

VEILLE ÉCLAIR SUR LE
LOGEMENT ÉTUDIANT

Le logement étudiant à Sherbrooke

RAPPORT DE RECHERCHE

Publication
20 juin 2024

Unité de travail pour l'implantation
de logement étudiant (UTILE)
utile.org



SOMMAIRE

1. PROPORTIONS

- **64 %** des étudiant-es au niveau collégial et **87 %** au niveau universitaire sont locataires
- **79 %** des étudiant-es locataires au niveau collégial et **90 %** au niveau universitaire se logent sur le marché privé
- **11 %** des étudiant-es sont locataires dans les résidences au niveau collégial et **3,74 %** au niveau universitaire

2. NOMBRES ESTIMÉS

- **3 305** locataires étudiant-es au niveau collégial et **14 763** au niveau universitaire
- **2 616** locataires étudiant-es sur le marché privé au niveau collégial et **13 303** au niveau universitaire
- **265** locataires étudiant-es dans les résidences au niveau collégial et **553** au niveau universitaire

3. TAUX D'INOCCUPATION SCHL¹

- **1,3 %** en octobre 2023

- **0.9 %** en 2021
- **5.3 %** en 2017

4. PRÉCARITÉ

- **78 %** des étudiant-es locataires à Sherbrooke gagnent un revenu annuel inférieur à 20 000 \$ au niveau collégial, et **49 %** au niveau universitaire
- Environ **7 %** des répondants locataires ont indiqué résider dans un logement nécessitant des réparations majeures, et 29% des réparations mineures

5. LOYER MÉDIAN PAR APPARTEMENT

- Population générale (SCHL octobre 2022) : **809 \$/mois**
- Étudiant-es (ÉCLAIR avril 2023) : **786 \$/mois**
- Augmentation du loyer étudiant (PHARE 2021-ÉCLAIR 2023) : **18,29 %**

¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Janvier 2024. *Enquête sur les logements locatifs*.

REMERCIEMENTS

Partenaires :



ÉQUIPE DE PROJET

Coordination de la recherche ÉCLAIR 2022-2023

Amel Gherbi-Rahal

Nettoyage des données

Guillaume Fabre

Analyse et rédaction

Émile Fiset

Amel Gherbi-Rahal

Révision

Élise Tanguay

Maxime Pelletier

Mise en page

Émile Fiset

Carte de densité de la population

Laura Daigneault

Page Couverture

Chaimae Kouldi

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières

1	INTRODUCTION	6
1.1	ÉCLAIR 2023	6
1.2	MISE EN CONTEXTE	6
2	MÉTHODOLOGIE	8
2.1	DIFFUSION DE L'ENQUÊTE	8
2.2	COMPOSITION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE SONDÉE	8
2.2.1	MODE DE PRÉSENTATION DES RÉSULTATS	9
2.3	MÉTHODES D'ANALYSE ET LIMITES	9
3	CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE	11
3.1	SITUATION RÉSIDENTIELLE	11
3.1.1	TYPE DE RÉSIDENCE HABITÉE	11
3.2	SITUATION D'ÉTUDE	13
3.2.1	ÂGE	13
3.2.2	PROGRAMME D'ÉTUDES	14
3.2.3	RÉGIME D'ÉTUDE	15
3.2.4	PROVENANCE AVANT LES ÉTUDES	16
3.3	HABITUDES ET MODES DE TRANSPORT	17
3.3.1	HABITUDES DE DÉPLACEMENT	17
3.4	CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT	20
3.4.1	TAILLE DU LOGEMENT	20
3.4.2	NOMBRE DE COLOCATAIRES	21
1.1.1	MÉNAGES AVEC ENFANTS	23
1.1.2	DURÉE DE LA LOCATION	24
3.5	ÉTAT DU LOGEMENT	24
3.6	LOYER	27
3.6.1	COÛT DU LOYER	27
3.7	SITUATION FINANCIÈRE	29
3.7.1	SITUATION D'EMPLOI	29
3.8	REVENU	31
4	CONCLUSION	33

LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES

TABLEAU 1 RÉPARTITION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE SONDÉE, SELON L'ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT	9
TABLEAU 2 DISTRIBUTION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE ET NON-LOCATAIRE SELON LE NIVEAU D'ÉTUDE	12
TABLEAU 3 DISTRIBUTION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE ET NON-LOCATAIRE SELON LE NIVEAU D'ÉTUDE PAR RAPPORT AU TOTAL DE L'ÉCHANTILLON	13
TABLEAU 4 DISTRIBUTION DES ÉTUDIANT·ES SELON L'ÂGE ET LE NIVEAU D'ÉTUDES	14
TABLEAU 5 DISTRIBUTION DES ÉTUDIANT·ES LOCATAIRES SELON LE TYPE DE PROGRAMME D'ÉTUDES	15
TABLEAU 6 DISTRIBUTION DES ÉTUDIANT·ES LOCATAIRES SELON LE RÉGIME ET LE NIVEAU D'ÉTUDES	16
TABLEAU 7 DISTRIBUTION DES ÉTUDIANT·ES LOCATAIRES SELON LE NIVEAU D'ÉTUDES ET LA PROVENANCE AVANT LES ÉTUDES	17
TABLEAU 8 PROPORTION DES MODES DE TRANSPORTS DES ÉTUDIANTS SELON LE NIVEAU D'ÉTUDES	18
FIGURE 1 CARTE DE DENSITÉ DE LA POPULATION ÉTUDIANTE PAR ÉTABLISSEMENT	19
TABLEAU 9 TEMPS MOYEN DE DÉPLACEMENT DES ÉTUDIANT·ES LOCATAIRES	20
FIGURE 2 DISTRIBUTION DES LOCATAIRES SELON LA TAILLE DU LOGEMENT	20
TABLEAU 10 DISTRIBUTION DES ÉTUDIANT·ES LOCATAIRES EN FONCTION DE LA TAILLE DU LOGEMENT ET DU NIVEAU D'ÉTUDES	21
TABLEAU 11 DISTRIBUTION DES ÉTUDIANT·ES LOCATAIRES EN FONCTION DE LA TAILLE DU MÉNAGE ET DU NIVEAU D'ÉTUDES	22
FIGURE 3 DISTRIBUTION DES ÉTUDIANT·ES LOCATAIRES SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS ET DES MÉNAGES	23
TABLEAU 12 DISTRIBUTION DES ÉTUDIANT·ES AYANT UN OU PLUSIEURS ENFANTS À CHARGE SELON LE NIVEAU D'ÉTUDES	23
FIGURE 4 TEMPS DE RÉSIDENCE DANS LE LOGEMENT SELON LE NIVEAU D'ÉTUDES	24
FIGURE 5 PROPORTIONS DES LOCATAIRES SELON L'ÉTAT DU LOGEMENT	26
FIGURE 6 PROPORTION DE LA POPULATION GÉNÉRALE SELON L'ÉTAT DU LOGEMENT	26
TABLEAU 13 DISTRIBUTION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE SELON L'ÉTAT DU LOGEMENT ET LE NIVEAU D'ÉTUDES	26
FIGURE 7 LOYERS MOYENS DES LOGEMENTS DE LA VILLE DE SHERBROOKE	27
TABLEAU 14 LOYER MENSUEL INSCRIT AU BAIL (EN DOLLARS) DES ÉTUDIANT·ES LOCATAIRES	28
TABLEAU 15 LOYER MENSUEL MOYEN INSCRIT AU BAIL SELON LA TAILLE DES LOGEMENTS	28
TABLEAU 16 AUTRES FRAIS LIÉS AU LOGEMENT POUR LES ÉTUDIANTS LOCATAIRES	29
TABLEAU 17 PROPORTION (%) DE LA POPULATION EN EMPLOI	30
TABLEAU 18 DISTRIBUTION DES ÉTUDIANTS LOCATAIRES EN FONCTION DES HEURES TRAVAILLÉES EN MOYENNE ET DU NIVEAU D'ÉTUDES	30
TABLEAU 19 DISTRIBUTION DES ÉTUDIANTS LOCATAIRES EN FONCTION DU REVENU ANNUEL ET DU NIVEAU D'ÉTUDES	32

LEXIQUE DES ABRÉVIATIONS

- ÉCLAIR – Étude sur les conditions de logement axée sur l’information régionale
- PHARE – Prospection sur les habitudes et aspirations résidentielles étudiantes
- SCHL – Société canadienne d’hypothèques et de logement
- NA – Non applicable
- ND – Non disponible

1 INTRODUCTION

1.1 ÉCLAIR SHERBROOKE

À l'initiative de l'UTILE, qui documente depuis 2014 les conditions résidentielles de la population étudiante au Québec et au Canada afin de pallier l'absence de statistiques publiques, l'ÉCLAIR est conduite pour accompagner le Carrefour d'excellence pour la réalisation concertée de logement étudiant (CERCLE), une démarche de concertation régionale autour du développement d'une offre de logements étudiants adaptée et pérenne sur le plan de l'abordabilité dans les principales villes étudiantes de la province.

Adressant une vingtaine de questions ciblées, l'ÉCLAIR est aussi envisagée comme une manière de réaliser régulièrement des états de situation à jour sur chacune des régions qui accueille une part non négligeable de personnes aux études postsecondaires. À ce titre, en plus de constituer la première enquête du genre qui rejoint simultanément la population collégiale et universitaire dans la ville de Sherbrooke, l'ÉCLAIR fournit un ensemble de constats qui permet aux acteurs locaux et régionaux de prendre la mesure des besoins, en plus de permettre d'envisager ensemble des pistes de solution à la crise du logement qui sévit actuellement dans l'ensemble des municipalités québécoises.

1.2 MISE EN CONTEXTE

Avec plus de 26 000 étudiant·es postsecondaires dans la ville de Sherbrooke, soit l'équivalent d'environ 13 % de la population totale (Ville de Sherbrooke s. d. ; Vigne et Lacasse 2017), il va sans dire que Sherbrooke est un pôle régional d'attraction pour les études supérieures. Les données tirées du sondage PHARE 2021 offrent à cet égard un éclairage détaillé des conditions de vie et des besoins des étudiant·es universitaires, qui peuvent d'ailleurs être comparées à l'édition 2017 de l'enquête afin d'en apprécier les évolutions.

