UTILE

VEILLE ÉCLAIR SUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT

Le logement étudiant à Montréal

RAPPORT DE RECHERCHE

Publication
16 août 2023

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

SOMMAIRE

PROPORTIONS

- **49 %** des étudiant·es sondé·es sont locataires au niveau collégial et **74 %** au niveau universitaire
- **68 %** des étudiant·es locataires sondé·es habitent dans le parc résidentiel privé conventionnel au niveau collégial et **78 %** au niveau universitaire
- **Plus de la moitié (52 %)** d'entre eux sont concentrés dans cinq arrondissements centraux[1]

ESTIMATION EN NOMBRES

- **212 000** étudiant·es collégiaux et universitaires ont été rejoint·es par l'enquête et **4 732** répondant·es ont complété le questionnaire
- Au total, on compte environ **171 200 locataires étudiants** à Montréal **(26 000** locataires étudiant·es au niveau collégial et **145 200** au niveau universitaire)
- Plus de **17 600** locataires étudiant·es logent dans le parc résidentiel privé conventionnel au niveau collégial et **112 900** au niveau universitaire

PRÉCARITÉ

- **48 %** des étudiant·es locataires gagnent un revenu annuel inférieur à 20 000 $
- **44 %** des étudiant·es locataires considèrent que leur logement a besoin de réparations
- **Environ 10 %** des étudiant·es locataires partagent des logements d'une chambre fermée ou moins avec au moins deux autres personnes

TAUX D'INOCCUPATION SCHL (MONTRÉAL)

- **2,2** en 2022[2]

LOYER MÉDIAN PAR APPARTEMENT

- Population générale (SCHL octobre 2022) : **895 $/mois**
- Étudiant·es (ÉCLAIR avril 2023) : **1 175 $/mois**
- Augmentation du loyer étudiant dans les 4½ en 2 ans (PHARE 2021-ÉCLAIR 2023) : **+20 %**

[1] Il s'agit de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, Le Plateau-Mont-Royal, Rosemont–La Petite-Patrie, Ville-Marie, et Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension.

[2] Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2022. *Enquête sur les logements locatifs.* [En ligne].

Remerciements

L'UTILE tient à remercier toutes les institutions, les associations étudiantes ainsi que les répondant·es ayant accepté de participer à cette enquête inédite. Avec votre collaboration, il a été possible de rejoindre les étudiant·es de l'ensemble des universités et de quatre cégeps situés à Montréal. Nous soulignons par la même occasion le soutien de la Fédération des cégeps, de la Fédération étudiante collégiale du Québec, de l'Union étudiante du Québec, du Regroupement des cégeps de Montréal ainsi que du Conseil jeunesse de Montréal dans l'effort de mobilisation et de diffusion. Nous remercions enfin la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour son apport financier octroyé dans le cadre du Défi d'offre, une initiative enchâssée dans la Stratégie nationale sur le logement (SNL).

Équipe de projet

COORDINATION, ANALYSE ET RÉDACTION

Amel Gherbi-Rahal

Émile Fiset

NETTOYAGE DE DONNÉES

Guillaume Fabre

CARTOGRAPHIE

Marianne Lamoureux

RÉVISION

Élise Tanguay

Guillaume Faucher

Laurent Levesque

Marianne Lamoureux

MISE EN PAGE

Marianne Lamoureux

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION 1

1.1. ÉCLAIR 2023 1

1.2. MISE EN CONTEXTE 1

2. MÉTHODOLOGIE 4

2.1. DIFFUSION DE L'ENQUÊTE 4

2.2. COMPOSITION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE REJOINTE 5

2.3. MÉTHODE D'ANALYSE ET LIMITES 8

3. CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE À MONTRÉAL 10

3.1. SITUATION RÉSIDENTIELLE 10

3.1.1. PLUS DE 75% DES ÉTUDIANT·ES LOCATAIRES DANS LE PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS CONVENTIONNELS 10

