

Canadian  
Forces  
College

Collège  
des  
Forces  
Canadiennes



## SYSTÈME DE LOGEMENTS MILITAIRES : UNE REVUE S'IMPOSE

Major Annika Roussel

**JCSP 46**

**Solo Flight**

**Disclaimer**

Opinions expressed remain those of the author and do not represent Department of National Defence or Canadian Forces policy. This paper may not be used without written permission.

© Her Majesty the Queen in Right of Canada, as represented by the Minister of National Defence, 2020.

**PCEMI 46**

**Solo Flight**

**Avertissement**

Les opinions exprimées n'engagent que leurs auteurs et ne reflètent aucunement des politiques du Ministère de la Défense nationale ou des Forces canadiennes. Ce papier ne peut être reproduit sans autorisation écrite.

© Sa Majesté la Reine du Chef du Canada, représentée par le ministre de la Défense nationale, 2020.



## CANADIAN FORCES COLLEGE – COLLÈGE DES FORCES CANADIENNES

JCSP 46 – PCEMI 46  
2019 - 2020

SOLO FLIGHT

**SYSTÈME DE LOGEMENTS MILITAIRES : UNE REVUE S'IMPOSE****Major Annika Roussel**

*“This paper was written by a candidate attending the Canadian Forces College in fulfillment of one of the requirements of the Course of Studies. The paper is a scholastic document, and thus contains facts and opinions which the author alone considered appropriate and correct for the subject. It does not necessarily reflect the policy or the opinion of any agency, including the Government of Canada and the Canadian Department of National Defence. This paper may not be released, quoted or copied, except with the express permission of the Canadian Department of National Defence.”*

Word Count : 5,076

*« La présente étude a été rédigée par un stagiaire du Collège des Forces canadiennes pour satisfaire à l'une des exigences du cours. L'étude est un document qui se rapporte au cours et contient donc des faits et des opinions que seul l'auteur considère appropriés et convenables au sujet. Elle ne reflète pas nécessairement la politique ou l'opinion d'un organisme quelconque, y compris le gouvernement du Canada et le ministère de la Défense nationale du Canada. Il est défendu de diffuser, de citer ou de reproduire cette étude sans la permission expresse du ministère de la Défense nationale. »*

Nombre de mots : 5.076

## **SYSTÈME DE LOGEMENTS MILITAIRES : UNE REVUE S'IMPOSE**

### **INTRODUCTION**

Les militaires canadiens sont appelés à déménager fréquemment dans le cadre de leur travail. Ces affectations sont motivées par quatre catégories de raisons : soit pour aider à acquérir de l'expérience, soit à des fins d'instructions, soit après une promotion, ou bien si des compétences particulières sont requises à un autre endroit<sup>1</sup>. Les Forces armées canadiennes (FAC) assument les coûts lorsque les affectations sont dues au travail. Différentes formes d'aide financière sont également disponibles pour les familles militaires en réaffectation, dont les logements militaires, localisés à l'échelle du pays. Par contre, étant donné la constante augmentation du prix des maisons dans les grandes villes, la demande de logements militaires se fait grande, et dans la majeure partie des cas, les militaires doivent appliquer tôt pour s'assurer d'avoir un logement militaire. Dans plusieurs cas, les militaires qui appliquent sont mis sur une liste d'attente, laquelle peut être longue, dépendamment des endroits. Dans les grandes villes où les demandes de logements militaires sont plus grandes, dû aux prix élevés des résidences, certains militaires ont de la difficulté à trouver une maison qui leur convient. Et cette résidence devrait être bien choisie (coût, endroit), puisqu'il y a de fortes chances que ce même militaire soit réaffecté ailleurs quelques années plus tard et devra vendre cette même résidence. Une étude doit être faite afin de déterminer si le système de logement en place présentement est le meilleur pour aider les militaires dans leurs affectations et si les

---

<sup>1</sup> Défense Nationale, déménagement et réinstallation, <https://www.canada.ca/fr/ministere-defense-nationale/services/emplois-fac/vie/demenagement-reinstallation.html>

salaires des militaires doivent être réajustés en conséquence. Ce travail portera donc sur les sujets des logements soit militaires et résidentiels, et dressera un portrait des difficultés de relocalisation des militaires. Il sera divisé en trois parties. La première partie traitera du marché résidentiel privé et présentera des informations sur les prix des résidences du secteur privé. La deuxième partie de ce travail exposera le fonctionnement des logements militaires et comment l'agence alloue les logements militaires. Dans cette partie, les aides financières seront traitées afin de voir si celles-ci sont suffisantes aujourd'hui afin d'offrir le choix aux militaires d'acheter une résidence dans le secteur privé ou louer un logement militaire. Finalement, une comparaison du système de logement sera faite avec le modèle d'hébergement des australiens. En terminant, quelques conclusions seront tirées des informations apportées, afin de voir le besoin grandissant d'une revue de cette politique à grande échelle.

### **MARCHÉ ET CONJONCTURE ÉCONOMIQUE DANS LE SECTEUR PRIVÉ DES GRANDES VILLES**

Les bases et escadres militaires sont localisées à grandeur du pays. Celles-ci ne se situent pas seulement dans les petites villes un peu plus reculées, mais elles sont aussi dans les grandes villes commerciales du pays. Depuis les dernières années, le prix des maisons dans le secteur privé a augmenté, et continue d'augmenter. Cette augmentation est de plus en plus marquée dans les grandes villes, plutôt que les petites villes du Canada. Malgré ce fait, la banque du Canada a quand même diminué le taux directeur pour les hypothèques, ce qui ne freinera pas la hausse du marché immobilier au Canada : *La COVID-19, mais également la forte chute des cours pétroliers ont commandé ce nouvel*

*assouplissement monétaire musclé*<sup>2</sup>. Le taux directeur était de 1.75% et a diminué de 50 points au cours des dernières semaines, ce qui le plaçait à 0.75%. Mais dû à la pandémie de la crise du COVID-19, le taux vient encore de baisser à 0.25%, pour aider à la relance de l'économie<sup>3</sup>. Cette dernière baisse est la troisième au cours du mois de mars. Même avant la crise, le taux était considérés bas. Plus les taux sont bas, plus les acheteurs sont intéressés<sup>4</sup>.

