables. Nous nous sommes appuyés sur ces caractéristiques des ménages des CF pour établir les besoins.

8. À la suite de ces hypothèses et après avoir traduit les caractéristiques des ménages en caractéristiques de logements, nous avons déterminé le nombre, le type et la taille des unités de logement jugées convenables. La prochaine étape consistait à préciser le mode d'occupation.

## **DISPONIBILITÉ**

9. Un examen de l'inventaire du marché du logement a permis de déterminer la disponibilité des logements. Nous avons recueilli des données sur le nombre d'unités de logement dans la zone de marché, le nombre d'unités achetées et louées et le nombre d'unités par type, état et date de construction.

10. Pour savoir quelle portion de l'inventaire des logements était disponible, nous avons effectué un examen des données statistiques sur le taux d'inoccupation des logements locatifs au cours des dix dernières années. Nous avons évalué la forme et le nombre réel de l'ensemble des unités louées et nous les avons sommairement évalués pour déterminer s'ils étaient convenables.

11. Pour évaluer la disponibilité des unités dans le marché privé pouvant répondre aux besoins des membres des FC occupant des logements de l'État, nous avons considéré le nombre d'unités vacantes représentant un taux d'inoccupations de plus de 3 % comme l'inventaire des logements immédiatement disponibles aux membres des FC. Un taux d'inoccupation de 3 % représente un marché équilibré où il y a un roulement normal d'unités inoccupées et où il n'y a ni abondance, ni pénurie d'unités. Si le taux d'inoccupation est de moins de 3 %, la disponibilité d'unités est restreinte.

12. En ce qui a trait aux marchés des maisons, nous avons recueilli des données sur le marché de la revente et des maisons neuves. Les deux mesures ou points repères pour reconnaître un marché de la revente équilibré sont les ventes selon les mandats en vigueur (RVMV) de 20 % à 30 % et l'inventaire d'habitations à vendre sur une période de cinq mois. Nous avons enregistré ces mesures afin de déterminer si l'inventaire d'unités achetées était restreint.

13. Dans le marché des maisons neuves, le nombre de mises en chantier et de constructions achevées sert à mesurer la capacité du marché d'offrir des maisons neuves. Le nombre de plans de lotissement enregistrés, de terrains à construire et de contraintes à la construction sont de bonnes mesures des disponibilités futures.

14. Tel que mentionné dans les hypothèses, nous avons pris pour acquis que les membres des FC qui habitent actuellement dans des logements du marché privé étaient bien logés sauf : a) s'il

y avait une liste d'attente pour des LF; ou b) s'il n'y avait pas de LF. Dans de telles situations, les membres des FC peuvent ne pas avoir d'autre choix que celui de louer un logement non convenable. Dans les endroits où ni l'une ni l'autre de ces deux conditions n'étaient atteintes, nous avons effectué des enquêtes visant à préciser quels ménages louaient peut-être des logements non convenables. L'étude avait pour but de préciser si les membres qui habitent des logements du secteur privé font face à des problèmes. Nous avons utilisé un questionnaire type pour tous les endroits et nous l'avons administré par l'entremise des personnes-ressources sur les bases. Les endroits sont les suivants :

**TABLEAU A – ENDROITS AVEC LISTES D'ATTENTE OU SANS UNITÉS DE LF**

Région	Endroit
Région de la Colombie-Britannique	Aucun
Région de l'Ouest	Winnipeg
Région de l'Ontario	London
	Meaford
	Hamilton
	Trenton
Région du Québec	Saint-Jean
	Valcartier
Région de l'Atlantique	Shearwater

15. Au moyen de tableaux croisés de Statistique Canada, nous avons établi la répartition du mode d'occupation pour la population des FC par lieu, âge et revenu. Dans certains endroits où il y a eu d'importants changements d'affectation des membres, il a fallu faire une analyse plus détaillée.

16. Les données sur le mode d'occupation et la nécessité de préciser le nombre, le type et la taille des logements ont permis d'établir les exigences globales de la population des FC en matière de logement, par endroit. Encore une fois, en supposant que les membres des FC qui habitent des logements du marché privé sont logés convenablement, la méthodologie permet maintenant d'évaluer d'une part si le marché privé peut répondre aux besoins en logement présentement comblés par l'État (abondance ou déficit) et, d'autre part, évaluer la disponibilité des logements conformément à la politique du Conseil du Trésor sur le logement.

