

Unité de travail pour l'implantation
de logement étudiant

438 933-8381

info@utile.org

1410, rue Guy, bureau 10



UTILE

RETENIR ET INTÉGRER
NOS UNIVERSITAIRES

Présenté à la Commission sur le développement économique
et urbain et l'habitation de la Ville de Montréal

1 mai 2017

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	3
À propos de l'UTILE.....	3
Analyse.....	4
Établissements... et population universitaire.....	4
La rétention, le nerf de la guerre.....	5
L'habitation, des vases communicants.....	6
Effet 1 : appropriation.....	6
Effet 2 : inflation.....	7
Le logement étudiant : une pierre, deux coups.....	7
L'exemple de Boston.....	8
Recommandations et pistes de solution.....	9
Recommandation 1 : Soutenir l'arrivée et l'intégration de la population étudiante internationale en l'aidant à trouver un logement de qualité à bon prix.	9
Recommandation 2 : Augmenter l'offre globale de logement étudiant accessible.....	9
Recommandation 3: Adopter une politique encadrant l'intégration des étudiants par le logement étudiant.....	10
Recommandation 4 : Étudier en détail les besoins et comportements résidentiels étudiants	10

INTRODUCTION

À PROPOS DE L'UTILE

L'UTILE est la seule organisation au Québec à se spécialiser dans le développement, la promotion et la recherche autour du logement étudiant. L'organisme à but non lucratif est derrière plusieurs projets, dont deux éditions du sondage PHARE, la plus grande enquête sur les conditions de vie étudiantes au Québec, le site web trilingue lappart.info, et un bâtiment de logement étudiant abordable de 150 chambres présentement en développement à Montréal.

ANALYSE

ÉTABLISSEMENTS... ET POPULATION UNIVERSITAIRE

Il est rafraîchissant de voir une commission de la ville de Montréal se pencher sur les retombées urbaines des établissements d'enseignement supérieur. En effet, l'UTILE a souligné à quelques reprises par le passé que les outils de planification de la ville ne prenaient pas suffisamment en compte la réalité étudiante de la métropole. Ainsi, cet effort d'optimisation du potentiel des institutions d'enseignement est un pas dans la bonne direction!

On retrouve en effet dans la métropole pas moins de 11 établissements d'enseignement supérieur (ÉES) et 26 institutions de niveau collégial publiques et privées. Mais Montréal doit-elle sa mention de « métropole universitaire » simplement aux institutions bâties et morales que sont les universités, les collèges et les organisations qui en découlent? En s'imaginant cela, n'oublie-t-on pas une partie importante de ce qu'est l'essence même d'une ville - ses habitants?

Pour analyser et optimiser les retombées urbaines des ÉES, il importe de s'intéresser aux comportements et impacts de leur plus grande composante, d'un point de vue numérique du moins : la population étudiante elle-même. Le Service du développement économique reconnaît que l'effectif étudiant est « une force montréalaise¹ », mais il faut porter une attention particulière à son impact urbain pour comprendre ses véritables retombées - c'est ce que l'UTILE tentera brièvement de faire dans ce mémoire. Négliger cet aspect, c'est reléguer la population étudiante à une réalité diffuse, voire immatérielle, sur laquelle il devient difficile d'agir dans les documents de planification.

Ce phénomène a déjà été observé ailleurs dans le monde. Dans un rapport² présenté au 43^{ème} Congrès européen de l'Association des sciences régionale, les auteurs caractérisent les étudiants et étudiantes de « population invisible, ayant peu de place dans les politiques locales, sans pouvoir de décisions, et ayant un rôle ambigu dans le développement social. »³ Se basant sur différentes études de cas, les auteurs démontrent que cette problématique est généralisée dans plusieurs pays de l'Union européenne. Pour ces études de cas comme pour le contexte québécois, l'affirmation de Russo, van den Berg et Lavanga est applicable:

Notes _____

¹ Document de consultation, page 14.

² Russo, van den Berg, et Lavanga, 2003.

³ Russo, van den Berg, et Lavanga, 2003.

