

VEILLE ÉCLAIR SUR LE
LOGEMENT ÉTUDIANT

Le logement étudiant à Québec

RAPPORT DE RECHERCHE

Publication
1er juin 2024

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



ÉCLAIR QUÉBEC 2024

Version du 31 mai 2024

Dépôt légal à venir

SOMMAIRE

1. PROPORTIONS

- **55 %** des étudiant·es au niveau collégial sont locataires et **86 %** au niveau universitaire
- **43 %** des étudiant·es sont locataires sur le marché privé au niveau collégial et **69 %** au niveau universitaire
- **8 %** des étudiant·es sont locataires dans les résidences au niveau collégial et **13 %** au niveau universitaire¹

2. NOMBRES ESTIMÉS

- **8 673** locataires étudiant·es au niveau collégial et **34 360** au niveau universitaire
- **6 798** locataires étudiant·es sur le marché privé au niveau collégial et **27 826** au niveau universitaire
- **450** locataires étudiant·es dans les résidences au niveau collégial et **2440** au niveau universitaire²

3. TAUX D'INOCCUPATION SCHL³

- **0.9 %** en 2023
- **1.5 %** en 2022
- **2.7 %** en 2020

4. PRÉCARITÉ

- **84 %** des étudiant·es locataires gagnent un revenu annuel inférieur à 20 000 \$ au niveau collégial et **56 %** au niveau universitaire
- Environ **11 %** des répondants locataires ont indiqué résider dans un logement nécessitant des réparations majeures et **30 %** des réparations mineures

5. LOYER MÉDIAN PAR APPARTEMENT

- Population générale (SCHL octobre 2023) : **1002 \$/mois**
- Étudiant·es (ÉCLAIR avril 2023) : **997 \$/mois**
- Augmentation du loyer étudiant (PHARE 2021-ÉCLAIR 2023) : **10,78 %**

¹ Ces chiffres correspondent à la proportion des répondants au sondage et constituent une surestimation du nombre réel d'étudiants en résidence

² Ce nombre constitue une estimation du nombre de places calculée à la suite d'un

recensement des résidences étudiantes existantes.

³ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2022. *Enquête sur les logements locatifs*.

ÉQUIPE DE PROJET

Coordination de la recherche

Amel Gherbi-Rahal et Émile Fiset

Analyse et rédaction

Émile Fiset

Révision

Maxime Pelletier

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	1
1.1. ÉCLAIR 2024	1
1.2. MISE EN CONTEXTE	1
2. MÉTHODOLOGIE	3
2.1. DIFFUSION DE L'ENQUÊTE	3
2.2. COMPOSITION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE SONDEE	3
2.2.1. MODE DE PRÉSENTATION DES RÉSULTATS	4
2.3. MÉTHODES D'ANALYSES ET LIMITES DE LA RECHERCHE	5
3. CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE	6
3.1. SITUATION RÉSIDENTIELLE	6
3.1.1. TYPE DE RÉSIDENCE HABITÉE	6
3.2. SITUATION D'ÉTUDES	7
3.2.1. ÂGE	7
3.2.2. PROGRAMME D'ÉTUDES	8
3.2.3. RÉGIME D'ÉTUDES	9
3.2.4. PROVENANCE AVANT LES ÉTUDES	9
3.3. MOBILITÉ	10
3.3.1. TEMPS D'OCCUPATION DU LOGEMENT	10
3.3.2. HABITUDES DE DÉPLACEMENT	11
3.4. CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT	12
3.4.1. TAILLE DU LOGEMENT	12
3.4.2. NOMBRE D'OCCUPANTS	13
3.4.3. ÉTAT DU LOGEMENT	14
3.4.4. LOYER	15
3.5. SITUATION FINANCIÈRE	16
3.5.1. SITUATION D'EMPLOI	16
3.5.2. REVENU	17
3.5.2.1. Revenu résiduel	17
4. CONCLUSION	19

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Taux de participation des établissements	4
Tableau 2 : statut de locataire ou non-locataire selon le niveau d'études et le type de logement	7
Tableau 3 : Proportion de la population étudiante locataire en fonction de l'âge et du niveau d'études.....	8
Tableau 4 : proportion des étudiants locataires selon le programme et le niveau d'études.....	8
Tableau 5 : distribution des étudiants locataires selon le régime et le niveau d'études.....	9
Tableau 6 : proportion des étudiants en fonction de la provenance avant les études et le niveau d'études.....	10
Tableau 7 : temps depuis lequel les étudiants locataires résident dans leur logement en fonction du niveau d'études	11
Tableau 8 : proportions des moyens de transport utilisés par les étudiants locataires en fonction du niveau d'études	11
Tableau 9 : proportion des étudiants locataires selon le niveau d'études et le temps pour se rendre à son établissement d'enseignement.....	12
Tableau 10 : proportion des étudiants locataires en fonction de la taille du logement et du niveau d'études.....	13
Tableau 11 : proportion des étudiants locataires en fonction de la taille du ménage et du niveau d'études.....	13

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : proportion des étudiants locataire en fonction de la taille du ménage et de la taille du logement	14
Figure 2 : proportion des étudiants locataires en fonction de l'état du logement.....	14

1. INTRODUCTION

1.1. ÉCLAIR 2024

L'**Étude sur les conditions de logement axée sur l'information régionale (ÉCLAIR)** est réalisée à l'initiative de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE), qui documente depuis 2014 les conditions résidentielles de la population étudiante au Québec et au Canada⁴ afin de pallier l'absence de statistiques publiques.

