



LA QUESTION DU LOGEMENT ÉTUDIANT

L'accessibilité aux études passe aussi par le logement étudiant

Mémoire déposé au Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche, de la Science et de la Technologie

À l'occasion du Sommet sur l'enseignement supérieur des 25 et 26 février 2013

Le 12 février 2013

Document rédigé par l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant
Rédaction : Antoine Cantin, Gabriel Fournier-Filion, Laurent Levesque
Révision : Laurent Deslauriers, Laurence Hamelin

Remerciements à Martin St-Denis pour son aide à la recherche



Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant

3565, rue Berri, bureau 200
Montréal, H2L 4G3
438 933-8381
www.pourlequartierlatin.org

Résumé

Qu'est-ce que l'UTILE?

L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) est un organisme à but non lucratif (OBNL) de promotion et de développement de logement étudiant coopératif. Composé d'étudiants et d'étudiantes, il s'est déjà fait connaître médiatiquement pour son projet de coopérative dans les structures vides de l'îlot Voyageur. L'UTILE a rapidement rallié de nombreux appuis politiques, syndicaux et communautaires à sa démarche pour l'îlot Voyageur, mais également pour le logement étudiant coopératif en général.

Pourquoi parler de logement étudiant?

À l'échelle nationale, ce sont plus de 213 000 étudiants qui résident en dehors du ménage familial, dont seulement 4% vivent en résidence. Avec un revenu moyen de 13 397 \$¹, le logement représente la principale dépense des étudiants dans le contexte de loyers dépassant presque toujours les 400 \$ par chambre.² Devant leur importance démographique, la question du logement étudiant touche non seulement l'enjeu de l'accessibilité aux études et de la précarité étudiante, mais aussi des questions plus larges comme l'urbanisme, l'accessibilité à la ville, l'exode des familles et l'équité interrégionale.

Depuis le fiasco de l'îlot Voyageur, les projets immobiliers des universités sont scrutés à la loupe et plusieurs projets de résidences ont été mis sur la glace. Pour l'UTILE, la conjoncture actuelle appelle au développement d'un nouveau modèle de logement étudiant abordable et autofinancé, représentant moins de risques pour les institutions d'enseignement et moins de dépenses pour l'État.

L'exclusion de la population étudiante du programme d'assurance prêt hypothécaire pour le logement abordable de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) et l'absence de tout programme équivalent au niveau provincial freine la création de logement étudiant abordable autofinancé. À l'heure actuelle, il est donc très difficile de développer ce type de logement de façon abordable sans garantie du prêt hypothécaire par une institution universitaire ou publique, tel qu'imposé par le programme étudiant de la SCHL. Cette garantie est nécessaire à l'amortissement d'une hypothèque sur 40 ans, une norme dans les coopératives d'habitations au Québec pour assurer leur accessibilité. Devant couvrir au plus 42,5% des coûts de réalisation du projet, la garantie exigée représente déjà un risque moindre pour l'État que le développement de résidences directement par les universités qui assure implicitement la totalité des risques. Il est important de considérer que les coûts associés à cette garantie pourraient être éliminés par l'établissement d'un programme d'assurance hypothécaire mieux adapté à l'échelle provinciale.

¹ Gouvernement du Québec, Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport, 2007. *Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle, du collégial et de l'université*. Données indexées au coût de la vie pour 2012.

² *Ibid.*

Pourquoi inviter l'UTILE au Sommet sur l'enseignement supérieur?

Déjà, l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant offre une expertise qui n'a pas d'équivalent au sein de la société québécoise. Si la question du logement étudiant a été abordée par le passé à plusieurs reprises par divers acteurs, notamment les associations étudiantes, peu de groupes ont posé la question concrète de sa réalisation, ni se sont interrogés sur son lien avec des enjeux actuels comme l'accessibilité du logement pour les familles et le dynamisme urbain.

Pour l'UTILE, jeune entreprise étudiante à vocation sociale et travaillant de pair avec la communauté, le logement étudiant n'est pas qu'un aspect de la situation étudiante; c'est un levier d'action concret pour agir sur l'accessibilité matérielle aux études et ce, partout au Québec. Les réflexions de l'UTILE ont dégagé des recommandations précises qui permettraient au gouvernement du Québec de supporter concrètement la réalisation de logement étudiant à coût virtuellement nul.