*Les débuts de l'année 2020 ne connaîtront pas d'accalmie sur le marché de l'immobilier où l'escalade des prix se poursuivra, comme le démontrent les nouvelles prévisions de Royal LePage qui a comparé les prix du 4e trimestre 2019 aux projections du 4e trimestre 2020*<sup>5</sup>.

Selon les prévisions, différents marchés immobiliers à travers le pays connaîtront des fortunes diverses. La région de Montréal connaîtra la plus haute hausse en 2020, avec une augmentation de l'agrégat des propriétés de 5,5%, soit une moyenne de 457,900\$ pour une maison. Ottawa aussi connaîtra une hausse, déjà marqué par des hausses des années précédentes. Mais 2020 sera marquée par une augmentation de l'agrégat des propriétés de 4,5%, soit de 516,200\$ pour le prix moyen d'une maison. Le marché immobilier à Ottawa a connu une hausse du prix de ses maisons soit environ une hausse de 4,5% chaque trimestre. De plus, étant donné la crise du logement, la demande est en hausse, et

---

<sup>2</sup>Gérard Bérubé, *Baisse surprise du taux directeur de la Banque du Canada*, Le Devoir, Ottawa, 14 mars 2020 - <https://www.ledevoir.com/economie/574932/la-banque-du-canada-abaisse-son-taux-directeur-de-50-points-de-base>

<sup>3</sup> Agence QMI, *La Banque de Canada baisse son taux directeur*, Journal de Montréal, section Argent, 27 mars 2020 - <https://www.journaldemontreal.com/2020/03/27/nouvelle-baisse-du-taux-directeur>

<sup>4</sup> Alice Chantal Tchandem Kamgang, *Immobilier au Canada : la croissance des prix sera loin de s'estomper en 2020*, Radio Canada International, 17 décembre 2019

<sup>5</sup> Ibid

de là découle une guerre des prix. L'acheteur qui gagne la mise finit par payer beaucoup plus cher que l'estimation de la maison<sup>6</sup>. Vancouver pour sa part, a subi une légère baisse en 2019, mais 2020 sera beaucoup plus bénéfique pour les propriétaires : l'agrégat d'une maison devrait augmenter de 1,5%, soit une estimation du prix moyen d'une résidence à 1,125,200\$, ce qui est au-dessus de la moyenne nationale. La région de Toronto connaîtra également une hausse du prix des résidences, soit une hausse estimée à 4,5% pour une estimation moyenne du prix d'une maison à 1,027,200\$. Même les copropriétés sont estimées à une hausse de 4,75%, pour un prix moyen de 883,700\$ pour une maison<sup>7</sup>. Dans certaines grandes villes, l'offre est basse, ce qui pourrait faire augmenter davantage le prix des maisons. Le taux d'inoccupation et la population grandissante/migrante dans les grandes villes font en sorte que l'appréciation des prix à venir seront de plus en plus hauts. Par exemple, la ville de Kingston en Ontario, a connu une hausse du prix des résidences privées de 6,9% en un seul trimestre<sup>8</sup>.

C'est le même scénario qui se produit avec les maisons résidentielles neuves. Le prix des maisons neuves a augmenté depuis 2013, comme le démontre la figure 1.

---

<sup>6</sup> Radio Canada, *Immobilier : une année record sur fond de crise du logement dans la région d'Ottawa*, À la une Ottawa-Gatineau, 5 janvier 2020

<sup>7</sup> Alice Chantal Tchandem Kamgang, *Immobilier au Canada : la croissance des prix sera loin de s'estomper en 2020*, Radio Canada International, 17 décembre 2019

<sup>8</sup> Services Immobiliers Royal LePage, *Le marché immobilier canadien montre des signes de reprise durable avec des augmentations de prix de 1,1% au deuxième trimestre*, Cision, 10 juillet 2019



Figure 1 – Prix moyens des maisons neuves selon l'IPLN

Source : Statistiques Canada - <https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/type/data>

On peut également voir que la tendance de la hausse du prix des résidences privées est concentrée dans les grandes métropoles. La figure 2 montre bien cette tendance.

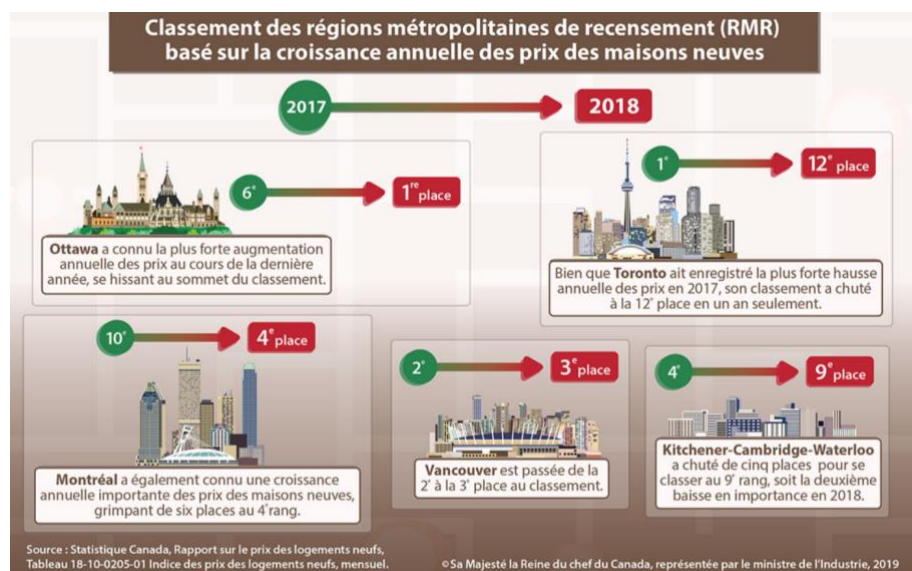


Figure 2 – Classement des régions métropolitaines de recensement (RMR) basé sur la croissance annuelle des prix des maisons neuves

Source : Statistiques Canada - <https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/type/data>