3.1.2. UNE POPULATION LOCATAIRE MAJORITAIREMENT DANS LA VINGTAINE ET ÉTUDIANT À TEMPS PLEIN 12

3.1.3. LA POPULATION ÉTUDIANTE SONDÉE FORMÉE D'UNE MAJORITÉ D'ÉTUDIANT·ES PROVENANT DE L'EXTÉRIEUR DE LA RÉGION 15

3.1.4. PLUS DE LA MOITIÉ DES ÉTUDIANT·ES LOCATAIRES CONCENTRÉS DANS CINQ ARRONDISSEMENTS 16

3.1.5. DEUX POPULATIONS ÉTUDIANTES AUX HABITUDES DE TRANSPORT DISTINCTES 20

3.2. CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ET DES MÉNAGES 22

3.2.1. AU MOINS LA MOITIÉ DES ÉTUDIANTS LOCATAIRES VIT DANS DE GRANDS LOGEMENTS 22

3.2.2. 25% DE TOUS LES MÉNAGES DU PARC LOCATIF MONTRÉALAIS COMPRENNENT AU MOINS UNE PERSONNE ÉTUDIANTE 23

3.2.3. ENVIRON 10% DES LOCATAIRES ÉTUDIANTS OCCUPANT UN TRÈS PETIT LOGEMENT VIVENT AVEC AU MOINS DEUX AUTRES PERSONNES 24

3.2.4. LE LOYER ÉTUDIANT À MONTRÉAL LARGEMENT SUPÉRIEUR À CELUI DU RESTE DE LA POPULATION 26

3.2.5. PLUS DE TROIS ÉTUDIANT·ES LOCATAIRES SUR CINQ OCCUPENT LEUR LOGEMENT DEPUIS UN AN ET MOINS 29

3.2.6. 40% DES ÉTUDIANT·ES LOCATAIRES CONSIDÈRENT QUE LEUR LOGEMENT NÉCESSITE DES RÉPARATIONS 30

3.3. SITUATION FINANCIÈRE 31

3.3.1. 25% DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE TRAVAILLE 20 HEURES PAR SEMAINE OU PLUS 31

3.3.2. PLUS DE TROIS ÉTUDIANT·ES LOCATAIRES SONDÉ·ES SUR CINQ SOUS LE SEUIL DE REVENU VIABLE 32

4. CONCLUSION 34

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Taux de réponse en fonction de l'établissement d'enseignement 5
Tableau 2 : Distribution de la population étudiante sondée à Montréal selon l'établissement d'enseignement . 7
Tableau 3 : Distribution de la population étudiante locataire et non-locataire, selon le niveau d'étude et le type de logement 11
Tableau 4 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et l'âge 12
Tableau 5 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude 13
Tableau 6 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau et le régime d'étude 14
Tableau 7 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la situation de retour aux études 14
Tableau 8 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la provenance avant le début des études 15
Tableau 9 : Distribution des étudiant·es locataires, selon le niveau d'étude et la ville/arrondissement de résidence 16
Tableau 10 : Distribution des moyens de transport utilisés habituellement par la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude 20
Tableau 11 : Distribution du temps de déplacement moyen (lieu de résidence – établissement d'enseignement) de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude 21
Tableau 12 : Univers locatif à Montréal, selon la taille du logement (SCHL, octobre 2022) 22
Tableau 13 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la taille du logement 23
Tableau 14 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la taille du ménage 24
Tableau 15 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la présence d'un ou de plusieurs enfants à charge vivant dans le logement 25
Tableau 16 : Comparaison entre le loyer médian mensuel global déboursé par les étudiant·es locataires dans le parc de logements privés (ÉCLAIR) et l'ensemble de la population (SCHL) à Montréal en 2022, selon la taille du logement 27
Tableau 17 : Charges personnelles reliées au logement et loyer au bail par appartement des étudiant·es locataires à Montréal en 2023, selon le niveau d'étude 27
Tableau 18 : Charges personnelles médianes liées au logement des étudiant·es locataires à Montréal, selon la taille du logement et l'arrondissement 28
Tableau 19 : Charges personnelles médianes et loyer au bail médian des étudiant·es universitaires locataires à Montréal 28
Tableau 20 : Distribution des étudiant·es locataires de la région de Montréal, selon le niveau d'étude et le temps de résidence dans le logement 30
Tableau 21 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et l'état du logement . 31

Tableau 22 : Distribution de la situation d'emploi de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude 32
Tableau 23 : Distribution du revenu annuel de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude 33

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Effectif étudiant locataire par arrondissement, en fonction du niveau d'études 18
Figure 2 : Distribution géographique de la population étudiante locataire à Montréal 19
Figure 3 : Typologies des logements occupés par la population étudiante locataire 22

1. INTRODUCTION

1.1. ÉCLAIR 2023

L'Étude sur les conditions de logement axée sur l'information régionale (ÉCLAIR) en est à sa première édition pour la grande région de Montréal. 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 Canada[3] afin de pallier l'absence de statistiques publiques en la matière, 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'enquête ÉCLAIR est aussi envisagée comme une manière de réaliser régulièrement des états de la 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 région de Montréal, l'ÉCLAIR 2023 fourni un premier ensemble de constats à l'échelle de l'île qui permet aux acteurs locaux et régionaux de prendre la mesure des besoins en plus de permettre d'envisager ensemble des pistes de solution.