« Tandis que les programmes d'éducation sont généralement développés au niveau [provincial] ou régional, la dimension urbaine de cet enjeu est souvent négligée, oubliant ainsi que le capital humain est hautement mobile, et qu'il nécessite d'être attiré, accueilli et géré localement. »⁴

Qui dit mobilité du capital humain dit retombées variables selon les déplacements de celui-ci. La consultation identifie avec raison cet enjeu en lien avec la population étudiante internationale, mais l'UTILE est d'avis que la question doit être posée d'une manière encore plus large.

LA RÉTENTION, LE NERF DE LA GUERRE

Année après année, le bilan migratoire de Montréal est positif **uniquement pour les 15-24 ans**.

L'Institut de la statistique du Québec pose la question en termes très clairs (italiques ajoutés) :

Montréal affiche des pertes dans tous les grands groupes d'âge, à l'exception des 15-24 ans. *Les gains faits chez ces derniers résultent notamment de l'afflux d'étudiants en provenance des autres régions.* Montréal maintient un taux net de migration interrégionale d'environ 1,5% dans ce groupe d'âge depuis une douzaine d'années. Ce taux était plus élevé à la fin des années 1990 et au tout début des années 2000, quand il a atteint jusqu'à 3,5%. De façon générale, la mobilité des jeunes québécois s'est réduite depuis cette période, mais ceux qui migrent choisissent aussi un peu moins souvent qu'avant de se diriger vers Montréal.

Si la région de Montréal est perdante dans tous les autres groupes d'âge, c'est chez les 0-14 ans et les 25-44 ans, qu'on peut associer aux jeunes familles, que le déficit est le plus important. Les pertes chez les 25-44 ans suggèrent que *les migrations des jeunes adultes vers Montréal sont souvent de nature temporaire*, qu'elles soient suivies d'un retour dans la région d'origine ou de l'installation dans une autre région, notamment dans les régions de la zone adjacente.⁵

Le nombre limité de diplômés universitaires à Montréal peut s'expliquer en partie par cette réalité. Si des jeunes du Québec comme de l'international arrivent dans la métropole pour étudier, nombreux sont ceux et celles qui choisissent de ne pas y rester après leurs études. **L'enjeu de la rétention n'est donc pas limité à la population étudiante internationale.**

Notes _____

⁴ Russo, van den Berg, et Lavanga, 2003.

⁵ Institut de la statistique du Québec. Coup d'oeil démographique, février 2017.

La concentration d'ÉES à Montréal garantit d'une certaine façon l'attractivité de la métropole par son statut d'incontournable dans de nombreuses branches de formation. Si la population étudiante arrive à Montréal par obligation, elle semble par contre la quitter par choix. C'est donc pendant la période entre les deux, alors qu'elle est aux études ou qu'elle amorce sa vie professionnelle, qu'on peut espérer l'inciter à rester. Pour l'UTILE, la question de *l'expérience urbaine* est critique ici, ainsi que l'accès à un logement satisfaisant à un prix accessible.

L'HABITATION, DES VASES COMMUNICANTS

Le besoin en logement de la population étudiante montréalaise est directement relié à son attractivité comme pôle d'enseignement. L'éloignement du domicile familial est en effet le premier facteur influençant la décision de ne pas habiter chez ses parents, un facteur déterminant chez près de trois étudiants sur quatre à travers la province (73,6%)⁶. Ainsi, c'est la population étudiante la plus mobile - celle qui quitte le ménage familial pour poursuivre ses études à Montréal, que ce soit de l'international ou d'une autre région - qui a le plus grand besoin en logement.

On compte environ une centaine de milliers de locataires universitaires résidant hors du domicile familial à Montréal⁷. Pour ceux-ci, la ville dispose d'environ 5200 chambres de résidences et 3000 chambres de logement étudiant privé⁸. C'est donc dire que plus de 90 000 universitaires se logent sur le marché locatif privé. C'est une composante non négligeable de la demande locative montréalaise. Si on y ajoute le fait que cette population a des priorités et des comportements qui lui sont propres - les deux tiers se concentrent dans seulement 7 arrondissements, et la majorité vit en colocation - on découvre que la présence universitaire a des effets bien réels sur la ville.

EFFET 1 : APPROPRIATION

Le premier effet observable est l'occupation de nombreux logements, particulièrement de grands logements, par la population étudiante. Les données collectées par l'UTILE en 2014 indiquent qu'environ un grand logement (3 chambres et plus) sur quatre, dans les quartiers centraux de Montréal, est occupé par un ménage étudiant⁹. C'est donc 25% du parc locatif de taille familiale de la ville qui n'est pas accessible aux familles.