## **ENVIRONS**

17. Nous avons défini les environs de chaque région d'étude en s'appuyant sur les limites municipales, les limites de données établies par Statistique Canada et, dans les grandes régions urbaines, sur une zone de déplacement de 30 à 45 minutes par transport privé. Dans la plupart des cas, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Statistique Canada, l'agglomération

de recensement (AR) ou un groupe de sous-divisions de recensement constituent les environs et servent de limite la plus logique pour l'étude. En dehors d'une RMR ou d'une AR, le choix de logements n'est généralement pas plus vaste. Par définition, la RMR ou l'AR est un marché unique avec un niveau élevé d'intégration sociale et économique.

## **ABORDABILITÉ**

18. Nous reconnaissons que l'abordabilité des maisons est fonction du salaire et qu'il ne s'agit pas d'une question de logement. Par conséquent, le coût du logement n'a pas été utilisé pour calculer le nombre d'unités convenables disponibles dans le marché privé pour les familles des FC. Le nombre ménages ne pouvant se procurer un logement convenable étant donné leurs revenus limités n'a pas été utilisé pour établir le nombre de logements requis.

19. Nous avons inclus la section sur l'abordabilité dans les études sur le logement principalement pour montrer l'incidence de ce facteur. Nous avons étudié les problèmes potentiels liés à l'abordabilité pour évaluer les répercussions d'une réduction de l'inventaire actuel des logements de l'État. Nous avons établi le seuil d'abordabilité d'un logement locatif à 25 % du revenu brut du membre et celui d'une propriété à 30 % du revenu brut du membre. Nous avons effectué une analyse afin de déterminer le nombre de ménages, par taille de familles et nombre de chambres, qui ne peuvent pas s'offrir un loyer moyen. Les études ont aussi permis de préciser si l'accession à la propriété était influencée par l'abordabilité.

20. Étant donné que le revenu est fonction du grade et que les autres sources de revenus que celles des FC (comme le revenu du conjoint) n'étaient pas considérées, l'analyse sur l'abordabilité peut exagérer les problèmes qui y sont liés. Inversement, il faut reconnaître que les seuils de 25 % et de 30 % sont des lignes directrices générales qui établissent le montant maximum qu'un ménage devrait dépenser pour un logement. Une analyse des normes indique que des groupes à revenus comparables dépensent souvent un pourcentage beaucoup plus petit du revenu sur le logement.

## **RÉSUMÉ**

21. La méthodologie porte sur des questions relatives aux environs, à la disponibilité et au caractère convenable des logements. L'abordabilité est traité comme un facteur d'incidence qui se limite à la discussion sur le choix du mode d'occupation et sur l'incapacité de payer les loyers du marché.

## **ANNEXE B – SOURCES DES DONNÉES ET ÉCHÉANCES (DATES D'ACHÈVEMENT ET MISES À JOUR)**

1. Les données utilisées dans la préparation de plusieurs études d'exigences en matière de logement proviennent des diverses sources mentionnées ci-dessous. On reconnaît que plusieurs données sur des endroits spécifiques reflètent les circonstances qui prévalaient au moment où les données ont été recueillies. Les données doivent être mises à jour à différents intervalles lorsque des données récentes sont disponibles et lorsqu'il sera pratique et utile de le faire. Bien que les différentes sources de données indiquées dans le tableau B soient mises à jour et rendues disponibles seulement à certains moments, elles demeureront des sources de données majeures.

### **AGENCE DE LOGEMENT DES FORCES CANADIENNES (DONNÉES DU SIGAL)**

2. Les données du système d'information de gestion de l'Agence de logement (SIGAL) recueillies par l'ALFC sont la source des données sur l'occupation des unités de LF et sur les caractéristiques de grades des occupants des FC. Les données sur l'occupation par les membres des FC remontent à mai 1999.

### **DIRECTION DE LA GESTION DE L'INFORMATION DES RESSOURCES HUMAINES**

3. Les données sur le grade et l'âge des membres, leur état matrimonial et la taille de leur famille ainsi que celles sur la base où ils sont en affectation proviennent des données fournies par le directeur de la gestion de l'information sur les ressources humaines du ministère de la Défense nationale (DIRHG, MDN). Les données ont été colligées en janvier 1999.