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 Québec, l'ÉCLAIR 2024 fournit un premier 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

La capitale nationale n'échappe pas à la crise du logement. Cette crise est, selon l'Observatoire québécois des inégalités, susceptible d'exacerber les inégalités au Québec⁵. Les ménages à faibles revenus sont les plus touchés par les hausses significatives de loyer observées depuis les trois dernières années. La capitale est l'une des plus grandes villes étudiantes du Québec, avec près de 10 % des étudiant·es postsecondaires de la province. C'est plus de 70 000 étudiant·es de niveau collégial et universitaire qui y étudient. Cela représente plus du tiers des jeunes de 15-34 ans de la région et un peu moins de 10 % de la population totale⁶. Or, nous le savons grâce à nos

⁴ Toutes les enquêtes de Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes (PHARE) sont accessibles sur le site web de l'UTILE :

<https://www.utile.org/nouvelles?categorie=publications&search=PHARE>

⁵ Observatoire québécois des inégalités, janvier 2024, <https://observatoiredesinegalites.com/marche-localitif-crise-logement/#:~:text=Cette%20p%C3%A9nurie%20de%20logements%20exerce,augmentation%20de%207%2C4%25>.

⁶ Source : SCHL 2016, Portail de l'information sur le marché de l'habitation, <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1400/3/Qu%C3%A9bec>

précédentes études, les étudiant·es ont souvent un taux d'effort élevé en raison d'un revenu faible lié au statut d'étudiant (études temps plein/travail à temps partiel). Ils sont donc parmi les premières personnes touchées par les hausses de loyer. La ville s'est dotée, comme plusieurs autres municipalités au Québec, d'un plan d'action en 2023 et est bien consciente des enjeux de logement qui la concerne. Malgré tout, le loyer moyen est en hausse de 5,8 % entre 2022 et 2023 et le taux d'inoccupation se situe à 0,9 %, soit en dessous de la moyenne québécoise (1,3 %). Les appartements dédiés aux étudiant·es (résidences étudiantes appartenant à l'Université Laval par exemple) affichent pour la plupart complet. L'Ardoise, le troisième bâtiment opéré par l'UTILE (les deux premiers étant à Montréal) ayant ouvert ses portes à Québec l'an dernier, a reçu plus de 600 candidatures pour ses quelque 200 logements pour l'année 2023-2024, et plus de 400 candidatures pour une vingtaine de logements libres pour 2024-2025. La demande est donc extrêmement forte pour des logements abordables.

Pourtant, alors même que cette population est considérée comme précaire sur le plan financier et résidentiel, les statistiques publiques ne permettent pas de prendre adéquatement la mesure de leurs conditions résidentielles ni de leur impact dans les villes du Québec. L'ÉCLAIR permet de pallier cette absence et de participer à l'effort collectif pour favoriser l'accessibilité et l'abordabilité pérenne au logement pour tous les ménages locataires.

2. MÉTHODOLOGIE

2.1. DIFFUSION DE L'ENQUÊTE

L'ÉCLAIR Québec 2023 comporte une vingtaine de questions ciblant diverses caractéristiques sociodémographiques (ex. : revenus) des étudiant·es en fonction de leur situation résidentielle (ex. : locataire ou non). La collecte de données a été réalisée par voie électronique entre les mois de septembre et octobre 2023 pour les établissements collégiaux (sauf le cégep Garneau) et l'INRS. Pour l'université Laval et le cégep Garneau la collecte a été effectuée entre février et mars 2024. 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 répondants.

Au total, quatre cégeps, deux conservatoires et deux universités ont participé à l'enquête. Ces institutions regroupent plus de 55 000 étudiant·es. Au moins trois courriels d'invitation préparés par l'UTILE ont été transmis à intervalle d'une semaine par ces instances à l'ensemble de leurs membres. Ainsi, l'échantillon récolté correspond à une participation volontaire auquel aucune manipulation (probabiliste ou autre) n'a été ajoutée, ce qui bien sûr a un impact sur le taux de réponse que nous détaillerons davantage dans la section suivante. Plusieurs autres établissements ont été approchés, mais n'ont pas participé à l'enquête.

2.2. COMPOSITION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE SONDÉE

L'échantillon obtenu est composé à 52 % d'étudiant·es universitaires. Ils et elles représentent cependant environ 71 % de la population totale sondée; nous avons donc ajouté une pondération à la présentation des résultats lorsque les deux niveaux d'études sont combinés. Le taux de participation total s'établit à un peu moins de 5 %, ce qui s'explique par de bas taux de participations dans 3 des 4 plus gros établissements sondés.