1.2. MISE EN CONTEXTE

L'Institut du Québec (IDQ), dans son rapport sur le logement dans la RMR de Montréal produit en 2022[4] pour la Fondation du Grand Montréal et Centraide du Grand Montréal, reconnaît la crise ainsi que ses causes, pressant par ailleurs les pouvoirs publics à agir sur l'accessibilité et l'abordabilité des logements. Il suggérait qu'en comparaison à 2 019, il pourrait être plus ardu de se loger dans la grande région de Montréal en 2021 pour des ménages plus nombreux avec des besoins d'espace plus importants. Il montre également combien « les personnes vivant dans des ménages à faible revenu sont également plus susceptibles d'être dans des situations plus critiques en devant consacrer plus de 50 % ou, dans certains cas, plus de 80 % de leurs revenus au logement » (IDQ, p. 28).

[3] Toutes les éditions du PHARE sont accessibles sur le site web de l'UTILE.

[4] Institut du Québec (IDQ). 2022. *Signes vitaux du Grand Montréal*. [En ligne]

Publié pour sa part au moment où nous menions l'enquête, le rapport sur le marché locatif produit par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL)[5] fournit un certain nombre de constats qui nous informent plus spécifiquement sur la situation qui concerne les étudiant·es et leur logement. Il mentionne :

> « Dans les secteurs centraux de l'île où il y a beaucoup d'étudiants et de nouveaux arrivants, comme le centre-ville et Côte-des-Neiges, les taux d'inoccupation ont baissé (tableau 1). C'est surtout du côté des petits appartements (studios et 1 chambre) qu'ils ont diminué. Le fort rebond de la migration (figure 1) et les cours en présentiel dans les collèges et universités ont alimenté la demande locative dans ces zones de l'île de Montréal » (SCHL, p. 147).

Si, depuis le retour des étudiant·es sur les campus, ces secteurs sont touchés par l'indisponibilité des logements, la baisse du taux d'inoccupation (passé de 3,7 % à 2,3 % entre 2021 et 2022) concerne généralement l'ensemble de l'île. Le même rapport nous apprend que l'indisponibilité des logements est par ailleurs plus saillante pour certaines catégories de logements comme les logements moins récents (construits depuis plus de 3 ans) et les logements dans la fourchette de prix la moins élevée. « Par exemple, les taux d'inoccupation étaient de seulement 1 % pour les appartements considérés abordables pour les 40 % des ménages locataires les moins fortunés (revenu de moins de 43 000 $). » (ibid., p. 149)

On reconnaît également qu'une tendance à une forte hausse des loyers s'observe dans les logements qui connaissent une rotation (changement de locataires au cours des douze derniers mois) : « lorsqu'un logement est libéré par son locataire, le propriétaire peut rajuster le loyer selon le loyer des logements comparables du marché. Il peut aussi avoir fait des rénovations. » (ibid.) Dans ce contexte, « [l]es faibles taux d'inoccupation et les hausses de loyers de plus en plus fortes font que les locataires sont de plus en plus réticents à déménager. » (ibid) Ce resserrement de l'offre disponible et des capacités financières des ménages locataires a évidemment un impact sur les autres dépenses comme les loisirs, voire l'alimentation en plus de les contraindre à des logements de moindre qualité et/ou de taille inadéquate.

Considérant notamment les plus jeunes ménages locataires comme étant particulièrement vulnérables aux aléas qui affectent leurs dépenses quotidiennes, les enjeux de précarité résidentielle discutés dans l'avis du Conseil jeunesse de Montréal (CjM, 2021)[6] touchent nécessairement la population étudiante. En outre,

> « cette catégorie de la population est étroitement dépendante du marché locatif en raison de sa situation transitoire, de son hypermobilité résidentielle et des adaptations qu'impose la progression académique et professionnelle dans les parcours de vie. La jeunesse n'a donc accès qu'aux logements locatifs disponibles à un moment précis, ce qui l'affecte grandement en période de crise du logement et de baisse record des taux d'inoccupation » (CjM, p. 11).

---

[5] Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). Janvier 2023. *Rapport sur le marché locatif*. [En ligne]

[6] Conseil Jeunesse de Montréal (CjM). 2021. *Les jeunes Montréalais.es et le logement locatif. Une situation précaire.* [En ligne]

Du côté des logements dédiés aux étudiant·es, qu'ils soient récents (comme les deux bâtiments de l'UTILE en opération sur le Plateau Mont-Royal) ou bien plus anciens (comme certaines résidences universitaires), nos échanges avec des opérateurs nous indiquent qu'ils affichent généralement complets. L'actualité ainsi que plusieurs travaux de recherche récents attirent par ailleurs l'attention sur la financiarisation du logement qui touche précisément la population étudiante dans les quartiers hypercentraux de la métropole québécoise[7] [8] [9].

