



CADEUL

CONFÉDÉRATION DES ASSOCIATIONS D'ÉTUDIANTS
ET ÉTUDIANTES DE L'UNIVERSITÉ LAVAL

AVIS SUR LES CONDITIONS DE LOGEMENT DE LA COMMUNAUTÉ ÉTUDIANTE UNIVERSITAIRE DE QUÉBEC

RECOMMANDATIONS POUR UNE MEILLEURE CONDITION ÉTUDIANTE

CAUCUS DES ASSOCIATIONS ÉTUDIANTES

Adopté lors de la séance du 25 janvier 2019

Session d'hiver 2019

RECHERCHE :

Marie Hautval, recherchiste

ANALYSE ET RÉDACTION :

Marie Hautval, recherchiste

Simon Hénault, vice-président aux affaires externes

EXPERTS CONSULTÉS :

Laurent Levesque, coordonnateur général, UTILE

Gabriel Fournier-Fillion, coordonnateur au développement, UTILE

SOUS LA DIRECTION DE :

Simon Hénault, vice-président aux affaires externes

CORRECTION :

Catherine Leclerc, adjointe administrative

La Confédération des associations d'étudiants et étudiantes de l'Université Laval (CADEUL) existe depuis 1981. Elle représente plus de 88 associations étudiantes et plus de 33 000 étudiantes et étudiants de premier cycle de l'Université Laval.

La CADEUL a pour mission de représenter les étudiantes, les étudiants et les associations d'étudiantes et d'étudiants membres afin de promouvoir et de défendre leurs droits et leurs intérêts, notamment en matière pédagogique, culturelle, économique, politique et sociale, ainsi qu'envers l'administration universitaire.

Par ailleurs, la CADEUL encourage ses membres à s'impliquer dans leur milieu, stimule leur potentiel et met de l'avant leur vision collective, notamment :

- en créant des liens entre les associations et en favorisant la communication avec les étudiantes et les étudiants;
- en développant des outils pour les aider à réaliser leurs ambitions;
- en les aidant à devenir des leaders dans leur milieu;
- en offrant des services adaptés à leurs besoins;
- en défendant leurs intérêts.

Confédération des associations d'étudiants et étudiantes de l'Université Laval (CADEUL)

Bureau 2265, pavillon Maurice-Pollack, Université Laval, Québec (Québec) G1V 0A6

Téléphone : 418.656.7931 – Télécopieur : 418.656.3328 – Courriel : cadeul@cadeul.ulaval.ca

Site Internet : <http://www.cadeul.com/>

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières.....	iii
Table des figures.....	iv
Table des tableaux.....	iv
Sommaire des recommandations.....	v
Introduction.....	1
1. Portrait de la situation du logement de la population étudiante lavalloise.....	3
1.1. Situation résidentielle de la population étudiante de l'Université Laval.....	3
1.2. Situation financière de la population étudiante de l'Université Laval.....	11
1.3. Situation globale en matière de logement.....	14
1.3.1 Les profils particuliers.....	16
2. Soutien au logement étudiant : constats et recommandations.....	21
2.1. Soutien du logement étudiant par le gouvernement du Canada.....	21
2.1.1. Une reconnaissance dans La Stratégie nationale sur le logement.....	21
2.1.2. Inclure le logement étudiant dans les programmes fédéraux.....	22
2.2 Soutien du logement étudiant par le gouvernement du Québec.....	23
2.2.1. Transfert des pouvoirs en habitation à la Ville de Québec.....	23
2.2.2. Soutien au logement via l'aide financière aux études.....	24
2.2.3. Relance du Programme spécial pour un projet pilote de logements pour étudiants.....	26
2.2.4. Contrôle des loyers par la Régie du logement du Québec.....	27
2.3 Soutien du logement étudiant par la Ville de Québec.....	28
2.3.1. Soutien financier du logement abordable pour la communauté étudiante.....	28
2.3.2. Lutter efficacement contre l'embourgeoisement.....	30
Conclusion.....	32
Bibliographie.....	34

TABLE DES FIGURES

Figure 1. Type de logement de la population étudiante de l'Université Laval.....	3
Figure 2. Provenance de la population étudiante locataire de l'Université Laval.....	4
Figure 3. Loyers médians du marché locatif et de la population étudiante de la ville de Québec selon la typologie du logement.....	6
Figure 4. Comparaison du loyer moyen des régions métropolitaines de recensement, 2018.....	6
Figure 5. Répartition des locataires et non-locataires dans la population étudiante par arrondissement de la ville de Québec.....	7
Figure 6. Comparaison des loyers moyens du marché locatif et de la population étudiante et du quartier la Cité-Universitaire.....	8
Figure 7. Distribution des tranches de revenus de la population étudiante locataire et non-locataire de l'Université Laval.....	11
Figure 8. Statut d'emploi de la population étudiante locataire et non-locataire de l'Université Laval.....	12
Figure 9. Montant de l'aide financière parentale annuelle auprès de la population étudiante de l'Université Laval.....	14
Figure 10. Distribution de l'endettement de la population étudiante de l'Université Laval.....	15

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1. Distribution de la population étudiante de l'Université Laval selon le quartier de résidence.....	10
Tableau 2. Montant de l'aide financière parentale annuelle auprès de la population étudiante de l'Université Laval.....	13
Tableau 3. Niveau d'importance accordé à divers critères dans le choix d'un logement chez la population étudiante locataire de la Cité-Universitaire et niveau de satisfaction sur différents aspects de la situation résidentielle actuelle.....	19

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATION 1

Que le gouvernement du Canada reconnaisse spécifiquement la problématique du logement étudiant au sein de la *Stratégie nationale sur le logement*.

RECOMMANDATION 2

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement ouvre ses programmes de financement aux projets de logement abordable destinés à la population étudiante.

RECOMMANDATION 3

Que le gouvernement du Québec octroie davantage de pouvoirs à la Ville de Québec en matière d'habitation, notamment en ce qui a trait à la création de programmes sans l'autorisation préalable de la Société d'habitation du Québec.

RECOMMANDATION 4

Que le gouvernement du Québec actualise le niveau des dépenses admises au sein du programme de l'Aide financière aux études afin qu'il corresponde au budget étudiant actuel et en vue de réduire la précarité découlant du coût du logement.

RECOMMANDATION 5

Que la Société d'habitation du Québec relance le *Programme spécial pour un projet pilote de logements pour étudiants* et qu'elle mette à jour les dispositions pour en faire un programme permanent dédié au financement de projets de logement abordable pour la communauté étudiante. Que ce programme n'affecte pas les sommes allouées au soutien au logement pour les différentes populations en situation de précarité.

RECOMMANDATION 6

Que la Ville de Québec soutienne financièrement le développement de logement abordable pour la communauté étudiante.

RECOMMANDATION 7

Que la Ville de Québec mette en place une stratégie pour maintenir la mixité socio-économique sur le territoire visé par le PPU du plateau centre de Sainte-Foy et dans les territoires périphériques de l'Université Laval.

(Rappel de la recommandation CAE-A13-09-20-06)

RECOMMANDATION 8

Que la Ville de Québec implante des mesures pour atténuer la hausse du niveau des loyers à prévoir le long du parcours du futur Réseau de transport structurant de la Capitale.

INTRODUCTION

La Ville de Québec annonçait en juin 2018 le lancement d'une démarche de consultation auprès des citoyens et citoyennes afin d'élaborer sa nouvelle *Vision de l'habitation*¹. Pour ce faire, un questionnaire en ligne a circulé entre novembre et décembre derniers afin d'identifier les besoins en matière de logement de la population de la capitale nationale. D'autre part, une consultation des acteurs du milieu a également été prévue pour cet hiver, laquelle sera suivie par la tenue d'un *Forum sur l'habitation* en juin prochain².

Ces consultations municipales représentent une opportunité, tant pour la CADEUL que pour le mouvement étudiant, de faire valoir la problématique du logement chez la population estudiantine. Durant ces dernières années, plusieurs associations ont en effet abordé cet enjeu, à l'image de l'Union étudiante du Québec (UEQ). Cette dernière a ainsi démontré que le logement représentait le plus gros facteur d'endettement chez les étudiantes et étudiants³. Les travaux de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) ont quant à eux permis d'établir que la population universitaire provinciale s'acquittait en moyenne de loyers plus élevés que le reste des ménages québécois⁴. La question du logement apparaît ainsi reliée de manière substantielle à la condition étudiante, d'où la pertinence pour la CADEUL d'affiner et de compléter son discours politique par rapport à cet enjeu.

De plus, au-delà des revendications que les associations peuvent porter auprès des différentes instances politiques sur ce sujet, le mouvement étudiant peut également être considéré comme détenteur d'un pouvoir d'action relatif quant à la construction de *logements étudiants abordables*. Ce terme renvoie à une structure de gestion communautaire à but non-lucratif, où les loyers en vigueur sont inférieurs à ceux observés sur le marché locatif privé et augmentent également moins rapidement. Ainsi, grâce – en grande partie – à une structure de financement, de gouvernance et de gestion de projet développée par l'UTILE au sein d'un écosystème d'économie solidaire, diverses associations étudiantes pourraient décider de se lancer dans ce type de projets de construction. La Concordia Student Union (CSU) constitue un exemple en la matière puisque collaborant actuellement, entre autres, avec l'UTILE à la construction de *La Note des bois*, immeuble de logements pour étudiantes et étudiants abordables à Montréal⁵.

¹ La politique d'habitation de la Ville de Québec n'a pas été renouvelée depuis 2005.

² Ville de Québec, « Vision de l'habitation », consulté le 14 janvier 2019, <https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/habitation/vision/index.aspx>.

³ Alice Mariette, « Les enjeux étudiants sont nombreux », *Le Devoir*, consulté le 9 janvier 2019, <https://www.ledevoir.com/societe/education/528475/union-etudiante-du-quebec-les-enjeux-etudiants-sont-nombreux>.; Union étudiante du Québec, « L'endettement étudiant », 2018, <https://unionetudiante.ca/download/recherche-endettement-etudiant/>.

⁴ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, « Le logement étudiant au Québec en 2017 », Rapport de recherche, août 2017.

⁵ Coopérative Note des bois, « À propos – Note des bois », consulté le 15 janvier 2019, <http://notedesbois.coop/a-propos/>.

Par ailleurs, dans un contexte où le nombre de résidences étudiantes disponibles semble insuffisant, l'émergence du logement étudiant coopératif et plus généralement, l'intérêt porté à la question des conditions d'habitation de la population universitaire prend tout son sens. Ainsi, à Québec, seulement 10.2% de la population universitaire bénéficie d'une chambre dans ce type de structures. De plus, l'absence de financement dédié au logement étudiant en provenance des organismes publics œuvrant dans le domaine vient renforcer ce besoin de développer une réflexion sur l'offre locative auprès de la population universitaire. Enfin, cet avis constitue un moyen de faire la lumière sur le contexte propre qu'est celui du marché de l'habitation de la ville de Québec.

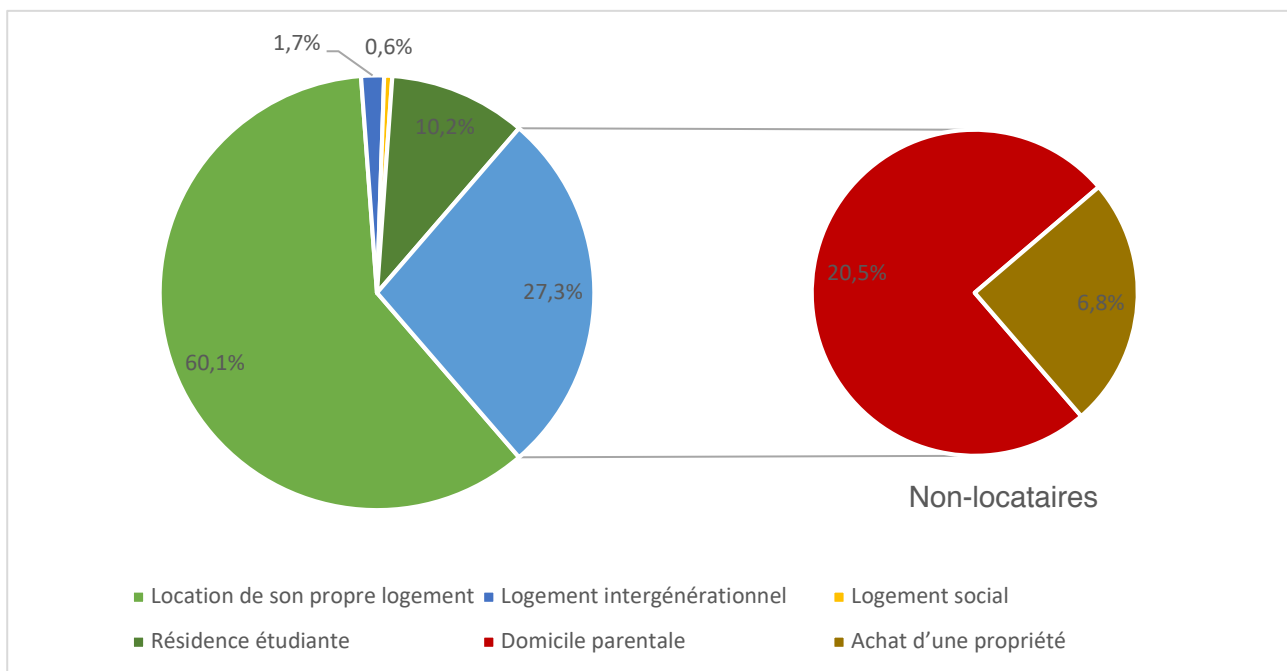
La première partie sera consacrée à dresser le portrait de la situation résidentielle, ainsi que des caractéristiques sociodémographiques et académiques de la population étudiante de l'Université Laval. L'objectif est de saisir les difficultés rencontrées par les étudiantes et étudiants lavallois, de même qu'exposer les spécificités du parc immobilier locatif de la ville de Québec. Ces éléments seront mis en perspective avec la situation prévalant au sein des différentes villes universitaires québécoises et pour l'ensemble de la province. La seconde partie s'attardera sur les divers éléments d'actualité municipale, provinciale et fédérale en lien avec le logement et plus particulièrement le logement étudiant, ainsi que sur les politiques publiques en vigueur dans le domaine. Des recommandations découlant de ces constats seront émises pour les trois paliers de gouvernance, afin de concrétiser l'appui des pouvoirs publics à l'amélioration des conditions d'habitation de la population étudiante du Québec.