La population de Sherbrooke est jeune, avec plus de 20 % des habitant·es de la RMR (région métropolitaine de recensement) ayant entre 20 et 34 ans (gouvernement du Canada 2017), et formée principalement de personnes seules ou de couples sans enfants (gouvernement du Canada 2017 ; Commission ad hoc sur le logement 2023). Elle est aussi une des régions ayant connu la plus grande croissance de sa population entre 2016 et 2021 (Commission ad hoc sur le logement 2023), ce qui correspond et s'explique en partie par les efforts déployés par les établissements d'enseignement supérieur afin d'augmenter le nombre d'étudiant·es inscrit·es. L'impact de la population étudiante sur la population de Sherbrooke a d'ailleurs été étudié par la Fédération étudiante universitaire de Sherbrooke (FEUS) dans un rapport (2017) soulevant le poids de cette population dans l'économie locale. Ainsi, les étudiant·es dépenseraient en moyenne un peu moins de 18 000 \$ par année, ce qui représenterait un montant approximatif de 165 millions de dollars par année et permettrait de soutenir plus de 1200 emplois (Vigne et Lacasse 2017, 8).

Cependant, bien que la présence d'étudiant·es et leur déplacement pour les études (plus de 80 % ne sont pas originaires de la région) soient en général bénéfiques pour la région, leur présence exerce une lourde pression sur le marché locatif de la ville de Sherbrooke. Les étudiant·es étant majoritairement locataires, ils et elles occupent environ 25 % des logements disponibles sur le marché privé. Ce poids est d'autant plus important que le marché locatif de la ville de Sherbrooke est composé à 46 % de maisons (dont 37 % sont des maisons individuelles et 8 % des jumelés) (Commission ad hoc sur le logement 2023), ce qui suggère l'existence d'une inadéquation entre l'offre locative et les besoins de la population étudiante : les étudiant·es se retrouvent donc en compétition avec les familles dans la recherche de grands logements (5 ½ et plus). De plus, la RMR de Sherbrooke présente un taux d'inoccupation très bas (1,3 %) (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2024) en comparaison avec le reste du Québec. Celui-ci, combiné à un ralentissement dans la construction de nouveaux logements dans les dernières années, a contribué à créer une réelle crise du logement dans la ville de Sherbrooke.

Dans ce contexte, l'ÉCLAIR vise donc à fournir un portrait des étudiant·es locataires et de la situation du logement dans lequel ceux-ci et celles-ci évoluent. Les constats de ce rapport offrent un regard unique sur une population aux besoins distincts et souvent non représentés dans les sondages et statistiques disponibles. Nous espérons que les résultats de l'enquête serviront de point d'ancrage dans la recherche de solutions vers l'adaptation de l'offre locative.

2 MÉTHODOLOGIE

2.1 DIFFUSION DE L'ENQUÊTE

L'ÉCLAIR Sherbrooke 2023 comporte une vingtaine de questions ciblant diverses caractéristiques sociodémographiques des étudiant-es en fonction de leur situation de logement (ex. : locataire ou non). La collecte de données a été réalisée par voie électronique entre les mois de février et avril 2023. Elle a été conçue et virtuellement hébergée sur la plateforme Limesurvey. L'UTILE ne récolte pas de données permettant d'associer une personne à son formulaire; les données recueillies sont dépersonnalisées à la source. De plus, L'UTILE ne dévoile pas les données non pondérées lorsque la taille d'échantillon est si petite qu'elle ne permettrait pas de garantir l'anonymat des répondant-es.

Au total, deux associations étudiantes de l'Université de Sherbrooke (FEUS, REMDUS) et une institution collégiale (Cégep de Sherbrooke) ont répondu à l'appel et participé à l'enquête. Ces institutions regroupent plus de 26 000 personnes aux études, dont environ 5 200 du cégep de Sherbrooke. Les étudiant-es de l'université de Sherbrooke sont séparé-es en 5 catégories, dont 3 campus parmi lesquels certains ont été retirés de l'échantillon final. L'échantillon final pour l'Université de Sherbrooke regroupe donc environ 16 700 étudiant-es dont 13 300 issu-es du campus principal et 3400 du campus de la santé. Les étudiant-es de la formation à distance (N=1400) ainsi que les étudiant-es inscrit-es, mais n'étant attiré-es à aucun campus (déclaré autres) (N=400) ont été retiré-es des calculs puisqu'ils et elles n'ont à notre connaissance pas été sondé-es. Il en va de même pour les étudiant-es sur le campus de Longueuil (N=2500). Celui-ci a été volontairement retiré puisque ses effectifs sont représentés dans l'ÉCLAIR Montréal publié plus tôt cette année. Nous estimons ainsi avoir rejoint la majorité des étudiant-es universitaires et collégiaux de ces deux institutions d'enseignement.

Au moins trois courriels d'invitation préparés par l'UTILE ont été transmis à intervalle d'une semaine à l'ensemble de la population étudiante inscrite à la session d'hiver 2023 par nos partenaires collaborant à l'enquête. Ainsi, l'échantillon correspond à une participation volontaire et auquel aucune manipulation (probabiliste ou autre) n'a été faite.

2.2 COMPOSITION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE SONDÉE

Au total, parmi les 26 000 étudiant-es rejoint-es par l'enquête, ce sont 1200 personnes répondant-es qui ont rempli le sondage. Puisque la majorité des répondants proviennent du cégep de Sherbrooke (63%), les étudiant-es du cégep sont largement surreprésenté-es dans nos analyses. Pour pallier à ceci, nous présenterons les résultats par niveau d'études lorsque possible afin de dresser un portrait plus représentatif de la population puisque, comme le montre le tableau ci-bas, les effectifs réels de l'Université de Sherbrooke représentent le triple de ceux du cégep. Cette surreprésentation s'explique d'une part par un taux de participation très bas de la part des étudiant-es de l'Université de Sherbrooke (2,62 %). Ce taux est comparable au taux moyen de participation dans les universités sondées lors de l'ÉCLAIR Montréal. D'autre part, le taux de réponse des

étudiant·es du cégep est quant à lui assez élevé pour une enquête à laquelle la participation est volontaire, avec un taux de réponse dépassant les 14 %. Ce haut taux de réponse constitue par ailleurs une excellente source de données puisqu'à défaut d'avoir accès à un échantillon probabiliste, il augmente les chances que notre échantillon soit représentatif de la population sondée.

Tableau 1 Répartition de la population étudiante sondée, selon l'établissement d'enseignement

ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT	Nombre de répondants (n)	Répartition des réponses (%)	Effectif ² (N)	Répartition de l'effectif (%)	TAUX DE RÉPONSE (%)
CÉGEP DE SHERBROOKE	753	63,3	5200	23,8	14,48
UNIVERSITÉ DE SHERBROOKE	436	36,7	16 667	76,2	2,62
TOTAL	1189	100	21 867	100	5,44

2.2.1 Mode de présentation des résultats

Les résultats de l'enquête seront présentés principalement sous la forme de tableaux de fréquences. Nous utilisons à cet effet deux formes de fréquences. La première est représentée par (n) et correspond à l'effectif réel en pourcentages. La seconde forme est représentée par (N) et correspond à celle de l'échantillon pondéré, en fonction de l'estimation des effectifs de chacun des établissements (voir : Université de Sherbrooke s. d. ; Direction des statistiques et de l'information de gestion 2022 b). Chacun des tableaux présentera ainsi (n) ou (N) ou les deux, sous la forme de pourcentages. Ces choix méthodologiques ont été faits d'abord afin de rendre la lecture des tableaux plus facile, mais aussi dans le but de protéger et d'assurer l'anonymat des répondant·es dans les situations où les tailles d'échantillons étaient très petites.

2.3 MÉTHODES D'ANALYSE ET LIMITES

Les analyses qui suivent portent plus directement sur la population étudiante locataire collégiale et universitaire à Sherbrooke en décrivant d'abord sa situation résidentielle (mode d'occupation, type de logement, localisation, mobilité, etc.). Nous nous intéresserons ensuite à la distribution de cette population locataire en fonction de l'âge et de la situation d'étude. Suivront des analyses sur les caractéristiques du logement et leur situation financière.

² Les effectifs pour le cégep de Sherbrooke proviennent des prévisions de *l'effectif étudiant au collégial 2022-2031* et correspondent à l'effectif réel de l'année 2021. Les effectifs pour l'université de Sherbrooke sont tirés des données disponibles sur le site web de l'institution. [Effectif étudiant – Découvrir l'UdeS – Université de Sherbrooke \(usherbrooke.ca\)](https://usherbrooke.ca)

Nous avons eu recours à une méthode d'échantillonnage non probabiliste et reposant sur une base volontaire. Le sondage a été partagé auprès des étudiant-es et chaque personne était libre d'y répondre ou non. Cette méthode est susceptible d'avoir un impact sur les résultats puisque les étudiant-es personnellement intéressé-es ou touché-es par la question du logement peuvent avoir répondu en plus grand nombre au sondage. Nous invitons le lecteur ou la lectrice à garder ce biais potentiel en tête lors de l'interprétation des résultats.

Quant au sondage lui-même, toutes les questions posées étaient optionnelles. Bien que l'option « Je ne sais pas/je préfère ne pas répondre » figuraient comme un choix de réponse à toutes les questions posées, un-e étudiant-e avait la possibilité de poursuivre la complétion du questionnaire en sautant une ou plusieurs questions. Les réponses « vides » ont été retirées des calculs. Ce faisant, toutes les questions ne totalisent pas le même nombre de répondant-es. La fréquence 1928(n) varie donc d'un tableau ou d'une figure à l'autre. De plus, nous avons retiré les réponses correspondant à la sous-catégorie « Je ne sais pas/je préfère ne pas répondre » de l'échantillon lorsque celle-ci ne représentait pas un nombre significatif de réponses (moins de 5 %).

Pour ce qui est du calcul des fréquences estimées (N), nos estimations se fondent sur les proportions calculées sur notre échantillon ainsi que sur les sources gouvernementales et institutionnelles officielles référencées dans le rapport. Également, lorsque pertinentes, nous mobilisons les données de la plus récente enquête de Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes (PHARE 2021) ou du portrait régional tiré de cette enquête qui a permis de sonder un total de 931 étudiant-es de l'Université de Sherbrooke habitant dans la ville. Enfin, hormis les loyers médians pour l'ensemble de la population postsecondaire locataire, tous les résultats présentés tiennent compte de la pondération des effectifs collégiaux et universitaires (totaux ou locataires, selon le cas).

Une étude reposant sur un mode de participation volontaire comme celle-ci comporte certaines limites. Dans le cas de l'ÉCLAIR Sherbrooke, une de ces limites concerne la surreprésentation dans notre échantillon de certaines populations. Plus précisément, les étudiant-es collégiaux et les étudiant-es de 2^e et 3^e cycles universitaires sont significativement surreprésentés, tandis que la population de 1^{er} cycle universitaire est sous-représentée. Malgré l'ajout d'une pondération pour équilibrer la surreprésentation des étudiant-es collégiaux, il est difficile d'extrapoler avec un haut degré de confiance nos résultats à l'ensemble de la population universitaire.