Avec une population en âge de suivre une formation de niveau collégial ou universitaire qui se chiffre à quelque 778 000 individus à l'échelle de la RMR de Montréal, les jeunes de 17 à 30 ans constituent environ 20 % de l'ensemble de la population en 2022[10]. Parmi elle, on compte près de 250 000 étudiant·es qui sont inscrit·es dans un établissement collégial (53 124) ou universitaire (196 370). Pourtant, alors même que cette population est considérée 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 la ville qui accueille le plus d'étudiant·es au Québec. L'ÉCLAIR permet de pallier cette absence et de participer à l'effort collectif pour favoriser l'accessibilité et l'abordabilité pérennes au logement pour tous les ménages locataires.

[7] The Link. Janvier 2023. *Residence Students at the Forefront of the Housing Crisis*. [En ligne]

[8] Cloé St-Hilaire, Mikael Brunila et David Wachsmuth. 2023. *High Rises and Housing Stress*. Journal of the American Planning Association. DOI : 10.1080/01944363.2022.2126382

[9] Amel Gherbi-Rahal. 2022. *Les revers de la ville attractive : L'habiter des étudiantes et des étudiants internationaux et les transformations de l'offre d'hébergement dans le centre-ville de Montréal*. Institut national de la recherche scientifique. [En ligne]

[10] Statistique Canada. *Estimations annuelles de la population selon l'âge et le sexe*, 2 001 à 2 022, régions métropolitaines de recensement et agglomérations de recensement, Canada. [En ligne]

2. MÉTHODOLOGIE

2.1. DIFFUSION DE L'ENQUÊTE

Fruit de plus d'une vingtaine de partenariats avec les établissements d'enseignement supérieur et les associations étudiantes, l'ÉCLAIR Montréal 2023 comporte une vingtaine de questions ciblées. La collecte de données a été conçue et virtuellement hébergée sur la plateforme Limesurvey. La diffusion s'est réalisée par courriel auprès de population étudiante entre les mois de février et avril 2023. Parmi l'ensemble de l'effectif postsecondaire, estimé à près de 250 000 étudiant·es dans les établissements d'enseignement supérieur situés à Montréal, près de 212 000 étudiant·es collégiaux et universitaires ont été rejoint·es par l'enquête, soit 85 % de l'effectif postsecondaire total. Si nous avons rejoint les étudiants de tous les établissements universitaires, nous n'avons toutefois pas été en mesure de rejoindre les étudiants de chacun des établissements collégiaux. Ainsi, 4 767 étudiant·es qui habitent à Montréal ont complété le questionnaire soit 2,2 % de l'effectif postsecondaire (tableau 1, tableau 2).

Dans la majorité des établissements universitaires, c'est à l'ensemble des étudiants inscrits à la session d'hiver 2023 que le sondage a été administré. Les universités où nous n'avons pas rejoint tous les étudiants sont l'UQAM, l'UDEM ainsi que l'Université McGill. Nous avons donc eu accès à un échantillon de l'UQAM et de l'Université de Montréal équivalent respectivement à 20 % et 10 % de la population étudiante. En ce qui concerne l'Université de Montréal, une certaine catégorie d'étudiant·es (à la première et à la dernière année du baccalauréat) est exclue de l'échantillon puisqu'une autre enquête auprès de celle-ci était en cours au même moment. Sont également exclus de notre échantillon les cycles supérieurs de l'Université McGill qui n'ont pas participé à l'enquête. Comme détaillé dans le tableau 1 et le tableau 2, les résultats reflètent la situation de 4 356 étudiant·es universitaires étudiant et habitant à Montréal soit 2,2 % de la population étudiante universitaire totale.

En ce qui concerne les établissements collégiaux montréalais, nous estimons avoir touché 29 % des étudiant·es collégiaux, c'est-à-dire près de 15 500 étudiant·es sur une population totale d'un peu plus de 53 000 étudiant·es. Bien que des actions aient été prises par les représentant·es des établissements et des associations étudiantes approchés pour promouvoir l'enquête, le manque de ressources au sein des administrations et des exécutifs associatifs, de même que les relations historiquement plus récentes entre ces acteurs et l'UTILE, ont sans doute limité le succès de la démarche de mobilisation. Au final, c'est tout de même 2,4 % des étudiant·es collégiaux rejoint·es (ou 1 % de l'ensemble de la population étudiante collégiale), soit 365 personnes qui ont été sondé·es (tableau 1, tableau 2).