1. PORTRAIT DE LA SITUATION DU LOGEMENT DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LAVALLOISE

1.1. SITUATION RÉSIDENIELLE DE LA POPULATION ÉTUDIANTE DE L'UNIVERSITÉ LAVAL

Le Québec regroupe à ce jour plus de 300 000 étudiantes et étudiants universitaires⁶. L'Université Laval en compte quant à elle, près de 44 000. Si toutes et tous ne résident pas au sein même de la ville de Québec ou de son agglomération, les résultats obtenus par l'intermédiaire de l'enquête triennale *Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes* (PHARE)⁷ révèlent que plus des deux tiers des étudiantes et d'étudiants lavallois sont locataires, soit 72.6% d'entre eux (voir figure 1). Les résultats de cette enquête panquébécoise, à laquelle 3000 étudiantes et étudiants de l'Université Laval ont participé à l'hiver 2017, placent ainsi la ville de Québec dans le peloton de tête avec Rimouski et Sherbrooke quant à sa concentration de locataires au sein de sa population universitaire⁸.

FIGURE 1. TYPE DE LOGEMENT DE LA POPULATION ÉTUDIANTE DE L'UNIVERSITÉ LAVAL.



n = 2965. Référence : Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, « Le logement étudiant au Québec en 2017 », Rapport de recherche, août 2017, p.87.

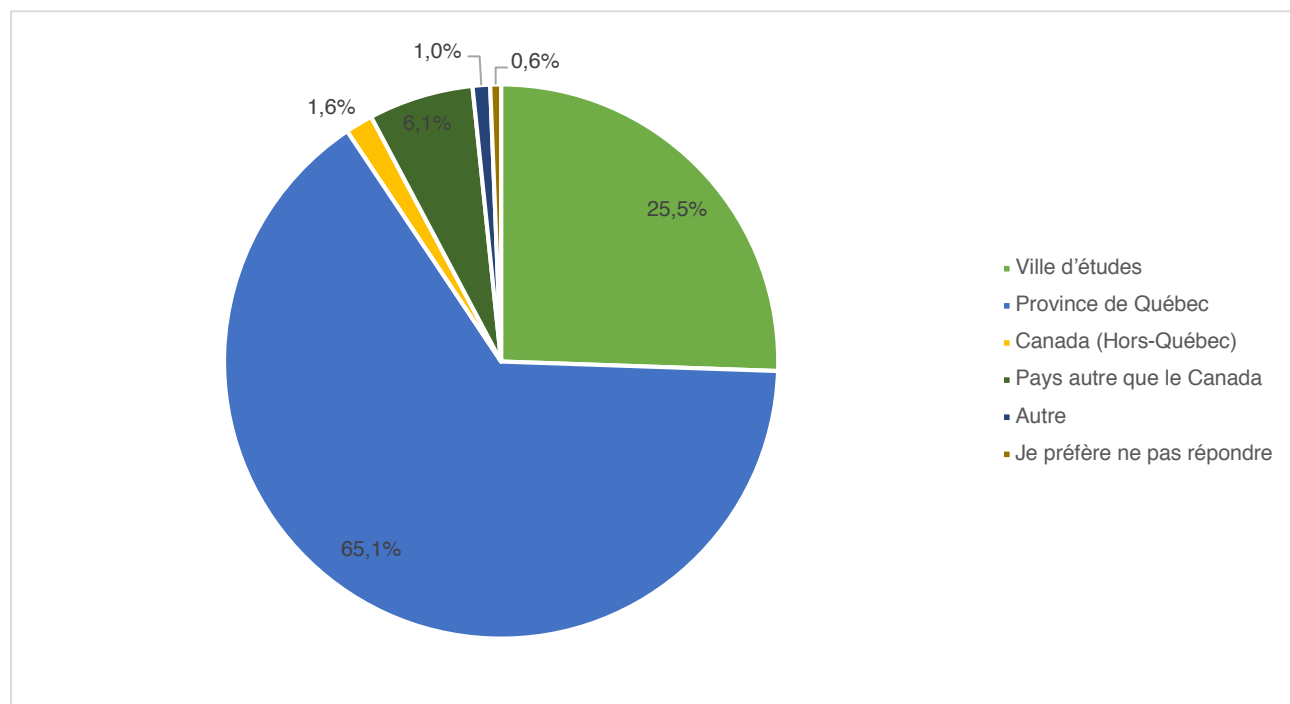
⁶ Bureau de coopération interuniversitaire, « Données préliminaires relatives aux inscriptions au trimestre d'automne 2018: quelques observations » (BCI, 2018), <http://www.bci-qc.ca/wp-content/uploads/2019/01/Inscriptions-automne-2018.pdf>.

⁷ « Le projet PHARE est l'enquête triennale sur la situation résidentielle de la population étudiante réalisée par l'UTILE depuis 2014. D'abord réalisée sur quatre campus universitaires à Montréal et Québec, cette édition PHARE 2017 a rejoint presque toute la population universitaire du Québec avec l'inclusion d'une douzaine d'établissements. » dans Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, « Le logement étudiant au Québec en 2017 », Rapport de recherche, août 2017.

⁸ *Ibid.*, p.24.

Les résultats de *L'enquête sur les conditions de vie des étudiantes et des étudiants de la formation professionnelle au secondaire, du collégial et de l'université* de 2015 ont révélé que 70.1% des étudiantes et des étudiants ne résidant pas chez leurs parents pendant l'année scolaire expliquaient cette situation en raison de la distance trop importante entre le domicile familial et l'établissement d'enseignement⁹. Dès lors, cette population est dans l'obligation de se trouver un toit et l'option locative apparaît alors comme la seule possible ou presque.

FIGURE 2. PROVENANCE DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE DE L'UNIVERSITÉ LAVAL



n = 2059. Référence : Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, « Le logement étudiant au Québec en 2017 », Rapport de recherche, août 2017, p.116.

L'Université Laval étant le seul établissement universitaire dans un périmètre géographique de taille, ainsi qu'une des universités offrant le plus grand nombre de programmes au sein de la province, dont certains lui étant propres, il n'est pas surprenant d'y retrouver une proportion conséquente de personnes issues des différentes régions québécoises parmi la population locataire (65.1%). De plus, cette institution disposant également d'une certaine renommée à l'échelle canadienne et internationale, notamment de par sa position de plus ancienne université francophone sur le continent américain, elle attire ainsi des étudiantes et étudiants

⁹ Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de la Science, « Enquête sur les conditions de vie des étudiantes et des étudiants de la formation professionnelle au secondaire, du collégial et de l'université 2013. », 2015, <http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/2454025>.

du monde entier et tout particulièrement de la francophonie (6.1%). Dès lors, ce ne sont que 25.5% des étudiantes et étudiants locataires qui sont issus de la Ville même de Québec.

Parmi les locataires, l'option des résidences étudiantes a été choisie par 10.2% d'entre eux (voir figure 1). Cependant, cette proportion serait probablement plus élevée si le nombre de chambres offertes sur le campus venait à augmenter. Le parc d'immeubles de l'Université Laval dédié aux résidences est formé de quatre édifices : le pavillon Alphonse-Marie-Parent, le pavillon Biermans-Moraud, le pavillon Ernest-Lemieux et le pavillon Agathe-Lacerte. L'ensemble du parc permet à 2 300 personnes d'habiter sur le territoire de l'université¹⁰. La tarification de 355\$ mensuel¹¹ est inférieure à celle que l'on peut retrouver sur le marché locatif d'initiative privée. Toutefois, l'option d'une chambre simple sur le campus ne convient pas à tous les profils d'étudiantes et étudiants.

Par ailleurs, les résidences étudiantes peuvent également être gérées par des promoteurs immobiliers. Plusieurs structures de ce genre existent à Québec, à l'image des résidences de *Gilbert Immobilier*, situées à proximité du campus. Ces dernières offrent également de résider près de l'institution d'enseignement, toutefois, la tarification y est plus élevée que pour les chambres universitaires. Cependant, l'option de la colocation ou de l'occupation d'un appartement individuel y est offerte.

Exception faite des quelques personnes résidant au sein d'un logement social (0.6%), situation résidentielle spécifique qui sera abordée par la suite, la très grande majorité de la population étudiante occupe un logement locatif d'initiative privée (60.1%). Aussi, les résultats de l'enquête PHARE permettent d'affirmer que les étudiantes et étudiants lavallois paient 14% de plus que sur le marché locatif pour l'occupation d'un 3 ½, 13% de plus pour un 4 ½ et 18% de plus pour un grand logement (5 ½ et plus)¹². Ainsi, pour toutes les typologies de logement étudiées, la population étudiante paie davantage que le reste des ménages québécois pour son logis (voir figure 3).

Ce constat s'ajoute au fait que Québec affiche un loyer moyen particulièrement élevé au sein de la province. Les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) de 2018 indiquent ainsi que le loyer moyen de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec est supérieur à celui de Montréal, à hauteur de 2.1%, et supérieur de 7% par rapport à celui enregistré pour l'ensemble de la province (voir figure 4).

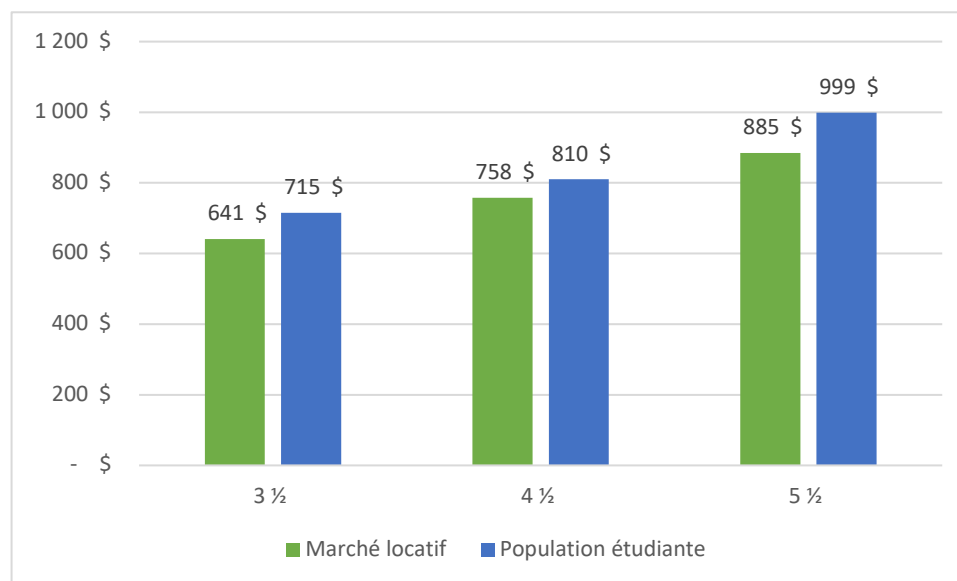
¹⁰ Données obtenues auprès du Service des résidences de l'Université Laval

¹¹ Service des résidences, « Chambres et tarifs - Étudiants | Résidences ULaval », consulté le 15 janvier 2019, <https://www.residences.ulaval.ca/futurs-residents/chambres-et-tarifs/>.

¹² Calcul basé sur les médianes. Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, *op.cit.*, p.64.

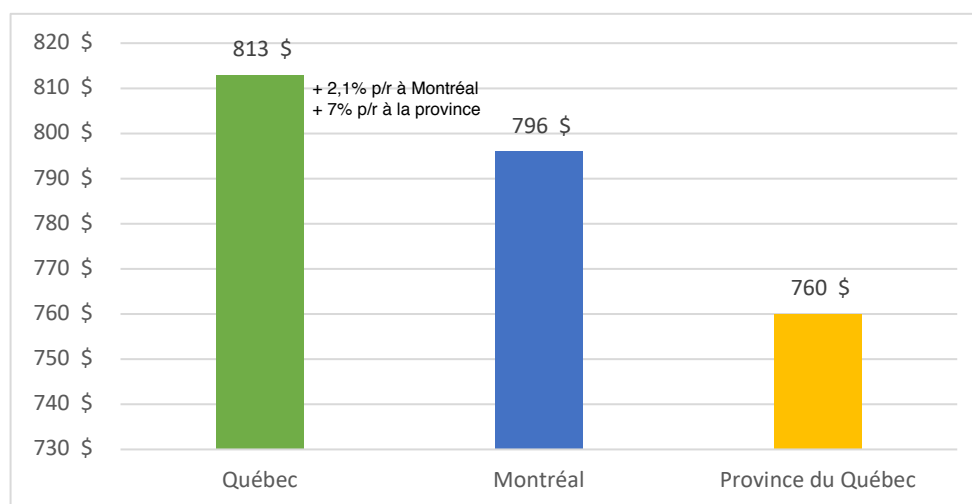
Ainsi, non seulement la population étudiante paie davantage pour son loyer que dans l'ensemble du marché locatif privé, mais de surcroît les étudiantes et étudiants résidant dans la ville de Québec sont soumis à une charge de loyer supérieure à l'ensemble de la province.

FIGURE 3. LOYERS MÉDIANS DU MARCHÉ LOCATIF ET DE LA POPULATION ÉTUDIANTE DE LA VILLE DE QUÉBEC SELON LA TYPOLOGIE DU LOGEMENT



Références : Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, « Le logement étudiant au Québec en 2017 », Rapport de recherche, août 2017. p.64 et Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Portail de l'information sur le marché de l'habitation », SCHL, consulté le 24 janvier 2019, <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada>.

FIGURE 4. COMPARAISON DU LOYER MOYEN DES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT, 2018

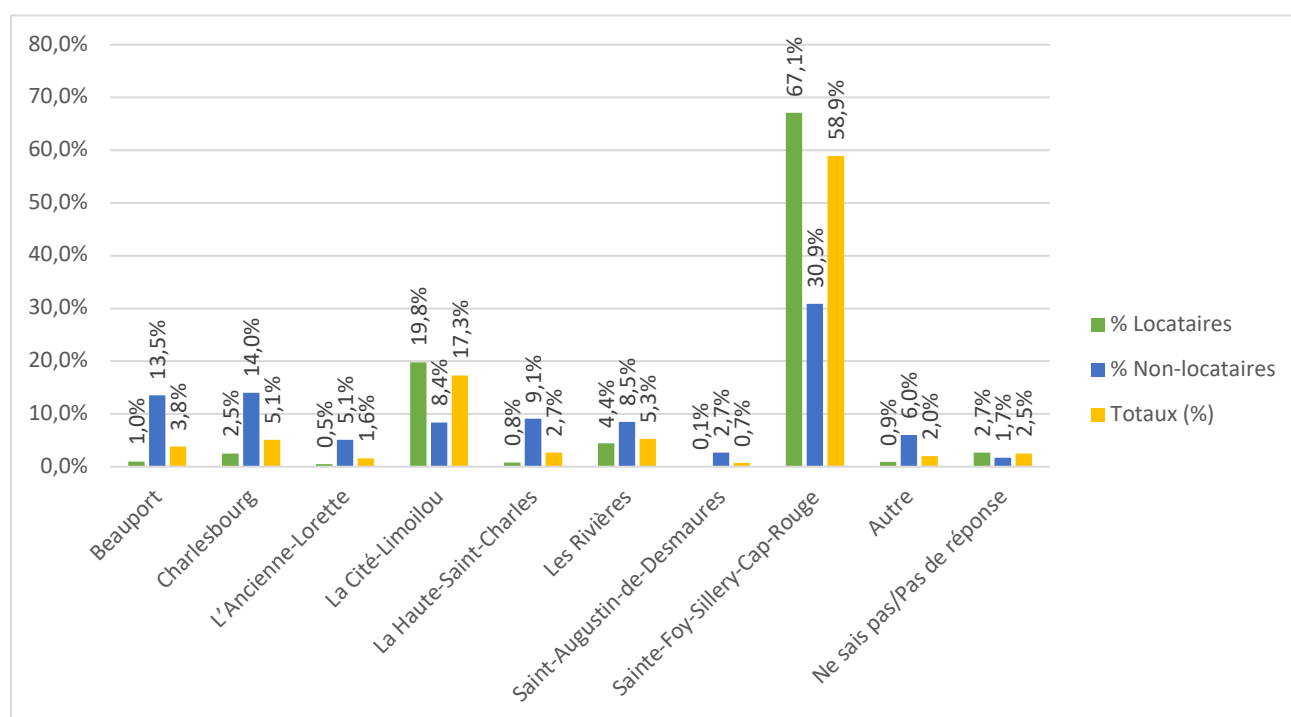


Référence : Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Rapports sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux », 2018, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/rental-market-reports-canada-and-provincial-highlights>.