Tableau 1 : Taux de participation des établissements

Établissement	Effectifs	Réponses	Taux de participation
Cégep Champlain	980	148	15,10 %
Cégep Garneau	5806	644	11,09 %
Cégep Lévis	2505	88	3,51 %
Cégep de Sainte-Foy	6259	233	3,72 %
INRS	580	95	16,38 %
Université Laval	39 533	1414	3,58 %
Conservatoire de musique	157	20	12,74 %
Conservatoire d'art dramatique	50	16	32,00 %
Total	55 870	2658	4,76 %

2.2.1. Mode de présentation des résultats

Les tableaux présentent les données sous la forme de proportions, en pourcentage, des réponses obtenues. Les résultats sont présentés ainsi afin de faciliter la lecture des tableaux, mais aussi de respecter l'anonymat des répondants dans les catégories où il y a très peu de réponses. Nous séparons lorsque pertinent les résultats en trois catégories. Deux correspondent respectivement au niveau d'étude collégiale et universitaire, tandis que la troisième correspond au total pondéré des réponses en fonction de l'effectif réel (tableau 1).

2.3. MÉTHODES D'ANALYSES ET LIMITES DE LA RECHERCHE

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

Concernant l'échantillon retenu, notons que toutes les questions posées sont optionnelles. Bien que l'option « Je ne sais pas/je préfère ne pas répondre » figure comme un choix de réponse à toutes les questions posées, un·e étudiant·e a la possibilité de poursuivre le 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. L'échantillon (n) est donc relatif à chaque tableau ou figure. 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 %) puisque celle-ci ne contribue pas à l'analyse.

Également, lorsque pertinentes, nous mobilisons les données de la plus récente enquête de Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes (PHARE 2021) de l'UTILE, qui portait sur la population étudiante universitaire québécoise. 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).

3. CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE

3.1. SITUATION RÉSIDENTIELLE

La situation résidentielle des étudiant·es varie largement de région en région, mais aussi au sein d'une même région, le parcours résidentiel étant affecté par le niveau et le domaine d'étude, le fait de devoir quitter la maison familiale ou non pour ces études, etc., les prochains chapitres auront pour objectif de regarder plus en détails certains des aspects du parcours résidentiel des étudiant·es et si celui-ci se distingue de ceux établis dans les ÉCLAIRs précédents.

3.1.1. Type de résidence habitée

Le tableau 2 présente déjà de nombreuses différences quant à la réalité résidentielle étudiante. En effet s'ils sont une majorité à être locataire, la proportion d'étudiant·es locataires est beaucoup plus élevée pour les étudiant·es universitaires (86 %) que pour les étudiant·es de niveau collégial (55 %). On remarque que c'est sensiblement la même proportion d'étudiant·es locataires qui louent sur le marché privé (40 %) que d'étudiant·es qui habitent chez leurs parents, mais sans payer de loyer (42 %). Le nombre de places en résidence étudiante étant d'environ 2300 à l'Université Laval et de 800 entre les divers établissements collégiaux, nous pouvons affirmer que cette sous-catégorie est surreprésentée dans notre échantillon. Cette distorsion est probablement causée par notre méthode d'échantillonnage. La proportion d'étudiant·es habitant dans un logement social est toujours basse dans nos études (1,6 % à Montréal, 1,7 % en Outaouais, 0,6 % en Mauricie) et Québec n'y fait pas exceptions. Cette proportion n'est toutefois pas surprenante puisque comme à Montréal, Sherbrooke et Trois-Rivières, les étudiants ne se qualifient pas pour l'accès à un logement social (HLM) en raison même de leur statut d'étudiants.

L'accès à la propriété augmentant avec l'âge, il n'est pas non plus surprenant de constater que la proportion d'étudiant·es universitaire (4 %) à être propriétaire est plus grande que celle des étudiants collégiaux (1,6 %). Cependant, selon Statistique Québec, 33 % des jeunes de moins de 35 ans ont une hypothèque. Il est possible que certains étudiant·es soient propriétaires sans avoir d'hypothèque, mais nous postulons que ce n'est pas le cas de la majorité d'entre eux. Avec environ 3,5 % des étudiant·es seulement à être propriétaire, cela signifie qu'ils accusent un retard considérable sur les jeunes de moins de 35 ans qui ne sont plus aux études.

Tableau 2 : statut de locataire ou non-locataire selon le niveau d'études et le type de logement

	Collégial	Universitaire	Total pondéré
Oui	55,04 %	85,66 %	77,02 %
Appartement, studio, condo, maison ou autre	40,22 %	65,63 %	58,46 %
Logement social (coop, HLM...)	0,50 %	0,86 %	0,76 %
Résidence étudiante ⁷	8,17 %	13,41 %	11,93 %
Chez un(e) membre de la famille avec loyer	3,23 %	2,03 %	2,36 %
Autre	2,92 %	3,74 %	3,51 %
Non	44,96 %	14,34 %	22,98 %
(co) Propriétaire	1,61 %	4,29 %	3,53 %
Chez un(e) membre de la famille sans loyer	42,04 %	8,73 %	18,12 %
Autre	1,31 %	1,33 %	1,32 %
Total général	100,00 %	100,00 %	100,00 %

3.2. SITUATION D'ÉTUDES

3.2.1. Âge

L'âge des étudiant-es reste majoritairement en dessous de 30 ans (88 %). Évidemment, l'âge moyen des étudiant-es de niveau collégial (21 ans) est plus bas que celui des étudiant-es universitaires (25 ans); cela correspond approximativement au temps nécessaire pour compléter un diplôme d'études collégial (3 ans et 2 mois)⁸.