Nous avons également exclu de nos analyses les étudiant·es de tous les établissements qui, malgré leur participation, n'atteignaient pas un taux de participation minimal de 1 %. Au niveau universitaire, c'est le cas

des étudiant·es inscrit·es dans le campus de l'Université de Sherbrooke à Longueuil et à l'École du Barreau. Au collégial, il s'agit du Collège André-Grasset, du collège Bois de Boulogne, du Collège Dawson, du Collège Jean-de-Brébeuf, du Collège de Maisonneuve, du Cégep Marie-Victorin, du Cégep Vanier, du Cégep de St-Laurent et du Cégep du Vieux Montréal.

2.2. Composition de la population étudiante rejointe

Tableau 1 : Taux de réponse en fonction de l'établissement d'enseignement

Établissements d'enseignement	Taux de réponse (%)
Cégeps	**2,4**
Cégep Gérald-Godin	7,0
Collège Rosemont	4,4
Cégep André-Laurendeau	2,7
Collège Ahuntsic	1,0
Universités	**2,2**
Institut national de la recherche scientifique (INRS)	5,4
École de technologie supérieure (ÉTS)	10,9
HEC Montréal	5,7
Polytechnique Montréal	3,5
Université TÉLUQ	2,5
École nationale d'administration publique (ÉNAP)	2,4
Université McGill (premier cycle)	1,9 (2,6)
Université du Québec à Montréal (UQÀM) (échantillon 20 %)	1,6 (10,6)
Université Concordia	0,9
Université de Montréal (échantillon 10 %)	0,9 (7,8)
Moyenne	**2,2**

Avec un taux de participation entre 1 % et 13 % (tableau 1), l'ÉCLAIR Montréal 2023 semble avoir rejoint plus efficacement les étudiant·es des établissements suivants, alors largement surreprésentés dans notre échantillon (tableau 2) :

- L'**École de technologie supérieure** (ÉTS) (22 % des personnes sondées contre 4 % de l'effectif universitaire total) ;
- **HEC Montréal** (18 % des personnes sondées contre 6 % de l'effectif universitaire total) ;
- **Polytechnique Montréal** (8 % des personnes sondées contre 5 % de l'effectif universitaire total) ;
- C'est également le cas de tous les établissements collégiaux sondés.

D'autres sont pour leur part sous-représentés dans notre échantillon. C'est le cas de :

- L'**Université Concordia** (8 % des personnes sondées contre 18 % de l'effectif universitaire total) ;
- L'**Université de Montréal** (9 % des personnes sondées contre 20 % de l'effectif universitaire total) ;
- L'**Université du Québec à Montréal** (13 % des personnes sondées contre 16 % de l'effectif universitaire total) ;

Pour les autres établissements, un écart de moins de 3 % rapproche notre échantillon de l'effectif universitaire total.

Tableau 2 : Distribution de la population étudiante sondée à Montréal selon l'établissement d'enseignement

Établissements d'enseignement	Nombre de répondant·es	Proportion des répondant·es sondé·es (%)	Effectif total (N)	Proportion de l'effectif total (%)[11]
Cégeps	**365**	**7,7**	**53 124**	**29,1**
Collège Ahuntsic	85	23,3	8 563	16,1
Cégep André-Laurendeau	84	23,0	3 112	5,9
Collège de Rosemont	122	33,4	2 748	5,2
Cégep Gérald-Godin	74	20,3	1 062	2,0
Établissements non sondés	–	–	37 639	70,9
Universités	**4 356**	**91,4**	**196 370**	**78,7**
Université de Montréal	408	9,4	45 800	20,7
Université Concordia	331	7,6	38 750	17,5
Université McGill	706	16,2	36 560	16,5
Université du Québec à Montréal (UQAM)	577	13,2	35 250	15,9
HEC Montréal	765	17,6	13 480	6,1
Polytechnique Montréal	341	7,8	9 880	4,5
École de technologie supérieure (ÉTS)	965	22,2	8 840	4,0
Université TÉLUQ	132	3,0	5 180	2,3
École nationale d'administration publique (ÉNAP)	47	1,1	2 000	0,9
Institut national de la recherche scientifique (INRS)	84	1,9	630	0,3
Établissements non sondés	–	–	–	–
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre/Autre/Vide	**46**	**1,0**	–	–
Total	**4 767**	**100**	**249 494**	**100**

[11] La part de l'effectif collégial total est calculée sur l'effectif collégial total, soit 53 124.