Notes _____

⁶ Aide financière aux études. Enquête sur les conditions de vie des étudiantes et des étudiants, 2013.

⁷ UTILE, Étude de marché sur le logement étudiant abordable. 2014.

⁸ Idem.

⁹ UTILE, Besoins résidentiels et impacts de la population étudiante sur le marché locatif des villes de Montréal et Québec. 2015.

EFFET 2 : INFLATION

Bien qu'une corrélation n'implique pas nécessairement causation, il semble par ailleurs y avoir un lien entre la forte présence de ménages étudiants dans les grands logements et les prix croissants de ceux-ci. Non seulement la population étudiante est-elle plus nouvellement arrivée et plus mobile sur le marché locatif, mais elle a de surcroît l'avantage d'avoir un revenu par chambre au minimum, alors qu'une famille n'en aura jamais plus que deux. En résultat, les ménages étudiants paient entre 20% et 80% plus que la moyenne pour les grands logements à Montréal¹⁰. Cette réalité risque d'entraîner un effet inflationniste sur le marché, et les loyers des grands logements augmentent plus rapidement que des plus petits.

Dans le pire des scénarios, cette concentration entraîne un phénomène nommé la *studentification*. On voit dans certains quartiers montréalais les mêmes dynamiques que celles documentées ailleurs par des chercheurs comme Macintyre, où il a observé que "la pression associée à la recherche de logement de la part d'un bon nombre d'étudiants a déjà eu pour effet de faire monter les valeurs foncières jusqu'au point où certaines propriétés se sont retrouvées hors de portée des habitants locaux."¹¹

À cet effet, la population étudiante internationale est particulièrement en jeu. Le loyer médian par chambre des étudiants internationaux est en effet 200\$ plus élevé que celui des étudiants montréalais¹².

LE LOGEMENT ÉTUDIANT : UNE PIERRE, DEUX COUPS

Il résulte de la forte présence de la population étudiante sur le marché locatif que plusieurs enjeux sont interreliés. D'un côté, la forte présence étudiante dans la métropole a des effets négatifs sur l'accès à un logement abordable pour d'autres ménages. De l'autre, Montréal perd une occasion de retenir sa population étudiante, notamment internationale, lorsqu'elle arrive à l'âge de fonder une famille car elle se retrouve en compétition avec l'afflux constant de nouveaux étudiants et étudiantes sur le même marché locatif serré.

Notes _____

¹⁰ Idem.

¹¹ Macintyre, Clement. «New models of student housing and their impact on local communities». *Journal of Higher Education Policy and Management*, vol. 25, no 2, 2003.

¹² UTILE, Étude de marché sur le logement étudiant abordable. 2014.

Montréal est sous-équipée en logement étudiant. Elle pourrait atteindre plusieurs de ses objectifs en soutenant le développement d'une offre adaptée à cette population, et ce faisant augmenter son attractivité, comme l'a réalisé une université torontoise :

“They are looking for high-quality, suite-style housing with a broad range of amenities, making good housing offerings a significant competitive advantage for Ontario universities. This is particularly relevant for highly mobile international students, a targeted growth area for the university.”¹³

L'EXEMPLE DE BOSTON

La métropole universitaire qu'est Boston, plus grande concurrente nord-américaine de Montréal dans le domaine des études postsecondaires, a déployé une approche intentionnelle et proactive sur la question de l'impact urbain de sa population étudiante. En introduction de ses objectifs de logement étudiant, la ville affirme clairement : “Despite the benefits Boston’s thriving educational community brings to our city, these institutions also exert enormous pressure on the city’s housing market.”¹⁴

S'appuyant sur une enquête détaillée réalisée annuellement auprès de ses universitaires, la ville de Boston a identifié le manque de logement étudiant comme facteur déterminant de l'accès à la ville pour d'autres ménages. La municipalité affirme dans son plus récent rapport que “Every unit inhabited by students shrinks the pool of housing available for Boston’s workforce and increases the pressure on Boston’s supply of unsubsidized affordable middle-income housing.”¹⁵ La ville compte pourtant seulement 160 000 étudiants universitaires - moins qu'à Montréal - et le nombre de ceux-ci qui vivent en-dehors des résidences est actuellement d'environ 20 000 , comparé à presque 100 000 à Montréal. La ville s'est donné l'objectif ambitieux de libérer au moins 5000 logements pour d'autres ménages en construisant plus de 18 000 logements étudiants d'ici 2030. C'est une des trois composantes de la stratégie de la municipalité pour assurer l'accès au logement de la classe moyenne dans le temps. Ayant accordé des permis pour près de 1 200 lits de logement étudiant en 2015, elle est bien partie pour réussir.