De plus, puisque nous avons été dans l'incapacité de rejoindre les étudiant-es de l'Université Bishop's, une partie de la population étudiante de Sherbrooke est forcément omise de nos analyses. Puisqu'une partie significative de la population étudiante de Bishop's est concentrée dans l'arrondissement de Lennoxville, nous sommes néanmoins confiants que l'absence de la population étudiante de Bishop's ne compromet pas significativement la qualité des données qui concernent les étudiant-es du Cégep et de l'Université de Sherbrooke.

3 CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE

3.1 SITUATION RÉSIDENTIELLE

3.1.1 Type de résidence habitée

Une population en majorité locataire et sur le marché privé

Tel que le démontre le tableau 3, près de 64 % des étudiant-es au cégep et plus de 88 % des étudiant-es de l'UdeS sont locataires. Parmi ceux-ci, c'est environ 71 % des étudiant-es collégiaux qui louent un logement sur le marché privé conventionnel (qui ont répondu : je loue une chambre ou l'unité complète en appartement, studio, condominium, maison ou autre ou je loue une chambre ou un logement à court terme [Airbnb, hôtel, etc.]). Cette proportion augmente à 86 % chez les étudiant-es universitaires.

Malgré le nombre limité de logements étudiants dédiés, c'est presque 20 % des étudiant-es collégiaux qui se logent en résidence étudiante. Au niveau universitaire, cette proportion est d'environ 7,5 % ce qui fait en sorte que, sur la population étudiante totale, nous estimons qu'environ 10 % des étudiant-es ont accès à une résidence étudiante³. Un rapport de 2007 (Boivin 2007) indiquait qu'environ 3300 logements destinés aux ménages à faibles revenus existaient dans la région de Sherbrooke totalisant environ 9 % du parc locatif. Nous estimons que si le nombre exact de logements peut avoir changé, la proportion de logements de ce type doit être restée sensiblement la même ; or moins de 1 % des étudiant-es ont indiqué habiter dans ce type d'appartement. Cela s'explique par le fait que la clientèle étudiante est explicitement exclue des clientèles visées par les projets AccèsLogis et les HLM, sauf en cas d'exception (par exemple, les parents-étudiant-es).

³ Puisque nous connaissons le nombre exact de chambres (221) disponibles en résidence étudiantes universitaire gérée par l'université nous pouvons aussi déterminer que les étudiants en résidence sont surreprésentés dans notre échantillon. Nous posons cependant l'hypothèse que cela n'as pas d'influence sur la proportion réelle d'étudiants locataires, puisque ceux-ci seraient locataires même s'ils n'étaient pas en résidence.

Tableau 2 Distribution de la population étudiante locataire et non-locataire selon le niveau d'étude

LOCATAIRES	ÉTUDIANTS COLLÉGIAUX (%)	Étudiants universitaires (%)	Total estimé (%)
JE LOUE UNE CHAMBRE OU L'UNITÉ COMPLÈTE EN APPARTEMENT, STUDIO, CONDOMINIUM, MAISON OU AUTRE	70,5	86,36	83,65
JE LOUE UNE CHAMBRE OU L'UNITÉ COMPLÈTE EN LOGEMENT SOCIAL (COOPÉRATIVE, HLM OU OBNL D'HABITATION)	0,65	0,8	0,78
JE LOUE UNE CHAMBRE OU L'UNITÉ COMPLÈTE EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE OPÉRÉE PAR UN ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT	10,63	3,74	5,02
JE LOUE UNE CHAMBRE OU L'UNITÉ COMPLÈTE EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE OPÉRÉE PAR UN PROPRIÉTAIRE PRIVÉ	8,03	3,74	4,55
JE VIS CHEZ UN(E) MEMBRE DE LA FAMILLE (PARENTS, TUTEUR(TRICE)S, ETC.) OU CHEZ UN(E) PROCHE (AMI(E), CONJOINT(E), ETC.) ET JE PAYE UN LOYER	4,99	2,41	2,89
AUTRE	4,56	2,94	3,11
TOTAL LOCATAIRES	100	100	100
NON-LOCATAIRES			
JE VIS CHEZ UN(E) MEMBRE DE LA FAMILLE (PARENTS, TUTEUR(TRICE)S, ETC.) OU CHEZ UN(E) PROCHE (AMI(E), CONJOINT(E), ETC.) ET JE NE PAYE PAS DE LOYER	89,3	22,73	55,94
JE VIS DANS UNE MAISON, UN CONDOMINIUM, UN DUPLEX, ETC., DONT JE SUIS PROPRIÉTAIRE OU COPROPRIÉTAIRE	7,01	69,7	38,42
AUTRE	3,69	7,58	5,64
TOTAL NON-LOCATAIRES	100	100	100

Nos dernières observations sur ce tableau concernent les étudiant-es non-locataires, où on observe une nette distinction entre les étudiant-es selon qu'ils et elles soient au cégep ou à l'université. Ainsi presque 90 % des étudiant-es non-locataires collégiaux résident encore chez un proche alors que chez les étudiant-es universitaires c'est près de 70 % qui indiquent être propriétaires de leur logement.

Tableau 3 Distribution de la population étudiante locataire et non-locataire selon le niveau d'étude par rapport au total de l'échantillon

Locataires	Étudiants collégiaux (%)	Étudiants Universitaires (%)	Total estimé⁴ (%)
Je loue une chambre ou l'unité complète en appartement, studio, condominium, maison ou autre	44,90%	76,67%	69,12%
Je loue une chambre ou l'unité complète en logement social (coopérative, HLM ou OBNL d'habitation)	0,41%	0,71%	0,64%
Je loue une chambre ou l'unité complète en résidence étudiante opérée par un établissement d'enseignement	6,77%	3,33%	4,15%
Je loue une chambre ou l'unité complète en résidence étudiante opérée par un propriétaire privé	5,11%	3,33%	3,76%
Je vis chez un(e) membre de la famille (parents, tuteur(trice)s, etc.) ou chez un(e) proche (ami(e), conjoint(e), etc.) et je paye un loyer	3,18%	2,14%	2,39%
Autre	3,18%	2,38%	2,57%
Total locataires	63,55%	88,58%	82,63%
Non locataires			
Je vis chez un(e) membre de la famille (parents, tuteur(trice)s, etc.) ou chez un(e) proche (ami(e), conjoint(e), etc.) et je ne paye pas de loyer	32,55%	2,60%	9,72%
Je vis dans une maison, un condominium, un duplex, etc. dont je suis propriétaire ou copropriétaire	2,56%	7,96%	6,67%
Autre	1,35%	0,87%	0,98%
Total non-locataires	36,45%	11,42%	17,37%
Total général	100,00%	100,00%	100,00%

3.2 SITUATION D'ÉTUDE

3.2.1 Âge

L'âge augmente avec les études, mais reste majoritairement sous la barre des 30 ans

Les résultats présentés dans le tableau 4 montrent que 86 % des étudiant-es collégiaux ont entre 17 et 24 ans. Sans surprise l'âge moyen des étudiant-es universitaires est plus élevé avec près de 80 % ayant entre 20 et 29 ans. La grande majorité des étudiant-es, locataires ou non, ont moins de 30 ans. Par ailleurs, il ne

⁴ Tel que mentionné dans la méthodologie, la mention « estimé » dans les en-tête renvoie aux résultats pondérés (N).

semble pas y avoir de différence significative entre le fait d'être locataire ou non quant à l'âge des étudiant-es sondé-es.

Tableau 4 Distribution des étudiant-es selon l'âge et le niveau d'études

GROUPES D'ÂGE	PROPORTION DES ÉTUDIANT-ES LOCATAIRES COLLÉGIAUX (%)	PROPORTION DES ÉTUDIANT-ES LOCATAIRES UNIVERSITAIRES (%)	PROPORTION DES ÉTUDIANT-ES LOCATAIRES ESTIMÉE (%)	PROPORTION DE L'ENSEMBLE DES ÉTUDIANT-ES ESTIMÉE (%)
19 ANS ET MOINS	46,07	0,48	8,82	11,32
20 ANS — 24 ANS	40,83	38,28	38,74	38,88
25 ANS — 29 ANS	7,17	39,71	33,76	31,97
30 ANS — 34 ANS	2,76	13,40	11,45	10,87
35 ANS — 39 ANS	1,24	4,55	3,94	3,76
40 ANS ET PLUS	1,93	3,59	1,66	3,2
TOTAL GÉNÉRAL	100 %	100 %	100 %	100 %

3.2.2 Programme d'études

Un échantillon marqué par une sous-représentation des étudiant-es universitaires de premier cycle

Les proportions présentées dans le tableau 5 montrent que 65 % des étudiant-es de niveau collégial sont inscrits dans un programme de technique et 29 % dans un programme préuniversitaire. Ces résultats sont semblables à ceux observés dans les ÉCLAIRS, Montréal et Gatineau. Les proportions des étudiant-es universitaires quant à elles montrent une surreprésentation des étudiant-es de 2^e et 3^e cycles dans notre échantillon. Si l'on se fie aux chiffres les plus récents fournis par l'Université de Sherbrooke, les étudiant-es de premier cycle devraient former environ 50 % de l'échantillon, avec le 2^e cycle représentant environ 42 % et le 7 % restant étant associé aux étudiant-es de 3^e cycle. Or, notre échantillon présente seulement 31 % d'étudiant-es de premier cycle et une majorité de répondants universitaires aux 2^e (46 %) et 3^e (23 %) cycles. Ceci risque d'avoir un impact sur les analyses puisque les conditions des étudiant-es de 2^e et 3^e cycle sont différentes de celles des étudiant-es de premier cycle. Ainsi, il faudra faire attention quant aux estimations des autres variables puisque nous ne pondérons pas en fonction du cycle universitaire.

Tableau 5 Distribution des étudiant-es locataires selon le type de programme d'études

PROGRAMME D'ÉTUDES	PROPORTION DES ÉTUDIANT-ES SONDÉ-ES PAR NIVEAU (%)	PROPORTION DES ÉTUDIANT-ES SONDÉ-ES S (%)	PROPORTION DES ÉTUDIANTS LOCATAIRES TOTALE ESTIMÉE (%)
CÉGEP			
DEC PRÉUNIVERSITAIRE	29,07	16,09	6,91
DEC TECHNIQUE	65,29	36,13	15,53
FORMATION CONTINUE	0,22	0,12	0,05
TREMPLIN DEC	5,42	3	1,29
UNIVERSITAIRE			
PREMIER CYCLE UNIVERSITAIRE	31,45	20,41	34,83
DEUXIÈME CYCLE UNIVERSITAIRE	45,7	14,05	23,97
TROISIÈME CYCLE UNIVERSITAIRE	22,85	10,2	17,42
TOTAL		100	100

3.2.3 Régime d'étude

Les études à temps plein de loin préférées par les étudiant-es locataires

91,5 % de la population collégiale étudie à temps plein (tableau 6). Cette proportion est similaire (89 %) au niveau universitaire si on considère que les étudiant-es en rédaction ou correction de mémoire ou de thèse sont aussi réputé-es à temps plein.