2.3. MÉTHODE D'ANALYSE ET LIMITES

Les analyses qui suivent portent plus directement sur la population étudiante locataire collégiale et universitaire sondée à Montréal en décrivant d'abord ses caractéristiques (âge, situation d'étude), celles de leurs logements et de leurs ménages (type, taille et état des logements, taille et composition des ménages, loyers, localisation, mobilité). Nous nous intéresserons ensuite à leur situation financière (emploi, revenu, mesure de précarité).

Comme dans toute enquête, la stratégie de diffusion ainsi que des biais de participation sont susceptibles d'influencer les taux de réponse sans oublier le profil des répondant·es. À ce titre, les étudiant·es locataires peuvent avoir tendance à répondre davantage au questionnaire que les non-locataires. Ce type d'enquête a également tendance à toucher davantage certaines sous-catégories de la population étudiante locataire (comme les étudiant·es internationaux ou encore les étudiant·es en résidence).

Concernant l'échantillon retenu (n), 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 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. L'échantillon retenu est donc relatif d'un tableau ou d'une figure à l'autre. Pour ce qui est du calcul des nombres estimés (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.

En termes d'interprétation des résultats, lorsque pertinentes, nous mobilisons les données des trois dernières enquêtes de Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes de la population collégiale (PHARE 2019) et universitaire (PHARE 2017, 2021). À cet égard, les comparaisons doivent être réalisées avec prudence puisque tous les établissements sondés ne sont pas les mêmes d'une enquête à l'autre. Pour sa part, l'enquête PHARE 2017 n'a pas pu sonder les étudiant·es des cycles supérieurs de l'Université Concordia. Elle n'a pas non plus pu rejoindre les étudiant·es des HEC, de l'ÉNAP et de la TELUQ, prises en compte dans la présente enquête. Pour ce qui est des étudiant·es de la RMR de Montréal touché·es par l'enquête PHARE 2019, elle rejoint plus largement la population collégiale d'André-Laurendeau, de Gérald-Godin, de Montmorency, de Rosemont, de Saint-Laurent et du Vieux-Montréal. Les étudiant·es du Collège Ahuntsic n'avaient cependant pas été rejoint·es. Enfin, en comparaison avec l'ÉCLAIR 2023, l'enquête PHARE 2021 n'a pas été en mesure de tenir compte de la population universitaire de l'ETS et de l'ÉNAP. Si elle a plus efficacement rejoint les étudiant·es de l'UQAM et de l'Université de Montréal, elle a cependant plus difficilement rejoint la population étudiante des HEC.

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). En effet, étant donné la part des étudiant·es collégiaux sous-représentée dans notre échantillon, nous corrigeons cette limite en pondérant les résultats lorsque nous évaluons l'ensemble de la population postsecondaire.

3. CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE À MONTRÉAL

3.1. SITUATION RÉSIDENTIELLE

3.1.1. Plus de 75 % des étudiant·es locataires dans le parc de logements privés conventionnels

Près de 70 % de la population étudiante postsecondaire sondée est locataire (tableau 3). En nombre, c'est-à-dire rapporté sur l'effectif postsecondaire total, **on estime à plus de 171 000 étudiant·es locataires dans la RMR de Montréal parmi lesquel·les plus de 26 000 collégien·nes et 145 000 universitaires.** Étant donné leur âge, il va sans dire que la population collégiale est moins représentée parmi les locataires (49 %) que les universitaires (74 %).

Tableau 3 : Distribution de la population étudiante locataire et non-locataire, selon le niveau d'étude et le type de logement