⁷ Le nombre de places en résidence étudiante étant limité, nous estimons que celui-ci est surreprésenté et devrait plutôt se situer entre 3 et 5 % pour chacune des colonnes.

⁸ Source : Statistique Canada, Parcours des étudiants au sein du système d'éducation postsecondaire au Canada, 2011 à 2021, <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3710014001>

Tableau 3 : Proportion de la population étudiante locataire en fonction de l'âge et du niveau d'études

Groupe d'âge	Cégep	Université	Total pondéré
18 ou moins	30,22 %	0,73 %	6,68 %
19 — 24 ans	56,59 %	59,29 %	58,74 %
25 — 29 ans	7,88 %	26,44 %	22,70 %
30 — 34 ans	2,38 %	7,59 %	6,54 %
35 ans ou plus	2,93 %	5,95 %	5,34 %
Total	100,00 %	100,00 %	100,00 %

3.2.2. Programme d'études

Les données quant au programme d'étude sont similaires entre les régions. Les programmes de DEC techniques sont les plus populaires (63 %) suivis des préuniversitaires (31 %) ce qui laisse moins de 6 % des étudiant-es dans des programmes autres. Au niveau universitaire, les étudiant-es de premier cycle sont toujours en plus grand nombre, ce qui est aussi le cas ici avec 59 % des répondant-es. Les étudiant-es de 2^e et 3^e cycle sont légèrement surreprésenté-es dans notre échantillon parce que l'un des établissements sondés, l'INRS, n'a pas de programme de premier cycle.

Tableau 4 : proportion des étudiants locataire selon le programme et le niveau d'études

	Collégial	Total pondéré
DEC technique	63,05 %	12,71 %
DEC préuniversitaire	31,07 %	6,26 %
Tremplin DEC	5,51 %	1,11 %
Formation continue (AEC, RAC, francisation...)	0,37 %	0,07 %
Total	100 %	
Universitaire		
Premier cycle universitaire	59,36 %	47,40 %
Deuxième cycle universitaire	22,18 %	17,71 %
Troisième cycle universitaire	18,45 %	14,74 %
Total	100 %	100,00 %

3.2.3. Régime d'études

La quasi-totalité des étudiant·es de la ville de Québec étudient à temps plein. Bien qu'il y ait une légère différence entre les étudiant·es de niveau collégial et ceux et celles de niveau universitaire, cette différence s'explique par le fait qu'environ 2 % des étudiant·es universitaires sont en rédaction de mémoire ou de thèse, ce qui constitue habituellement aussi des études à temps plein.

Tableau 5 : distribution des étudiants locataires selon le régime et le niveau d'études

	Collégial	Universitaire	Total pondéré
Temps plein	95,32 %	92,84 %	93,34 %
Temps partiel	3,37 %	4,22 %	4,05 %
Stage	1,31 %	1,10 %	1,14 %
Rédaction ou correction de mémoire ou de thèse	-	1,84 %	1,47 %
Total général	100,00 %	100,00 %	100,00 %

3.2.4. Provenance avant les études

La tendance au Québec est que les étudiant·es changent de ville ou de régions pour leurs études. Le tableau 6 permet de constater que cette tendance se maintient pour la ville de Québec aussi. C'est seulement 19 % qui habitaient la ville avant leurs études. Ils sont cependant plus de 50 % à venir du Québec, mais d'une autre région. À l'inverse, les étudiant·es provenant du reste du Canada sont de leur côté beaucoup moins nombreux et nombreuses, avec à peine 1 % des effectifs totaux. Cela s'explique possiblement par la barrière linguistique entre le Québec et le reste du Canada anglais. Les étudiant·es provenant de l'international sont une fois de plus surreprésentés dans notre échantillon. Cette population devrait représenter environ 12 % du total, or c'est plus de 25 % des étudiant·es universitaires qui ont indiqué provenir d'un autre pays. Il est souvent plus difficile pour les étudiants internationaux de trouver un logement et ils paient habituellement plus cher pour celui-ci que les étudiant·es provenant du Québec. Ils et elles sont donc plus sensibles aux enjeux de logement qui les touchent plus et sont donc davantage porté·es à répondre à un sondage autoadministré portant sur un enjeu qui les concerne directement.

Tableau 6 : proportion des étudiants en fonction de la provenance avant les études et le niveau d'études

	Collégial	Universitaire	Total pondéré
Dans la ville où vous étudiez présentement	22,30 %	17,70 %	18,62 %
Au Québec, dans la même région	10,79 %	6,35 %	7,25 %
Au Québec, dans une autre région	56,31 %	49,09 %	50,55 %
Au Canada, mais à l'extérieur du Québec	1,65 %	1,09 %	1,20 %
Dans un pays autre que le Canada	8,96 %	25,77 %	22,38 %
Total général	100 %	100 %	100 %

3.3. MOBILITÉ

Nous analysons la mobilité de la population étudiante sous deux angles. Le premier est la propension à déménager souvent et la seconde concerne les moyens de transport utilisés majoritairement pour les déplacements. Cette seconde est fortement impactée par la proximité et l'accessibilité à un réseau de transport en commun.