Finalement, afin de mesurer l'atteinte de ces objectifs, la ville publie annuellement un rapport sur les tendances de logement étudiant (Student Housing Trends) qui fait état des progrès municipaux relativement aux orientations prises. Il s'agit là d'une approche proactive, appuyée sur les meilleures pratiques en politiques publiques, qui serait aisément adaptable au contexte montréalais, pas si différent.

Notes _____

¹³ Université York, Student Housing Report, Mars 2014.

¹⁴ Ville de Boston, Housing a Changing City : Boston 2030. 2014.

¹⁵ Ville de Boston, Student Housing Trends : 2015-2016 Academic Year.

RECOMMANDATIONS ET PISTES DE SOLUTION

L'UTILE travaille depuis 2013 à maximiser l'impact positif de la population étudiante à Montréal - tout en réduisant ses impacts négatifs. L'organisation a déjà identifié et déployé des solutions proactives sur cet enjeu, mais leur effet pourrait être agrandi, parfois simplement en les faisant connaître.

RECOMMANDATION 1 : SOUTENIR L'ARRIVÉE ET L'INTÉGRATION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE INTERNATIONALE EN L'AIDANT À TROUVER UN LOGEMENT DE QUALITÉ À BON PRIX.

Les données de l'UTILE montrent que les étudiants internationaux paient beaucoup plus cher que les autres. De plus, 40% de leur budget va au logement et charges afférentes. La section "Vivre" de la plateforme Je choisis MTL inclut une maigre petite page sur le logement¹⁶. L'UTILE a déjà déployé à ce sujet un site d'information dynamique et complet, offert en trois langues et consulté par plus de 100 000 personnes par année : lappart.info / likehome.info / zufangba.info. Ce site pourrait déjà être diffusé par la ville et ses partenaires.

RECOMMANDATION 2 : AUGMENTER L'OFFRE GLOBALE DE LOGEMENT ÉTUDIANT ACCESSIBLE

Pour réduire l'impact de la population étudiante sur le marché locatif et augmenter la capacité d'accueil et d'intégration de Montréal, il est impératif de rattraper le retard en terme de logement étudiant de la métropole. L'UTILE développe présentement un bâtiment de 90 unités sur le Plateau Mont-Royal mais il faudra un volume important de logements, accessibles à la majorité du marché étudiant d'un point de vue financier, pour atteindre ces objectifs.

Notes _____

¹⁶ <https://www.jechoisismontreal.com/vivre/comment-trouver-un-logement-dans-le-grand-montreal>

RECOMMANDATION 3: ADOPTER UNE POLITIQUE ENCADRANT L'INTÉGRATION DES ÉTUDIANTS PAR LE LOGEMENT ÉTUDIANT

Les enjeux liés à l'impact urbain de la population étudiante sont complexes et demandent une réponse stratégique et concertée. Une politique du logement étudiant est la solution la plus constructive, sur le moyen et le long terme, pour maximiser les effets urbains positifs de ce groupe social.

RECOMMANDATION 4 : ÉTUDIER EN DÉTAIL LES BESOINS ET COMPORTEMENTS RÉSIDENTIELS ÉTUDIANTS

Comme l'a fait la ville de Boston, toute action publique ou privée doit s'appuyer sur une documentation rigoureuse des enjeux. La majorité des données sorties par l'UTILE dans ce mémoire proviennent d'une enquête effectuée en 2014 avec plus de 6000 répondants à Montréal. Des données plus récentes ont été récoltées en mars et avril 2017, et l'UTILE offre de collaborer avec la ville pour les analyser dans la perspective de soutenir les autres actions recommandées plus haut.