Afin de présenter cette vision, l'UTILE tient à partager le résultat de ses démarches avec le MESRST dans le cadre du Sommet sur l'éducation supérieure, et est disponible pour effectuer une présentation devant public à cette occasion. Nous sollicitons également le statut d'observateurs afin d'assister aux différentes rencontres.

Table des matières

Résumé.....	3
Qu'est-ce que l'UTILE?.....	3
Pourquoi parler de logement étudiant?.....	3
Pourquoi inviter l'UTILE au Sommet sur l'éducation supérieure?	4
Table des matières.....	5
Qu'est-ce que l'UTILE?.....	6
Introduction : pourquoi parler de logement étudiant?.....	7
L'effet principal : diminution de l'endettement étudiant	8
Situation résidentielle étudiante	8
Effets du logement sur la précarité étudiante.....	9
Les effets secondaires du logement étudiant.....	10
Mixité sociale.....	10
Libération de logements sur le marché locatif traditionnel.....	10
Dynamisme et vitalité.....	11
Lien avec les communautés locales.....	11
Densification résidentielle	11
Agir sur le logement étudiant.....	13
Les résidences universitaires : un modèle insuffisant.....	13
Une alternative à développer : l'autodéveloppement sous forme de coopératives.....	14
Comment expliquer l'absence de coopératives étudiantes au Québec.....	14
Pistes de solution.....	15
Recommandations de l'UTILE :.....	16
Que le gouvernement du Québec reconnaisse l'enjeu du logement étudiant comme facteur d'accessibilité aux études.....	16
Que le Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche, de la Science et de la Technologie consulte les organisations concernées par le logement étudiant, dont l'UTILE, dans l'élaboration de sa prochaine enquête sur les conditions de vie étudiantes.	16
Que le gouvernement du Québec examine l'impact des étudiants sur le marché locatif et plus particulièrement son effet sur les familles.....	16
Que le gouvernement du Québec considère la possibilité de créer un programme autofinancé d'assurance hypothécaire pour le logement autonome, administré par la Société d'habitation du Québec, auquel des projets étudiants seraient admissibles.....	16
Conclusion : le logement étudiant comme champ d'action	17

Qu'est-ce que l'UTILE?

L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) est un organisme à but non lucratif (OBNL) regroupant des étudiants et des étudiantes des domaines de l'urbanisme, de l'administration, de la finance et de la communication, provenant de l'Université du Québec à Montréal (UQAM), de l'Université de Montréal (UdeM) et de HEC Montréal.

L'UTILE vise tout d'abord à promouvoir et à développer du logement étudiant abordable. Au constat de l'existence d'un besoin inassouvi d'appartements pour étudiants à prix abordables et de l'incapacité du modèle traditionnel des résidences à y répondre, le groupe se propose de construire, avec les partenaires techniques et financiers requis, un nouveau modèle de développement de logement étudiant, qui nécessite moins d'intervention et de financement étatiques. À titre de développeur, l'UTILE souhaite réaliser dès que possible un volume croissant de projets résidentiels, débutant à Montréal pour ensuite rejoindre toute la province.

En second lieu, l'UTILE est appelée à devenir une ressource au sujet du logement étudiant, un véritable centre de référence grâce à la centralisation des données disponibles sur la question et à la production de ses propres recherches. En collaboration avec des acteurs locaux et nationaux, et des chercheurs universitaires, l'UTILE s'attaque déjà au manque de connaissances approfondies sur la situation locative de la population étudiante québécoise et son impact sur la dynamique urbaine

Le modèle d'affaires de l'UTILE s'inspire de celui des groupes de ressources techniques, en s'appuyant sur l'autofinancement par la mise sur pied de projets par voie d'une faible perception d'honoraires sur les coûts de réalisation, assurant ainsi la pérennité de l'organisme. Depuis la fondation de l'organisme en novembre 2012, ce sont plus de 1 500 heures de travail bénévoles qui ont été effectuées par son équipe élargie. L'UTILE jouit également de l'appui de nombreux acteurs de la société civile, dont des associations étudiantes locales et nationales, des syndicats régionaux et nationaux et des organismes de développements locaux (CDEC, CDR).

Introduction : pourquoi parler de logement étudiant?