Modes de tenure/types de logements	Étudiant·es collégiaux		Étudiant·es universitaires		Ensemble des étudiant·es	
	Part des étudiant·es sondé·es (%)	(N) [12]	(%)	(N)	(%)	(N)
Locataires	**49,0 %**	**26 017**	**74,0 %**	**145 221**	**68,6 %**	**171 238**
En appartement, studio, condominium, maison ou autre	67,9 %	17 668	77,8 %	112 977	75,7 %	129 612
En résidence étudiante opérée par un établissement d'enseignement	6,5 %	1 694	9,4 %	13 629	8,8 %	15 023
En résidence étudiante opérée par un propriétaire privé	4,7 %	1 210	3,8 %	5 568	4,0 %	6 863
En logement social (coopérative, HLM ou OBNL d'habitation)	3,3 %	847	1,1 %	1 662	1,6 %	2 730
Chez un(e) membre de la famille (parents, tuteur(trice)s, etc.) ou chez un(e) proche (ami(e), conjoint(e), etc.) – avec loyer	9,8 %	2 541	4,6 %	6 648	5,7 %	9 731
Dans une maison qui est occupée par une famille qui n'est pas la mienne	0,9 %	242	0,7 %	1 039	0,8 %	1 303
Dans un logement à court terme (Airbnb, hôtel, etc.)	0,5 %	121	0,3 %	374	0,3 %	517
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre/Autre	6,5 %	1 694	2,3 %	3 324	3,2 %	5 459
Non-locataires	**70,8**	**4 645**	**33,8**	**2 189**	**52,4**	**6 834**
Chez un(e) membre de la famille (parents, tuteur(trice)s, etc.) ou chez un(e) proche (ami(e), conjoint(e), etc.) – sans loyer	97,2	4 515	67,6	1480	82,5	5 995
Dans une maison, un condominium, un duplex, etc., dont je suis propriétaire ou copropriétaire	2,8	130	32,4	709	17,5	839
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre/Autre	**0,7**	**43**	**3,1**	**199**	**1,9**	**242**
Total	**100**	**6 558**	**100**	**6 480**	**100**	**13 038**

Parmi cette population locataire, plus de trois étudiant·es sur quatre (76 %) occupent un logement dans le parc de logements privés conventionnel. Cette proportion est plus élevée chez les universitaires (78 %) que chez les collégien·nes (68 %).

Autrement, un maigre pourcentage des locataires sondé·es disposent d'un logement social. Cela est également en lien avec la provenance de la population rejointe, mais aussi de l'accès limité des étudiant·es à cette offre de logements, comme l'indiquait l'avis du Conseil Jeunesse de Montréal sur le logement des jeunes montréalais[13]. Ainsi, **au déficit d'une offre locative dédiée à la population étudiante, s'ajoute le déficit de l'offre locative abordable disponible pour ces plus jeunes locataires**.

3.1.2. Une population locataire majoritairement dans la vingtaine et étudiant à temps plein

Si la structure d'âge des étudiant·es locataires (tableau 4) montre que c'est très exactement la moitié de la population étudiante locataire qui est âgée de moins de 25 ans, c'est sans surprise la population collégiale qui est la plus jeune avec 12 % de personnes de moins de 20 ans (contre 3,2 % au niveau universitaire).

Tableau 4 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et l'âge

Groupes d'âge	Part des étudiant·es collégiaux (%)	Part des étudiant·es universitaires (%)	Part de l'ensemble des étudiant·es locataires sondé·es (%)
Moins de 20 ans	12,1 %	3,2 %	4,6 %
20 ans – 24 ans	43,7 %	45,6 %	45,3 %
25 ans – 29 ans	19,5 %	26,6 %	25,5 %
30 ans – 34 ans	9,3 %	12,4 %	11,9 %
35 ans – 39 ans	7,0 %	6,1 %	6,2 %
40 ans – 44 ans	4,7 %	3,8 %	3,9 %
45 ans – 49 ans	1,9 %	1,4 %	1,5 %
50 ans et plus	1,9 %	0,9 %	1,1 %
Total	**100 %**	**100 %**	**100 %**

[12] Comme mentionné dans la méthodologie, dans les tableaux (n) renvoie à l'échantillon réel sondé tandis que (N) renvoie à l'estimation de la population totale réelle (pondérée).

[13] Florilène Cornier et Charlotte Montfils-Ratelle, 2021, *Les jeunes montréalais.es et le logement locatif*, Conseil jeunesse de Montréal. [En ligne]

Dans les deux cas toutefois, **le groupe d'âge le plus représenté parmi les étudiant·es locataires est celui des personnes âgées entre 20 et 24 ans (45 %).**

Tableau 5 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude

Programmes d'étude	Part des étudiant·es locataires sondé·es par niveau (%)
Collégial	
Attestation d'étude collégiale (AEC)	0,5 %
Préuniversitaire	20,1 %
Technique	67,3 %
Tremplin DEC	5,1 %
Formation continue	7, 0 %
Total	100 %
Universitaire	
Premier cycle	59,2 %
Deuxième cycle	28,9 %
Troisième cycle	11,9 %
Total	100 %

En regard du programme d'étude (tableau 5), il n'est pas non plus surprenant que **la proportion d'étudiant·es locataires sondé·es inscrit·es au premier cycle universitaire soit la plus importante (55 %)** parmi l'ensemble des locataires sondé·es.