### **DIRECTION DE L'ÉLABORATION DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DIRECTEUR DU TRAITEMENT DES COMPTES, DE LA RÉMUNÉRATION ET DES PENSIONS**

4. Les données sur le revenu et le pourcentage du revenu dépensé sur les frais de gîte des LF ont été fournies par la Direction de l'élaboration de la politique de rémunération et le directeur du traitement des comptes, de la rémunération et des pensions du ministère de la Défense nationale (DEPR et DTCRP, MDN) en juillet 1999.

### **STATISTIQUE CANADA**

5. L'information sur le mode d'occupation, les types de logements et les autres caractéristiques des ménages des membres des FC (qui ne peuvent pas provenir des dossiers du MDN) proviennent du plus récent recensement effectué en 1996. Des rapports spéciaux de données, préparés par Statistique Canada, ont permis de détailler les caractéristiques des ménages des FC et des autres ménages en 1996 et ont été utilisés pour comparer les communautés de ménages des FC et celles des non membres des FC. Le recensement canadien effectué tous les cinq ans fournit les seules mesures autorisées et fiables des caractéristiques de ces ménages.

6. Les données de recensement sont réparties d'après la région métropolitaine de



recensement ou l'agglomération de recensement. Les comparaisons entre les ménages des FC et celles des non membres des FC proviennent des données de la RMR ou de l'AR la plus rapprochée ou englobent la base où les membres sont en affectation.

7. Environ 21 % de tous les ménages des FC au Canada demeurent dans des régions rurales qui se trouvent à l'extérieur des frontières d'une RMR ou d'une AR. Parmi les membres des FC en affectation au Nouveau-Brunswick, par exemple, la majorité (72,18 %) faisaient partie de ménages résidant à l'extérieur des frontières d'une RMR ou AR. Dans ces cas, nous avons demandé aux consultants de vérifier les données provinciales pour toutes les régions rurales afin de fournir des comparaisons valables.

### **SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT ( SCHL)**

8. Les données qui portent sur les marchés de logements locatifs, y compris les taux d'inoccupation, la taille du marché locatif, le type d'unités locatives et le marché des loyers proviennent des rapports de la SCHL sur les loyers. Nous avons examiné les données sur l'accès à la propriété dans les marchés de revente et des nouvelles constructions à la lumière des rapports de la SCHL sur le logement.

10. Dans le tableau suivant (Tableau B), on précise les dates d'achèvement des diverses études sur les exigences en matière de logement et également les noms des experts-conseils/groupes qui ont effectué les études. Le tableau résume également les données et les sources des données primaires.

**TABLEAU B – SOURCES DES DONNÉES DE L'ÉTUDE**

Endroit	Date de la collection des données				Expert-conseil/ Groupe	Date d'achève- ment de l'étude
	Statistique Canada (Recensement)	Données sur le logement ALFC (SIGAL)	Données sur le personnel des FC (DIRHG)	Données sur le marché SCHL		
<b>Région de l'Atlantique</b>						
Greenwood  Halifax Debert Gagetown Moncton Gander Goose Bay St. John's	Mai -96	Mai-99	Jan-99	Oct.-99	<i>Mount Allison University</i>	Études complètement terminées Jan-01
<b>Région du Québec</b>						
Bagotville Montréal  Valcartier Saint-Jean	Mai-96	Mai-99	Jan-99	Oct-99	<i>Avrum Miller Consulting</i>	Études complètement terminées Jul-00
<b>Région de l'Ontario</b>						
Toronto	Mai-96	Mai-99	Jan-99	Oct-99	<i>FC HA</i>	Nov-00
Ottawa	Mai-96	Mai-99	Jan-99	Oct-99	Groupe de recherche corporative	Jun-99
Borden Trenton  Kingston North Bay Petawawa London Meaford Hamilton	Mai-96	Mai-99	Jan-99	Oct-99	<i>Starr Group</i>	Études complètement terminées Déc-00
<b>Région de l'Ouest</b>						
Edmonton	Mai-96	Mai-99	Jan-99	Oct-99	FC HA	Nov-00
Calgary Cold Lake Suffield  Wainwright Dundurn Moose Jaw Shilo Winnipeg Yellowknife	Mai-96	Mai-99	Jan-99	Oct-99	Royal LePage	Études complètement terminées Mars-01.
<b>Région de la Colombie-Britannique</b>						
Aldergrove  Chilliwack Comox Vancouver Esquimalt	Mai-96	Mai-99	Jan-99	Oct-99	Groupe d'experts-conseils <i>Urban Aspects</i>	Études complètement terminées Mars-01..