À Montréal seulement, les quelque 5 200 chambres en résidences sont bien peu nombreuses en comparaison à l'effectif étudiant, qui dépasse les 200 000, dont plus de 14 000 étudiants étrangers. À l'échelle nationale, ce sont plus de 213 000 étudiants qui résident en dehors du ménage familial. Devant leur importance démographique, la question du logement étudiant touche non seulement l'enjeu de l'accessibilité aux études et de la précarité étudiante, mais aussi à la question plus large de la construction de logement locatif pour répondre aux besoins de toute la population. L'impact de la création de résidences universitaires sur l'accessibilité au logement est encore peu documenté, notamment son effet de contrôle sur la hausse des loyers dans les centres urbains par l'augmentation de la taille du parc locatif. Il y a ainsi un réel besoin de créer un partenariat de recherche entre la communauté étudiante, la recherche académique et institutionnelle, et la société civile, pour explorer les retombées qu'entraînerait le développement de logement étudiant à plus grande échelle.

L'UTILE ne s'intéresse pas qu'à l'effet de l'offre de logement étudiant sur la situation financière de la population étudiante, mais aussi à ses effets sur l'urbanisme, les familles et l'équité interrégionale. Hors de Montréal, l'accès au logement abordable constitue un enjeu majeur de l'accessibilité aux études, car les jeunes devant s'éloigner du domicile familial sont plus nombreux. Plus de 65 % des étudiants et étudiantes qui vivent en logement pendant l'année scolaire le font parce que la distance est trop grande entre leur institution d'enseignement et la résidence parentale.³

³ Gouvernement du Québec, Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport, 2007. *Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle, du collégial et de l'université.*

L'effet principal : diminution de l'endettement étudiant

Situation résidentielle étudiante

Les données disponibles au sujet de l'habitation étudiante proviennent essentiellement de la dernière étude sur les conditions de vie étudiantes réalisée par le Ministère de l'éducation, du loisir et du sport. Elles révèlent que la proportion d'étudiants et d'étudiantes vivant en appartement est de 29% au niveau collégial, 59% à l'université et 80% pour la formation professionnelle. Parmi ces étudiants ayant quitté le nid familial, plus de 40% ne bénéficient d'aucune forme d'aide financière aux études (AFE).⁴

La principale raison pour laquelle la population étudiante quitte le ménage familial, toutes catégories confondues, est son éloignement de leur lieu d'étude. Tel que mentionné, ce sont 73% des universitaires et 69% des cégépiens pour lesquels l'éloignement est la raison principale de vivre en appartement⁵. Il est donc probable que les étudiants demeurant à proximité de leur institution d'enseignement aient moins d'intérêt à partir en appartement, réduisant leur fardeau financier de manière significative.

Parmi les étudiants et étudiantes vivant en appartement, 70% résident dans des bâtiments de type plex ou multiplex. On remarque que moins de 2% vivent dans des HLM^{6,7}. Les résidences sont, elles aussi, sous-représentées parmi les situations d'habitation, accueillant seulement 4% de la population étudiante résidant en appartement. Cette proportion s'élevant à plus de 7% chez les collégiens⁸, il demeure que même à ce niveau elles ne répondent qu'à une partie marginale des besoins en habitation étudiante.

En conclusion, la vie en appartement représente une réalité pour une grande partie de la population étudiante, surtout à l'université et à la formation personnelle. À l'inverse, les résidences sont peu représentées dans les situations d'habitation, y compris au cégep où elles hébergent toutefois une plus grande proportion d'étudiants. Dans la majorité des cas, le déménagement hors du domicile familial est causé par l'éloignement du lieu d'étude. Les dépenses liées au logement ne touchent donc pas également les étudiants provenant de différents milieux de vie. Ainsi, un jeune provenant d'une région non desservie par un établissement universitaire n'aura d'autre choix que de le quitter pour accéder à l'éducation supérieure, et ainsi d'engager des dépenses supplémentaires pour son hébergement.

Il y a lieu de se demander si les résidents de grands centres urbains ne demeurent pas en plus grand nombre chez leurs parents, tandis que ceux des régions sont plus nombreux à devoir déménager. Il s'agit là d'une hypothèse à investiguer, tout en retenant l'importance certaine du logement dans l'équité interrégionale.

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

⁷ Fédération étudiante de l'Université de Sherbrooke (FEUS), 2004. *Le logement à Sherbrooke*.

⁸ Gouvernement du Québec, Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport, 2007. *Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle, du collégial et de l'université*.

Effets du logement sur la précarité étudiante

Il est bien connu que la population étudiante est peu fortunée et que ses revenus moyens se situent en-dessous du seuil de pauvreté. Selon l'étude du MELS de 2007, le revenu moyen se situe à 8 512\$ au cégep, 14 727\$ à l'université et 12 987\$ à la formation professionnelle⁹. On peut remarquer une corrélation entre le revenu moyen très faible au cégep et la plus faible proportion d'étudiants collégiens en appartement.