Ainsi, la charge financière que représente le coût du logement pourrait permettre d'expliquer, du moins en partie, le phénomène de colocation au sein de la population étudiante. En effet, un tiers des locataires lavallois vivent seuls, contre 39% avec un ou une colocataire (conjointe ou conjoint) et près de 30% avec deux colocataires et plus. Ces résultats portent le nombre moyen d'habitants par ménage au sein de la population étudiante locataire à 2,2, contre 2 pour l'ensemble des ménages privés de la ville¹³.

Ces différentes situations résidentielles font en sorte que, selon les données de l'enquête PHARE, le loyer moyen personnel (avec charges) d'un ou d'une étudiante locataire à Québec serait de 488\$ par mois et son loyer médian personnel de 440\$.

FIGURE 5. RÉPARTITION DES LOCATAIRES ET NON-LOCATAIRES DANS LA POPULATION ÉTUDIANTE PAR ARRONDISSEMENT DE LA VILLE DE QUÉBEC



n = 2601. Référence : Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, « Le logement étudiant au Québec en 2017 », Rapport de recherche, août 2017, p.94.

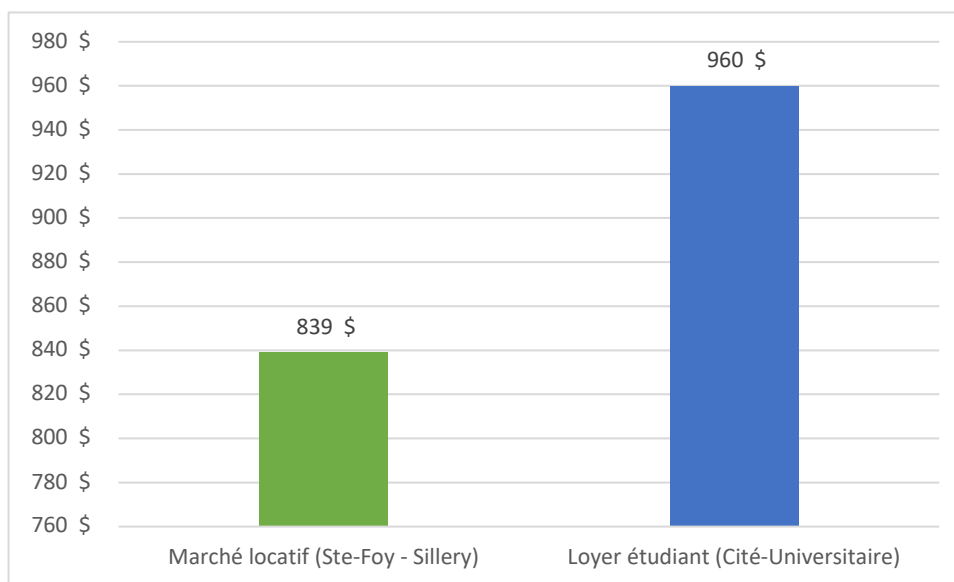
Aussi, il faut souligner la très forte concentration de la population locataire universitaire au sein de l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge (67.1%) et plus particulièrement dans le quartier de la Cité-Universitaire (43.9% des locataires de la ville même de Québec), soit celui dans lequel se retrouve le campus principal de l'Université Laval (voir tableaux 3 et 4). Si le phénomène de concentration géographique autour

¹³ Statistique Canada, « Profil du recensement, Recensement de 2016 », produit n° 98-316-X2016001 au catalogue de Statistique Canada », Statistique Canada, 8 février 2017, <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>.

de l'institution d'enseignement apparaît comme un trait commun aux différentes villes universitaires de la province, Québec se démarque toutefois des autres, car le phénomène y est particulièrement marqué.

Or, selon les données de la SCHL, Sainte-Foy-Sillery affichait à l'hiver 2017 un loyer moyen de 839\$¹⁴, soit supérieur à celui précédemment mentionné pour l'agglomération de Québec (813\$). De plus, l'UTILE ayant autorisé la CADEUL à exploiter les données de l'enquête PHARE, nous avons été en mesure de calculer le loyer moyen total de la population étudiante locataire résidant au sein de la Cité-Universitaire, lequel avoisine les 960\$ par mois¹⁵. La donnée comparable la plus proche constitue le loyer moyen du marché locatif pour le secteur Ste-Foy – Sillery, établi à 839\$ par mois. On peut donc aisément constater que le secteur entourant l'Université Laval affiche un niveau de loyer beaucoup plus élevé que dans le reste de l'arrondissement et de la ville, tel qu'illustré à la *Figure 6*.

FIGURE 6. COMPARAISON DES LOYERS MOYENS DU MARCHÉ LOCATIF ET DE LA POPULATION ÉTUDIANTE ET DU QUARTIER LA CITÉ-UNIVERSITAIRE.



Références : Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Le marché de l'habitation. Rapport sur le marché locatif. RMR de Québec », 2017, p.9. Résultats obtenus concernant le « loyer étudiant » par l'intermédiaire de l'exploitation statistique de la base de données de l'enquête PHARE 2017 menée à l'Université Laval. (Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, « Le logement étudiant au Québec en 2017 », Rapport de recherche, août 2017).

Il est par ailleurs intéressant de constater que la répartition de la population étudiante locataire et non-locataire est très différente tant au niveau des arrondissements que des quartiers. Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge constitue l'arrondissement de la ville de Québec regroupant le plus d'étudiantes et d'étudiants,

¹⁴ Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Le marché de l'habitation. Rapport sur le marché locatif. RMR de Québec », 2017, p.9.

¹⁵ Médiane : 920\$/mois

indépendamment de leur situation résidentielle. Toutefois, on remarque que la population estudiantine locataire se concentre à plus de 85% entre la Cité-Limoilou et l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge, tandis que les emplacements des domiciles des non-locataires sont beaucoup plus éclatés à travers la ville. Ainsi, au sein de la ville de Québec, si la Cité-Universitaire regroupe la plus grande proportion d'étudiantes et d'étudiants locataires (43.9%), seuls 4.1% des non-locataires y résident pour leur part (voir tableau 1).

TABLEAU 1. DISTRIBUTION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE DE L'UNIVERSITÉ LAVAL SELON LE QUARTIER DE RÉSIDENCE

Quartiers	Locataires (n)	%	Quartiers	Non- Locataires (n)	%
La Cité-Universitaire	546	43.9	Sillery	27	7.9
Saint-Sacrement	78	6.3	Cap-Rouge	24	7.0
Saint-Louis	72	5.8	Neufchâtel-Est/Lebourgneuf	22	6.4
Plateau	70	5.6	Quartier 5-2	23	6.7
Saint-Sauveur	54	4.3	Quartier 4-3	14	4.1
Duburger-Les Saules	53	4.3	Saint-Émile	14	4.1
Saint-Jean-Baptiste	45	3.6	Saint-Louis	14	4.1
Montcalm	42	3.4	Cité-Universitaire	14	4.1
Sillery	37	3.0	Notre-Dame-des-Laurentides	13	3.8
Lairt	37	3.0	L'Aéroport	12	3.5
Vieux-Limoilou	35	0.6	Quartier 5-1	11	3.2
Pointe-de-Sainte-Foy	30	2.4	Duburger-Les Saules	11	3.2
Saint-Roch	27	2.2	Quartier 5-4	10	2.9
Vieux-Québec/Cap-Blanc/Colline parlementaire	18	1.4	Quartier 4-2	10	2.9
Neufchâtel Est/Lebourgneuf	15	1.2	Quartier 4-5	10	2.9
Maizerets	14	1.1	Plateau	10	2.9
Quartier 4-6	11	0.9	Pointe-de-Saint-Foy	10	2.9
Vanier	10	0.8	Des Châtel	10	2.9
Quartier 4-5	9	0.7	Chutes-Montmorency	10	2.9
Quartier 5-4	7	0.6	Montcalm	9	2.6
Jésuites	7	0.6	Val-Bélair	9	2.6
Vieux-Moulin	7	0.6	Jésuites	7	2.0
Loretteville	5	0.4	Vieux-Moulin	6	1.7
Cap-Rouge	4	0.3	Loretteville	6	1.7
Des Châtel	3	0.2	Saint-Sacrement	5	1.5
L'Aéroport	3	0.2	Lac-Saint-Charles	5	1.5
Quartier 4-2	2	0.2	Maizerets	5	1.5
Notre-Dame-des-Laurentides	1	0.1	Vieux-Québec/Cap-Blanc/Colline parlementaire	5	1.5
Quartier 4-3	1	0.1	Saint-Sauveur	4	1.2
Quartier 5-2	1	0.1	Vieux-Limoilou	4	1.2
Quartier 5-1	1	0.1	Saint-Roch	3	0.9
Chutes-Montmorency	0	0.0	Quartier 4-6	2	0.6
Lac-Saint-Charles	0	0.0	Saint-Jean-Baptiste	2	0.6
Saint-Émile	0	0.0	Vanier	1	0.3
Val-Bélair	0	0.0	Lairt	1	0.3
Total	1245	100	Total	352	100

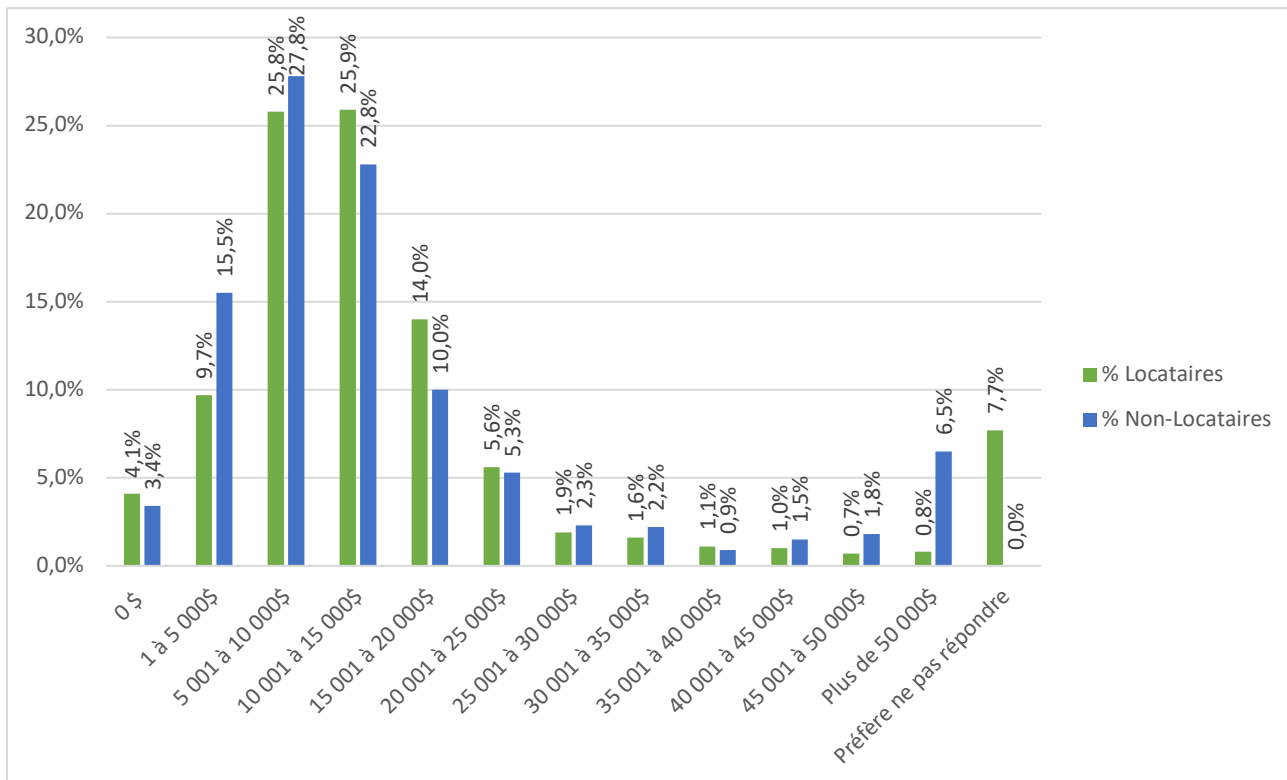
Note : 2601 répondant-e-s (sur 3000) ont déclaré vivre dans la même ville que leur institution d'enseignement (UL) contre 355 ayant déclaré vivre à l'extérieur. D'autre part, 2392 étudiant-e-s ont indiqué le code postal de leur résidence., parmi lesquels on retrouve 1597 codes postaux se situant dans la ville de Québec. Il y a donc 1004 codes postaux manquants pour la population étudiante vivant au sein de la ville même de Québec (soit 38.6% de l'ensemble).

1.2. SITUATION FINANCIÈRE DE LA POPULATION ÉTUDIANTE DE L'UNIVERSITÉ LAVAL

Par ailleurs, les dépenses occasionnées par la location d'un logement semblent de manière générale quelque peu disproportionnées par rapport aux moyens de la population étudiante locataire de l'Université Laval. En effet, le revenu médian de cette population se situe entre 10 000 et 15 000 dollars par an¹⁶, soit en dessous du seuil de la pauvreté évalué à 18 012\$ en 2017 au Québec pour une personne seule¹⁷.