3.3.1. Temps d'occupation du logement

La mobilité des étudiant-es est manifeste à Québec. C'est presque 50 % de la population étudiante qui, tant au niveau universitaire que collégial, habite dans son logement depuis moins d'un an. La hausse des coûts des loyers est souvent corrélée avec le fait de déménager souvent puisque les propriétaires profitent du déménagement des locataires pour augmenter le prix du loyer au-delà des recommandations du Tribunal administratif du logement (TAL). Ainsi, dans le contexte de la crise du logement, il serait logique de croire que les gens déménagent moins. Cela ne semble cependant pas du tout être le cas des étudiant-es, dont la quasi-totalité a déménagé au moins une fois depuis 2021. Ainsi, les étudiant-es causent par leurs déménagements fréquents une hausse plus rapide des loyers, mais sont aussi les premières victimes de ces hausses puisqu'ils et elles doivent souvent se reloger dans un logement affiché au prix du marché actuel.

Tableau 7 : temps depuis lequel les étudiants locataires résident dans leur logement en fonction du niveau d'études

	Collégial	Universitaire	Total pondéré
Moins d'un an	49.63 %	49,09 %	49,20 %
1 an	18.32%	13.00%	14.07%
2 ans	22,53 %	21,64 %	21,82 %
3 ans	6,04 %	10,09 %	9,28 %
4 ans	1,47 %	3,18 %	2,84 %
5 ans ou plus	2,01 %	3,00 %	2,80 %
Total général	100 %	100 %	100 %

3.3.2. Habitudes de déplacement

Le temps moyen pour se rendre à son établissement d'enseignement est habituellement lié au mode de transport utilisé. Le tableau 8 montre que les deux moyens de transport les plus utilisés sont la marche et le transport en commun. Surprenamment, les étudiant-es de niveau collégial (32 %) sont plus nombreux et nombreuses à utiliser un véhicule motorisé que les étudiant-es universitaires (25 %). Cela semble être compensé par un plus grand usage du transport en commun et de la marche chez les étudiant-es universitaires. La plupart utilisent aussi plus d'un moyen de transport, avec une moyenne de 1,65 moyen de transport utilisé parmi ceux listés.

Tableau 8 : proportions des moyens de transport utilisés par les étudiants locataires en fonction du niveau d'études

	Collégial	Universitaire	Total pondéré
La marche	51,63 %	58,92 %	56,61 %
Bicyclette, patins à roues alignées, trottinette	5,86 %	14,43 %	11,72 %
Le transport en commun (autobus, etc.)	50,11 %	68,84 %	62,92 %
Véhicule motorisé (auto, moto, scooter, etc.)	31,67 %	21,54 %	24,74 %
Le covoiturage	7,16 %	6,51 %	6,72 %
Aucun, j'étudie principalement à distance	0,65 %	4,31 %	3,15 %

Total général	147,07 %	174,55 %	165,87 %
----------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Plus de 75 % des étudiant-es prennent moins de 30 minutes pour se rendre à leur établissement d'enseignement. Cette tendance est souvent liée au fait de choisir un logement en fonction de la proximité avec l'établissement. Presque 50 % des étudiants de niveau collégial mettent même moins de 15 minutes pour s'y rendre, comparativement à environ 33% des étudiant-es universitaires.

Tableau 9 : proportion des étudiants locataires selon le niveau d'études et le temps pour se rendre à son établissement d'enseignement

	Collégial	Universitaire	Total pondéré
0—14 minutes	47,62 %	31,43 %	34,69 %
15—29 minutes	28,79 %	45,28 %	41,96 %
30—44 minutes	14,29 %	14,56 %	14,50 %
45—59 minutes	6,06 %	6,02 %	6,03 %
Une heure et plus	3,25 %	2,71 %	2,82 %
Total général	100 %	100 %	100 %

3.4. CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT

Les caractéristiques les plus souvent relevées lorsqu'il est question de logement est que les étudiant-es habitent en colocation plus souvent que seul-es, ils et elles paient plus cher pour des logements souvent en moins bons états que le reste de la population et se logent en fonction de ce qui est disponible sur le marché en fonction de leur budget, plutôt qu'en fonction d'autres préférences.

3.4.1. Taille du logement

Plus de 50 % de la population étudiante locataire habite des logements de deux chambres ou plus. Cela s'explique par l'habitude des étudiant-es de vivre en colocation, ce qui aide à partager les frais afférents au loyer. Une part importante habite aussi en studio, ce que nous expliquons par la surreprésentation des étudiant-es en résidences étudiantes dans notre échantillon. C'est environ 12 % des étudiant-es qui habitent en résidence et 15 % qui habitent seul-es. Nous remarquons aussi que contrairement à certaines villes comme Sherbrooke, où la proportion d'étudiant-es à habiter dans une certaine typologie de logement correspond fortement à ce qui est disponible sur le marché, cela ne semble pas être le cas à Québec, où les logements de 2 chambres représentent plus de 50 % des logements disponibles sur le marché, mais moins de 40 % des étudiant-es résident dans des logements de cette taille.