Le loyer moyen pour les étudiants et étudiantes qui ne résident pas chez leurs parents se situe entre 480\$ et 661\$, respectivement pour le cégep et la formation professionnelle. Les seules typologies résidentielles où les loyers moyens se situent en-dessous de cette moyenne sont les multiplex, les résidences étudiantes et les HLM. Comme le montre le Tableau 1, la seule alternative réellement économique demeure la résidence étudiante, qui ne compose pourtant que 4% de l'offre totale de logement étudiant. Ces chiffres ne représentent d'ailleurs peut-être pas complètement la réalité, vue la représentativité limitée de l'échantillonnage réduit.

Tableau 1 : Frais de logement mensuel moyen selon type de logement occupé par les étudiants qui ne résident pas chez leurs parents¹⁰

	Formation professionnelle	Cégep	Université
Maison	753,09 \$	492,20 \$	711,71 \$
Appartement dans un multiplex	558,22 \$	455,37 \$	529,74 \$
Appartement dans un duplex ou un triplex	818,04 \$	539,81 \$	594,52 \$
Résidence étudiante	355,25 \$	329,67 \$	362,23 \$
Copropriété	1 421,93 \$	1 137,94 \$	637,95 \$
Appartements dans un HLM	522,76 \$	386,00 \$	535,56 \$
Total	661,00 \$	480,00 \$	560,00 \$

Fait important, les dépenses de logement sont corrélées de manière significative avec l'endettement étudiant¹¹. Représentant la première dépense budgétaire pour tous les étudiants vivant hors du foyer familial, les frais liés à l'habitation ne doivent pas être oubliés dans l'évaluation de la précarité financière et de l'endettement de la population étudiante, d'autant plus qu'ils sont une réalité pour plus de 213 000 étudiants et étudiantes¹².

Chose certaine, la communauté étudiante étant parmi les segments les plus précaires de la population – son revenu moyen se situant systématiquement en-dessous du seuil de pauvreté – une intervention dans le secteur de l'habitation étudiante offre l'occasion de réduire considérablement la précarité étudiante et ce faisant, l'endettement qui est un fardeau important pour de nombreux étudiants à la fin de leurs études.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.* Traitement : UTILE, 2013.

¹¹ Fédération étudiante universitaire du Québec (FEUQ), 2011. *L'endettement étudiant : état des lieux, déterminants et impacts.*

¹² Gouvernement du Québec, Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport, 2007. *Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle, du collégial et de l'université.*

Les effets secondaires du logement étudiant

Si les enjeux urbains varient entre les régions du Québec, il est déjà possible de constater que plusieurs petites et moyennes municipalités à forte présence étudiante connaissent des booms immobiliers. Dans ces situations comme dans les grands centres urbains, le logement étudiant apparaît comme une manière concrète d'assurer la mixité sociale dans le développement urbain et de répondre à différentes problématiques locales.

Mixité sociale

Le logement étudiant abordable permet d'assurer une mixité sociale durable à des secteurs connaissant des transformations démographiques importantes en offrant du logement au prix coûtant indépendamment des fluctuations du marché immobilier. Les coopératives d'habitation ont de surcroît l'avantage d'assurer des loyers accessibles dans une perspective à très long terme. Les hausses de loyer sur le marché privé ont, à plusieurs reprises, mené au départ de nombreux ménages des quartiers centraux urbains, suite à un réinvestissement par des populations plus aisées générant une hausse des valeurs foncières. Cette augmentation devient souvent telle que les pressions financières sur les ménages résidants mènent à leur exclusion en raison des loyers et des taxes foncières devenus trop élevés. La formule coopérative permet de diminuer l'impact de cette dynamique sur les étudiants en assurant des loyers davantage indépendants de la conjoncture immobilière locale. On peut ainsi garantir à un secteur une mixité sociale durable, un atout urbain important à de nombreux égards¹³.