Tableau 6 Distribution des étudiant·es locataires selon le régime et le niveau d'études

RÉGIME D'ÉTUDES	PROPORTION DES ÉTUDIANT·ES COLLÉGIAUX (%)	PROPORTION DES ÉTUDIANT·ES UNIVERSITAIRES (%)	PROPORTION DE L'ENSEMBLE DES ÉTUDIANT·ES ESTIMÉE (%)
RÉDACTION OU CORRECTION DE MÉMOIRE OU DE THÈSE	NA	10,99	4,93
RÉPUTÉ TEMPS PLEIN	2,18	1,07	1,68
STAGE	2,83	5,9	4,21
TEMPS PARTIEL	3,49	4,02	3,73
TEMPS PLEIN	91,5	78,02	85,46
TOTAL GÉNÉRAL	100	100	100

3.2.4 Provenance avant les études

Une forte proportion d'étudiants québécois n'étudie pas dans leur région de naissance

Le tableau 7 permet plusieurs constats. Premièrement, la plus forte proportion d'étudiant·es (45 % au collégial et 55 % à l'université) se trouve au niveau de ceux provenant d'une région différente de celle où ils et elles étudient. Cette observation correspond aux remarques faites par Mareschal et Richard⁵ sur la grande mobilité de la population étudiante québécoise. Dans le même ordre d'idée, la population étudiante est aussi nombreuse à provenir d'une autre ville ou encore de l'international.

Nous observons aussi une différence marquée entre la provenance des locataires et celle des non-locataires. Sans surprise, les étudiants internationaux sont à moitié plus nombreux à être locataires. Les locataires sont aussi plus nombreux à provenir d'une autre région du Québec tandis que les non-locataires sont largement plus nombreux à être originaire de la ville où ils étudient présentement, ce qui va de soi considérant que la majorité des non-locataires de niveau collégial résident chez leur parent et que ceux de niveau universitaire sont souvent propriétaires.

Finalement, notons que la surreprésentation des étudiant·es de 2^e et 3^e cycle dans notre échantillon a un impact marqué sur les fréquences observées. Si l'on s'attarde seulement aux colonnes "Proportion d'étudiant·es universitaires" et "Proportion de la population estimée", il semble qu'environ 20 % des étudiant·es proviennent de l'international. Or, lorsqu'on isole les étudiant·es de 2^e et 3^e cycle, on constate que la proportion d'étudiant·es internationaux, en particulier au 3^e cycle, est plus importante dans ces sous-catégories. Ainsi nous estimons que la réalité quant à l'ensemble des étudiant·es se trouve bien en dessous des résultats présentés dans ce tableau.

⁵ Mareschal, J., Richard, É. (2013). « Les défis d'étudier loin de chez soi: regards sur le parcours et l'intégration des migrants pour études. Rapport de recherche PAREA. Québec, Campus Notre-Dame-de-Foy et Cégep Garneau.

Tableau 7 Distribution des étudiant-es locataires selon le niveau d'études et la provenance avant les études

PROVENANCE	PROPORTION DES ÉTUDIANT-ES COLLÉGIAUX (%)		PROPORTION DES ÉTUDIANT-ES UNIVERSITAIRES (%)		PROPORTION DE LA POPULATION ESTIMÉE (%)	
	LOCATAIRE	NON LOCATAIRE	LOCATAIRE	NON LOCATAIRE	LOCATAIRE	NON LOCATAIRE
DANS LA VILLE OÙ VOUS ÉTUDIEZ PRÉSENTEMENT	22.08	64.91	14.71	28.57	16.46	37.21
AU QUÉBEC, DANS LA MÊME RÉGION QUE CELLE OÙ VOUS ÉTUDIEZ, MAIS DANS UNE VILLE DIFFÉRENTE	26.19	22.64	7.49	28.57	11.93	27.16
AU QUÉBEC, DANS UNE AUTRE RÉGION QUE CELLE OÙ VOUS ÉTUDIEZ PRÉSENTEMENT	44.81	8.68	54.55	30.61	52.23	25.40
AU CANADA, MAIS À L'EXTÉRIEUR DU QUÉBEC	0.65	0.38	0.80	0	0.77	0.09
DANS UN PAYS AUTRE QUE LE CANADA	6.28	3.40	22.46	12.24	18.61	10.14
TOTAL GÉNÉRAL	100	100	100	100	100	100

3.3 HABITUDES ET MODES DE TRANSPORT

3.3.1 Habitudes de déplacement

Des habitudes variées et des déplacements de courte durée.

Les habitudes de déplacements des étudiant-es locataires, telles que présentées dans les tableaux 8 et 9, montrent que ceux-ci et celles-ci utilisent en moyenne 1,5 moyen de transport au quotidien et que leur trajet dure en majorité moins de 30 minutes (tableau 9; les répondant-es pouvaient choisir plus d'une réponse).

Les habitudes de transports de la population étudiante sherbrookoise montrent d'importantes différences selon le niveau d'études. En effets 64% utilisent la voiture ou autre véhicule motorisé, de loin le mode de transport le plus utilisé. Les étudiant-es de niveau collégial sont eux aussi nombreux à prendre la voiture (49%), mais sont tout aussi nombreux à marcher (52%). Le transport en commun (autobus) est employé par environ 35% des étudiant-Es ce qui s'explique en partie par l'existence de programmes étudiants d'accès au réseau de la Société de transport de Sherbrooke (STS). Les étudiant-es au collégial ne paient que 67 \$ par session pour avoir droit à une passe valide de 4 mois, tandis que les universitaires n'ont qu'à présenter leur carte étudiante pour avoir accès au réseau (un montant supplémentaire est ajouté aux frais afférents de chaque session universitaire).

Tableau 8 Proportion des modes de transports des étudiants selon le niveau d'études

Mode de déplacement	Proportion des étudiants collégiaux (%)	Proportion des étudiants universitaires (%)	Proportion de la population étudiante estimée (%)
La marche (à pied)	51.81%	38.19%	41.43%
La bicyclette, les patins à roues alignées, la trottinette	3.61%	6.78%	6.03%
L'autobus	37.83%	33.92%	34.85%
La voiture, la moto ou le scooter	49.16%	63.57%	60.14%
Le covoiturage	7.95%	6.28%	6.68%
J'étudie à distance et je ne me déplace pas régulièrement sur le campus	0.24%	4.52%	3.50%
Total	150.60%	153.27%	152.63%

Au niveau du temps de déplacement, 80 % des étudiant-es indiquent mettre moins de 30 minutes en moyenne pour se rendre sur leur lieu d'étude, ce qui suggère que la plupart résident près de celui-ci. C'est effectivement une très petite minorité (environ 4 %) qui estime la durée moyenne de ses déplacements vers son établissement d'enseignement à plus de 45 minutes.

La carte de densité, ci-bas, nous aide à mieux comprendre les habitudes de déplacement des étudiant-es. Premièrement, les étudiant-es du cégep (en bleu) résident en majorité proche de celui-ci. Les étudiant-es universitaires (en vert) semblent à première vue plus dispersée, mais ils résident principalement soit près de du campus principal de l'université, soit au centre-ville de Sherbrooke (milieu de la carte), soit près du campus de la santé (situé au nord-est du Cégep). L'absence d'étudiant-es plus à l'est, à l'ouest ainsi qu'au nord-ouest de la ville s'explique potentiellement en raison de l'absence d'une offre de transport en commun suffisante dans ces quartiers. Cependant, le fait que 60% des gens prennent leur voiture pour se déplacer laisse entendre que le transport en commun ne peut pas être le seul facteur de la dispersion.

Les endroits où résident le plus les étudiant·es expliquent aussi que ceux-ci ont en majorité des temps de déplacement relativement court (moins de 30 minutes pour plus de 84% de la population étudiante locataire). L'offre locative variant selon les quartiers est aussi une cause potentielle de cette dispersion. Par exemple, le Nord-Ouest de la ville où l'on retrouve très peu d'étudiants est principalement composé de maisons unifamiliales. Celles-ci sont potentiellement moins attirantes pour la population étudiante en raison de leur éloignement des campus et de l'absence de transport en commun efficace que les maisons unifamiliales du Sud-ouest, bien desservies en transport en commun et à proximité du campus principal de l'université.