Ces étudiantes et étudiants locataires n'ayant pas eu, pour la plupart, le choix de quitter le domicile familial en raison de la distance entre leur lieu de résidence d'origine avec l'établissement universitaire, cette situation financière semble d'autant plus injuste.

FIGURE 7. DISTRIBUTION DES TRANCHES DE REVENUS DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE ET NON-LOCATAIRE DE L'UNIVERSITÉ LAVAL



n = 2888. Références : Résultats obtenus concernant la population « non-locataire » par l'intermédiaire de l'exploitation statistique de la base de données de l'enquête PHARE 2017 menée à l'Université Laval. Pour la population « locataire », les résultats sont directement extraits du rapport PHARE 2017 (Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, « Le logement étudiant au Québec en 2017 », Rapport de recherche, août 2017, p.97).

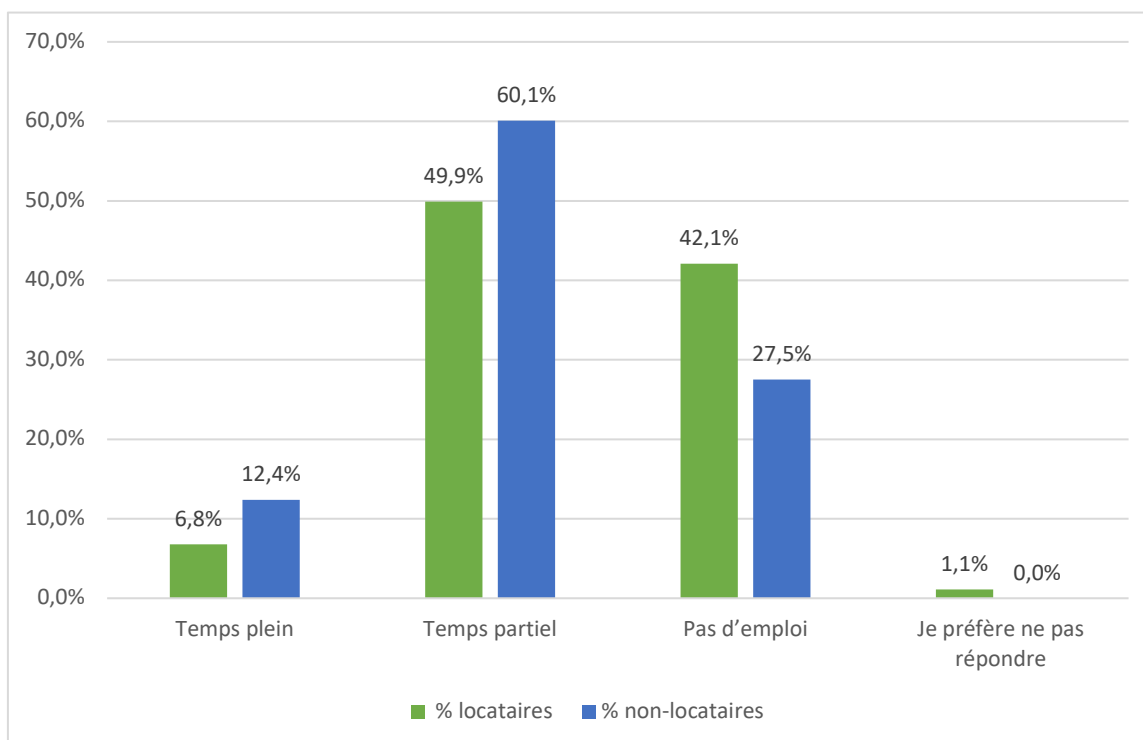
¹⁶ Ceci incluant le salaire et les prêts et bourses avant impôts

¹⁷ Martin Lavoie, « Pauvreté au Québec: un revenu minimum instauré », *Le Journal de Québec*, consulté le 15 janvier 2019, <https://www.journaldequebec.com/2017/12/10/quebec-veut-sortir-100-000-personnes-de-la-pauvrete>.

Aussi, c'est plus d'une étudiante ou étudiant sur deux qui occupent un emploi à temps partiel et plus de la moitié qui travaillent à temps plein ou à temps partiel (voir figure 8). Les raisons pour lesquelles les non-locataires sont plus nombreux à occuper un emploi que les locataires, que ce soit à temps plein ou à temps partiel, sont multiples. La CADEUL a notamment pu constater que les étudiantes et étudiants locataires étaient en proportion plus nombreux que les non-locataires à étudier à temps plein à l'université, ceci leur laissant *de facto* moins de temps pour travailler. Ainsi, ce sont 91.3% des locataires qui sont inscrits à un régime d'études à temps plein contre 82.3% des non-locataires.

Outre les revenus d'emploi, les prêts et bourses ont également été considérés afin de mieux comprendre les revenus globaux de la population étudiante. Cependant, plusieurs étudiantes et étudiants n'ayant pas souhaité mentionner dans le cadre du sondage PHARE s'ils ou elles étaient bénéficiaires des prêts et bourses, les statistiques ici présentées doivent être considérées avec précaution. La CADEUL a ainsi établi que concernant les étudiantes et étudiants locataires, 51.8% d'entre eux bénéficieraient à la fois des prêts et des bourses. 8.1% de la population locataire de l'Université Laval reçoit uniquement des bourses et 24% reçoit uniquement des prêts.

FIGURE 8. STATUT D'EMPLOI DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE ET NON-LOCATAIRE DE L'UNIVERSITÉ LAVAL



n = 2958. Références : Résultats obtenus concernant la population « non-locataire » par l'intermédiaire de l'exploitation statistique de la base de données de l'enquête PHARE 2017 menée à l'Université Laval. Pour la population « locataire », les résultats sont directement extraits du rapport PHARE 2017 (Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, « Le logement étudiant au Québec en 2017 », Rapport de recherche, août 2017, p.96).

D'autre part, les revenus des parents et par extension, leur capacité à aider financièrement leurs enfants doivent être considérés, afin de juger au mieux de la condition financière de la population étudiante. Au sein de la communauté universitaire locataire, c'est plus d'un tiers des répondantes et répondants qui ont affirmé ne recevoir aucun type de contribution parentale. Si 66.1% des personnes répondantes expliquent être soutenues par leur famille, cette aide recouvre toutefois des formes et des proportions multiples, pouvant aller du paiement des frais de scolarité et du loyer dans leur globalité, à de simples aides financières ponctuelles avoisinant les 1000\$ par an.

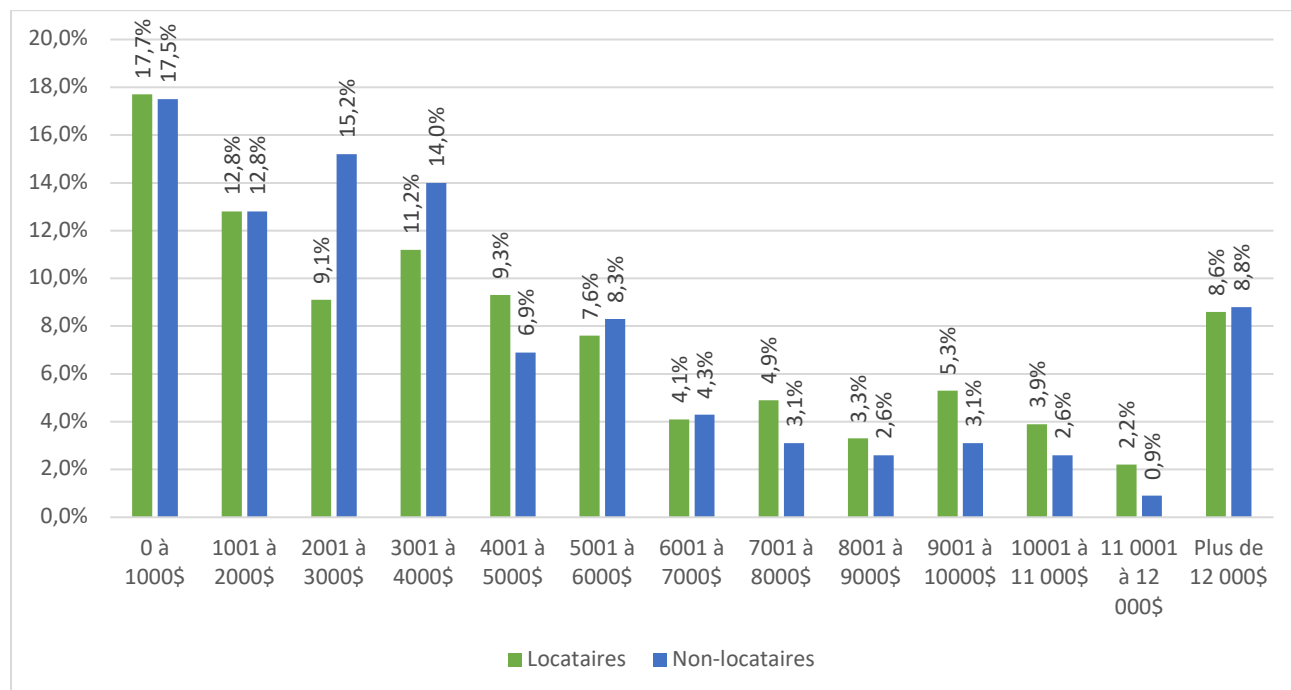
Concernant spécifiquement le logement, seuls 16.2% des parents payent en totalité le loyer de leur enfant, contre 49.5% qui n'y participent pas du tout. Ainsi, en observant les résultats obtenus dans le *Tableau 2*, on constate que parmi les étudiantes et étudiants locataires bénéficiant d'un soutien parental. La médiane de cette aide financière se situe entre 3000 et 4000\$ par an.

TABLEAU 2. MONTANT DE L'AIDE FINANCIÈRE PARENTALE ANNUELLE AUPRÈS DE LA POPULATION ÉTUDIANTE DE L'UNIVERSITÉ LAVAL

Aide parentale	Locataires			Non-locataires			Totaux	
	(n)	% (colonne)	% (ligne)	(n)	% (colonne)	% (ligne)	(n)	%
0 à 1000\$	219	17.7	74.7	74	17.5	25.3	293	100
1001 à 2000\$	158	12.8	74.5	54	12.8	25.5	212	100
2001 à 3000\$	113	9.1	63.8	64	15.2	36.2	177	100
3001 à 4000\$	138	11.2	70.1	59	14	29.9	197	100
4001 à 5000\$	115	9.3	79.9	29	6.9	20.1	144	100
5001 à 6000\$	94	7.6	73.9	35	8.3	27.1	129	100
6001 à 7000\$	51	4.1	73.9	18	4.3	26.1	69	100
7001 à 8000\$	60	4.9	82.2	13	3.1	17.8	73	100
8001 à 9000\$	41	3.3	78.8	11	2.6	21.2	52	100
9001 à 10000\$	66	5.3	83.5	13	3.1	16.5	79	100
10001 à 11 000\$	48	3.9	81.4	11	2.6	18.6	59	100
11 0001 à 12 000\$	27	2.2	87.1	4	0.9	12.9	31	100
Plus de 12 000\$	107	8.6	74.3	37	8.8	25.7	144	100
Totaux	1237	100	/	422	100	/	1659	/

Références : Résultats obtenus par l'intermédiaire de l'exploitation statistique de la base de données de l'enquête PHARE 2017 menée à l'Université Laval.

FIGURE 9. MONTANT DE L'AIDE FINANCIÈRE PARENTALE ANNUELLE AUPRÈS DE LA POPULATION ÉTUDIANTE DE L'UNIVERSITÉ LAVAL



n = 1659. Références : Résultats obtenus par l'intermédiaire de l'exploitateur statistique de la base de données de l'enquête PHARE 2017 menée à l'Université Laval.

1.3. SITUATION GLOBALE EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Le marché immobilier locatif de Québec, la situation financière de la communauté universitaire lavalloise et leurs conditions de logement font en sorte que le taux d'effort médian de cette population se situe à 37%¹⁸. Ce taux représente la part des revenus mensuels consacrée au paiement du loyer. Les revenus incluent, avant impôts, le salaire, l'Aide financière aux études et l'aide financière parentale. Un loyer considéré comme étant abordable représente moins de 30% du revenu total de la personne¹⁹.

De plus, en regardant de plus près, on constate que moins d'un tiers (30%) des participantes et participants locataires à l'enquête PHARE consacrent moins de 30% de leurs revenus au logement. De la même façon, près d'un tiers (31%) des étudiantes et étudiants dépensent 50% et plus dans leur loyer chaque mois²⁰.

Dès lors, comme ceci a été démontré par l'UEQ, ce taux d'effort n'est pas sans effet sur l'endettement de cette population. De plus, les données de l'enquête PHARE permettent également de constater que le niveau

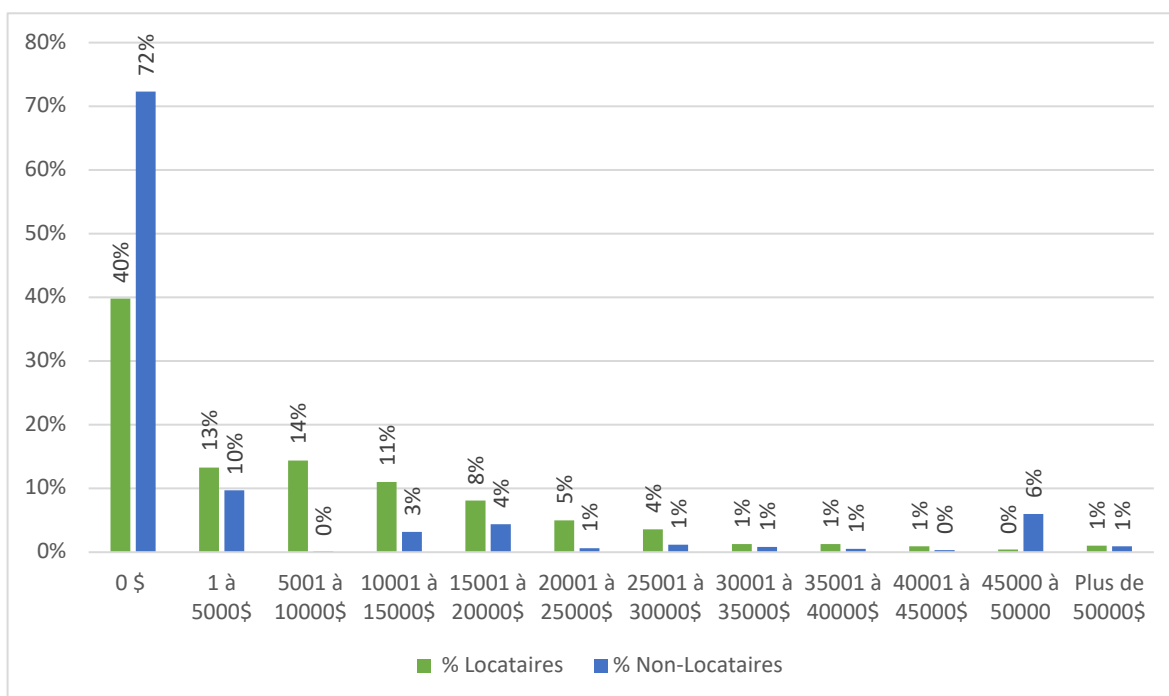
¹⁸ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, *op.cit.*, p.70.