Pour le communs des vendeurs des régions touchées par les fortes hausses du prix des résidences privées, ce sont de bonnes nouvelles. Mais pour les acheteurs, c'est un peu



moins bon pour eux. Pour les militaires appelés à déménager constamment, c'est encore moins de bonnes nouvelles. Même si les taux directeurs sont à la baisse, le prix des maisons ne compense pas à cette baisse. Et plus le taux d'inoccupation est bas dans une ville, plus chers sont les prix des résidences privées. L'offre également en baisse peut accompagner la hausse du prix d'une maison, puisque les acheteurs se heurtent à une guerre de prix. Toutefois, si la tendance du prix des maisons se maintient, il sera plus favorable de vendre et d'espérer faire un profit pour le vendeur. Mais ce n'est pas le cas partout. Par exemple, prenons une ville comme Cold Lake ou Edmonton, où le marché immobilier dépend énormément du pétrole, et peu du cycle des mutations militaires. Comme on l'a vu ces dernières années, il a été beaucoup plus difficile de vendre une résidence et de maintenir les prix qui avaient été payés des années auparavant. Le marché immobilier avait subi une plonge, ce qui a été très malheureux pour plusieurs militaires mutés à cet endroit désirant ardemment vendre leurs propriétés. Certains ont pu vendre, mais en essuyant une grosse perte financière. D'autres ont été/ou bien restent encore aujourd'hui, avec des propriétés non vendues. Pour une personne dans cette situation, ça peut être une cause de stress énorme. Il existe des compensations financières que les FAC donnent aux membres, mais parfois beaucoup moindre que la perte engendrée.

Les conditions de marché précaires de certaines villes rendent incertain le marché immobilier, et c'est aux membres militaires de prendre ce risque. Dû à ces incertitudes, c'est dans ces villes que les demandes de logement militaire sont beaucoup plus importantes, et où on remarque une longue, parfois très longue liste d'attente. Il est à souligner que les salaires des militaires sont considérés très bons. La prochaine section

explorera le modèle de logements militaire et son fonctionnement, afin de démontrer la disponibilité plus restreinte de ceux-ci dans les grandes métropoles.

## **AGENCE DE LOGEMENTS MILITAIRES ET AIDE FINANCIÈRE**

Un logement adéquat aux militaires et à leurs familles contribue directement au bien-être des militaires et leurs familles : celui-ci contribue à l'efficacité opérationnelle et au moral. La politique du gouvernement fédéral prévoit la fourniture de logements militaires seulement dans les conjonctures suivantes : qu'il n'y ait pas assez de logements adéquats dans le secteur privé, le lieu de travail est isolé, ou bien il existe un besoin opérationnel<sup>9</sup>. Notons qu'on ne fait aucune référence à des besoins particuliers, ou bien des situations hors de contrôle des militaires, comme le fait d'avoir une famille et un seul salaire, les divorces, problèmes financiers, etc. *L'application de cette politique ne représente pas pour les militaires un droit ou un avantage, mais elle garantit aux militaires et à leur famille un accès équitable à des logements adéquats*<sup>10</sup>. Également, le MND et les FAC s'engage à ce que les militaires soient capable d'avoir un logement adéquat, en temps opportun, et bien entendu, dans un rayon géographique près du lieu de travail. De plus, le MND et les FAC encouragent fortement les militaires à obtenir un logement adéquat dans le secteur privé, prévoir des besoins si le marché du secteur privé n'est pas satisfaisant ou ne réponds pas aux besoins du militaire et veiller à rendre les logements abordables au moyen d'une rémunération et d'indemnités appropriées<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> Gouvernement du Canada - <https://www.canada.ca/fr/ministere-defense-nationale/services/avantages-militaires/logements-militaires/demande-logement-militaire.html>

<sup>10</sup> Ibid, paragraphe 3.4

<sup>11</sup> Gouvernement du Canada - <https://www.canada.ca/fr/ministere-defense-nationale/services/avantages-militaires/logements-militaires/demande-logement-militaire.html>

Les logements militaires sont disponibles dans vingt-sept villes à travers le Canada :

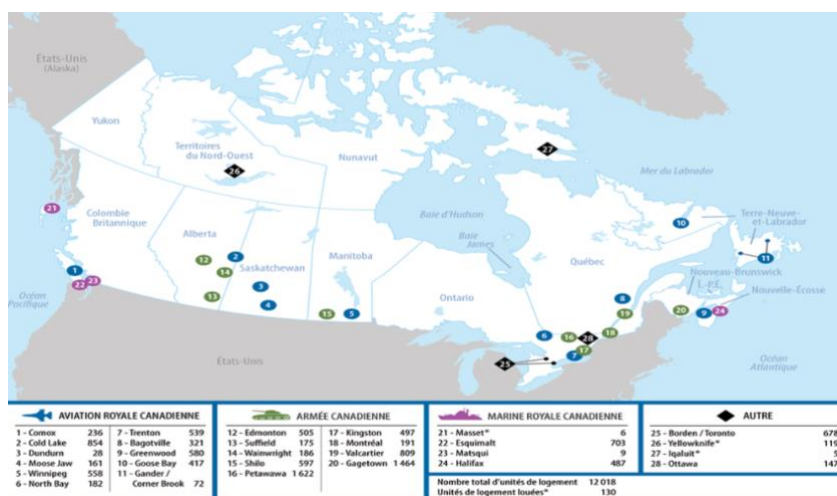


Figure 3 – Emplacement des logements militaires à travers le Canada par province/territoire

Source : Bureau du vérificateur général du Canada - [https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl\\_oag\\_201602\\_05\\_f\\_41062.html](https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl_oag_201602_05_f_41062.html)

Les logements militaires sont attribués selon la taille des ménages. L'allocation des logements est basé sur le principe de premier arrivé premier servi, et non en fonction des grades ou bien des postes.<sup>12</sup> Selon la politique des FAC et le site de l'agence de logements des forces canadiennes (ALFC) quant à l'allocation des logements sont aussi basées en terme de priorités :

Priorité 1 : la priorité 1 est octroyés aux membres de la force régulière, de la force de la réserve de classe B et C qui ont des contrats à temps plein d'un minimum de six mois, ainsi que tout autre militaire des forces étrangères qui participent aux programmes d'échange au Canada. Pour les militaires de la force régulière, ils sont considérés dans

<sup>12</sup> Gouvernement du Canada, logement militaire <https://www.canada.ca/fr/ministere-defense-nationale/services/avantages-militaires/logements-militaires/emplacements.html>

cette priorité lorsqu'ils sont affectés dans une autre région géographique et dont leur affectation est autorisée et payée aux frais de l'État<sup>13</sup>.