Libération de logements sur le marché locatif traditionnel

Considérant la pression qu'exerce la population étudiante sur le marché locatif privé dans les quartiers insuffisamment desservis par des résidences, il est probable que le manque à gagner en logement étudiant ait un impact non négligeable sur les hausses de loyers et les taux d'inoccupation dans les villes de toutes les tailles. Dans des secteurs où la population étudiante entre en compétition avec les familles, la plus grande capacité de payer par chambre des premiers pour des logements avec plus de deux chambres, en raison du recours fréquent à la colocation¹⁴, peut entraîner une lente érosion de la population familiale. Dans ce contexte, la possibilité de développer des logements étudiants sans faire compétition au développement de logement social apparaît comme une solution indirecte à l'exode des familles des centres urbains par l'ajout d'habitations au parc locatif.

¹³ Jacobs, Jane. 1961. *Vie et déclin des grandes villes américaines*.

¹⁴ *Ibid.*

Dynamisme et vitalité

La présence étudiante a un effet important sur les dynamiques urbaines des municipalités. Il est déjà convenu que l'existence d'une population étudiante apporte vitalité et dynamisme à un secteur¹⁵ et, plus globalement, à une municipalité. Ainsi, la réalisation de la coopérative d'habitation étudiante L'Estudiantine a servi de vecteur pour la revitalisation du centre-ville de Sherbrooke.¹⁶ Pour les villes qui souhaitent dynamiser leur vie culturelle, économique et sociale, la présence de logement étudiant peut être un gage de vitalité pour l'avenir. Ainsi, l'orientation des commerces aux alentours des universités vers la clientèle étudiante les rendent vulnérables aux variations de la population locale d'étudiants.¹⁷ La présence d'une population étudiante résidente en dehors des journées ouvrables et durant la saison estivale permet ainsi d'offrir un marché stable et homogène aux commerces locaux, solidifiant ainsi leur principale clientèle. Ainsi, comme l'affirme une étude publiée au sein du Journal of Higher Education and Policy. « l'inclusion d'une population étudiante a la capacité d'améliorer la vitalité et le dynamisme d'une communauté. »¹⁸

Lien avec les communautés locales

Le modèle de développement coopératif proposé par l'UTILE (voir plus loin) encourage par ailleurs le tissage de partenariats institutionnels avec la communauté environnante. Des acteurs du milieu siègent au conseil d'administration, en plus d'offrir la possibilité à la population étudiante résidente de s'y impliquer. Les coopératives peuvent profiter de l'expérience de la présence d'acteurs du milieu comme membres de soutiens au conseil d'administration tout en compensant le roulement des membres étudiants. Ceci permet d'éviter le « parachutage » du logement étudiant dans une communauté et un sentiment d'appartenance collectif autour de chaque projet.

Densification résidentielle

La densification urbaine permet le développement durable des villes. L'implantation de nouveaux projets de coopératives d'habitations étudiantes, qu'ils soient construits sur des terrains vacants ou développés dans des bâtiments existants, pourrait permettre la densification de la fonction résidentielle et du cadre bâti d'un secteur donné.

Le concept de densité est un élément central du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), un programme visant la création d'« un grand Montréal attractif, compétitif et durable¹⁹ ». La CMM a parmi ses objectifs d'« orienter 40 % de la croissance des ménages aux points d'accès du réseau de

15 Breda-Vazquez, Isabel, Paulo Conceição et Sonia Alves. 2008. « The University of Oporto and the process of urban change ». In Wim Wiewel et David C. Perry (ed.), *Global universities and urban development - Case studies and analysis*, Lincoln institute of land policy, Cambridge, États-Unis, p.226-254.

16 À ce sujet, consulter la fiche sur L'Estudiantine en annexe

17 Breda-Vazquez, Isabel, Paulo Conceição et Sonia Alves. 2008. « The University of Oporto and the process of urban change ». In Wim Wiewel et David C. Perry (ed.), *Global universities and urban development - Case studies and analysis*, Lincoln institute of land policy, Cambridge, États-Unis, p.226-254.)

18 Macintyre, Clement. 2003. « New models of student housing and their impact on local communities ». *Journal of Higher Education Policy and Management*, vol. 25, no.2, p. 109-118.

19 Communauté métropolitaine de Montréal, 2012. « Plan métropolitain d'aménagement et de développement : Un grand Montréal attractif, compétitif et durable. » En ligne. p. 1. <
http://pmad.ca/fileadmin/user_upload/pmad2012/documentation/20120530_PMad.pdf>. Consulté le 8 février 2013.

transport en commun métropolitain structurant²⁰ ». On y retrouve de nombreuses autres mesures de densification résidentielle et d'optimisation de l'occupation du sol.