Tableau 10 : proportion des étudiants locataires en fonction de la taille du logement et du niveau d'études

	Collégial	Universitaire	Total pondéré	Part du marché locatif (SCHL)
Studio	11,04 %	15,93 %	14,94 %	6,6 %
1 chambre	26,79 %	25,76 %	25,97 %	26,2 %
2 chambres	36,61 %	36,68 %	36,66 %	53,9 %
3 chambres ou plus	25,56 %	21,63 %	22,42 %	13,3 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %

3.4.2. Nombre d'occupants

La taille du logement est habituellement corrélée avec le nombre de personnes qui y résident. Près de 70 % des étudiant-es vivent avec au moins une autre personne. Cependant peu d'étudiant-es (10 %) vivent avec plus de 3 coloc. La colocation préférée est largement celle avec une seule autre personne, un modèle préféré par 43 % des répondant-es. Nous observons peu de différences entre les niveaux d'études outre que les étudiant-es de niveau collégial sont moins nombreux à habiter seuls, mais plus nombreux à avoir 3 colocataires.

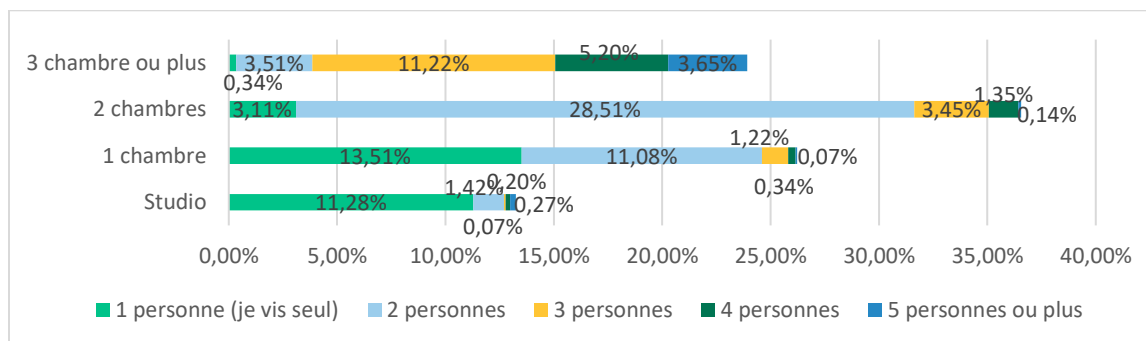
Tableau 11 : proportion des étudiants locataires en fonction de la taille du ménage et du niveau d'études

	Collégial	Universitaire	Total pondéré
1 personne (je vis seul)	22,06 %	32,09 %	30,07 %
2 personnes	45,98 %	42,62 %	43,30 %
3 personnes	16,91 %	15,55 %	15,82 %
4 personnes	10,93 %	5,31 %	6,45 %
5 personnes ou plus	4,12 %	4,43 %	4,37 %
Total	100 %	100 %	100 %

La figure 1 combine les éléments des tableaux 10 et 11 afin de permettre une meilleure visualisation de l'adéquation entre la taille du logement et le nombre de colocataires. Ainsi, les studios et logements de 1 chambre devraient être habités par une seule personne, les logements de deux chambres par 2 personnes, ainsi de suite. Nous constatons que c'est le cas pour la quasi-totalité des logements, sauf pour les logements de 1 chambre où environ 50 % des locataires à

habiter ce type de logement sont 2. Considérant qu'un couple peut habiter un logement avec une seule chambre, cela ne semble pas être le signe d'un problème de suroccupation.

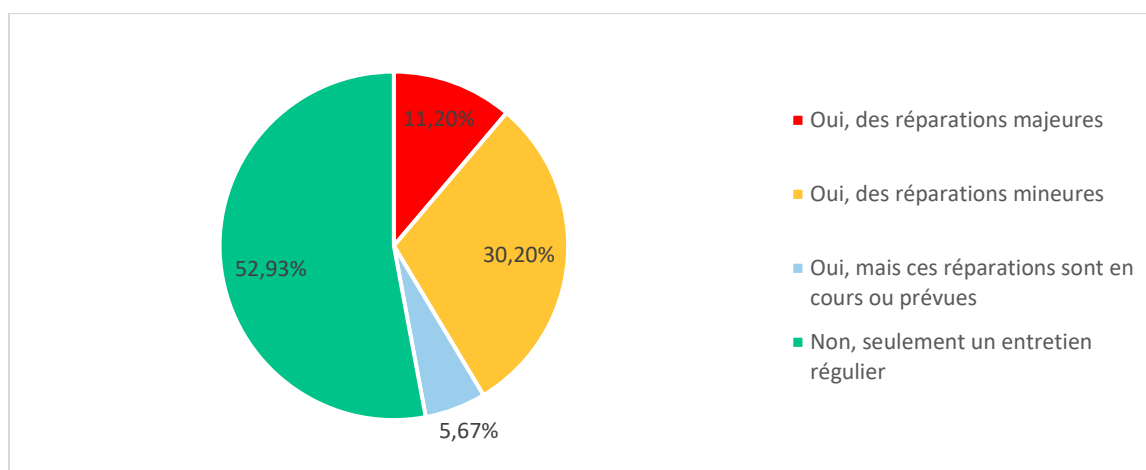
Figure 1 : proportion des étudiants locataire en fonction de la taille du ménage et de la taille du logement



3.4.3. État du logement

Plus de 10 % de la population étudiante réside dans des logements nécessitant des réparations qu'elle juge majeure, et 30 % nécessitant des réparations mineures. Ainsi, si cela montre que les besoins de rénovations dans les logements habités par des étudiant-es sont importants, cela semble être le cas pour la population générale aussi. Ce serait ainsi l'ensemble du parc immobilier privé de la ville de Québec qui nécessiterait de l'entretien. Les données de la SCHL montrent que c'est environ 10 % des locataires qui habitent des logements nécessitant des réparations majeures et 30 % des réparations mineures avec 58 % nécessitant seulement un entretien régulier. Donc, les étudiant-es n'habitent en moyenne pas des appartements en moins bon état que le reste de la population, mais cela ne signifie pas qu'ils logent dans des habitations bien entretenues pour autant.