Priorité 2 : Toujours selon la politique des FAC, la priorité 2 est octroyée aux militaires de la force régulière et la force de réserve de classe B ou C ayant des contrats de minimum six mois. Cette catégorie englobe les demandes des militaires qui sont déjà dans la région géographique où la demande est faite, ou qui logent déjà dans un logement militaire, mais dû à des changements de taille dans leurs familles, demandent un logement plus grand pour satisfaire leurs besoins. Ces priorités sont traitées seulement une fois que les priorités 1 ont été satisfaites<sup>14</sup>.

Priorité 3 : La priorité 3 est octroyée aux autres membres du gouvernement, soit les employés du secteur public à l'emploi du département de la Défense nationale qui demande d'habiter un logement militaire (occupants d'occasion). Ces priorités sont allouées seulement s'il y a des logements vacants. Si, par contre, des priorités de type 1 sont nécessaires à combler, ces membres devront libérer le logement après avoir reçu une notice dans les 30 jours suivant la réception de celle-ci<sup>15</sup>. Toujours selon la politique des FAC, *ce groupe inclut: membres de la Gendarmerie Royale du Canada, employés de la fonction publique qui ont été nommés pour une période indéterminée qui soutiennent le Ministère de la Défense nationale dans le cadre de leurs travaux employés des Services de soutien du personnel des Forces canadiennes qui travaillent à temps plein, employés des autres ministères du Gouvernement du Canada qui ont été nommés pour une période*

---

<sup>13</sup> Gouvernement du Canada, logement militaire <https://www.canada.ca/fr/ministere-defense-nationale/services/avantages-militaires/logements-militaires/emplacements.html>

<sup>14</sup> Gouvernement du Canada, logement militaire <https://www.canada.ca/fr/ministere-defense-nationale/services/avantages-militaires/logements-militaires/emplacements.html>

<sup>15</sup> Ibid

*indéterminée, personnes détenant un contrat de plus de six mois avec le Ministère de la Défense nationale*<sup>16</sup>.

Les politiques en place ont été mises sur pied afin d'avoir un système d'offre de logements transparent et ne privilégiant aucun grade ou membre en particulier<sup>17</sup>. Celles-ci sont en place afin d'aider les militaires dans leur déménagement afin de faciliter la recherche d'un logement lors des affectations. Par contre, il devient de plus en plus difficile de gérer les demandes dans les grandes villes, là où certains militaires ne peuvent se permettre d'acheter une maison à cause de leurs prix de plus en plus élevés, ou bien d'autres considérations personnelles, qui ne sont pas pris en compte lors de l'allocation des logements (divorces, problèmes financiers, personnes handicapées à charge, etc). Dans certaines situations, il est soit extrêmement difficile d'obtenir un logement militaire que dans d'autres.

*Par le passé, la Défense nationale ne permettait aux membres de vivre dans un logement militaire que s'ils étaient mariés ou avaient une famille, même si elle faisait parfois des exceptions pour des membres célibataires lorsque des logements étaient disponibles. Dans la politique de 2007 de la Défense nationale, il est toutefois indiqué que tous les membres sont admissibles à un logement militaire et que les unités doivent être attribuées en fonction du principe du premier arrivé, premier servi, selon la taille du ménage*<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> Gouvernement du Canada - <https://www.canada.ca/fr/ministere-defense-nationale/services/avantages-militaires/logements-militaires/demande-logement-militaire.html>

<sup>17</sup> Ibid

<sup>18</sup> Bureau du vérificateur général du Canada, Rapport 5 – Les logements des forces armées canadiennes, automne 2015 - [https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl\\_oag\\_201602\\_05\\_f\\_41062.html](https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl_oag_201602_05_f_41062.html)

## **Comment obtenir un logement militaire**

Premièrement, il y a la situation où un militaire possède déjà un logement de la Défense. Ce militaire est proprement considéré comme étant « déjà dans le système ». Cette situation est quasiment la situation idéale pour un militaire qui est affecté dans une autre région, et où il a le choix de demander un autre logement militaire, ou bien d'acheter une résidence dans le secteur privé. Si ce militaire désire avoir un logement militaire à sa nouvelle affectation et que la disponibilité dépend des inoccupations ou des logements vacants disponibles, ce même militaire peut repousser ou devancer sa date de mutation selon la disponibilité du logement militaire. S'il n'y a pas de logements militaires, celui-ci peut décider de laisser sa famille derrière et de demander l'autorisation d'être en restriction imposée à son nouvel endroit d'affectation. Il peut même décider d'acheter une résidence et le tour est joué.

Mais si un membre ne fait pas partie du système déjà en place ? Il s'avère plus difficile d'y entrer (dans les grandes villes). Dans les plus petites villes où les maisons sont encore abordables, l'agence de logement est capable de gérer la demande de logements militaires de priorité 1 et même capable d'offrir ceux-ci aux membres qui sont de priorité 2<sup>19</sup>.

Pour de multiples raisons, les militaires optent plus souvent pour la location d'un logement militaire (raisons financières, agrégat du marché civil, revente dans certaines villes plus difficiles, etc). Ce phénomène fait augmenter les demandes et trop souvent, engorgent les listes d'attente. Si on tient en compte le principe du « premier arrivé, premier servi », les militaires qui veulent obtenir un logement militaire doivent en faire la

---

<sup>19</sup> CFHA Greenwood, conversation téléphonique avec l'auteur, 21 mars 2020

demande le plus tôt possible, soit aussitôt qu'ils reçoivent leurs messages d'affectation. Par contre, si ce militaire reçoit son message plus tard, il devra appliquer plus tard et sera plus loin sur la liste d'attente. Et si ce même militaire décide d'acheter une maison dans le secteur privé, part en recherche de logement et ne trouve pas ou bien n'est pas capable de payer les prix plus élevés d'une maison, celui-ci se retrouvera bien plus loin sur la liste d'attente, puisque son application sera soumise plus tard. Il faut aussi tenir compte du fait que certains militaires occupent déjà une résidence, qu'ils doivent la vendre avant de pouvoir s'acheter une autre résidence à leur nouvelle affectation, et donc, peut retarder leur voyage de recherche de maison. Toutes ces situations ont des incidences directes sur le fait de devoir demander un logement militaire, mais aura une incidence très élevée dépendamment de la date à laquelle le demande est soumise à l'agence de logement.