Les nombreux avantages d'une densité urbaine plus élevée, respectant l'échelle du milieu d'accueil, s'appliquent à tous types de villes. Selon le Ministère des affaires municipales, régions et de l'organisation du territoire, « la densification de l'occupation du territoire peut favoriser un accroissement de l'utilisation des infrastructures et des équipements publics, une réduction des coûts publics de transports, une amélioration ou une détérioration des conditions de vie d'un milieu.²¹ » Aussi, la Société canadienne d'hypothèque et de logement va dans le même sens en mentionnant les divers intérêts d'une densité élevée en milieux résidentiels relevés suites à des études de cas : « une réduction des coûts d'infrastructures, une augmentation des choix en matière de typologie résidentielle, une utilisation plus efficiente des terrains, la conservation des zones rurales et naturelles à l'extérieur des limites urbaines existantes et l'augmentation des choix de transport grâce à un accès amélioré aux destinations quotidiennes comme le travail, les magasins et les lieux de divertissement.²² » Bref, les avantages de la densité pour les communautés et autorités municipales sont nombreux. Notamment en ce qui a trait au transport en commun, il est possible grâce à la densité de rendre des axes de transports en commun plus viables en raison d'une concentration élevée d'utilisateurs potentiels. Suivant la logique depuis longtemps établie, voulant qu'une offre de transport public plus grande attire plus d'usagers, ceux-ci rentabilisent le système de transport en place. Ce qui peut permettre de réduire la dépendance à la voiture et ainsi de résorber, ou du moins, de diminuer les problématiques de transport vécues dans certaines municipalités, particulièrement par la population étudiante.²³ La densité amenée par des projets de logement étudiant engendre donc un effet d'entraînement pour le transport en commun, et elle permet plus généralement de créer des milieux de vie agréables pour les résidents établis et attrayants pour de nouvelles populations désirant un logement en milieu urbain. Au final, « [la densification résidentielle] donne de bons résultats à ceux qui y participent en raison des efforts concertés et des partenariats entre les promoteurs et les municipalités. »²⁴

²⁰ Communauté métropolitaine de Montréal, 2012. « Plan métropolitain d'aménagement et de développement : Un grand Montréal attractif, compétitif et durable. » En ligne. p. 51. <http://pmad.ca/fileadmin/user_upload/pmad2012/documentation/20120530_PMAD.pdf>. Consulté le 8 février 2013.

²¹ Ministère des affaires municipales, régions et organisation du territoire, 2012. « Guide de la prise de décision en urbanisme : Outils de planification – Densité d'occupation du sol. » En ligne. <<http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/densite-doccupation-du-sol/>>. Consulté le 8 février 2013.

²² Société canadienne d'hypothèque et de logement. 2004. « Étude de cas sur la densification résidentielle : projets réalisés. » En ligne. p. 1. <<https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=43&itm=14&lang=fr&fr=1360553904484>>. Consulté le 8 février 2013.

²³ Champagne, Vincent. 2013 (1 février). « Je n'ai presque pas le choix d'aller au cégep en auto ». In Radio-Canada : Rive-Nord. En ligne. <<http://blogues.radio-canada.ca/rive-nord/2013/02/01/autobus-cegep-terrebonne/>>. Consulté le 10 février 2013.

²⁴ Société canadienne d'hypothèque et de logement. 2004. « Étude de cas sur la densification résidentielle : projets réalisés. » En ligne. p. 12. <<https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=43&itm=14&lang=fr&fr=1360553904484>>. Consulté le 8 février 2013.

Agir sur le logement étudiant

Les résidences universitaires : un modèle insuffisant

Pour l'UTILE, le modèle traditionnel des résidences universitaires ne peut plus être considéré comme la solution unique aux besoins en logement étudiant.

D'une part, bien que représentant à plusieurs endroits une alternative économique, les résidences ne sont pas systématiquement abordables. À Montréal particulièrement, une bonne partie des étudiants et étudiantes sont exclus des résidences actuelles avec des loyers qui dépassent souvent les 450 \$ par chambre. Ces prix sont plus élevés que ceux pratiqués par chambre sur le marché locatif privé montréalais, ce qui explique le recours fréquent à la colocation. Ils peuvent apparaître encore plus élevés à des personnes originaires d'autres municipalités québécoises, où les loyers sont significativement plus bas²⁶. Comme on le sait, la majorité des étudiants en appartement sont éloignés de leur résidence familiale, accroissant donc les inégalités.