Figure 1 Carte de densité de la population étudiante par établissement

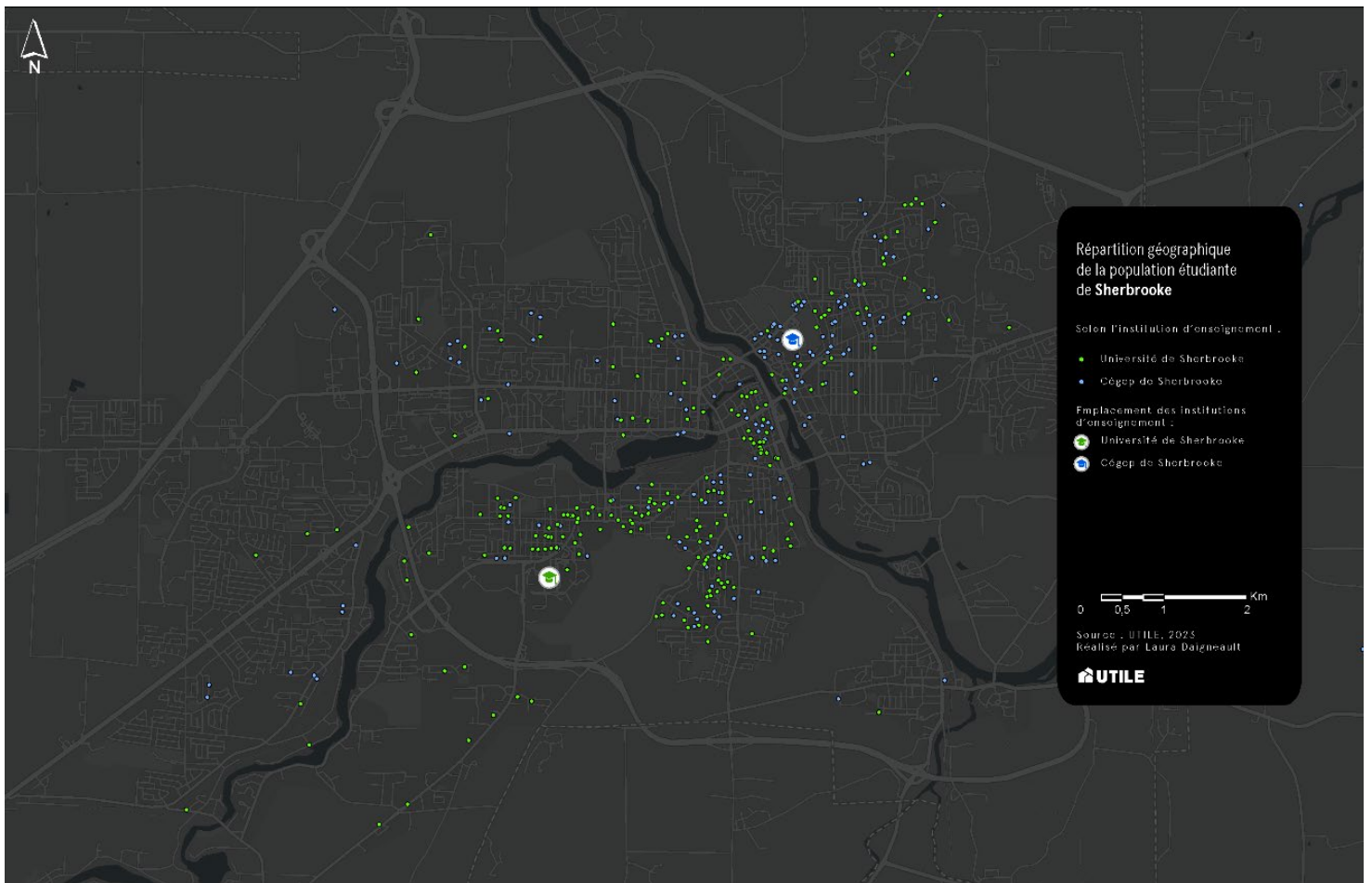


Tableau 9 Temps moyen de déplacement des étudiant·es locataires

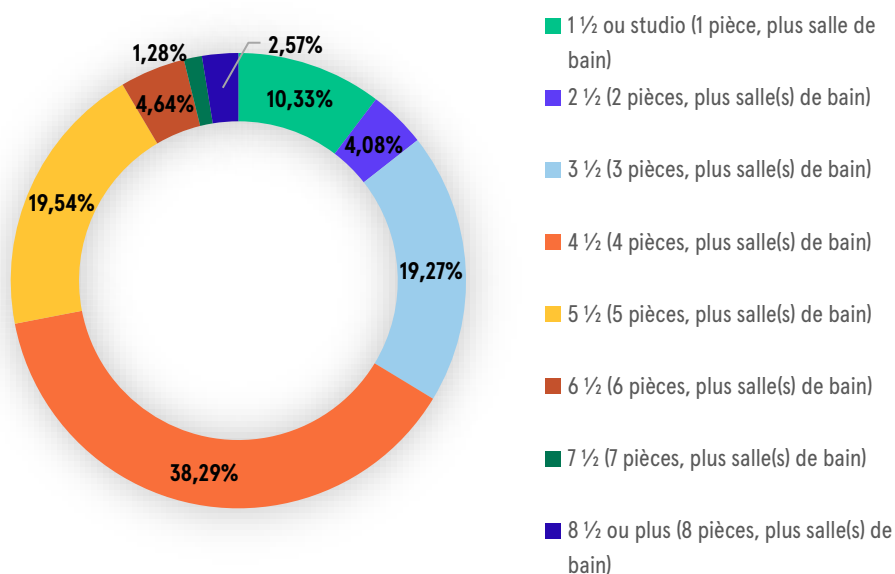
TEMPS POUR SE RENDRE AU LIEU D'ÉTUDE	PROPORTION DES ÉTUDIANTS COLLÉGIAUX (%)	PROPORTION DES ÉTUDIANTS UNIVERSITAIRES (%)	PROPORTION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE ESTIMÉE(%)
0–14 MINUTES	55,80	38,14	42,34
15–29 MINUTES	35,56	44,63	42,47
30–44 MINUTES	5,68	13,28	11,47
45–59 MINUTES	1,48	1,98	1,86
UNE HEURE ET PLUS	1,48	1,98	1,86
TOTAL GÉNÉRAL	100	100	100

3.4 CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT

3.4.1 Taille du logement

Au total environ 10 % des locataires ont indiqué habiter dans des logements d'une chambre ou moins, ce qui s'explique en partie par le pourcentage d'étudiant·es logeant dans des résidences étudiantes. La plus grande

Figure 2 Distribution des locataires selon la taille du logement



proportion d'étudiant·es habite en part similaire dans des 4 ½, c'est-à-dire environ 38 % autant au cégep qu'à l'université. En comparant les résultats de ce tableau avec les données de la SCHL sur le logement locatif primaire de la région de Sherbrooke, on constate que le nombre de logements disponibles sur le marché correspond sensiblement à la proportion d'étudiant·es ayant indiqué résider dans ce type de logement. Cela est particulièrement vrai pour les logements de 1 chambre (3 ½) et ceux de trois chambres ou plus (5 ½ et plus). Cela laisse donc sous-entendre que c'est principalement la disponibilité des différents types d'appartements sur le marché qui expliquent la typologie des logements occupés par la population étudiante.

Tableau 10 Distribution des étudiant·es locataires en fonction de la taille du logement et du niveau d'études

TAILLE DU LOGEMENT	PROPORTION DES ÉTUDIANTS COLLÉGIAUX (%)	PROPORTION DES ÉTUDIANTS UNIVERSITAIRES (%)	PROPORTION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE ESTIMÉE (%)
1 ½ OU STUDIO (1 PIÈCE PLUS SALLE DE BAIN)	13,25	9,42	10,33
2 ½	3,86	4,16	4,08
3 ½	19,76	19,11	19,27
4 ½	37,59	38,50	38,29
5 ½	17,35	20,22	19,54
6 ½	2,65	5,26	4,64
7 ½	0,96	1,39	1,28
8 ½ OU PLUS	4,58	1,94	2,57
TOTAL GÉNÉRAL	100	100	100

3.4.2 Nombre de colocataires

La colocation : l'option préférée ou une nécessité ?

Seulement 30 % des étudiant·es ont indiqué demeurer seules. La majorité (68 %) des locataires étudiants de la ville de Sherbrooke vivent avec au moins une autre personne : ce sont plus de 40 % qui partagent leur logement à deux.

Fait à noter, 25% des étudiant·es locataires habitent dans des colocations de trois personnes ou plus. Cela s'explique en partie par un décalage entre les besoins résidentiels de la population sherbrookoise, notamment la forte population étudiante, et l'offre résidentielle à Sherbrooke, telle que l'avait mis en évidence la Commission ad hoc sur le logement. Selon les données du recensement de 2021, 66% des ménages sherbrookoïses sont composés d'une seule ou de deux personnes. Or, 46% des logements privés de Sherbrooke

sont des maisons individuelles, jumelées ou en rangées. Sans surprise, 49% des logements ont 3 chambres à coucher à plus.

En d'autres termes, il existe un décalage d'environ 17% entre le nombre de ménages composées d'une seule personne ou de deux personnes sans enfants et le nombre de logements de deux chambres à coucher ou moins. Cela force mécaniquement ces ménages, notamment étudiants, à se regrouper dans des grands logements, parfois des maisons, ce qui explique en partie la cohabitation parfois difficile entre la population étudiante et le reste de la population sherbrookoise, particulièrement dans le quartier de maisons individuelles situé à proximité de l'Université de Sherbrooke.

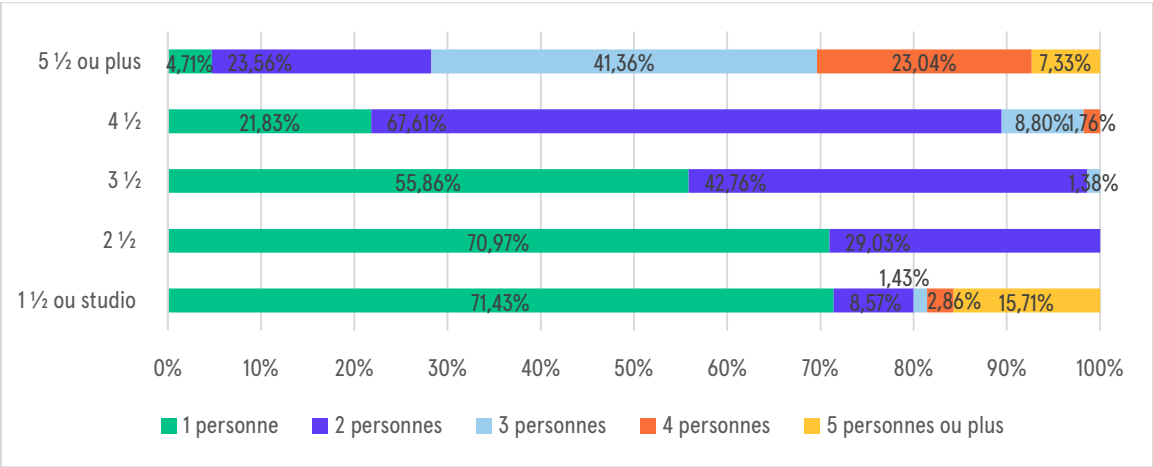
Tableau 11 Distribution des étudiant·es locataires en fonction de la taille du ménage et du niveau d'études

TAILLE DU MÉNAGE	PROPORTION DES ÉTUDIANTS COLLÉGIAUX (%)	PROPORTION DES ÉTUDIANTS UNIVERSITAIRES (%)	PROPORTION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE ESTIMÉE (%)
1 PERSONNE	28,33	32,95	31,85
2 PERSONNES	41,87	41,48	41,57
3 PERSONNES	12,07	16,76	15,65
4 PERSONNES	8,37	5,11	5,89
5 PERSONNES ET PLUS	9,36	3,69	5,04
TOTAL	100	100	100

La figure 3 combine les résultats des tableaux 10 et 11 afin de déterminer si la taille des ménages est corrélée à celles des logements, ce qui semble être majoritairement le cas. Par exemple, les appartements de 3 chambres et plus s'avèrent être occupés par 3 personnes ou plus. De la même manière, la plupart des locataires de petits logements (une chambre ou studio) vivent seuls, ce qui s'explique probablement en partie par les étudiants habitant en résidences dédiés. Contrairement à Montréal où l'on observait une proportion significative de ménages étudiants dans des logements d'une seule chambre avec au moins 2 autres personnes, la situation à Sherbrooke semble moins inquiétante. Ainsi, ce sont moins de 2 % des locataires de studios ou de 1 ½ qui vivent dans un ménage de 3 personnes ou plus, pour les 4 ½ c'est seulement 0,7 % des étudiant·es qui résident à 4 dans un logement de deux chambres. Considérant qu'un couple peut occuper une seule chambre, cette situation est largement moins préoccupante qu'à Montréal. La large proportion d'étudiant·es

ayant indiqué habiter à plus de 5 dans un studio correspond vraisemblablement à des étudiant-es en résidences qui louent une chambre mais partagent des aires communes.