Il faut aussi prendre en considération que les militaires qui vendent leurs propriétés privées n'ont pas autant de flexibilité quand vient le temps de déménager. Une fois la résidence vendue, le militaire doit déménager. Et s'il demande un logement militaire en attente de se trouver un logement à sa nouvelle affectation, il n'est pas certain que l'agence du logement pourra l'accommoder en attente du déménagement, puisque ces demandes locales sont considérées de priorité 2 et que les priorités 1 prennent précédences durant les périodes d'affectation. Ces exemples de scénario n'en sont que quelques-unes, souvent hors de contrôle des militaires, qui sont obligés de déménager à cause du service, et qui sont sujets à vivre des situations stressantes. Peut-être faudrait-il revoir le principe de premier arrivé premier servi, et considérer des circonstances financières et personnelles des militaires. Peut-être que les grades devraient prendre

précédence et que les salaires moins élevés pourraient être prioritaires contre des grades où les salaires sont plus élevés.

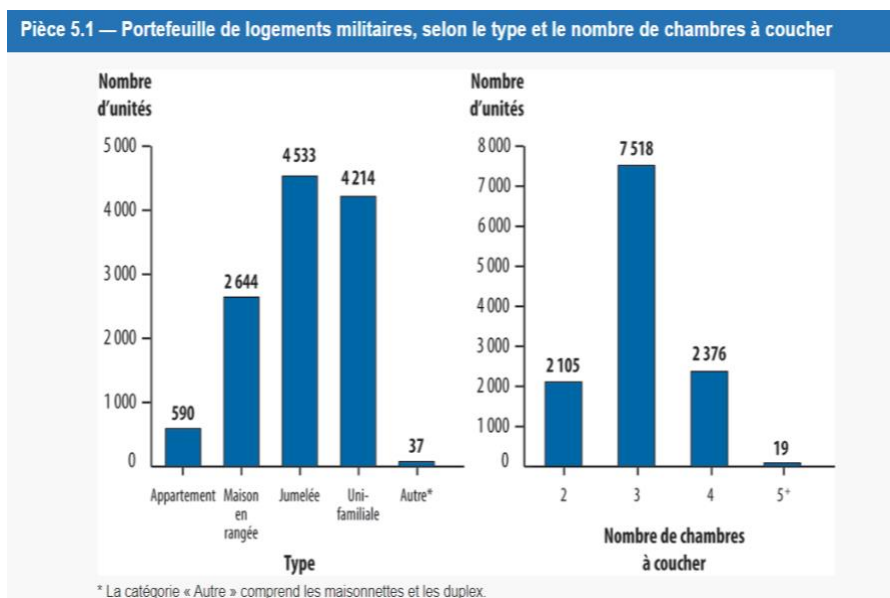
Dans certaines villes où les prix des maisons sont exorbitants, notamment dans l'ouest du Canada, il existe des liste d'attentes pour être sur les listes d'attente afin d'avoir accès à un logement militaire. Conséquemment, si un militaire se rend à sa nouvelle réaffectation et se trouve un logement temporaire, une fois que ses meubles et effets arrivent à l'endroit de son affectation, il ne fait plus partie des priorités 1, mais bien des priorités 2, puisqu'il est considéré comme étant déjà dans la région<sup>20</sup>. Les chances d'obtenir un logement militaire dans les villes où les priorité 1 sont longues sont donc très minces.

La politique de « premier arrivé premier servi » ne tient pas compte du statut d'un membre militaire, soit un membre célibataire, versus un membre avec une famille/dépendants. Dans certaines villes, la priorité dans les priorités 1 est données aux familles, mais ce n'est pas le cas à l'échelle du pays. De plus, est-ce qu'il y a assez de logements militaires disponibles dans les grandes villes où les listes d'attente sont très longues ? Selon une étude du vérificateur général, il y aurait environ 12 018 logements militaires au Canada (selon la figure 4), dispersés selon les endroits des bases militaires. Parmi ces logements, certains nécessitent des rénovations majeures, donc non-disponibles à la communauté militaire.

---

<sup>20</sup> CFHA Greenwood, conversation téléphonique avec l'auteur, 21 mars 2020





**Figure 4** - Portefeuille de logements militaires, selon le type et le nombre de chambres à coucher

*Source* : Bureau du vérificateur général du Canada - [https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl\\_oag\\_201602\\_05\\_f\\_41062.html](https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl_oag_201602_05_f_41062.html)

## Aide Financière

Il existe de l'aide financière à laquelle les militaires ont droits. Ces incitations financières ne sont pas disponibles partout. L'indemnité différentielle de vie chère (IDVC) est disponible dans les villes où les salaires ne suffisent pas assez pour loger, nourrir et transporter une famille (ménage de trois personnes)<sup>21</sup>. Par contre, la dernière revue du calcul de l'IDVC a été fait en 2008, selon le site du gouvernement du Canada<sup>22</sup>. Il y a eu beaucoup de changements depuis ces dernières années. Cet indice n'en tient pas compte. Les salaires des militaires sont considérés très bons. Par compte, si un militaire possède

<sup>21</sup> Gouvernement du Canada, *Indemnités des officiers et militaires du rang*, Directives sur la rémunération et les avantages sociaux 205.45

<sup>22</sup> Ibid

une famille de deux enfants en plus de sa conjointe et qu'il est le seul à avoir un salaire, comment pouvoir s'acheter une propriété dans une ville où le coût de la vie est plus cher ainsi que le prix des maisons et qu'il n'y a pas d'IDVC ?

Secteur de vie chère	IDVC mensuelle (\$) après mars 2008	Secteur de vie chère	IDVC mensuelle (\$) après mars 2008
Aldergrove	418	Nanaimo	75
Clagary	711	Qc City - Valcartier	117
Cambrige	71	Red Deer	327
Cold Lake	319	Regina	62
Edmonton	684	Saskatoon	382
Guelph	167	Sept-Îles - DND	107
Haliphax	631	St-John's	149
Hamilton	414	Startford - DND	82
Kamloops/Kelowna	525	Toronto Area 1	1,485
Kitchener	62	Toronto Area 2	506
Lethbridge	234	Toronto Area 3	522
Meaford -Owen Sound	77	Toronto Area 4	819
Medecine Hat	145	Toronto Area 5	1,167
Montreal - North Shore	505	Vancouver	1,083
Montreal - South Shore	376	Victoria/Esquimalt	816
Moose Jaw	284		

**Figure 5 - Indice de vie chère au Canada**

*Source : Gouvernement du Canada, Indemnités des officiers et militaires du rang, Directives sur la rémunération et les avantages sociaux 205.45*

La politique ne tient pas compte des conséquences fâcheuses qu'un déménagement peut occasionner et surtout de se trouver un logement dans les grandes métropoles. Il est donc nécessaire de revoir ce système afin d'aider les militaires dans leurs recherches/obtentions de logements afin que la transition d'une mutation à une autre soit plus facile pour le militaire et sa famille.