Figure 2 : proportion des étudiants locataires en fonction de l'état du logement



3.4.4. Loyer

Le loyer représente pour la plupart des étudiant·es la plus grosse dépense de leur budget. Nous avons regardé le loyer sous deux angles. Le premier est celui inscrit au bail (tableau 12) que nous avons comparé avec les données de la SCHL. Le second est la part personnelle du loyer. Puisque les étudiant·es habitent en majorité en colocation, il est plus courant qu'ils et elles se partagent (également ou non) le montant inscrit sur le bail. Cette comparaison nous permet entre autres d'affirmer que le prix payé suit une corrélation non linéaire avec la taille du logement. En effet, plus le logement est grand, moins les locataires paient cher. En moyenne cela représente 501 \$ pour un logement de 3 chambres, 562 \$ pour un logement de 2 chambres et 656 \$ pour un logement d'une seule chambre. Cela s'explique par la corrélation entre le nombre de chambres et la taille du logement.

Sans surprise, le loyer moyen de la population étudiante a augmenté significativement depuis 2021 : pour la typologie la plus commune, le 4 et demi, l'augmentation a été de 20,3% en trois ans, soit presque 7% annuellement. Cette situation est inquiétante considérant que le revenu étudiant n'a pas augmenté de façon aussi importante durant cette période.

Nous faisons l'observation plus haut que les étudiant·es paient souvent plus cher que le reste de la population pour se loger. Or, cela ne semble pas être le cas pour la majeure partie des étudiant·es à Québec; ils et elles paient même en moyenne presque 5 % de moins que le reste de la population si l'on se fie aux données de la SCHL. La seule exception se trouve chez les logements de 3 chambres ou plus, où le loyer est légèrement supérieur pour les étudiant·es. Cette situation reflète la capacité de payer supérieure des grandes colocations étudiantes ayant 3 ou 4 revenus, contre 1 ou 2 revenus pour la plupart des autres ménages.

Tableau 12 : prix du loyer selon la taille du logement

	PHARE 2021	ÉCLAIR 2024	SCHL 2023	Augmentation PHARE-ÉCLAIR	Écart Éclair- SCHL
Studio	710	668	715	-5,9 %	-6,4 %
1 chambre	780	897	911	15,1 %	-1,45 %
2 chambres	875	1053	1040	20,3 %	1,29 %
3 chambres ou plus	1068	1288	1193	20,6 %	7,4 %
Total	-	955	1002	-	-4,92 %

3.5. SITUATION FINANCIÈRE

3.5.1. Situation d'emploi

Plus de 60 % des étudiant-es occupent un emploi à temps plein ou à temps partiel, cette proportion étant surprenamment plus élevée chez les étudiants collégiaux.

Tableau 13 : situation d'emploi des étudiants locataires selon le niveau d'études

	Collégial	Universitaire	Total pondéré
Non	28,39 %	43,37 %	38,62 %
Oui	71,61 %	56,63 %	61,38 %
Total général	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Parmi ceux et celles qui ont un emploi, c'est plus de 90 % qui travaillent à temps partiel. Cela est compréhensible, puisque la plupart des étudiant-es sont aussi aux études à temps plein. Environ 37% des étudiant-es sondé-es déclarent travailler plus de 15h par semaine, une proportion inquiétante considérant que des heures de travail trop importantes ont un impact négatif sur la réussite scolaire.

Tableau 14 : proportions des étudiants locataires en emplois selon le nombre d'heures travaillé et le niveau d'études

	Collégial	Universitaire	Total pondéré
Entre 1 et 5 heures	7,23 %	11,29 %	10,47 %
Entre 6 et 10 heures	21,99 %	28,49 %	27,18 %
Entre 11 et 15 heures	25,90 %	24,91 %	25,11 %
Entre 16 et 20 heures	25,30 %	17,20 %	18,84 %
Entre 21 et 25 heures	6,93 %	6,63 %	6,69 %
Entre 26 et 30 heures	4,82 %	3,05 %	3,40 %
Entre 31 et 35 heures	4,22 %	4,48 %	4,43 %
Plus de 35 heures	3,61 %	3,94 %	3,88 %
Total	100,00 %	100,00 %	100,00 %

3.5.2. Revenu

Le revenu médian au collégial se situe à 13 950 \$, tandis que celui à l'université est de 19 684 \$. Avec une part personnelle du loyer médian à 525, même, les étudiant-es universitaires se trouvent avec un taux d'effort moyen supérieur à 30 %. L'IRIS publie chaque année une étude sur le revenu viable au Québec. Pour 2024, celui-ci était établi à 35 395 \$. Ce seuil, plus généreux que celui de la mesure du panier de consommation (MPC) utilisé par Statistique Canada, indique combien il faut pour vivre dignement. Selon l'étude, Québec serait la 2^e ville la plus abordable (après Sherbrooke) pour le panier d'épicerie. Malgré cela, c'est seulement 7 % des étudiant-es universitaires et 3 % des étudiant-es de niveau collégial qui l'atteindraient. La MPC, elle, serait de 25 260 \$ pour 2024. C'est respectivement seulement 11 % et 24 % des étudiants collégiaux et universitaires qui atteindraient ce seuil. La précarité étudiante est donc particulièrement visible au niveau de leur revenu.