¹⁹ *Ibid.*, p.47.

²⁰ *Ibid.*, p.47.

d'endettement augmente avec la durée des études. Ainsi, si la dette moyenne d'un ou d'une étudiante à temps plein est de 14 647\$ pour 3 à 4 années d'études universitaires, cette dernière passe à 19 000\$ pour 5 à 6 années aux études supérieures. Enfin, la *Figure 9* permet de constater que la propension à l'endettement des locataires semble plus forte que pour les non-locataires.

FIGURE 10. DISTRIBUTION DE L'ENDETTEMENT DE LA POPULATION ÉTUDIANTE DE L'UNIVERSITÉ LAVAL



Références : Résultats obtenus par l'intermédiaire de l'exploitateur statistique de la base de données de l'enquête PHARE 2017 menée à l'Université Laval.

D'autre part, afin de résumer une partie de l'information sur la population locataire contenue dans les données de l'enquête PHARE, la CADEUL a procédé à une analyse des correspondances multiples (ACM). Ainsi, un ensemble de variables sociodémographiques (âge, provenance, revenus, etc.) ont été sélectionnées, ainsi que les différentes variables correspondant à la situation résidentielle des étudiants (type de logement, coût du loyer, colocation, lieu de résidence, etc.). L'objectif était donc de faire le lien entre les caractéristiques socioéconomiques, académiques, etc., des étudiantes et étudiants locataires et leur situation résidentielle.

Les résultats de l'ACM méritent d'être encore approfondis, toutefois, certaines tendances sont à considérer avant même l'approfondissement de notre analyse. Deux profils distincts se sont dégagés et permettent de confirmer certains constats réalisés précédemment. En effet, un profil étudiant qu'on qualifiera de « jeune » et un autre de « vieux » se démarquent quelque peu.

Ainsi, le portrait « jeune » renvoie aux individus de 25 ans et moins, ayant entamé leurs études à temps plein il y a moins de 3 ans, vivant en colocation (parfois nombreuse) et présentant des revenus fluctuant en deçà de

la médiane, mais avec des dettes toutefois moins élevées que la moyenne et bénéficiant d'une contribution parentale pour le loyer. Dans ce même portrait, les loyers sont moins élevés que pour le profil « vieux », les logements en moins bon état s'y regroupent, de même que les insatisfaites et insatisfaits de leur situation de logement.

À l'inverse le profil « vieux » regroupe les étudiantes et étudiants de 25 ans et plus, ayant des revenus plus élevés, des dettes d'études plus lourdes, une contribution parentale moindre pour le paiement du loyer, mais un logement plus cher, envers lequel la satisfaction est plus importante. C'est également là que l'on retrouve celles et ceux à temps partiel.

D'autre part, l'ACM a permis de mettre en lumière un autre ensemble, celui des étudiantes et étudiants internationaux ou issus des autres provinces canadiennes qui résident dans les résidences universitaires ou dans de petits logements et présentant de faibles revenus (entre 0 et 5 000\$ annuels).

L'ACM permet donc de synthétiser l'information, mais également de mettre en lumière des profils que l'on peut qualifier de « particuliers ».

1.3.1 LES PROFILS PARTICULIERS

Ainsi, certaines catégories d'étudiantes et d'étudiants semblent rencontrer davantage de difficultés que d'autres, notamment quant à leurs conditions d'habitation. C'est d'ailleurs le cas des parents-étudiants, dont la proportion réelle se situerait autour de 15% au premier cycle et aux environs de 25 % aux cycles supérieurs. Une étude ministérielle a notamment démontré que leurs dépenses seraient 1,8 fois plus importantes pour le logement (534\$ en moyenne pour les personnes sans enfant à charge contre 945\$ pour ceux et celles avec un ou des enfants) que pour les étudiantes et étudiants sans enfants²¹. En effet, le fait d'avoir un ou des enfants à charge nécessite un logement de plus grande taille, tout en restreignant les possibilités de colocation, lesquelles constituent un moyen notable de faire baisser le coût du loyer assumé. En reprenant les données de l'enquête PHARE, nous avons été en mesure de calculer le loyer personnel moyen des parents-étudiant ayant participé au sondage et celui-ci s'élève à 567\$, soit 14% de plus, en moyenne, que pour l'ensemble de la population locataire²².

Autre population présentée dans la littérature comme étant particulièrement vulnérable d'un point de vue financier, il s'agit de la communauté étudiante internationale. Ceci s'explique notamment par le fait que les frais de scolarité sont plus élevés pour ces personnes et que beaucoup rencontrent également des contraintes pour

²¹ Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de la Science, *op.cit.*, p.78.

²² Tel que mentionné plus haut, le loyer moyen personnel (avec charges) d'un ou d'une étudiante est de 488\$

occuper un emploi, notamment en raison de restrictions imposées par leur visa d'études²³. Ainsi, les résultats de l'UTILE soulignent en ce sens que ce sont les étudiantes et étudiants internationaux qui présentent les loyers totaux les plus élevés par rapport au reste de la population étudiante locataire de l'Université Laval. Leur loyer médian est ainsi évalué à 957\$, contre 780\$ pour celles et ceux issus de la ville de Québec²⁴.

Par ailleurs, en raison du fait de la concentration géographique de la communauté étudiante locataire au sein du quartier de la Cité-Universitaire, la CADEUL a décidé de réaliser un portrait de cette population et de ses conditions d'habitation, ceci afin de mettre en lumière les potentielles différences qu'elle pourrait présenter avec les locataires des autres quartiers de la ville, mais aussi avec la population étudiante locataire en générale. Pour ce faire, il a été nécessaire de procéder à un recodage des différents quartiers constitutifs de la ville de Québec et présentés précédemment dans le *Tableau 1*²⁵. Ainsi, le quartier de la Cité-Universitaire a été maintenu tel quel, tandis que les autres quartiers de l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge ont été réunis en un seul groupe, de même que ceux constitutifs de la Basse-Ville et de ceux formant la Haute-Ville. Enfin, les quartiers restants ont été regroupés sous l'appellation « autres » et font notamment référence à Lebourgneuf, à l'Aéroport, etc.

En premier lieu, il est essentiel de mentionner que le quartier de la Cité-Universitaire est celui regroupant la plus grande proportion d'étudiantes et d'étudiants locataires. Ainsi, 97.5% de ses résidentes et résidents ont le statut de locataire, contre seulement 38.1% de la population des quartiers « autres ».

Pour ce qui est de la situation résidentielle en tant que telle, le premier constat que nous avons pu opérer est, qu'après la Basse-Ville, la Cité-Universitaire se révèle être le quartier où l'on retrouve la plus grande proportion de locataires déboursant 400 dollars et moins pour leur loyer personnel, ceci les plaçant en deçà de la médiane générale de 488\$ précédemment mentionnée. 59.6% des résidentes et résidents de la Cité font ainsi partie de cette catégorie, pour 60.9% en Basse-Ville.

Ces résultats s'expliquent notamment par le fait que seulement 27% des locataires de la Cité-Universitaire ont déclaré ne cohabiter avec aucune autre personne. Ainsi, les autres sont en mesure de diviser le coût du loyer avec leur conjointe ou conjoint, ou bien avec leurs colocataires et de faire baisser *de facto* le montant personnel à assumer. 10.9% des étudiantes et étudiants de ce quartier ont d'ailleurs déclaré vivre avec trois personnes ou plus. Aussi, le nombre d'individus pouvant cohabiter sous un même toit allant de pair avec la taille du logement, les données de l'enquête PHARE révèlent que près d'un tiers des locataires (31.8%) de la Cité-

²³ Rachel A. Smith et Nigar G. Khawaja, « A Review of the Acculturation Experiences of International Students », *International Journal of Intercultural Relations* 35, n° 6 (2011): 699-713, <https://doi.org/10.1016/j.ijintrel.2011.08.004>.

²⁴ UTILE, *op.cit.*, p.56.

²⁵ Ce recodage permettait de rééquilibrer les effectifs entre les différents quartiers afin de pouvoir réaliser des comparaisons valables entre eux.

Universitaire vivent dans un 3 ½ ou moins, contre près de 60% (59.7%) déclarant résider dans un 4 ½ ou un 5 ½.

Par ailleurs, en ce qui a trait à l'état du parc locatif, la Cité-Universitaire présente la plus faible part de logements « neufs » par rapport aux autres quartiers de la ville. 5.9% des résidentes et résidents du quartier ont ainsi qualifié leurs appartements et maisons comme tels, contre 10.8% des répondantes et répondants logeant dans les quartiers de l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge²⁶. De la même façon, c'est au sein de la Cité-Universitaire (à égalité avec la Basse-Ville) que la proportion de logements qualifiés en « mauvais état » est la plus importante. Les données de l'UTILE révèlent ainsi que 11.6% d'entre eux le seraient, contre seulement 3.8% des logements de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge et 4.8% des biens locatifs situés dans les quartiers « autres » de la ville.

D'autre part, les répondantes et répondants au sondage PHARE étaient invités à se prononcer sur leur satisfaction générale quant à leur situation résidentielle. La population de la Cité-Universitaire se révèle être à la fois celle regroupant la plus faible proportion de locataires « très satisfait-e-s » et celle présentant la proportion la plus forte de personnes « peu » ou « pas du tout satisfait-e-s ». En effet, alors que les autres quartiers de la ville affichent des taux de haute satisfaction légèrement supérieurs (ou inférieurs) à 30%, seulement 19.8% des locataires de la Cité ont déclaré être très satisfait-e-s de leurs conditions d'habitation. À l'opposé, 12.2% des répondantes et répondants de ce même quartier se sont dits « peu » ou « pas du tout satisfait-e-s ».

Aussi, après la question portant sur l'importance accordée à différents critères (voir tableau 3) dans le choix d'un logement, le sondage PHARE réemployait cette même liste de critères afin d'évaluer de manière plus précise la satisfaction vis-à-vis de la situation résidentielle actuelle des locataires. Ainsi, on remarque que si le montant du loyer constitue la proposition ayant été, en proportion, jugée comme étant la plus importante dans le choix d'un logement, c'est aussi cette dernière qui affiche le plus faible taux de personnes s'étant déclarées « très satisfaites » (voir tableau 3). Ajoutons de surcroît, qu'en comparaison avec les autres quartiers de la ville de Québec, la Cité-Universitaire présente le plus important taux d'insatisfaites et insatisfaits et de peu satisfaites et peu satisfaits en matière de coût du loyer, avec 29.4% d'entre eux ayant déclaré ce niveau de satisfaction, contre 21.5% des résidentes et résidents des autres quartiers se situant dans l'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge²⁷.

²⁶ Les quartiers de Sillery, Saint-Louis, Pointe-de-Sainte-Foy, Cap Rouge et du Plateau présentent le taux le plus important de logements neufs selon les données de l'enquête PHARE

²⁷ Deuxième zone géographique concentrant les proportions les plus importantes d'insatisfait-e-s et de peu satisfait-e-s concernant le coût du loyer.

TABLEAU 3. NIVEAU D'IMPORTANCE ACCORDÉ À DIVERS CRITÈRES DANS LE CHOIX D'UN LOGEMENT CHEZ LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE DE LA CITÉ-UNIVERSITAIRE ET NIVEAU DE SATISFACTION SUR DIFFÉRENTS ASPECTS DE LA SITUATION RÉSIDENTIELLE ACTUELLE

Satisfaction/Importance pour la population étudiante locataire de la Cité-Universitaire concernant :	« Très satisfait-e » (%)	« Très important » (%)
Le Loyer	21.5	69.4
La Taille du logement	37.6	21.7
Le Nombre de colocataires	51.6	31.1
La Proximité de l'institution d'enseignement	73.6	69
La Proximité des services	70.8	41.1
La Qualité du voisinage	29.4	16.2
La Proximité du lieu de travail	27.5	16.1
La Proximité des autobus	56.9	26.6
L'Accès à un stationnement automobile	36.4	44
La Proximité du réseau cyclable	29.5	6.1

n=546. Références : Résultats obtenus par l'intermédiaire de l'exploitateur statistique de la base de données de l'enquête PHARE 2017 menée à l'Université Laval.

En ce qui a trait aux caractéristiques académiques, socioéconomiques ou sociodémographiques de la communauté étudiante de la Cité-Universitaire, il apparaît important de préciser que ce quartier concentre la plus grande proportion d'individus inscrits à temps plein à l'Université Laval. 96.7% des étudiantes et étudiants résidant dans cette zone géographique ont choisi ce régime d'études, contre 83.3% des locataires résidant dans les quartiers « autres²⁸ ».

Concernant la provenance des locataires, il est intéressant de constater que c'est au sein du quartier de la Cité-Universitaire que la proportion d'étudiantes et d'étudiants issus de la ville même de Québec est la plus faible. Ainsi, seulement 13.7% des répondantes et répondants viennent de Québec même. À l'inverse, en Basse-Ville c'est plus de la moitié des locataires qui sont originaires de Québec (56.5%). De ce fait, la proportion d'étudiantes et étudiants internationaux, ainsi que ceux issus des autres provinces canadiennes est plus élevée dans la Cité-Universitaire qu'ailleurs, atteignant un taux de 10.3%. De plus, la majorité des étudiantes et étudiants étrangers et canadiens résident dans la Cité-Universitaire (53.3%).

D'autre part, la Cité-Universitaire concentre en plus grand nombre les « jeunes » étudiantes et étudiants. 62.2% des locataires de vingt-deux ans et moins y résident ainsi, ce qui représente 32% de l'ensemble des résidentes

²⁸ Quartiers où la proportion d'étudiantes et d'étudiants à temps partiel est la plus forte.

et résidents du quartier²⁹. Dans un même ordre d'idées, on remarque que le nombre d'années écoulées depuis le départ du domicile familial, ainsi que le nombre d'années passées à l'université est en moyenne plus faible chez la population locataire de la Cité-Universitaire que dans les autres zones de la ville de Québec. Ainsi, ces locataires de la Cité ne vivent plus, en moyenne, chez leurs parents depuis deux années et neuf mois et ont entamé leurs études il y a en moyenne deux ans. À l'autre extrême, les étudiantes et étudiants locataires de la Basse-Ville ont entamé en moyenne leurs études universitaires il y a trois ans et ceux de la Basse-Ville ont quitté le domicile familial depuis 5 ans.