Avec un revenu annuel moyen d'environ 13 337\$²⁷, le loyer permettant d'avoir un taux d'effort moyen de 30%, associé à une précarité résidentielle faible, est de 333\$. Il est alors apparent que les résidences sont souvent réalisées sans souci d'accessibilité. Les loyers des résidences de l'université McGill, à titre d'exemple, varient entre 620\$ et 1150\$ et ceux de l'UQAM dépassent les 450\$.

D'autre part, depuis le fiasco de l'îlot Voyageur, les universités sont davantage encadrées dans la réalisation de projets immobiliers, et ces derniers sont plus surveillés qu'auparavant. Dans ce contexte, on observe un ralentissement de la réalisation de projets de résidences. Mentionnons par exemple le projet tabletté de Cité universitaire internationale de Montréal, qui visait la réalisation de 3200 logements étudiants sur trois sites montréalais. Issu du Sommet de Montréal en 2002, la dernière mention du projet remonte à 2009 et il semble bien en voie de ne jamais se réaliser.

Finalement, il importe de souligner que la typologie traditionnelle des résidences, centrée sur les chambres individuelles, ne correspond pas aux attentes de toute la population étudiante et est peut-être à l'origine du roulement élevé qu'on y retrouve. La seule enquête à ce sujet recommande de favoriser la formule des appartements.²⁸

Au même moment où des voix s'élèvent pour critiquer les ambitions immobilières des universités, et où le développement de résidences ralentit, il importe de questionner ce modèle. Non seulement il fait reposer le risque et l'initiative du développement du logement étudiant sur les institutions d'enseignement, mais les résidences sont généralement opérés soit par des institutions d'enseignement soit par des sous-traitants dont la structure administrative peut être plus lourde que celle de modèles alternatifs, comme les coopératives.

²⁶ Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2012. *Rapport sur le marché locatif - Québec*

²⁷ Fédération étudiante universitaire du Québec, 2009. *Sources et modes de financement des étudiants de premier cycle.*

²⁸ Fédération étudiante de l'Université de Sherbrooke (FEUS), 2004. *Le logement à Sherbrooke.*

Une alternative à développer : l'autodéveloppement sous forme de coopératives

Afin de multiplier le nombre de chambres étudiantes, l'UTILE s'inspire du modèle des coopératives d'habitation étudiantes développé à l'international, notamment aux États-Unis et en Europe, mais aussi, plus près de nous, avec l'Estudiantine située à Sherbrooke. Autodéveloppé, ce modèle coopératif offre une opportunité aux universités et à l'État d'éviter les risques associés au développement immobilier. Il s'inspire en grande partie du modèle très répandu des coopératives d'habitation au Québec mais s'en distingue d'un côté par une structure de coopérative de solidarité qui compense le roulement étudiant, et de l'autre par son développement en-dehors du cadre du programme Accès-Logis de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Les besoins particuliers de la population étudiante en matière d'aménagement et son recours fréquent à la cohabitation²⁹ facilitent l'autofinancement des coopératives d'habitation étudiantes en recourant à des prêts hypothécaires standards pour leur développement combiné à une garantie à faible coût pour l'État ou une assurance hypothécaire autofinancée, alternatives élaborées plus loin. Le modèle coopératif offre une opportunité unique au Québec de créer du logement abordable aux étudiants, augmenter le parc locatif, assurer la mixité sociale tout en offrant un modèle viable pour participer à la revitalisation de quartiers entiers. Il permet ainsi de combler un besoin que les résidences traditionnelles ne suffisent pas à répondre.

Comment expliquer l'absence de coopératives étudiantes au Québec

Malgré le potentiel immense que recèle le modèle coopératif étudiant, **plusieurs freins ont empêché jusqu'à maintenant son développement** à grande échelle au Québec. En premier lieu, l'absence de promoteurs étudiants est une barrière importante, considérant le caractère autodéveloppé des coopératives. La longue durée associée au développement d'un projet de coopérative, sur plusieurs années, apparaît incompatible avec la durée limitée des études. Par ailleurs, la population étudiante est exclue du programme Accès-Logis de subvention au logement social et communautaire. Cette exclusion est peu problématique, vu le besoin important en logement subventionné destiné à d'autres catégories de population. L'objectif de l'UTILE n'est pas d'entrer en compétition avec ces autres besoins mais plutôt de réaliser des projets résidentiels autofinancés.