Figure 3 Distribution des étudiant-es locataires selon la taille des logements et des ménages



1.1.1 Ménages avec enfants

Une rareté parmi les étudiant-es postsecondaires

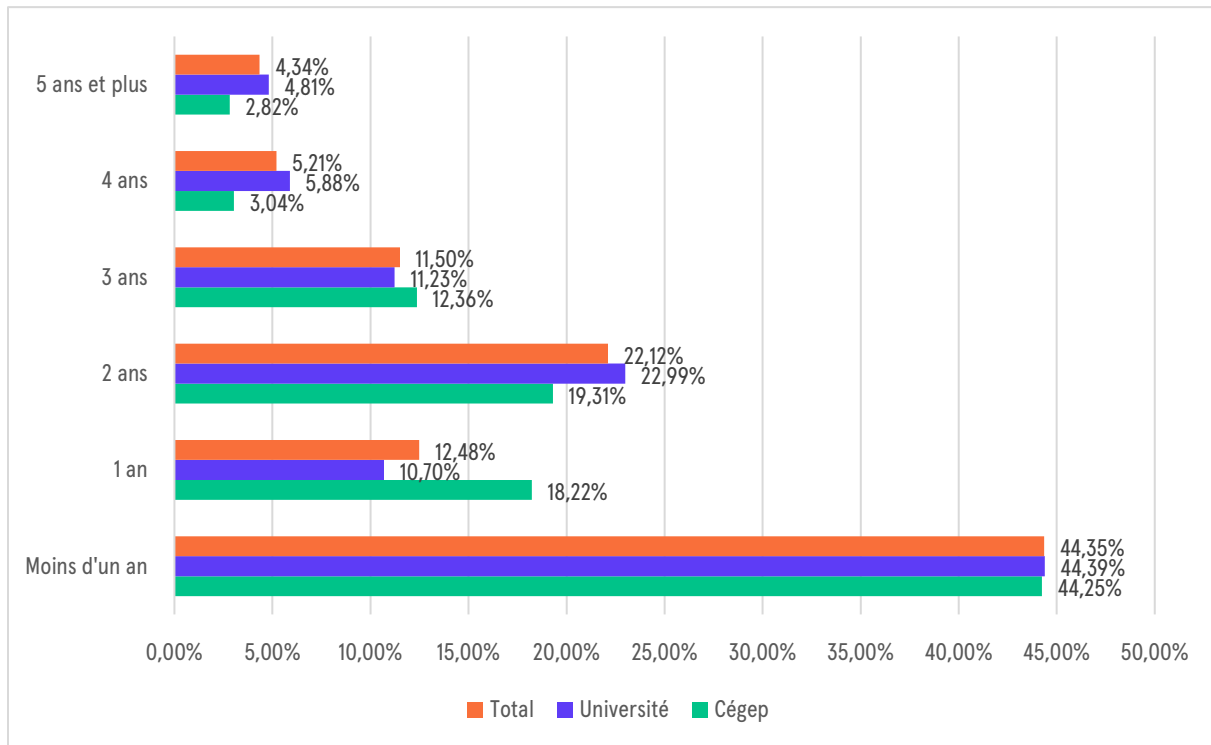
Peu d’étudiant-es sondé-es ont déclaré avoir des enfants à charge. Malheureusement compte tenu de la taille d’échantillon, il est impossible de généraliser ces statistiques à l’ensemble de la population dans d’autres analyses pour mesurer, par exemple, l’impact du retour aux études. Nous n’avons pas observé de différence significative entre les niveaux d’étude.

Tableau 12 Distribution des étudiant-es ayant un ou plusieurs enfants à charge selon le niveau d’études

ENFANTS À CHARGE	PROPORTION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE ESTIMÉE (%)
OUI	3,93
NON	96,0
TOTAL GÉNÉRAL	100

1.1.2 Durée de la location

Figure 4 Temps de résidence dans le logement selon le niveau d'études



Tel qu'en témoigne la figure 4, la mobilité étudiante est très importante à Sherbrooke, puisque plus de 60 % des répondant-es ont indiqué résider dans leur logement depuis un an ou moins. Les résultats sont similaires aux deux niveaux d'études, même si au collégial la proportion ayant indiqué résider dans le même logement depuis 4 ans ou plus est légèrement plus basse, ce qui s'explique par le fait qu'étant plus jeunes, ces locataires sont moins susceptibles d'être en appartement depuis 4 ans ou plus.

3.5 ÉTAT DU LOGEMENT

Des logements salubres et bien entretenus pour la majorité de la population étudiante

Seulement un peu plus du tiers des étudiant-es ont déclaré demeurer dans un logement nécessitant des réparations. Cette réalité s'avère une différence marquée avec les résultats des enquêtes de Montréal et Gatineau, où environ 45 % des locataires avaient déclaré que leur logement nécessitait des réparations. La proportion dont le logement nécessite des réparations majeures est elle aussi moins élevée que pour les deux autres villes sondées récemment. Les étudiant-es collégiaux semblent demeurer dans des logements

nécessitant des réparations en proportion légèrement plus grandes que les étudiants universitaires. Il est aussi intéressant de constater la différence entre l'état des logements des étudiants et ceux de l'ensemble de la population de la ville de Sherbrooke⁶. On observe généralement que les logements occupés par des ménages étudiants sont en moins bon états que ceux du reste de la population. Or, très peu d'étudiant-es (7%) ont indiqué résider dans un logement nécessitant des réparation majeures, tandis que c'est le cas du tiers des répondant-es du sondage mené par la commission ad hoc sur le logement de Sherbrooke. Nous expliquons difficilement pourquoi une telle différence est présente entre nos résultats et ceux de la commission. Plusieurs hypothèses sont plausibles : nos données sont similaires à celles de la SCHL⁷, il y a donc peut-être un biais de confirmation dans les résultats du sondage de la commission. Il est aussi possible que les étudiant-es soient plus tolérants que le reste de la population quant à l'état des lieux et aux travaux à effectuer. Puisque nous ne sommes pas en mesure de confirmer si l'une de ces hypothèses est vrai ou si l'écart entre nos données et celles de la commission provient d'une autre source, ces données sont donc à interpréter avec précautions.

⁶ Les résultats du sondage web de la commission Ad Hoc sur le logement de la ville de Sherbrooke sont présenté en annexe du rapport final : <https://www.sherbrooke.ca/fr/vie-municipale/commissions/commission-ad-hoc-sur-le-logement>

⁷ À noter que les données les plus récentes de la SCHL sur l'état des logements datent de 2016 et qu'il est possible que la situation ait changé depuis.

Figure 5 Proportions des locataires selon l'état du logement

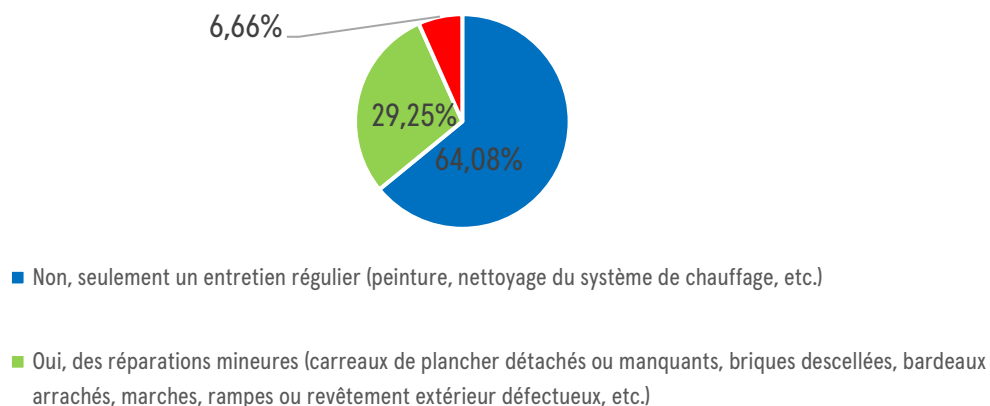


Figure 6 Proportion de la population générale selon l'état du logement

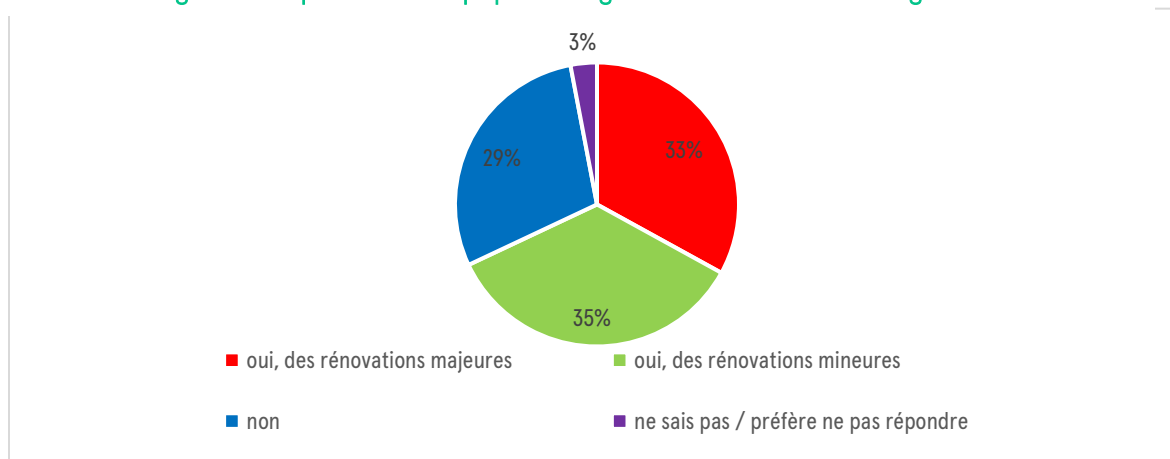


Tableau 13 Distribution de la population étudiante locataire selon l'état du logement et le niveau d'études