**ANNEXE C – DOCUMENTATION SUPPLÉMENTAIRE**

1. Angus Reid Group Incorporated. *Future Trends in Housing : Attitudes of Potential Home Buyers Towards Housing*, Société centrale d'hypothèque et de logement, 1995.
2. Brink, Satya. *Disengagement or Selective Intervention?*, Ottawa, Société centrale d'hypothèque et de logement, Bureau national, 1991.
3. Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. *Beyond Housing*, Sackville, New Brunswick : Rural & Small Town Research & Studies Program, Mount Allison University, 1993.
4. Société centrale d'hypothèque et de logement. *Understanding Private Rental Housing Investment in Canada*, Ottawa, Société centrale d'hypothèque et de logement, Bureau national, 1999.
5. Société centrale d'hypothèque et de logement. *Research on an Improved Measure of Affordability for Estimating Housing Need in Canada*, Ottawa : Société centrale d'hypothèque et de logement , Bureau national, 1997.
6. Société centrale d'hypothèque et de logement. *Préférences des consommateurs en matière de logement dans les années 1990*, Ottawa : Société centrale d'hypothèque et de logement, Bureau national, 1995.
7. Carter, Tom. *CMHC and the Building Industry : Forty Years of Partnership*, Winnipeg : Institute of Urban Studies, 1989.
8. Carter, Tom, et Cheryl Shindruk. *A Comparative Overview of Population and Housing Trends in Rural and Urban Canada*, Winnipeg : Institute of Urban Studies, 1992.
9. Clapp, Tara. *Framing First Nations Housing Policy*, The University of Calgary, 1995.
10. Denhez, Marc. *The Canadian Home : From Cave to Electronic Cocoon*, Toronto & Oxford : Dundurn Press, 1994.
11. Dupré, K.E., et S. Flemming, *An Overview of Housing Accommodation in the Canadian Forces*, Ministère de la Défense nationale, Direction de la coordination stratégique des ressources humaines, 2000.
12. Faillis, George, et al. *Home Remedies : Rethinking Canadian Housing Policy*, Toronto : C.D. Howe Institute, 1995.
13. Howes, David. *Changes in Canadian Housing Occupancy Patterns in the Context of the CMHC Housing Requirements Model, 1971-1978*, Ottawa : Société centrale d'hypothèque et de logement, Bureau national, 1983.

14. Jesion, Dr. A., et L.F. Kerzner. *Forecasting the Age Distribution of the Canadian Forces*, Ministère de la Défense nationale , Direction de la coordination stratégique des ressources humaines, 1998.
15. Lampert, Greg, et Steve Pomeroy. *Canada's Housing System : The Public Policy Environment for Housing in Canada*, Association canadienne des constructeurs d'habitations, 1998.
16. Lampert, Greg. *Review of Recent Reports on the Rental Market in Canada*, Association canadienne des constructeurs d'habitations, 1999.
17. Miron, John R. *Housing in Postwar Canada : Demographic Change, Household Formation, and Housing Demand*, Montréal, Kingston : Presses universitaires McGill-Queens, 1998.
18. Oberlander, Peter H., et Arthur L. Fallick. *Housing a Nation : The Evolution of Canadian Housing Policy*, Société centrale d'hypothèque et de logement, 1992.
19. Truscott, S., et K.E. Dupre. *Organizational, Social, and Demographic Change in the Canadian Forces : 1976 to 1996*, Ministère de la Défense nationale. Direction de la coordination stratégique des ressources humaines, 1999.