## LE MODÈLE DE LOGEMENTS MILITAIRES AUSTRALIEN

Au milieu des années 80, la détérioration de la qualité des logements de la défense australienne devenait de plus en plus apparente, suite à l'annonce de la suspension du financement des travaux, qui avait été exposé dans le précédent rapport sur le sujet, le rapport Garland. Celui-ci avait été fortement critiqué pour avoir interrompu les travaux de redressement et de réparations des logements de la défense, ainsi que le financement pour leurs entretiens<sup>23</sup>. Quelques années plus tard, le département de la défense australienne avait calculé que les dépenses moyennes consacrées aux logements de la défense entre 1977 et 1981 auraient entraîné environ 1 500 logements supplémentaires pour le personnel australien. En mars 1984, plus d'un tiers des maisons de la défense étaient considérés comme irréparables, et qu'il en aurait coûté plus de 500\$ millions de dollars pour les remettre à niveau. Pour répondre à cette problématique, la défense proposa la création d'une section spécifique de gestion du logement au sein même du ministère de la défense<sup>24</sup>. En 1984-85, le budget de la défense australienne prévoyait un programme de 78.6\$ millions de dollars sur une période de trois ans pour l'amélioration, la construction et les acquisitions de logements de la défense<sup>25</sup>. C'était bien peu.

La qualité des logements de la défense continua à diminuer et rester suffisamment de qualité médiocre. C'est en 1985 que le comité des travaux publics a demandé un exposé spécifique des ministères de la défense, des finances, ainsi que du logement et de la construction afin d'évaluer l'ampleur du problème. Cet exposé a révélé qu'un peu plus de

---

<sup>23</sup> Nathan Church, *Defense housing: key issues and impact*, Parliament of Australia, 17 janvier 2017

<sup>24</sup> Nathan Church, *Defense housing: key issues and impact*, Parliament of Australia, 17 janvier 2017

<sup>25</sup> Ibid

la moitié des logements de la défense, soit 12 000 des 23 000 maisons, ne pouvaient être modernisées sur le plan économique et devraient donc être remplacés complètement, selon le rapport Monaghan<sup>26</sup>. Toujours selon les recommandations de ce même rapport, la ministre de la défense de l'époque, Mme Kim Beazley, annonça la création cette fois-ci de ce que l'on connaît aujourd'hui, le « Defence Housing Authority (DHA) », dont le mandat était de rationaliser les dispositions relatives à la construction, à la modernisation et à l'entretien des logements. Cette initiative devait aussi permettre l'élimination plus rapide des logements irremplaçables, qui ne convenaient plus à l'occupation de ceux-ci par des familles militaires. La ministre a également annoncé un financement supplémentaire de 750\$ millions de dollars injectés dans les logements de la défense au cours des dix prochaines années afin d'appuyer cette initiative<sup>27</sup>.

Cependant, cette initiative sera retardée jusqu'en 1987. Mais la ministre reconnue qu'il y avait urgence de commencer le bon fonctionnement et détermina que l'administration de cette agence pouvait commencer, soit en 1986<sup>28</sup>. C'est quand même en 1987 que le projet de loi sur le logement de la défense fut déposé sur les prémisses suivantes : trois éléments essentiels nécessaires pour remédier aux problèmes de logements, soit des fonds garantis nécessaires et dédiés aux strictement aux logements militaires, l'existence d'une organisation unique dédiée à la gestion des logements de la défense et par le fait même sans bureaucratie lourde, et finalement, une entreprise dont l'expertise est présente dans la gestion de cette agence<sup>29</sup>. Voyons un aperçu du fonctionnement.

---

<sup>26</sup> Ibid

<sup>27</sup> Ibid

<sup>28</sup> Nathan Church, *Defense housing: key issues and impact*, Parliament of Australia, 17 janvier 2017

<sup>29</sup> Ibid

DHA reçoit les besoins en matière de logement par le biais des prévisions annuelles de logement de la défense, qui estiment le nombre de familles qui auront besoin d'un logement au cours de cinq prochaines années. Dans le cadre de son accord de service avec la défense, DHA est tenu de fournir 85% de ces besoins en logements. Le reste est complété par ce qui se trouve dans le marché de location privée<sup>30</sup>.

En réponse à la crise financière mondiale, le gouvernement du Commonwealth a annoncé un programme « Nation Building » en 2009, qui comprenait 252 millions de dollars de nouvelles dépenses pour la construction de 802 maisons de la défense. Au total, 829 nouvelles propriétés ont été construites sous ce programme, partout à travers le pays. Celui-ci s'acheva en 2010.

La majorité des propriétés de DHA sont des résidences de service individuelles de trois ou quatre chambres à coucher, connue sous le nom de portefeuille des membres avec des personnes à charge. Cependant, DHA a noté en 2015 que 46% des familles de la défense australienne hébergées dans les logements militaires n'ont pas d'enfants, et que 18% ont un enfant de quatre ans ou moins. Par conséquent, DHA a développé un portefeuille croissant de maisons qui répondent aux besoins des membres : des maisons en rangée, des maisons de style cour intérieure, et des appartements. Voici les choix d'appartements offerts :

Le choix d'accommodation des membres. Ces accommodations sont principalement disponibles pour les membres sans personnes à charge ou des membres non accompagnés par des personnes à charge. Ces logements sont composés principalement de deux

---

<sup>30</sup> DHA, *1999–2000 Annual report*, p.2

chambres, vues comme étant une alternative à la vie sur la base ou en location privée. En 2005, DHA et la défense convenu un essai de ces 100 logements pour une période de 18 mois. En 2007, la défense a fixé un objectif d'augmenter ces accommodations à 1 400 logements de ce types sur une période de trois ans<sup>31</sup>.