Enfin, pour ce qui est de la situation financière, la population de la Cité-Universitaire est de loin celle avec les revenus les plus faibles. Seulement 3.1% gagnent ainsi plus de 20 000\$, contre 16.1% des étudiantes et étudiants des quartiers « autres³⁰ ». De la même façon, c'est au sein de la Cité-Universitaire que l'on retrouve la plus grande proportion d'étudiantes et d'étudiants n'ayant pas de revenu, soit 4.8% d'entre eux³¹, ou de locataires gagnants seulement entre 1 et 5 000\$ par an (12.2%). Toutefois, cette population est celle qui apparaît bénéficier en plus grande proportion d'une aide familiale pour le paiement du loyer. Un tiers de ces étudiantes et étudiant ont ainsi déclaré que leurs parents payaient en totalité leur loyer³². Il n'en reste pas moins que plus de la moitié d'entre eux (56.6%) ne bénéficient d'aucune contribution parentale pour le logement.

En dernier lieu, il est important de mentionner que la Cité-Universitaire est la zone de résidence où l'on compte le plus de locataires sans dettes. Près de la moitié d'entre eux (48.1%) ont ainsi la chance de ne pas être endettés. Toutefois, comme il a été démontré plus haut, l'endettement a tendance à augmenter avec le nombre d'années passées à étudier. Sachant que la communauté étudiante de la Cité-Universitaire est celle ayant en moyenne passé le moins de temps aux études, ceci ne signifie pas nécessairement que ces personnes ne contracteront pas de dettes d'études, par la suite.

²⁹ Le second quartier regroupant la plus forte proportion de 22 ans et moins est celui rassemblant le reste des locataires de l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge avec 22.3% de l'ensemble des locataires se situant dans cette tranche d'âges.

³⁰ Zone regroupant la plus forte proportion d'étudiantes et d'étudiants locataires gagnant plus de 20 000\$.

³¹ Dans les quartiers « autres », aucun étudiant ou aucune étudiante n'a déclaré ne pas avoir de revenus.

³² En seconde position on retrouve les locataires des différents quartiers de Sainte-Foy-Sillery Cap-Rouge, dont 19.2% ont déclaré que leurs parents payaient en totalité leur loyer.

2. SOUTIEN AU LOGEMENT ÉTUDIANT : CONSTATS ET RECOMMANDATIONS

La première partie a permis de faire la lumière sur les aspects critiques de la situation résidentielle de la communauté universitaire lavalloise et par extension, d'exposer ses besoins et attentes en la matière.

Dès lors, en tant qu'association représentant et défendant les intérêts de la population étudiante, la CADEUL se donne pour mission de sensibiliser les représentantes et représentant politiques à cet enjeu. En effet, si la question du logement est abordée de manière récurrente au sein des différentes instances de représentation politique, notamment en mettant régulièrement de l'avant les difficultés rencontrées par les populations dites « vulnérables », la situation résidentielle des étudiantes et étudiants n'est, pour sa part, jamais mentionnée explicitement ou presque. Ainsi, l'actualité politique, qu'elle soit fédérale, provinciale ou municipale a été relativement riche durant ces derniers mois en ce qui a trait au logement social³³ ou encore, plus généralement, au logement abordable³⁴. Toutefois, celle concernant plus spécifiquement le logement étudiant a été beaucoup moins fournie.

Aussi, le souhait de la CADEUL de voir le logement étudiant abordable se développer réside notamment dans le fait que les politiques et programmes en vigueur aux échelles provinciale et municipale ne permettent que difficilement à la population estudiantine d'accéder aux logements sociaux ou à d'autres types de structures abordables « traditionnelles ».

2.1. SOUTIEN DU LOGEMENT ÉTUDIANT PAR LE GOUVERNEMENT DU CANADA

2.1.1. UNE RECONNAISSANCE DANS LA STRATÉGIE NATIONALE SUR LE LOGEMENT

Au palier fédéral, le gouvernement du Canada a dévoilé sa nouvelle *Stratégie nationale sur le logement* à la fin de l'année 2017. Cette dernière prévoit un investissement de 40G\$ sur dix ans, ainsi que la création d'un droit au logement ; une approche que la CADEUL ne peut qu'approuver. Concernant les autres objectifs visés par le gouvernement fédéral, la priorité aux Canadiennes et Canadiens les plus vulnérables est particulièrement mise de l'avant dans le document de présentation de ladite stratégie. Toutefois, la CADEUL regrette de ne jamais voir apparaître une mention explicite aux étudiantes et étudiants. 241M\$ étant prévus à

³³ Le logement social désigne les formes de logements à but non lucratif, donc qui n'appartiennent pas à un propriétaire ayant pour but de faire du profit mais plutôt à la collectivité, c'est-à-dire le gouvernement ou des groupes communautaires. Voir <http://www.utile.org/publi/Un-toit-pour-nos-etudes.pdf>

³⁴ Un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Bien des gens croient qu'un « logement abordable » désigne uniquement un logement locatif subventionné par le gouvernement. En réalité, ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires. Voir <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/develop-new-affordable-housing/programs-and-information/about-affordable-housing-in-canada>

l'amélioration des fonctions de recherche et à la collecte de données dans l'optique de mieux comprendre les enjeux du logement des communautés et des populations, la CADEUL espère que la question de la situation résidentielle de la population universitaire pourra être mieux considérée.

Par ailleurs, la Stratégie prévoit notamment le renouvellement de son engagement dans le logement abordable, notamment par l'intermédiaire du *Fonds national de co-investissement pour le logement*. Ce dernier autorise, entre autres, des partenariats avec les provinces, les organismes sans but lucratif, les coopératives, etc., afin de permettre la construction de logements abordables, à l'image du projet *Field of Dreams*, un modèle novateur d'intégration communautaire où des étudiantes et étudiants offrent des services de soutien à des personnes souffrant d'une déficience intellectuelle en échange d'un loyer et de frais de scolarité nuls³⁵.

Si ces programmes peuvent permettre, de manière indirecte, d'apporter un soutien financier à un projet prévoyant des logements pour des étudiantes et étudiants, ils sont pour l'instant fermés à toute initiative spécifiquement et uniquement destinée à cette population. Cette exclusion est contraire à l'intention gouvernementale qui sous-tend la nouvelle stratégie, celle-ci visant à accorder la priorité aux populations vulnérables, dont les jeunes adultes³⁶. La CADEUL recommande de ce fait :

RECOMMANDATION 1

Que le gouvernement du Canada reconnaisse spécifiquement la problématique du logement étudiant au sein de la *Stratégie nationale sur le logement*.

2.1.2. INCLURE LE LOGEMENT ÉTUDIANT DANS LES PROGRAMMES FÉDÉRAUX

Le gouvernement fédéral agit également au niveau du logement via la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Cette agence gouvernementale agit à plusieurs niveaux sur le marché de l'habitation, notamment en offrant des assurances sur les prêts hypothécaires afin de maintenir des taux plus avantageux pour la population canadienne. Cependant, comme le rappelle l'UTILE, les projets de logements étudiants abordables ne peuvent guère être financés de manière directe par les programmes en place de la SCHL :

³⁵ Gouvernement du Canada « Stratégie nationale sur le logement du Canada — Un chez soi d'abord », 2017, pp.10-12. Gouvernement du Canada, « Stratégie nationale sur le logement du Canada — Un chez soi d'abord », 2017, pp.10-12.

³⁶ *Ibid.*, p.4.

« L'exclusion de la population étudiante du programme d'assurance prêt hypothécaire pour le logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et l'absence de tout programme équivalent au niveau provincial freine la création de logement étudiant abordable autofinancé. L'exclusion historique de la population étudiante des programmes de financement direct ou indirect du logement social freine la création de logement étudiant abordable - sans compter que les enveloppes existantes sont déjà insuffisantes. À l'heure actuelle, il est donc très difficile de développer une coopérative d'habitation étudiante sans financement privé ou sans le soutien d'une institution d'enseignement. Le développement d'une coopérative d'habitation peut être très long, durant souvent plus de 6 ans. Il est donc difficile pour un groupe promoteur étudiant de mener à bien un tel projet sur une aussi longue période, pendant laquelle on peut terminer ses études, changer d'établissement, etc.³⁷»

À Montréal, le projet de logement étudiant abordable de Concordia Student Union (CSU), mené conjointement avec l'UTILE, a pu bénéficier d'un soutien financier ponctuel de la part de la SCHL. Toutefois, celui-ci a été octroyé principalement pour le caractère novateur de la structure de financement proposée dans le projet³⁸. À long terme, ce critère ne pourra plus être retenu si cette structure de financement est réutilisée fréquemment. Les outils actuels de financement offerts par la SCHL étant adéquats pour les projets de logement étudiant, il suffit d'en permettre l'ouverture au sein des programmes existants. Ainsi, la CADEUL recommande ce qui suit :

RECOMMANDATION 2

Que la Société canadienne d'hypothèques et de logement ouvre ses programmes de financement aux projets de logement abordable destinés à la population étudiante.

2.2 SOUTIEN DU LOGEMENT ÉTUDIANT PAR LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

2.2.1. TRANSFERT DES POUVOIRS EN HABITATION À LA VILLE DE QUÉBEC

À l'échelle provinciale, la Ville de Montréal a obtenu au courant de l'année 2017, par l'intermédiaire de l'adoption du projet de loi 121, le transfert des responsabilités et des budgets relevant normalement de la Société d'habitation du Québec (SHQ)³⁹, afin de développer l'habitation sur son territoire. À ce jour, Montréal n'a donc plus l'obligation de demander l'autorisation du gouvernement du Québec dans ce domaine et peut ainsi gérer sa politique d'habitation de manière beaucoup plus autonome. Ce transfert de pouvoirs doit normalement donner lieu à une relance de la construction de logements sociaux sur l'île⁴⁰.

³⁷ UTILE, « Un toit pour nos études », 2013, p. 16, <http://www.utile.org/publi/Un-toit-pour-nos-etudes.pdf> Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, « Un toit pour nos études », 2013, <http://www.utile.org/publi/Un-toit-pour-nos-etudes.pdf>.

³⁸ Le Projet de la *Note des Bois* est notamment financé par plusieurs fonds privés issus de l'économie sociale, dont le fonds CLÉ et le fonds FILE. Ces outils d'investissement sont détaillés dans la section 3.

³⁹ « La SHQ a pour mission de répondre aux besoins en habitation des citoyens du Québec. Elle offre des logements à loyer modique et abordables aux ménages dans le besoin et propose un éventail de programmes d'aide favorisant la construction, la rénovation, l'adaptation de domicile et l'accession à la propriété ». C'est un organisme public provincial.

⁴⁰ Pierre-André Normandin, « Une entente permet la relance des projets de logements sociaux à Montréal », *La Presse*, 16 mars 2018, <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201803/16/01-5157645-une-entente-permet-la-relance-des-projets-de-logements-sociaux-a-montreal.php>.

La Ville de Québec envisage également de demander les mêmes pouvoirs que ceux qui ont été accordés par le pouvoir provincial à la Ville de Montréal dans le cadre du projet de loi 121⁴¹. Cette réflexion s'inscrit notamment dans la révision de la politique d'habitation de la Ville de Québec que l'administration Labeaume est actuellement en train de mener et qui fera d'ailleurs l'objet de consultations en 2019, comme mentionné précédemment.

Ainsi, avec l'objectif sous-jacent de développer le logement étudiant abordable, la CADEUL considère que le rapatriement de tels pouvoirs serait bénéfique et structurant pour le développement de l'offre en matière d'habitation à Québec. L'administration municipale de la capitale nationale est à même de pouvoir prendre en charge la planification et la gestion de programmes d'habitation et des sommes qui lui sont destinées, et ce, sans faire appel à la supervision de la SHQ. Cette autonomie permettra d'adresser plus aisément les problèmes spécifiques actuels et futurs en matière de logement, tout en rapprochant la prise de décision des préoccupations des différents intervenants du secteur. Ainsi, la CADEUL demande ce qui suit :

RECOMMANDATION 3

Que le gouvernement du Québec octroie davantage de pouvoirs à la Ville de Québec en matière d'habitation, notamment en ce qui a trait à la création de programmes sans l'autorisation préalable de la Société d'habitation du Québec.

À cette recommandation sont rattachées celles énoncées dans la section 2.3, qui concernent la Ville de Québec. Elles viendront préciser comment la CADEUL conçoit la réalisation du mandat de la Ville de Québec avec l'octroi de ces nouveaux pouvoirs.

2.2.2. SOUTIEN AU LOGEMENT VIA L'AIDE FINANCIÈRE AUX ÉTUDES

La population québécoise en situation de précarité a accès à de nombreux programmes via la SHQ pour les aider à subvenir à leurs besoins en matière de logement. En ce qui a trait au développement du logement social, on distingue souvent les aides financières selon qu'elles représentent une «aide à la pierre» ou une «aide à la personne»⁴². La première appuie la construction de projets et la seconde, les particuliers. Plus spécifiquement, le programme de Supplément au loyer (PSL) fait office de programme d'aide à la personne, mais exclut toutefois la population étudiante à temps plein sans enfant⁴³. Certains programmes sont également

⁴¹ Jean-Luc Lavallée, « Logements sociaux: Labeaume pourrait demander les mêmes pouvoirs que Montréal », Le Journal de Québec, consulté le 17 janvier 2019, <https://www.journaldequebec.com/2018/06/22/logements-sociaux--labeaume-pourrait-demander-les-memes-pouvoirs-que-montreal>.

⁴² « Aide à la pierre | Politique du logement.com », consulté le 18 janvier 2019, <http://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/a/aide-a-la-pierre/>.

⁴³ Services Québec, « Supplément au loyer - Services Québec Citoyens », Site officiel du gouvernement du Québec, consulté le 18 janvier 2019, <http://www4.gouv.qc.ca/fr/Portail/Citoyens/Evenements/vivre-en-logement/Pages/supplement-loyer.aspx>.

réservés à des clientèles précises, notamment les personnes âgées ou celles ayant des enfants. C'est notamment le cas du programme de l'Allocation-logement⁴⁴.

De plus, l'admissibilité à l'ensemble des programmes d'aide à la personne impose des contraintes qui sont incompatibles avec la situation étudiante. Ainsi, pour avoir accès par exemple aux différents programmes offerts par L'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ), organisme public constitué en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec, il est obligatoire d'être résidentes ou résidents depuis au moins douze mois au cours des vingt-quatre mois précédant sa demande ou sa réinscription, sur le territoire des villes de Québec, St-Augustin-de-Desmaures et de L'Ancienne-Lorette⁴⁵. Sachant que la majorité des étudiantes et étudiants de l'Université Laval ne sont pas originaires de la région de Québec, cela réduit leurs possibilités d'accès au logement social, du moins pour les premières années de leurs études.