Par ailleurs, l'exclusion de la population étudiante du programme d'assurance hypothécaire pour le logement abordable de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) et l'absence de tout programme équivalent au niveau provincial freinent également la création de logement étudiant abordable autofinancé. À l'heure actuelle, il est donc très difficile de développer ce type de logement de façon abordable sans garantie du prêt hypothécaire par une institution universitaire ou publique, tel qu'imposé par le programme étudiant de la SCHL. Cette garantie est nécessaire à l'amortissement de hypothèque sur 40 ans, une norme dans les coopératives d'habitations au Québec pour assurer leur accessibilité. Devant couvrir au plus 42,5% des coûts de réalisation du projet, la garantie exigée représente déjà un risque moindre pour l'État que le développement de résidences directement par les universités qui assure implicitement la totalité des risques. Il est important de considérer que les coûts associés à

²⁹ Gouvernement du Québec, Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport, 2007. *Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle, du collégial et de l'université.*

cette garantie pourraient être éliminés par l'établissement d'un programme d'assurance hypothécaire mieux adapté à l'échelle provinciale.

Pistes de solution

La création de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant vient répondre au premier problème soulevé, soit l'absence de promoteurs pour le logement étudiant. Il est d'ores et déjà possible de réaliser du logement étudiant au sein du marché privé, mais il est nécessaire afin d'assurer son caractère abordable que les dépenses d'hypothèque soient limitées par une forme de garantie ou d'assurance hypothécaire.

L'UTILE propose deux pistes de solution :

- La réalisation des projets avec l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL, volet étudiant, et une garantie du prêt d'une institution d'enseignement. Ceci permet de réduire considérablement le risque assumé par l'institution, puisqu'elle n'a à assumer après construction que la moitié du risque de l'hypothèque, soit **au plus 42,5% des coûts totaux du projet**. L'UTILE sera en mesure de fournir à très court terme un modèle de logement étudiant démontrant la faisabilité architecturale et financière de ce scénario sur un terrain hypothétique.
- En second lieu, l'État québécois en la personne de la SHQ pourrait assurer leur accessibilité en développant des produits d'assurance comparables à ceux que la SCHL offre pour le logement abordable, qui seraient **peu coûteux ou à coût nul pour l'État**. Le versement d'une prime d'assurance adaptée par chaque projet permet d'éliminer le moindre risque pour les institutions publiques : « Les activités d'assurance hypothécaire et de titrisation de la Société [canadienne d'hypothèque et de logement] s'exercent sur une base commerciale, sans qu'il en coûte un sou aux contribuables canadiens.»³⁰

³⁰ Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2012. Rapport annuel 2011.

Recommandations de l'UTILE :

Que le gouvernement du Québec reconnaisse l'enjeu du logement étudiant comme facteur d'accessibilité aux études.

Que le Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche, de la Science et de la Technologie consulte les organisations concernées par le logement étudiant, dont l'UTILE, dans l'élaboration de sa prochaine enquête sur les conditions de vie étudiantes.

Que le gouvernement du Québec examine l'impact des étudiants sur le marché locatif et plus particulièrement son effet sur les familles.

Que le gouvernement du Québec considère la possibilité de créer un programme autofinancé d'assurance hypothécaire pour le logement autonome, administré par la Société d'habitation du Québec, auquel des projets étudiants seraient admissibles.

Conclusion : le logement étudiant comme champ d'action

Le premier constat que pose l'UTILE est la nécessité de se pencher sur la question du logement étudiant, tant pour son impact social, économique et urbain, que pour le rôle que la réalisation concrète de projets résidentiels peut jouer sur l'accessibilité aux études, l'équité interrégionale et la situation du logement locatif au Québec. Ce besoin identifié, il apparaît important d'aller chercher plus d'informations qu'il n'en existe déjà sur la question du logement par des enquêtes auprès de la population étudiante, comme celle que se propose de faire le MESRST cette année.

Pour l'UTILE, jeune organisme à but non lucratif étudiant à vocation sociale travaillant de pair avec la communauté, le logement étudiant n'est pas qu'un aspect de la situation étudiante : c'est un **levier d'action concret** pour agir sur l'accessibilité matérielle aux études et pour aplanir les inégalités interrégionales. Le mode de développement proposé par l'organisation est non seulement une alternative au modèle traditionnel d'implication complète des institutions d'enseignement dans les résidences universitaires, c'est aussi une façon pour la population étudiante de s'organiser pour répondre à ses besoins, réduire le taux d'effort étudiant et augmenter l'offre de logement locatif là où elle est le plus nécessaire.