ÉTAT DU LOGEMENT	PROPORTION DES ÉTUDIANTS DU CÉGEP (%)	PROPORTION DES ÉTUDIANTS UNIVERSITAIRES (%)	PROPORTION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE ESTIMÉE (%)
NON, SEULEMENT UN ENTRETIEN RÉGULIER (PEINTURE, NETTOYAGE DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE, ETC.)	60,28	65,27	64,08
OUI, DES RÉPARATIONS MINEURES (CARREAUX DE PLANCHER DÉTACHÉS OU MANQUANTS, BRIQUES DESCELLÉES, BARDEAUX ARRACHÉS, MARCHES, RAMPES OU REVÊTEMENT EXTÉRIEUR DÉFECTUEUX, ETC.)	31,44	28,57	29,25

OUI, DES RÉPARATIONS MAJEURES (PLOMBERIE OU INSTALLATION ÉLECTRIQUE DÉFECTUEUSE, RÉPARATIONS À LA CHARPENTE DES MURS, PLANCHERS OU PLAFONDS, ETC.)	8,27	6,16	6,66
TOTAL GÉNÉRAL	100	100	100

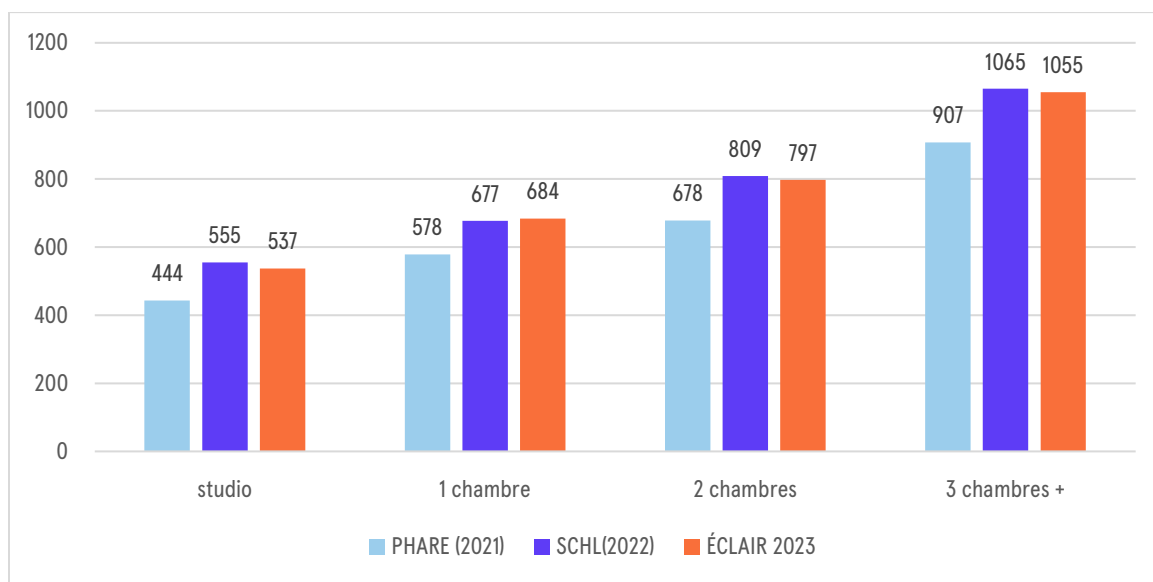
3.6 LOYER

3.6.1 Coût du loyer

Des loyers comparables au reste de la population sur le marché privé

La littérature sur le logement, y compris les enquêtes précédentes de l'UTILE, montre généralement que les étudiant-es paient plus cher pour se loger que le reste de la population. Si l'on se fie seulement à la moyenne, cela ne semble cependant pas être le cas pour la région de Sherbrooke où les résultats de l'ÉCLAIR sont similaires aux données de la SCHL pour la même année de bail (l'ÉCLAIR ayant été menée en début d'année, les loyers indiqués correspondent à ceux des baux de 2022).

Figure 7 Loyers moyens des logements de la ville de Sherbrooke



Cependant, les frais de logement ont beaucoup augmenté de 2021 à 2023. C'est en moyenne une augmentation de 18 % sur 2 ans, donc environ 9 % par année. Cette augmentation est considérable lorsque l'on compare avec les données du Tribunal administratif du logement (TAL) qui a accordé en moyenne 3,1 % d'augmentation en 2023 pour les causes qui lui ont été présentées (Tribunal administratif du logement 2023).

Tableau 14 Loyer mensuel inscrit au bail (en dollars) des étudiant-es locataires

COÛT DU LOYER	LOYER EN RÉSIDENCE	LOYER SUR LE MARCHÉ PRIVÉ	LOYER TOUS LOGEMENTS COMBINÉES
MÉDIAN	300	750	725
MOYEN	335	818	787

Dans le tableau ci-dessus, nous avons séparé le coût des loyers en résidence étudiante de celui des autres logements afin de permettre une meilleure visualisation de la situation. Le prix très bas des loyers en résidence est associé au fait que ce sont souvent des petits logements (studio et 1 ½, 2 ½) tandis que les typologies des autres logements varient de studio à la maison unifamiliale pouvant avoir plus de 5 chambres, il est normal que les prix y soient en général plus élevés. On remarque tout de même que malgré la grande différence entre le prix médian en résidence et sur le marché privé, le faible coût des loyers en résidence n'a qu'un petit impact (25 \$ soit environ 3,34 %) sur la médiane tous logements confondus, ce qui témoigne du faible nombre d'étudiant-es habitant en résidence.

Tableau 15 Loyer mensuel moyen inscrit au bail selon la taille des logements

TAILLE DU LOGEMENT	PHARE 2017	PHARE (2021)	SCHL (2022)	ÉCLAIR (2023)		AUGMENTATION DU COÛT MOYEN DES LOYERS ENTRE 2021 ET 2023
				MOYEN	MÉDIAN	
STUDIO	ND	444	555	537	530	21,08 %
1 CHAMBRE	530	578	677	684	670	18,24 %
2 CHAMBRES	606	678	809	797	764	17,55 %
3 CHAMBRES +	853	907	1 065	1055	990	16,27 %

Le loyer mensuel moyen inscrit au bail a augmenté de 16% à 21% entre 2021 et 2023, selon les différentes typologies d'appartements. On constate une forte corrélation entre la taille de l'appartement et l'intensité de l'augmentation : le coût des loyers des plus grands appartements a augmenté à un rythme moins rapide que celui des plus petits appartements. Une hypothèse permettant d'expliquer cette tendance repose sur le fait, documenté par la SCHL depuis 2022, que le coût des loyers augmentent davantage lorsqu'il y a rotation de locataires : au Québec, les loyers ont augmenté en moyenne de 5,4% lorsqu'il n'y avait pas rotation de locataires, par rapport à 17,4% lorsqu'il y avait de nouveaux locataires dans un logement. On peut donc présumer que le loyer des grands appartements augmente moins rapidement puisque de nouveaux baux sont moins souvent signés pour ceux-ci : les colocations étudiantes peuvent en effet renouveler leur bail en bénéficiant de la protection du TAL contre l'augmentation de loyer et ce, même si une personne quitte et est remplacée par une nouvelle personne. Nos données ne permettent toutefois pas de valider empiriquement cette théorie.

Tableau 16 Autres frais liés au logement pour les étudiants locataires

COÛT DU LOYER (INCLUANT LES AUTRES FRAIS LIÉS AU LOGEMENT)	STUDIO	1 CHAMBRE	2 CHAMBRES	3 CHAMBRES +	TOUTES TAILLES CONFONDUES
MÉDIAN	500	693	500	450	500
MOYEN	480	676	582	578	586

Le tableau 16 donne un aperçu des frais totaux encourus mensuellement par les étudiant-es. Les frais en plus du loyer peuvent inclure : le stationnement, le chauffage, l'électricité, etc., il est important de mentionner que ces montants peuvent être légèrement plus haut que ceux qui seraient calculés par d'autres organismes (la SCHL par exemple) puisqu'en général, l'internet ne fait pas partie des frais liés au logement alors qu'il est inclus dans nos calculs. Le loyer moyen diminue à mesure que la taille des colocations augmente, ce qui vient démontrer à nouveau que les colocations nombreuses est une stratégie permettant aux étudiant-es de diminuer leurs dépenses en habitation.

3.7 SITUATION FINANCIÈRE

3.7.1 Situation d'emploi

Une population aux habitudes de travail à l'opposé du reste de la population

Il n'est pas surprenant de voir que les étudiant-es travaillent majoritairement à temps partiel⁸ puisqu'ils sont aussi une majorité à étudier à temps plein. Cependant la différence dans la proportion d'étudiants à travailler à temps plein selon le niveau d'études est relativement significative, 2 % des étudiants collégiaux travaillant à temps plein tandis que cette même proportion est d'environ 12 % au niveau universitaire. Cette tendance s'explique probablement par le fait que les étudiants universitaires de deuxième et troisième cycle peuvent plus facilement combiner un emploi avec leurs études puisqu'ils n'ont pas nécessairement de cours à temps plein. Les étudiants universitaires sont plus nombreux à ne pas travailler ce qui s'explique potentiellement par un accès à des bourses d'études substantielles pour les étudiant-es de 2^e et 3^e cycle. Outre cela, il ne semble pas y avoir de différences entre les étudiant-es locataires et les non-locataires sur le fait d'occuper un emploi. Finalement, lorsque l'on compare les étudiant-es au reste de la population, on remarque que les statistiques d'emploi sont inversées. C'est environ 80% (si l'on exclut les étudiants sans emplois) des étudiant-es qui travaillent à temps partiel, alors que dans la population générale c'est 80% qui

⁸ Le travail à temps plein représente les étudiants ayant indiqué travailler plus de 30 heures par semaines, ce qui constitue le seuil considéré temps plein par Statistique Canada

(https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3VD_f.pl?Function=getVD&TVD=114437&CVD=114437&CLV=0&MLV=1&D=1)

travaillent à temps plein. Cette statistique n'est toutefois pas surprenante puisque, tel que mentionné ci-haut, la plupart des étudiants le sont à temps plein.