Tableau 15 : Revenus des étudiants locataires selon le niveau d'études

	Collégial	Universitaire	Total pondéré
Aucun revenu	3,17 %	3,85 %	3,71 %
1 \$ - 5 000 \$	11,95 %	4,73 %	6,19 %
5 001 \$ - 10 000 \$	20,49 %	10,12 %	12,21 %
10 001 \$ - 15 000 \$	28,54 %	16,61 %	19,02 %
15 001 \$ - 20 000 \$	18,05 %	20,35 %	19,89 %
20 001 \$ - 25 000 \$	6,59 %	19,91 %	17,23 %
25 001 \$ - 30 000 \$	3,90 %	11,33 %	9,83 %
30 001 \$ - 35 000 \$	4,39 %	5,94 %	5,63 %
Plus de 35 000 \$	2,93 %	7,15 %	6,30 %
Total	100,00 %	100,00 %	100,00 %

3.5.2.1. Revenu résiduel

Pour mieux tenter d'évaluer comment se manifeste la précarité chez la population étudiante, nous avons posé deux questions en lien avec le revenu résiduel. Celui-ci est adressé comme la somme d'argent restante une fois que toutes les dépenses mensuelles obligatoires (nourriture, loyers, électricité, transport, etc.) ont été couvertes. Nous avons demandé à la population étudiante si elle estimait avoir encore de l'argent une fois ces dépenses couvertes. Cette question était suivie d'une seconde question sur le montant pour les étudiant-es ayant répondu oui et des moyens pour compenser s'ils et elles avaient répondu non. Au total c'est 56 % qui ont répondu oui, mais seulement 24 % qui ont plus de 200 \$ restant à la fin de chaque fin de mois. Cela nous

mène donc à croire qu’une majorité d’étudiant-es vivent en quelque sorte d’une paie à l’autre (« *paycheck to paycheck* »). Parmi ceux et celles qui n’ont aucun revenu à la fin du mois, 16,5 % affirment s’endetter⁹ de plus en plus chaque mois pour répondre à leurs besoins de base et 14 % doivent retirer de l’argent de leurs économies pour y arriver. Finalement, 12 % des répondant-es ont aussi affirmé arriver juste chaque mois, et plusieurs comptent sur les proches (conjoint/famille/amis) pour y arriver.

Tableau 16 : Proportions des étudiants locataires ayant un revenu résiduel selon le niveau d’études

	Collégial	Universitaire	Total pondéré
Oui	51,61 %	57,22 %	56,09 %
1-100 \$	16,36 %	15,00 %	15,27 %
101-200 \$	17,74 %	16,78 %	16,97 %
201-300 \$	7,83 %	9,33 %	9,03 %
301-400 \$	2,76 %	5,33 %	4,82 %
Plus de 400 \$	6,91 %	10,78 %	10,00 %
Non	48,39 %	42,78 %	43,91 %
J’arrive juste chaque mois	12,44 %	11,78 %	11,91 %
Je dois activement m’endetter	18,20 %	16,11 %	16,53 %
Je pige dans mes économies	15,90 %	13,89 %	14,29 %
Autre	1,84 %	1,00 %	1,17 %
Total	100 %	100 %	100 %

⁹ À noter que cette proportion correspond aux étudiants qui n’ont pas de revenu restant à la fin du mois et dont la principale option pour subvenir à leurs besoins est l’endettement. Elle ne constitue pas la proportion d’étudiants à avoir une dette auprès de l’aide financière aux études ou tout autre type de dette.

4. CONCLUSION

Cette première édition de l'ÉCLAIR Québec a permis à l'UTILE de rejoindre environ 5% des quelque 55 870 étudiant·es postsecondaires dans la région. Plus de 2 658 personnes ont répondu à l'enquête entre septembre 2023 et mars 2024, permettant d'avoir un portrait à jour de la situation résidentielle de la population étudiante dans la capitale nationale. 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 réponde aux besoins spécifiques de cette population.

Les logements les plus populaires auprès des étudiant·es, les appartements de deux chambres à coucher, ont vu les plus hautes augmentations dans les trois dernières années, avec des loyers en hausse de plus de 20%. L'ÉCLAIR Québec révèle par ailleurs que plus de 60% 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. En ce sens, il est intéressant de noter qu'une majorité de la population étudiante locataire semble vivre d'une paie à l'autre sans possibilité de répondre aux imprévus. 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.

Comme les autres grandes villes étudiantes du Québec, le marché locatif de la ville Québec est à la croisée des chemins, tant en termes de disponibilité que d'abordabilité.. 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 Québec. Permettre à la population étudiante locataire de la ville de Québec d'accéder à une offre plus grande de logements hors marché adaptés à leurs besoins aurait des impacts bénéfiques pour l'ensemble de la population de Québec.