Rent Band Choice Accommodation. Ces logements sont classés comme étant des logements accessibles pour les militaires avec personnes à charges. Ces logements constituent des appartements ou des maisons en rangée. Ces propriétés sont généralement choisies par les membres de par leurs emplacements, c'est-à-dire ceux qui préfèrent vivre dans les zones urbaines du centre-ville. Ces logements représentent environ 5% de tous les logements de DHA<sup>32</sup>.

Ébergement sur la base. Ces logements sont offerts aux membres et localisés sur la base. Ce sont des logements individuels qui appartiennent à la défense. Le gouvernement australien a mis en place le projet Single Leap (Milieu de vie et Zone d'hébergement) en 2004-2005 à la suite d'un rapport de 2003 qui identifiait des lacunes importantes dans la qualité de ces logements. Le projet a été divisé en deux phases, afin de fournir plus de logements de qualité sur trois bases militaires (soit 1 395 logements) et 3 015 autres logements sur 14 autres bases militaires. Ce projet de partenariat public-privé est scellé pour les 30 prochaines années. Le soumissionnaire gagnant sera donc responsable de la construction et de l'entretien continu de l'hébergement. DHA reste toutefois l'agence qui

---

<sup>31</sup> DHA, *2015–16 Annual report*, pp. 45–6

<sup>32</sup> *Ibid*, p. 44

gère la réservation et l'allocation des logements de transit, temporaires, permanents et de cours des membres de l'armée australienne dans les bases à travers le pays<sup>33</sup>.

En 2001, un examen de la rémunération des forces de défense australienne a recommandé qu'une allocation d'aide au logement régionale et familiale soit établie, afin de couvrir le coût proportionnel d'un logement loué ou acheté. Cette offre de compensation proposait d'offrir aux membres des forces australiennes un plus grand choix de logements, de réduire la complexité administrative et permettre une économie d'environ 25\$ millions de dollars par année au Commonwealth.

### **Différence avec le Canada**

L'agence de logement des forces canadiennes (ALFC), mise sur pied en 1995<sup>34</sup>, est assez semblable à DHA de manière conceptuelle. La différence entre ces deux agences réside dans la structure organisationnelle et les ressources, sans aussi oublier que le nombre et la qualité des logements sont différents, malgré l'investissement dans l'entretien des logements de la défense nationale. L'ALFC a été créée en réponse aux coûts de fonctionnement élevés des logements, au manque de responsabilité de la direction, et aux mauvais services d'entretien de la défense. Un rapport de 1998 exposait les problèmes des logements de la défense, et qui mentionnait que les militaires canadiens faisaient face à une crise du logement, dont les logements étaient parmi les pires du pays dû à des années de négligences<sup>35</sup>. Par conséquent, il a été recommandé que l'agence de logement

---

<sup>33</sup> DHA, *Annual report 2015–16*, p. 37

<sup>34</sup> Parliament of Canada, Evidence to the Standing Committee on National Defence and Veterans Affairs, 5 March 1997, op. cit.

<sup>35</sup> Dr Nathan Church, *Defense housing: key issues and impact*, Parliament of Australia, 17 janvier 2017

reçoive un mandat opérationnel élargi et la possibilité d'utiliser l'argent des ventes de logements pour financer la construction de nouveaux logements et de recevoir des prêts à faible taux d'intérêt afin de financer les améliorations aux logements<sup>36</sup>. Ces recommandations n'ont pas été retenues à cause de l'opposition en place qui demandait plutôt la cessation de l'agence de logements, et par le fait même, le retour du contrôle des logements aux commandants de bases<sup>37</sup>. Le ministère de la défense nationale a réagi en affectant environ 400\$ millions de dollars à l'amélioration des logements entre 1998 et 2004<sup>38</sup>. Il faut noter que les logements militaires ont été bâtis dans les années suivant la Second Guerre mondiale, et que la construction de ceux-ci a cessé vers 1950<sup>39</sup>.

*Entre l'exercice 2012-2013 et l'exercice 2014-2015, environ 270 millions de dollars en recettes de location et 110 millions de dollars en fonds d'immobilisations ont été dépensés pour le portefeuille des logements militaires. En raison des contraintes qu'elle subit, l'Agence ne peut garantir qu'elle utilise efficacement les ressources pour réaliser des travaux prioritaires, c'est-à-dire les travaux qui pourraient l'aider à atteindre son objectif de moderniser le portefeuille<sup>40</sup>, selon un rapport du bureau du vérificateur général du Canada.*

De plus, dans le rapport du vérificateur général, il a été constaté que la Défense nationale n'avait pas clairement défini ses besoins opérationnels en matière de logements militaires, afin d'être en mesure *de déterminer le type de logements à offrir, les membres*

---

<sup>36</sup> Ibid

<sup>37</sup> Ibid

<sup>38</sup> Bureau du vérificateur général du Canada, Rapport 5 – Les logements des forces armées canadiennes, automne 2015 - [https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl\\_oag\\_201602\\_05\\_f\\_41062.html](https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl_oag_201602_05_f_41062.html)

<sup>39</sup> Dr Nathan Church, *Defense housing: key issues and impact*, Parliament of Australia, 17 janvier 2017

<sup>40</sup> Bureau du vérificateur général du Canada, Rapport 5 – Les logements des forces armées canadiennes, automne 2015 - [https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl\\_oag\\_201602\\_05\\_f\\_41062.html](https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl_oag_201602_05_f_41062.html)



à qui ces logements devraient être offerts et les endroits où la Défense nationale devrait offrir ces logements<sup>41</sup>.

*L'Agence a élaboré des documents de planification pour chaque base et escadre. Ces documents indiquent le nombre estimatif des unités de logement nécessaires et présentent une analyse de la taille et du type des unités à privilégier pour répondre aux besoins des membres. À plusieurs emplacements, l'Agence a noté un écart entre les besoins des membres en matière de logement, qui reflètent une évolution dans la taille et le type des ménages, et les unités de logement militaire disponibles pour répondre à ces besoins<sup>42</sup>.*

Il a également été noté que le calcul du nombre de logements nécessaires basé sur la politique de 2007, que l'agence avait déterminé ce besoin à 11 819 unités nécessaires<sup>43</sup>. Par contre, il est aussi noté dans le rapport du vérificateur général que l'estimation de ce nombre incluait le nombre d'unités occupées ainsi qu'un pourcentage du nombre de membres inscrits sur la liste d'attente pour un logement militaire, même si certains membres dont le nom figurait sur cette liste avaient déjà un logement. Étant donné que les besoins opérationnels en matière de logements n'étaient pas clairs et bien définis, la Défense nationale doit donc revoir cette estimation.