Tableau 17 Proportion (%) de la population en emploi

SITUATION D'EMPLOI	PROPORTION DES ÉTUDIANTS LOCATAIRES COLLÉGIAUX (%)	PROPORTION DES ÉTUDIANTS LOCATAIRES UNIVERSITAIRES (%)	PROPORTION DU TOTAL DES ÉTUDIANTS LOCATAIRES ESTIMÉE (%)	PROPORTION DU TOTAL DES ÉTUDIANTS ESTIMÉE (%)
SANS EMPLOI	28.46	42.17	38.91	36.83
TEMPS PARTIEL	69.52	45.78	51.43	52.79
TEMPS PLEIN	2.02	12.05	9.66	10.38

Tel que présenté dans le tableau 18, plus de 65 % des étudiants travaillent moins de 20 heures par semaine. Les étudiant-es universitaires sont plus nombreux et nombreuses à travailler à temps plein, ce qui s'explique notamment par la surreprésentation des étudiant-es de 2^e et 3^e cycle dans nos. Bien que les étudiant-es de la région de Sherbrooke soient moins nombreux et nombreuses à travailler plus de 20 heures par semaine que ceux de la région de Montréal, ils sont tout de même 16 % à travailler plus de 35 heures par semaine. Or, il est depuis longtemps connu que le travail peut avoir un impact négatif sur les résultats scolaires en particulier au niveau du décrochage. Si des études plus récentes affirment que la conciliation travail-étude peut être bénéfique pour les jeunes qui travaillent moins de 15 heures par semaine, elle peut aussi mener à des répercussions sévères lorsque le travail prend le dessus sur les études. Les étudiant-es ayant de la difficulté à concilier travail et études seraient ainsi trois fois plus à risque de décrocher et 1,5 fois plus nombreux à vivre un désengagement scolaire (Réseau réussite Montréal 2023).

Tableau 18 distribution des étudiants locataires en fonction des heures travaillées en moyenne et du niveau d'études

HEURES TRAVAILLÉES EN MOYENNE PAR SEMAINE	PROPORTIONS DES ÉTUDIANTS COLLÉGIAUX (%)	PROPORTIONS DES ÉTUDIANTS UNIVERSITAIRES (%)	PROPORTION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE ESTIMÉE (%)
ENTRE 1 HEURE ET 15 HEURES	50,23	48,21	48,69
15 HEURES À 19 HEURES	27,38	14,29	17,40
20 HEURES À 24 HEURES	13,12	10,27	10,95
25 HEURES À 29 HEURES	4,75	2,68	3,17
30 HEURES À 34 HEURES	2,71	3,57	3,37
35 HEURES ET PLUS	1,81	20,98	16,42

3.8 REVENU

Une majorité d'étudiant-es vivent sous la mesure du panier à la consommation de la RMR

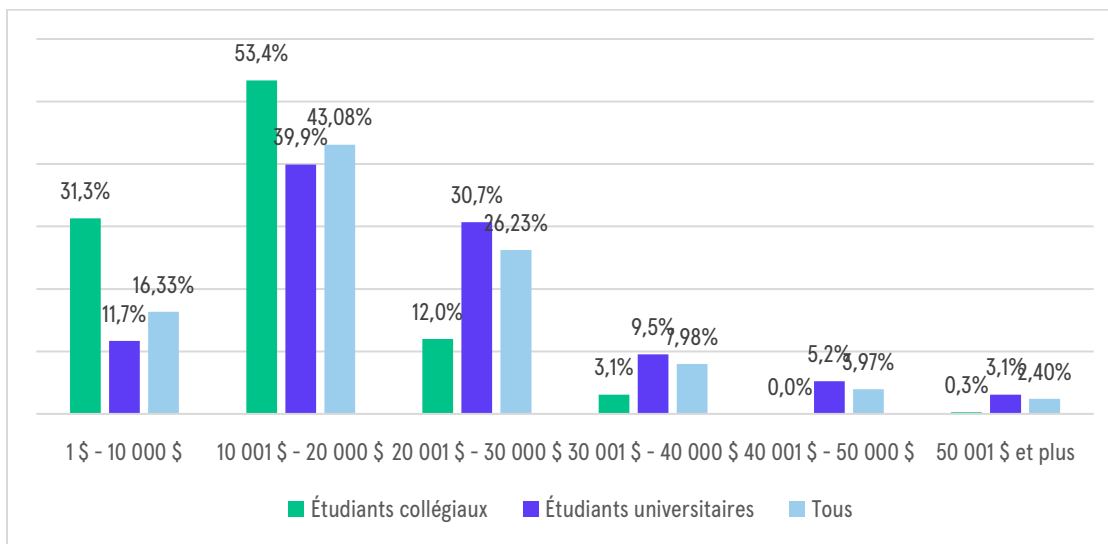
Le revenu des étudiant-es sera présenté en deux temps : d'abord par le tableau 19 et ensuite par la figure 8. Deux choses nous intéressent et diffèrent entre le tableau 19 et la figure 8. Premièrement le tableau inclut à la fois les étudiant-es locataires ayant déclaré n'avoir aucun revenu, mais aussi ceux qui n'ont pas répondu à la question, puisque contrairement aux autres questions où les taux de non-réponse étaient relativement bas (souvent moins de 2 %) ils sont ici particulièrement haut, ce qui laisse présager que les étudiant-es sont moins réceptifs à partager ce genre d'information. Ensuite la figure 8 présente le revenu des étudiant-es locataires qui ont déclaré un revenu afin de permettre une meilleure visualisation du revenu des étudiants.

Tableau 19 distribution des étudiants locataires en fonction du revenu annuel et du niveau d'études

REVENU ANNUEL	PROPORTIONS DES ÉTUDIANTS COLLÉGIAUX (%)	PROPORTIONS DES ÉTUDIANTS UNIVERSITAIRES (%)	PROPORTION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE ESTIMÉE (%)
0 \$ (AUCUN REVENU)	4,16 %	1,98 %	2,50 %
1 \$ - 10 000 \$	27,38	10,73	14,69
10 001 \$ - 20 000 \$	46,70	36,72	39,09
20 001 \$ - 30 000 \$	10,51	28,25	24,03
30 001 \$ - 40 000 \$	2,69	8,76	7,32
40 001 \$ ET +	0,24	7,63	5,87
JE NE SAIS PAS/JE PRÉFÈRE NE PAS RÉPONDRE	8,31	5,93	6,50

En soi la figure 8 permet de rapidement réaliser que la vaste majorité des étudiant-es, autant au collégial qu'à l'université, gagnent moins de 30 000 \$ annuellement, et près de 55% gagnent moins de 20 000\$.

L'Université de Sherbrooke offre sur son site web une section « frais de subsistance » dans laquelle sont estimés les frais de subsistance nécessaires pour deux trimestres (c'est-à-dire 8 mois). Selon leur calcul, une personne locataire aux études aurait besoin d'environ 12 600 \$ pour subvenir à ses besoins. Or, environ 16 % des étudiant-es (tous niveaux confondus) ont déclaré un revenu annuel inférieur à 10 000 \$. Soulignons aussi que le calcul de frais de subsistance n'inclut pas les frais de scolarité. Il est donc évident qu'une bonne partie des locataires étudiant-es se trouvent dans une situation de précarité financière. Figure 8 revenu annuel des étudiant-es locataires



4 CONCLUSION

Cette première édition de l'ÉCLAIR Sherbrooke a permis à l'UTILE de rejoindre environ 22 000 étudiant-es postsecondaires sur une possibilité de 26 000 étudiant-es dans la région. Plus de 1 200 personnes ont répondu à l'enquête entre février et avril 2023, permettant à l'enquête ÉCLAIR de mettre à jour ses dernières données sherbrookoises datant de 2019 au collégial et 2021 à l'université. Les constats tirés de l'enquête témoignent de l'importance de tenir compte non seulement de la situation résidentielle et de la capacité financière des jeunes et des étudiant-es dans les analyses du marché résidentiel, mais aussi de l'importance de soutenir la recherche de solutions pour que l'offre locative locale suffisante réponde aux besoins de cette population.

Permettre à la population étudiante locataire sherbrookoise d'accéder à une offre plus grande de logements sur un marché non spéculatif aurait des impacts bénéfiques pour l'ensemble de la population sherbrookoise. Comme la population étudiante déménage plus fréquemment que le reste des ménages, les occasions pour les propriétaires d'augmenter drastiquement les loyers sont particulièrement nombreuses dans les villes étudiantes comme Sherbrooke. Selon la présente enquête menée par l'UTILE, le prix moyen des loyers étudiants a augmenté d'environ 18% en deux ans, ce qui représente environ 100 \$ de plus chaque mois pour se loger.

L'ÉCLAIR Sherbrooke révèle que plus de 55% de la population étudiante déclare avoir des revenus annuels inférieurs à 20 000 \$. Considérant les faibles revenus de la population étudiante, il faut s'inquiéter de la capacité de celle-ci à suivre l'augmentation des dépenses liées à l'habitation sans s'endetter à outrance. La situation actuelle force déjà certaines personnes à renoncer à leur projet d'étude ou encore à travailler un nombre d'heures incompatibles avec la réussite scolaire et le maintien d'une saine santé mentale.

La présente étude propose aussi certaines clés d'analyse pour comprendre les enjeux de cohabitation à Sherbrooke. La population sherbrookoise est jeune et 66% des ménages sont composés d'une seule ou de deux personnes. Or, 49% des logements dans la ville ont trois chambres à coucher ou plus. C'est ce décalage qui force certains ménages à se regrouper et à vivre dans des grands logements qui ne sont pas conçus pour leurs besoins, comme des maisons individuelles.

En analysant l'enjeu de la cohabitation sous cet angle, il apparaît que la solution aux enjeux de cohabitation à Sherbrooke n'est pas d'empêcher la construction de nouveaux logements destinés à la population étudiante, mais bien d'encourager celle-ci, surtout à proximité des institutions d'enseignement, afin de rétablir l'équilibre entre les besoins résidentiels des étudiant-es et l'offre résidentielle.

5 BIBLIOGRAPHIE

- ACAE-CASA. 2023. « Abacus Data Results: Policy Package for Quebec ». ACAE-CASA. https://drive.google.com/file/d/1eTV6bYsJb6PtZqlw7NenanQAYasfEzRw/view?usp=sharing&usp=embedded_facebook.
- Réseau réussite Montréal. 2023. « La conciliation études-travail ». *Réseau réussite Montréal* (blog). 13 février 2023. <https://www.reseaureussitemontreal.ca/dossiers-thematiques/conciliation-etudes-travail/>.
- Richard, Éric, et Julie Mareschal. 2009. « La migration pour études collégiales : regards d'intervenants sur l'accueil et l'intégration des nouveaux étudiants ». Saint-Augustin-de-Desmaures: Campus Notre-Dame-de-Foy.
- Statistique Canada. 2023. « Enquête sur la population active ». Emploi à temps plein et à temps partiel. juin 2023. <https://statistique.quebec.ca/vitrine/egalite/dimensions-egalite/travail/emploi-temps-plein-temps-partiel>.
- Tribunal administratif du logement. 2023. « Le calcul de l'ajustement des loyers en 2023 ». Tribunal administratif du logement. 17 janvier 2023. <https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/actualites/le-calcul-de-l-ajustement-des-loyers-en-2023>.