## ANNEXE D – RÉPARTITION DES MEMBRES DES FC PAR GROUPE D'ÂGE ET PAR BASE 1999

	< 25	%	25-29	%	30-34	%	35-39	%	40-44	%	45-49	%	50-54	%	> 55	%	Total
<b>Région de l'Atlantique</b>																	
Greenwood	25	1,21	253	12,29	553	26,87	775	37,66	299	14,53	114	5,54	39	1,90		0,00	<b>2058</b>
Halifax	307	4,34	1409	19,92	1728	24,43	2037	28,8	923	13,05	522	7,38	146	2,06	2	0,03	<b>7074</b>
Debert		0,00		0,00	7	30,43	8	34,78	5	21,74	3	13,04		0,00		0,00	<b>23</b>
Gagetown	221	6,81	679	20,94	915	28,21	895	27,6	391	12,06	121	3,73	21	0,65		0,00	<b>3243</b>
Moncton		0,00	17	12,98	26	19,85	39	29,77	31	23,66	18	13,74		0,00		0,00	<b>131</b>
Gander	1	0,53	32	16,84	41	21,58	76	40	27	14,21	11	5,79	2	1,05		0,00	<b>190</b>
Goose Bay		0,00	10	10,99	18	19,78	36	39,56	16	17,58	11	12,09		0,00		0,00	<b>91</b>
St. John's	5	3,40	35	23,81	28	19,05	39	26,53	25	17,01	15	10,20		0,00		0,00	<b>147</b>
<b>Total</b>	<b>559</b>	<b>4,31</b>	<b>2435</b>	<b>18,79</b>	<b>3316</b>	<b>25,59</b>	<b>3905</b>	<b>30,14</b>	<b>1717</b>	<b>13,25</b>	<b>815</b>	<b>6,29</b>	<b>208</b>	<b>1,61</b>	<b>2</b>	<b>0,02</b>	<b>12957</b>
<b>Région du Québec</b>																	
Bagotville	29	2,31	151	12,01	343	27,29	495	39,38	180	14,32	55	4,38	3	0,24	1	0,08	<b>1257</b>
Montréal	12	1,40	67	7,83	189	22,08	313	36,57	175	20,44	82	9,58	17	1,99	1	0,12	<b>856</b>
Valcartier	780	13,35	1696	29,03	1439	24,63	1285	22	450	7,70	171	2,93	21	0,36		0,00	<b>5842</b>
Saint-Jean	477	35,52	325	24,20	186	13,85	210	15,64	98	7,30	40	2,98	7	0,52		0,00	<b>1343</b>
<b>Total</b>	<b>1298</b>	<b>13,96</b>	<b>2239</b>	<b>24,08</b>	<b>2157</b>	<b>23,2</b>	<b>2303</b>	<b>24,77</b>	<b>903</b>	<b>9,71</b>	<b>348</b>	<b>3,74</b>	<b>48</b>	<b>0,52</b>	<b>2</b>	<b>0,02</b>	<b>9298</b>
<b>Région de l'Ontario</b>																	
Borden	162	8,53	272	14,32	378	19,89	598	31,47	311	16,37	145	7,63	34	1,79		0,00	<b>1900</b>
Trenton	35	1,41	271	10,92	655	26,39	897	36,14	405	16,32	178	7,17	41	1,65		0,00	<b>2482</b>
Kingston	890	32,33	320	11,62	530	19,25	584	21,21	271	9,84	128	4,65	30	1,09		0,00	<b>2753</b>
North Bay	15	2,87	70	13,41	112	21,46	178	34,1	88	16,86	51	9,77	8	1,53		0,00	<b>522</b>
Petawawa	445	9,87	1390	30,84	1181	26,2	1019	22,61	368	8,17	93	2,06	11	0,24		0,00	<b>4507</b>
Ottawa	28	0,50	433	7,72	978	17,44	1533	27,34	1252	22,33	1006	17,94	367	6,54	11	0,20	<b>5608</b>
Toronto	7	1,50	23	4,94	73	15,67	164	35,19	119	25,54	65	13,95	15	3,22		0,00	<b>466</b>
London	3	2,38	9	7,14	21	16,67	33	26,19	38	30,16	14	11,11	8	6,35		0,00	<b>126</b>