D'autre part, ces logements ne sont pas toujours idéalement placés idéalement par rapport à l'établissement de l'Université Laval, or il a été précédemment souligné toute l'importance que revêtait la proximité géographique avec le lieu d'enseignement pour beaucoup d'étudiantes et étudiants. De plus, sachant que beaucoup d'étudiantes et étudiants retournent au domicile familial durant la période estivale, les logements sociaux et autres logements abordables n'offrent pas de réelle flexibilité au niveau du bail et de la sous-location.

Il ne reste donc à un étudiant ou à une étudiante que peu de ressources « publiques » lui étant réellement destinées quant à sa situation résidentielle. Ainsi, si le programme provincial d'Aide financière aux études (AFE) constitue le troisième plus important programme de soutien du revenu au Québec, les dépenses qui y sont admises afin de calculer le montant des prêts et bourses de la part du gouvernement ne font pas référence de manière explicite aux coûts du logement. Ce dernier est compris dans les frais dits de « subsistance » évalués par le programme, ceci renvoyant donc également aux frais pour se nourrir, se vêtir, etc.⁴⁶

Établi à 906\$ sur une base mensuelle pour un ou une étudiante aux études ou en stage à temps plein (stages coopératifs exclus) et ne résidant pas chez ses parents et à 424\$ par mois pour une personne à temps partiel⁴⁷, ce montant apparaît insuffisant puisque qu'il regroupe plusieurs types de dépenses coûteuses, à l'image des frais d'épicerie. L'indexation annuelle des dépenses admises selon l'indice prévisionnel des prix à la

⁴⁴ Société d'habitation du Québec, « Allocation-logement - Société d'habitation du Québec », Société d'habitation du Québec, consulté le 18 janvier 2019, http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/allocation_logement.html.

⁴⁵ Office municipal d'habitation de Québec et de la Société municipale d'habitation Champlain, « OMHQ-SOMHAC - Êtes-vous admissible ? », consulté le 18 janvier 2019, <https://www.omhq.qc.ca/rechercher-un-logement/etes-vous-admissibles>.

⁴⁶ Les autres catégories de dépenses admises en dehors des frais de subsistance sont les suivantes : frais scolaires, frais de transport, les frais de garde d'un enfant, les frais de substance d'un enfant, les frais de médicaments, d'orthèses ou de soins, les frais pour résident d'une région périphérique

⁴⁷ Ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur, « Dépenses mensuelles », consulté le 18 janvier 2019, <http://www.afe.gouv.qc.ca/prets-et-boursesetudes-a-temps-plein/calcul-de-laide/depenses-admises/depenses-mensuelles/>.

consommation du Québec n'est alors clairement pas suffisante pour réaliser un rattrapage avec l'inflation annuelle des loyers des logements locatifs.

De plus, ajoutons le fait que l'AFE est un programme contributif, c'est-à-dire que l'étudiante ou l'étudiant doit contribuer à une partie des frais encourus pour poursuivre ses études. Le calcul de l'aide accordée tient compte ainsi des revenus du ou de la bénéficiaire, tout en lui accordant une *protection maximale du revenu*. Ainsi, un ou une étudiante ne peut gagner mensuellement plus de 1 142\$ (pour chaque mois sans être aux études à temps plein) sans voir le montant de ses prêts et bourses diminuer. Or, cela représente aujourd'hui un salaire horaire d'environ 6,60\$ dans le cas de figure d'un emploi à quarante heures par semaine, soit bien moins que ce qu'une étudiante ou un étudiant peut espérer toucher comme revenu d'un emploi à temps plein au salaire minimum en 2018. Le Comité consultatif sur l'accessibilité financière aux études (CCAFE), chargé de conseiller le ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur sur les questions de l'AFE, recommande systématiquement d'effectuer le rattrapage du revenu mensuel protégé et de poursuivre son indexation selon l'évolution du *salaire minimum* et non de l'indice des prix à la consommation (IPC), sans que ces recommandations soient appliquées par la ministre.

Ainsi, si les dépenses admises au niveau des frais de subsistance pourraient être considérées comme suffisantes pour certains profils d'étudiantes et d'étudiants, l'aide financière finalement reçue par les étudiantes et étudiants peut finalement se retrouver fortement diminuée en raison de revenus personnels jugés trop importants. Face à cette situation, la CADEUL recommande :

RECOMMANDATION 4

Que le gouvernement du Québec actualise le niveau des dépenses admises au sein du programme de l'Aide financière aux études afin qu'il corresponde au budget étudiant actuel et en vue de réduire la précarité découlant du coût du logement.

2.2.3. RELANCE DU PROGRAMME SPÉCIAL POUR UN PROJET PILOTE DE LOGEMENTS POUR ÉTUDIANTS

En novembre 2013, le gouvernement du Québec avait décidé de lancer un projet pilote destiné au financement de logement étudiant⁴⁸. Bien qu'ayant officiellement été mis sur pied, le programme en question ne s'est jamais vu octroyer les sommes nécessaires à sa mise en application. Il était une revendication de longue date de l'UTILE, qui avait d'ailleurs déposé un mémoire à cet effet lors du *Sommet sur l'enseignement supérieur* en février de la même année. Toutefois, le changement de gouvernement survenu en avril 2014 a visiblement relégué aux oubliettes la volonté de soutenir le développement d'une offre de logement abordable pour la communauté étudiante par Québec.

⁴⁸ Décret 1093-2013, Gazette officielle du Québec, 20 novembre 2013.

Évidemment, depuis ce temps, l'eau a coulé sous les ponts et les premiers projets de logement abordable pour la communauté étudiante ont vu le jour, et ce, sans le soutien du gouvernement québécois. Toutefois, cette absence d'intervention demeure problématique et la CADEUL se positionne en faveur de la relance de ce programme pour consolider l'appui gouvernemental provincial au logement étudiant. Une relance du programme devrait être accompagnée d'une révision de ses modalités, qui viserait à le transformer en programme permanent vu l'avancement du développement des premiers projets de logement étudiant abordable ces dernières années.

La création d'un programme distinct dédié au logement étudiant évite également de faire compétition aux fonds destinés au logement social. En effet, la problématique de l'accessibilité du logement pour la communauté étudiante mérite son soutien spécifique, et ce, sans empiéter de surcroît sur les ressources financières déjà allouées au reste de la population en situation de précarité au Québec.

RECOMMANDATION 5

Que la Société d'habitation du Québec relance le *Programme spécial pour un projet pilote de logements pour étudiants* et qu'elle mette à jour les dispositions pour en faire un programme permanent dédié au financement de projets de logement abordable pour la communauté étudiante. Que ce programme n'affecte pas les sommes allouées au soutien au logement pour les différentes populations en situation de précarité.

2.2.4. CONTRÔLE DES LOYERS PAR LA RÉGIE DU LOGEMENT DU QUÉBEC

Concernant la Régie du logement du Québec⁴⁹, cette dernière prévoit un ajustement pour la population étudiante qui ne permet cependant pas d'améliorer concrètement la situation résidentielle d'un étudiant ou d'une étudiante. En effet, la Régie prévoit que le bail d'une chambre louée au sein d'un établissement d'enseignement supérieur ne peut être reconduit de plein droit, contrairement aux baux en vigueur pour les logements locatifs de manière générale⁵⁰. De plus, une personne aux études qui réside dans une résidence gérée par un établissement d'enseignement ne peut sous-louer son logement ou céder son bail, ceci pouvant être problématique pour de nombreux étudiants et étudiantes, notamment en raison d'un retour au domicile familial durant une longue période par exemple.

Enfin, bien que la Régie du logement mette à disposition, pour les propriétaires de logements locatifs, un outil de calcul conseillant sur le montant annuel des augmentations de loyers à appliquer, les hausses de loyers

⁴⁹ Au provincial, tribunal administratif spécialisé qui détient une compétence exclusive dans le domaine du logement locatif pour entendre toutes les demandes relatives au bail d'un logement.

⁵⁰ Régie du logement, « Étudiants », Régie du logement, 26 février 2016, <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/etre-locataire/etudiants>.

appliquées sont souvent gonflées et les locataires mal protégés face à ces augmentations abusives. Ainsi, le locateur et le locataire sont « libres de de s'entendre sur une augmentation de loyer que chacun considère satisfaisante » et « le locataire a par ailleurs le droit de refuser l'augmentation de loyer soumise par le locateur » et de s'adresser alors à la Régie du logement pour faire une demande de modification du bail⁵¹. Toutefois, dans les faits, peu de locataires sont au courant de la chose ou osent s'opposer aux augmentations annoncées par leur propriétaire, notamment en raison des délais de traitement de leur plainte par la Régie du logement. De plus, la CADEUL émet l'hypothèse que les logements loués à des étudiantes et étudiants auraient tendance à connaître une augmentation de leurs loyers plus rapide que les logements locatifs « traditionnels ». En effet, puisque le coût du loyer est réparti entre plusieurs étudiantes et étudiants dans le cas d'une colocation, il est plus facile pour un propriétaire d'augmenter le loyer sans que cela se fasse trop ressentir par les locataires, puisque ces derniers se divisent ce montant.

2.3 SOUTIEN DU LOGEMENT ÉTUDIANT PAR LA VILLE DE QUÉBEC

2.3.1. SOUTIEN FINANCIER DU LOGEMENT ABORDABLE POUR LA COMMUNAUTÉ ÉTUDIANTE

Pour la CADEUL, la possibilité de récupérer les pouvoirs du gouvernement provincial en matière d'habitation constitue une excellente opportunité pour proposer des solutions mieux adaptées quant au logement social et au logement abordable sur le territoire de la capitale nationale. La mise en place d'une éventuelle politique d'habitation par la Ville de Québec doit cependant aller au-delà de la simple prise en charge des actuels programmes de la SHQ, qui n'ont que peu d'effets sur la population étudiante à l'heure actuelle.

D'autre part, plusieurs décisions de la Ville de Québec des dernières années ne sont pas toujours clairement destinées à favoriser le logement social ou le logement abordable. Citons en exemple la levée du moratoire que la Ville avait imposé sur la transformation de logements en condominiums, ou encore, le fait que le maire ne souhaite pas obliger les promoteurs immobiliers à intégrer une part de logements sociaux dans leurs complexes, estimant qu'ils sont de plus en plus enclins à le faire d'eux-mêmes⁵².

Et bien qu'ayant réalisé plusieurs projets de logements sociaux et abordables, à l'image de ceux bâtis dans Pointe-aux-Lièvres, voisins de la tour Origine et du complexe Habitus, l'énergie mise à la construction de logements sociaux et abordables est encore trop faible à ce jour, surtout lorsque la comparaison est faite avec la Ville de Montréal dans ces deux dernières années. La mairesse de cette dernière, Valérie Plante, a

⁵¹ *Id*, « Le calcul de l'augmentation des loyers en 2018 », Régie du logement, 26 janvier 2018, <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/actualites/le-calcul-de-l-augmentation-des-loyers-en-2018>.

⁵² Jean-François Néron, « Vision sur l'habitation: Labeaume veut contrôler les effets de l'embourgeoisement », Le Soleil, 22 juin 2018, <https://www.lesoleil.com/actualite/la-capitale/vision-sur-lhabitation-labeaume-veut-controler-les-effets-de-lembourgeoisement-096afe6214319da58d5d38aa0886b562>. Néron.

notamment promis de forcer les promoteurs immobiliers à inclure 20% de logements sociaux, 20% de logements abordables et 20% de logements familiaux dans les grands projets résidentiels⁵³.

La nécessité d’agir en termes de logement étudiant à Québec est appuyée par les constats du présent avis. Les données montrent clairement que la situation du prix du loyer à Québec est le plus élevé en comparaison avec les différents centres urbains de la province. La population étudiante y paie de surcroît des loyers plus élevés que dans le marché locatif en général. C’est d’ailleurs une tendance qui s’accroît dans le quartier entourant l’Université Laval. Cela se traduit par un taux d’effort nettement supérieur à 30%, la cible en matière « d’abordabilité » du logement.

Pour profiter pleinement de la récupération des pouvoirs actuellement attirés de la SHQ, la Ville de Québec doit donc adresser spécifiquement la problématique du logement pour la communauté étudiante. En ce sens, la création d’un projet pilote visant l’implantation d’un projet de logement abordable destiné aux étudiantes et étudiants sur le territoire de Québec serait tout à propos. Il existe au Québec un précédent en ce sens : la Ville de Montréal annonçait en effet en octobre 2018 une bonification de son investissement dans le projet *La Note des Bois*, portant sa contribution à 1,6 M\$ pour construire 90 unités de logements abordables dédiées à la population étudiante sur la rue Papineau⁵⁴. Afin que la Capitale-Nationale se dote d’une solution structurante en matière de logement, la CADEUL recommande à la Ville de Québec de financer d’éventuels projets de logement étudiant sur son territoire. Cette initiative pourrait prendre la forme d’un projet pilote destiné à en tester la faisabilité par les acteurs du milieu.

RECOMMANDATION 6

Que la Ville de Québec soutienne financièrement le développement de logement abordable pour la communauté étudiante.

En lien avec la volonté de récupérer les pouvoirs de la SHQ sur son territoire, la Ville de Québec n’est toutefois pas certaine de réaliser cette demande, notamment en raison du fait que, selon elle, le logement accessible ne connaît pas réellement de crise au sein de l’agglomération, car le taux d’inoccupation a déjà été beaucoup plus bas qu’il ne se trouve à l’heure actuelle.

⁵³ Olivier Robichaud, « Logements sociaux et abordables: Montréal accélère la cadence », HuffPost Québec, 25 octobre 2018, https://quebec.huffingtonpost.ca/2018/10/25/logement-social-et-abordable-montreal-accelere-la-cadence_a_23571801/. Robichaud.

⁵⁴ Dominique Cambron-Goulet, « La Ville triple son investissement pour construire 90 logements étudiants » Journal Métro, 9 octobre 2018. <http://journalmetro.com/actualites/montreal/1848140/la-ville-investit-16m-pour-90-logements-etudiants/>

Toutefois, selon la SCHL, le taux d'inoccupation de la ville est passé de 4,5 % en 2017 à 3,3 % en 2018. De plus, il est prévu qu'il oscille autour des valeurs actuelles dans les deux prochaines années⁵⁵. Le taux est donc actuellement proche de 3%, niveau en dessous duquel la SCHL et la Régie du logement du Québec considèrent que l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante⁵⁶. Véronique Laflamme, porte-parole du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) soulignait dernièrement le manque de biens locatifs dans les quartiers centraux de la capitale pour certains types de logements (les grands logements). En effet, la Haute-Ville et la Basse-Ville connaissent un taux d'inoccupation en dessous du seuil des 3%⁵⁷. Or, comme expliqué précédemment, la Haute-Ville et la Basse-Ville concentrent une proportion importante d'étudiantes et d'étudiants après le quartier de la Cité-Universitaire dans Saint-Sacrement ou Saint-Sauveur. La population universitaire habitant souvent en colocation, les grands logements sont souvent recherchés. De plus si les logements viennent à manquer, les loyers augmentent.