Ce qui diffère avec ce que les forces canadiennes offrent aux membres c'est un système de logements adéquats en nombre suffisant, dont les membres peuvent choisir, à des sommes abordables, et non être contraint à être sur une liste d'attente et espérer avoir un

---

<sup>41</sup> Ibid

<sup>42</sup> Ibid

<sup>43</sup> Ibid

logement en temps opportun. Les forces australiennes ont su s'adapter aux problèmes de logements très tôt, afin de rencontrer leurs besoins en matière de logements. Également, ils ont su investir dans la construction de logements et assurer des partenariats privés et commerciaux pour assurer un flux d'investissement dans ceux-ci, et par le fait même, capable de répondre à la demande et ainsi offrir des logements militaires lorsque le besoin est grand.

## **CONCLUSION**

Après avoir fait une revue très sommaire de la situation des logements militaires et civils dans le secteur privé, il est indispensable de revoir la gestion des logements militaires pour être capable de minimiser le stress d'une relocalisation aux militaires et leurs familles, et de ne pas laisser le soin à ceux-ci de vivre un stress lors des mutations et les risques d'acheter des propriétés dans des secteurs immobiliers volatiles. Est-ce que l'offre est suffisante dans les grandes villes pour répondre à la demande, que la qualité des logements offerts est au standard du secteur privé (surtout si les prix sont en concurrence avec les logements locatifs du secteur privé), que le principe du premier arrivé premier servi est encore un principe valable pour l'allocation des logements militaires ?

Je crois qu'il est nécessaire d'analyser ce qui se fait ailleurs dans le monde, comme par exemple, le système de logement australiens. Il est également crucial de revoir les indemnités financières disponibles, soit les IDVC et de refaire un calcul basé sur les informations d'aujourd'hui, soit le coût de la vie (ainsi que de revoir les éléments qui déterminent le calcul de l'indice : un ménage de quatre personnes, achat d'une maison,

propriétaires de deux véhicules motorisés, le prix d'un panier de nourriture pour une famille de quatre, etc). Et finalement, si l'un ou l'autre n'est pas possible, il reste une possibilité d'ajuster les salaires en conséquences afin que les militaires puissent s'acheter des maisons, chez nous d'une part, mais d'être capable de vivre aisément d'autre part. Il faudrait également prendre d'autres critères en considération lors de l'allocation des logements militaires, soit la volatilité du marché du secteur privé, les difficultés personnelles des membres (divorce, problèmes financiers, personne handicapées à charge, etc), ainsi que la disponibilité et besoins opérationnels en matière de logements militaires. La Défense nationale admet qu'il y a une problématique au niveau des logements militaires et ont fait des études sur le sujet, mais il est peut-être temps de s'ajuster aux conditions actuelles et de changer la manière de faire les choses.

## BIBLIOGRAPHIE

Agence QMI, *La Banque de Canada baisse son taux directeur*, Journal de Montréal, section Argent, 27 mars 2020 - <https://www.journaldemontreal.com/2020/03/27/nouvelle-baisse-du-taux-directeur>

Alice Chantal Tchandem Kamgang, *Immobilier au Canada : la croissance des prix sera loin de s'estomper en 2020*, Radio Canada International, 17 décembre 2019

Australia, Committee Report, Defence Housing Authority, Rapport Annuel, 2015-2016 *Annual report*, 2016

Australia, Committee Report, Defence Housing Authority, Rapport Annuel, 1999-2000 *Annual report*, 2000

Canada, Bureau du vérificateur général du Canada, *Emplacement des logements militaires à travers le Canada par province/territoire* – [https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl\\_oag\\_201602\\_05\\_f\\_41062.html](https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl_oag_201602_05_f_41062.html)

Bureau du vérificateur général du Canada, Rapport 5 – *Les logements des forces armées canadiennes*, automne 2015 - [https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl\\_oag\\_201602\\_05\\_f\\_41062.html](https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl_oag_201602_05_f_41062.html)

Canada, Bureau du vérificateur général du Canada, *Portefeuille de logements militaires, selon le type et le nombre de chambres à coucher* - [https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl\\_oag\\_201602\\_05\\_f\\_41062.html](https://www.oag-bvg.gc.ca/internet/Francais/parl_oag_201602_05_f_41062.html)

Canada, Ministère de la Défense Nationale, *Demande de logement militaire* – Site web, <https://www.canada.ca/fr/ministere-defense-nationale/services/avantages-militaires/logements-militaires/demande-logement-militaire.html>

Canada, Ministère de la Défense Nationale, *Déménagement et réinstallation*, <https://www.canada.ca/fr/ministere-defense-nationale/services/emplois-fac/vie/demenagement-reinstallation.html>

Canada, Ministère de la Défense Nationale, *Indemnités des officiers et militaires du rang*, Directives sur la rémunération et les avantages sociaux 205.45

Canada, Ministère de la Défense Nationale, *Indice de vie chère au Canada*, Directives sur la rémunération et les avantages sociaux 205.45

Canada, Ministère de la Défense Nationale, Gouvernement du Canada, *Logement militaire* - <https://www.canada.ca/fr/ministere-defense-nationale/services/avantages-militaires/logements-militaires/emplacements.html>

Canada, Statistiques Canada, *Prix moyens des maisons neuves selon l'IPLN* - <https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/type/data>

Gérard B rubb , *Baisse surprise du taux directeur de la Banque du Canada*, Le Devoir, Ottawa, 14 mars 2020 - <https://www.ledevoir.com/economie/574932/la-banque-du-canada-abaisse-son-taux-directeur-de-50-points-de-base>

Nathan Church, *Defense housing: key issues and impact*, Parliament of Australia, 17 janvier 2017

Parliament of Canada, Evidence to the Standing Committee on National Defence and Veterans Affairs, 5 March 1997, op. cit.

Radio Canada, *Immobilier : une année record sur fond de crise du logement dans la région d'Ottawa*, à la une Ottawa-Gatineau, 5 janvier 2020

Services Immobiliers Royal LePage, *Le marché immobilier canadien montre des signes de reprise durable avec des augmentations de prix de 1,1% au deuxième trimestre*, Cision, 10 juillet 2019