Meaford	118	47,01	40	15,94	30	11,95	35	13,94	18	7,17	9	3,59	1	0,40		0,00	<b>251</b>
Hamilton	6	10,17	6	10,17	8	13,56	21	35,59	13	22,03	3	5,08	2	3,39		0,00	<b>59</b>
<b>Total</b>	<b>1709</b>	<b>9,15</b>	<b>2834</b>	<b>15,18</b>	<b>3966</b>	<b>21,24</b>	<b>5062</b>	<b>27,11</b>	<b>2883</b>	<b>15,44</b>	<b>1692</b>	<b>9,06</b>	<b>517</b>	<b>2,77</b>	<b>11</b>	<b>0,06</b>	<b>18674</b>
<b>Région de l'Ouest</b>																	
Calgary	2	2,20	8	8,79	12	13,19	32	35,16	22	24,18	11	12,09	4	4,40		0,00	<b>91</b>
Cold Lake	42	1,96	257	12,00	582	27,17	813	37,96	324	15,13	99	4,62	25	1,17		0,00	<b>2142</b>
Suffield		0,00	10	10,99	23	25,27	33	36,26	13	14,29	8	8,79	4	4,40		0,00	<b>91</b>
Wainwright	123	30,37	54	13,33	67	16,54	87	21,48	39	9,63	29	7,16	6	1,48		0,00	<b>405</b>
Dundurn		0,00	9	12,33	26	35,62	22	30,14	10	13,70	5	6,85	1	1,37		0,00	<b>73</b>
Moose Jaw	22	3,07	138	19,25	185	25,8	235	32,78	89	12,41	36	5,02	12	1,67		0,00	<b>717</b>
Shilo	80	11,30	155	21,89	206	29,1	172	24,29	67	9,46	24	3,39	4	0,56		0,00	<b>708</b>
Winnipeg	131	5,81	432	19,17	506	22,46	635	28,18	308	13,67	188	8,34	52	2,31	1	0,04	<b>2253</b>
Yellowknife	1	1,14	7	7,95	17	19,32	42	47,73	14	15,91	7	7,95		0,00		0,00	<b>88</b>
Edmonton	465	10,21	1203	26,42	1186	26,05	1097	24,09	416	9,14	154	3,38	32	0,70		0,00	<b>4553</b>
<b>Total</b>	<b>866</b>	<b>7,79</b>	<b>2273</b>	<b>20,44</b>	<b>2810</b>	<b>25,27</b>	<b>3168</b>	<b>28,49</b>	<b>1302</b>	<b>11,71</b>	<b>561</b>	<b>5,04</b>	<b>140</b>	<b>1,26</b>	<b>1</b>	<b>0,01</b>	<b>11121</b>
<b>Région de la Colombie-Britannique</b>																	
Aldergrove		0,00	18	20,69	27	31,03	21	24,14	13	14,94	7	8,05	1	1,15		0,00	<b>87</b>
Chilliwack	5	8,77	10	17,54	8	14,04	14	24,56	13	22,81	5	8,77	2	3,51		0,00	<b>57</b>
Comox	17	1,42	132	11,06	305	25,54	459	38,44	182	15,24	78	6,53	21	1,76		0,00	<b>1194</b>
Vancouver	4	5,33	9	12,00	18	24	17	22,67	11	14,67	15	20,00	1	1,33		0,00	<b>75</b>
Esquimalt	345	8,88	922	23,74	924	23,79	957	24,64	435	11,20	234	6,02	66	1,70	1	0,03	<b>3884</b>
<b>Total</b>	<b>371</b>	<b>7,00</b>	<b>1091</b>	<b>20,60</b>	<b>1282</b>	<b>24,2</b>	<b>1468</b>	<b>27,71</b>	<b>654</b>	<b>12,35</b>	<b>339</b>	<b>6,40</b>	<b>91</b>	<b>1,72</b>	<b>1</b>	<b>0,02</b>	<b>5297</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4803</b>	<b>8,38</b>	<b>10872</b>	<b>18,96</b>	<b>13531</b>	<b>23,6</b>	<b>15906</b>	<b>27,7</b>	<b>7459</b>	<b>13,01</b>	<b>3755</b>	<b>6,55</b>	<b>1004</b>	<b>1,75</b>	<b>17</b>	<b>0,03</b>	<b>57347</b>

SOURCE : DIRHG, 1999