2.3.2. LUTTER EFFICACEMENT CONTRE L'EMBOURGEOISEMENT

La pénurie de logements disponibles n'est pas le seul point qui puisse générer une hausse des loyers aux répercussions conséquentes pour la condition de la communauté universitaire locataire. En effet, bien que le maire de la Ville de Québec ait indiqué souhaiter lutter contre l'embourgeoisement avec sa nouvelle politique d'habitation et promouvoir la mixité sociale, les projets en cours ou à venir, ainsi que certaines décisions prises ne semblent pas toujours aller en ce sens.

La CADEUL avait déjà recommandé que la Ville de Québec mette en place une stratégie pour maintenir la mixité sociale sur le territoire visé par le Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) du plateau centre de Sainte-Foy et dans les territoires périphériques de l'Université Laval. En effet, la CADEUL maintient que le PPU favorise l'accroissement du prix des terrains, et donc des loyers, à la suite de l'intense spéculation des promoteurs immobiliers et à la construction probable de plusieurs édifices accueillant des condominiums de luxe. Cette réflexion peut être faite en lien avec l'exemple du complexe immobilier Le Phare⁵⁸. D'ailleurs, dans une publication de l'IRIS sur le sujet, le chercheur Philippe Hurteau soulignait que même dans un marché locatif à l'équilibre, la surabondance d'unités de logement de type condo exerce une pression à la hausse sur l'évaluation foncière et les coûts d'habitation⁵⁹. Ainsi, il apparaît toujours pertinent de réitérer que des mesures

⁵⁵ « Vers une nouvelle pénurie de logements à Québec? », Radio-Canada.ca, consulté le 17 janvier 2019, <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1138577/penurie-logements-habitation-quebec>.

⁵⁶ Confédération des associations d'étudiants et étudiantes de l'Université Laval, « Plateforme électorale municipale », 2017, p.3.

⁵⁷ « Vers une nouvelle pénurie de logements à Québec? », Radio-Canada.ca, consulté le 17 janvier 2019, <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1138577/penurie-logements-habitation-quebec>.

⁵⁸ Jean-Michel Genois Gagnon, « Le Phare pourrait faire grimper la valeur des propriétés », *Le Soleil*, 16 octobre 2018, <https://www.lesoleil.com/actualite/le-phare-pourrait-faire-grimper-la-valeur-des-proprietes-2d5e30f398e98c9a23a8ea3748c51a58>.

⁵⁹ Philippe Hurteau, « Des loyers toujours en hausse », n° 03 (2017): 4.

favorisant la mixité sociale à proximité du campus de l'Université Laval sont favorables au maintien d'un milieu de vie abordable pour la population étudiante.

RECOMMANDATION 7

Que la Ville de Québec mette en place une stratégie pour maintenir la mixité socio-économique sur le territoire visé par le PPU du plateau centre de Sainte-Foy et dans les territoires périphériques de l'Université Laval.

(Rappel de la recommandation CAE-A13-09-20-06)

La même inquiétude peut être émise par rapport au développement futur du Réseau de transport structurant de la Capitale (RTSC). En effet, l'implantation ou la transformation d'un nouvel axe de transport est susceptible d'induire une pression à la hausse sur les prix de l'immobilier, induisant du même coup une hausse probable du niveau des loyers dans les secteurs à proximité du tracé. À la suite de l'implantation du tramway à Lyon dans les années 1990, le prix de l'immobilier a ainsi rapidement grimpé de 20%⁶⁰. Bien que cette dynamique puisse avoir des retombées fiscales positives pour la Ville de Québec, il faut toutefois considérer les répercussions négatives que cela peut engendrer sur les populations en situation de précarité, notamment la population étudiante. De plus, la population étudiante lavalloise est déjà grandement établie le long du futur tracé de tramway, qui passe notamment par l'Université Laval. Ainsi, la CADEUL est d'avis que la Ville de Québec devrait agir de manière proactive et instaurer des mesures permettant de contrer les hausses de loyers à prévoir en marge du futur parcours du RTSC.

RECOMMANDATION 8

Que la Ville de Québec implante des mesures pour atténuer la hausse du niveau des loyers à prévoir le long du parcours du futur Réseau de transport structurant de la Capitale.

⁶⁰ Agence d'urbanisme et de développement de la région Flandre-Dunkerque, *Ces villes qui agissent sur le foncier pour maîtriser leur développement* (Dunkerque (38 quai des Hollandais, 59140): Agence d'urbanisme et de développement de la région Flandre-Dunkerque, 2007).

CONCLUSION

Les analyses menées dans le cadre du présent avis ont permis de dresser un portrait détaillé de la situation résidentielle de la communauté étudiante universitaire. En raison du fait que l'Université Laval accueille une majorité d'étudiantes et étudiants n'étant pas originaires de la ville de Québec, la plupart d'entre eux se tourne naturellement vers le marché locatif privé.

La précarité vécue par cette communauté étudiante est manifeste : une majorité occupe un emploi en parallèle de leurs études, tout en présentant pourtant des revenus inférieurs au seuil de la pauvreté. De plus, l'aide parentale est loin d'être systématique et lorsqu'elle est existante, celle-ci se révèle de plus extrêmement variable quant au niveau du soutien offert. Ainsi, en ce qui a trait au paiement du loyer, cette situation financière porte le taux d'effort médian des étudiantes et étudiants locataires à un niveau supérieur à 30% de leurs revenus incluant l'aide parentale comprise et se traduit ainsi par une surenchère du coût du loyer. Ces conditions critiques nuisent directement la population étudiante en situation de précarité.

Cet avis a également permis de constater que la situation résidentielle de la population étudiante locataire évolue au fil de son parcours universitaire. Elle a notamment tendance à s'éloigner progressivement du campus et donc du quartier de la Cité-Universitaire, au profit de secteurs moins onéreux au sein de la ville, accentuant une dynamique d'embourgeoisement préoccupante dans le quartier de la Cité-Universitaire.

Face à cette situation, la CADEUL a identifié une série de mesures à mettre en place et ce, pour chacun des paliers de notre structure politique. Ces recommandations doivent permettre de sensibiliser les pouvoirs municipaux, provinciaux et fédéraux à la problématique de la précarité étudiante en matière de logement, ainsi que leur indiquer des diverses mesures possibles dans le domaine afin d'améliorer la condition de cette population.

Le premier objectif constitue à la mise en place de programmes dédiés au développement de projets de logement abordable destinés à cette communauté, à l'image du projet mené conjointement par l'UTILE et CSU à Montréal. Au niveau fédéral, il importe que le gouvernement canadien assouplisse ses critères d'admissibilité au sein des programmes de la SCHL pour y admettre les projets de logement étudiant. Au niveau provincial, le redémarrage du programme spécial voué au logement étudiant est demandé, avec une redéfinition de ses paramètres et un financement réel. La CADEUL soutient également que le gouvernement québécois devrait revoir en priorité le niveau des dépenses admises au sein du programme d'Aide financière aux études, actualisation qui permettrait de rattraper un coût du loyer qui correspond réellement à ce que paie la communauté étudiante en 2019. Au niveau municipal, la CADEUL joint sa voix à l'administration municipale pour réclamer davantage de pouvoir en matière d'habitation pour la Ville de Québec. En parallèle, la mise en place d'un programme de projet pilote pour développer les premiers projets de logement abordable destinés à

la communauté étudiante aura un effet structurant sur le tissu urbain, en particulier dans les quartiers périphériques du campus de l'Université Laval.

La CADEUL dispose donc maintenant d'un discours étoffé à l'intention des décideurs publics pour demander des améliorations concrètes en matière de soutien au logement pour la communauté étudiante.

BIBLIOGRAPHIE

- Agence d'urbanisme et de développement de la région Flandre-Dunkerque. *Ces villes qui agissent sur le foncier pour maîtriser leur développement*. Dunkerque (38 quai des Hollandais, 59140): Agence d'urbanisme et de développement de la région Flandre-Dunkerque, 2007.
- « Aide à la pierre | Politique du logement.com ». Consulté le 18 janvier 2019. <http://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/a/aide-a-la-pierre/>.
- Bureau de coopération interuniversitaire. « Données préliminaires relatives aux inscriptions au trimestre d'automne 2018 : quelques observations ». BCI, 2018. <http://www.bci-qc.ca/wp-content/uploads/2019/01/Inscriptions-automne-2018.pdf>.
- Genois Gagnon, Jean-Michel. « Le Phare pourrait faire grimper la valeur des propriétés ». *Le Soleil*, 16 octobre 2018. <https://www.lesoleil.com/actualite/le-phare-pourrait-faire-grimper-la-valeur-des-proprietes-2d5e30f398e98c9a23a8ea3748c51a58>.
- Gouvernement du Canada. « Stratégie nationale sur le logement du Canada — Un chez soi d'abord », 2017, 45.
- Hurteau, Philippe. « Des loyers toujours en hausse », n° 03 (2017): 4.
- Lavallée, Jean-Luc. « Logements sociaux: Labeaume pourrait demander les mêmes pouvoirs que Montréal ». *Le Journal de Québec*. Consulté le 17 janvier 2019. <https://www.journaldequebec.com/2018/06/22/logements-sociaux--labeaume-pourrait-demander-les-memes-pouvoirs-que-montreal>.
- Lavoie, Martin. « Pauvreté au Québec: un revenu minimum instauré ». *Le Journal de Québec*. Consulté le 15 janvier 2019. <https://www.journaldequebec.com/2017/12/10/quebec-veut-sortir-100-000-personnes-de-la-pauvrete>.
- Mariette, Alice. « Les enjeux étudiants sont nombreux ». *Le Devoir*. Consulté le 9 janvier 2019. <https://www.ledevoir.com/societe/education/528475/union-etudiante-du-quebec-les-enjeux-etudiants-sont-nombreux>.
- Ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur. « Dépenses mensuelles ». Consulté le 18 janvier 2019. <http://www.afe.gouv.qc.ca/prets-et-boursesetudes-a-temps-plein/calcul-de-laide/depenses-admises/depenses-mensuelles/>.
- Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de la Science. « Enquête sur les conditions de vie des étudiantes et des étudiants de la formation professionnelle au secondaire, du collégial et de l'université 2013. », 2015. <http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/2454025>.
- Néron, Jean-François. « Vision sur l'habitation: Labeaume veut contrôler les effets de l'embourgeoisement ». *Le Soleil*, 22 juin 2018. <https://www.lesoleil.com/actualite/la-capitale/vision-sur-lhabitation-labeaume-veut-controler-les-effets-de-lembourgeoisement-096afe6214319da58d5d38aa0886b562>.
- Normandin, Pierre-André. « Une entente permet la relance des projets de logements sociaux à Montréal ». *La Presse*, 16 mars 2018. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/201803/16/01-5157645-une-entente-permet-la-relance-des-projets-de-logements-sociaux-a-montreal.php>.

- Office municipal d'habitation de Québec et de la Société municipale d'habitation Champlain. « OMHQ-SOMHAC - Êtes-vous admissible ? » Consulté le 18 janvier 2019. <https://www.omhq.qc.ca/rechercher-un-logement/etes-vous-admissibles>.
- Régie du logement. « Étudiants ». Régie du logement, 26 février 2016. <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/etre-locataire/etudiants>.
- — —. « Le calcul de l'augmentation des loyers en 2018 ». Régie du logement, 26 janvier 2018. <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/actualites/le-calcul-de-l-augmentation-des-loyers-en-2018>.
- Robichaud, Olivier. « Logements sociaux et abordables: Montréal accélère la cadence ». HuffPost Québec, 25 octobre 2018. https://quebec.huffingtonpost.ca/2018/10/25/logement-social-et-abordable-montreal-accelere-la-cadence_a_23571801/.
- Service des résidences. « Chambres et tarifs - Étudiants | Résidences ULaVal ». Consulté le 15 janvier 2019. <https://www.residences.ulaval.ca/futurs-residents/chambres-et-tarifs/>.
- Services Québec. « Supplément au loyer - Services Québec Citoyens ». Site officiel du gouvernement du Québec. Consulté le 18 janvier 2019. <http://www4.gouv.qc.ca/fr/Portail/Citoyens/Evenements/vivre-en-logement/Pages/supplement-loyer.aspx>.
- Smith, Rachel A., et Nigar G. Khawaja. « A Review of the Acculturation Experiences of International Students ». *International Journal of Intercultural Relations* 35, n° 6 (2011): 699-713. <https://doi.org/10.1016/j.ijintrel.2011.08.004>.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. « Le marché de l'habitation. Rapport sur le marché locatif. RMR de Québec », 2017.
- — —. « Portail de l'information sur le marché de l'habitation ». SCHL. Consulté le 24 janvier 2019. <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada>.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. « Rapports sur le marché locatif: Faits saillants provinciaux », 2018. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/rental-market-reports-canada-and-provincial-highlights>.
- Société d'habitation du Québec. « Allocation-logement - Société d'habitation du Québec ». Société d'habitation du Québec. Consulté le 18 janvier 2019. http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/allocation_logement.html.
- Statistique Canada. « Profil du recensement, Recensement de 2016 , produit n° 98-316-X2016001 au catalogue de Statistique Canada ». Statistiques Canada, 8 février 2017. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>.
- Union étudiante du Québec. « L'endettement étudiant », 2018. <https://unionetudiante.ca/download/recherche-endettement-etudiant/>.
- Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant. « Le logement étudiant au Québec en 2017 ». Rapport de recherche, août 2017.
- — —. « Un toit pour nos études », 2013. <http://www.utile.org/publi/Un-toit-pour-nos-etudes.pdf>.
- « Vers une nouvelle pénurie de logements à Québec? » Radio-Canada.ca. Consulté le 17 janvier 2019. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1138577/penurie-logements-habitation-quebec>.

Ville de Québec. « Vision de l'habitation ». Consulté le 14 janvier 2019. <https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/habitation/vision/index.aspx>.

« Vers une nouvelle pénurie de logements à Québec ? » Radio-Canada.ca. Consulté le 17 janvier 2019. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1138577/penurie-logements-habitation-quebec>.

« Québec, là où les loyers sont les plus chers ». *Radio-Canada.ca*. Consulté le 15 janvier 2019. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1110223/cout-moyen-loyers-region-metropolitaine-quebec-frapru-schl>.

« Aide à la pierre | Politique du logement.com ». Consulté le 18 janvier 2019. <http://politiquedulogement.com/dictionnaire-du-logement/a/aide-a-la-pierre/>.