Au niveau collégial, il est toutefois intéressant de constater que, alors qu'ils et elles composent entre 47 % et 65 % de l'effectif rejoint selon l'établissement[14], ce sont **66 % des personnes locataires au collégial qui sont inscrit·es dans un programme technique**. Il s'agit là d'une tendance également observée dans la plus récente enquête ÉCLAIR conduite en Outaouais[15].

[14] Ministère de l'Enseignement supérieur. *Effectif à l'enseignement collégial selon diverses variables, au trimestre d'automne*, de 2008-2009 à 2021-2022. [En ligne]

[15] UTILE. 2023. *Le logement étudiant en Outaouais*. [En ligne]

Tableau 6 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau et le régime d'étude

Régimes d'étude	Part des étudiant·es collégiaux (%)	Part des étudiant·es universitaires (%)	Part de l'ensemble des étudiant·es locataires sondé·es (%)
Temps plein	90.2 %	81.8 %	83.1 %
Temps partiel	3,3 %	10,5 %	9,4 %
En stage	3,7 %	3,3 %	3,4 %
En rédaction ou en correction de mémoire ou de thèse	N. A.	3,8 %	3,2 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre/Autre	2,8 %	0,7 %	1,0 %
Total	**100 %**	**100 %**	**100 %**

En ce qui concerne le régime d'étude (tableau 6), si ce sont dans l'ensemble les étudiant·es inscrit·es à temps plein qui sont locataires (80 %), cette proportion atteint 87 % au collégial[16].

Tableau 7 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la situation de retour aux études

Retour aux études	Part des étudiant·es collégiaux (%)	Part des étudiant·es universitaires (%)	Part de l'ensemble des étudiant·es locataires sondé·es (%)
Oui, j'effectue actuellement un retour aux études après plusieurs années d'interruption	21,9 %	14,8 %	15,9 %
Non, je n'ai pas interrompu mes études pendant plusieurs années	74,0 %	81,0 %	79,9 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	4,2 %	4,2 %	4,2 %
Total	**100 %**	**100 %**	**100 %**

Ce sont 16 % des étudiant·es locataires postsecondaires qui effectuent un retour aux études après avoir interrompu leur formation (tableau 7). **Le retour aux études concerne particulièrement la population**

[16] Dans l'effectif réel sondé, la part des étudiant·es à temps plein est de 83 % au collégial et 71 % à l'université.

locataire collégiale, avec plus d'une personne répondante sur cinq (22 %) ayant interrompu ses études pendant plusieurs années avant de les reprendre.

3.1.3. La population étudiante sondée formée d'une majorité d'étudiant·es provenant de l'extérieur de la région

Tableau 8 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la provenance avant le début des études

Provenance avant les études	Proportion des étudiant·es collégiaux	Proportion des étudiant·es universitaires	Proportion du total des étudiant·es sondé·es
Dans la ville où vous étudiez présentement	45,1 %	21,3 %	24,9 %
Au Québec, dans la même région que celle où vous étudiez, mais dans une ville différente	14,9 %	11,8 %	12,3 %
Au Québec, dans une autre région que celle où vous étudiez présentement	18,6 %	18,2 %	18,3 %
Au Canada, mais à l'extérieur du Québec	1,4 %	7,8 %	6,8 %
Dans un pays autre que le Canada	19,1 %	40,7 %	37,4 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	0,9 %	0,2 %	0,9 %
Total	**100 %**	**100 %**	**100 %**

L'ÉCLAIR Montréal 2023 semble avoir rejoint de manière importante les étudiant·es en provenance de l'extérieur du Canada (37 %) qui, en plus d'être en nombre croissant depuis la dernière décennie, sont plus à même d'être locataires. Cette proportion, est par ailleurs deux fois plus marquée au sein de la population étudiante locataire universitaire (41 %) que collégiale (19 %) (tableau 8).

Plus largement, **les locataires étudiant·es en provenance de l'extérieur de la région sont majoritaires (63 %).** Alors qu'ils et elles représentent 67 % des locataires universitaires, ils et elles sont 39 % au collégial.

Si les migrations étudiantes vers Montréal constituent un phénomène moins marqué dans les cégeps et collèges sondés, on retrouve une proportion supérieure d'étudiant·es locataires qui proviennent de Montréal au sein des établissements collégiaux (45 %) qu'universitaires (21 %).

3.1.4. Plus de la moitié des étudiant·es locataires concentrés dans cinq arrondissements

Ensemble, **cinq arrondissements centraux accueillent 52 % des étudiant·es postsecondaires locataires, représentant plus de 89 500 personnes** : Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (13 %), Le Plateau-Mont-Royal (13 %), Ville-Marie (11 %), Rosemont-La Petite-Patrie (9 %) et Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (6 %) (tableau 9).

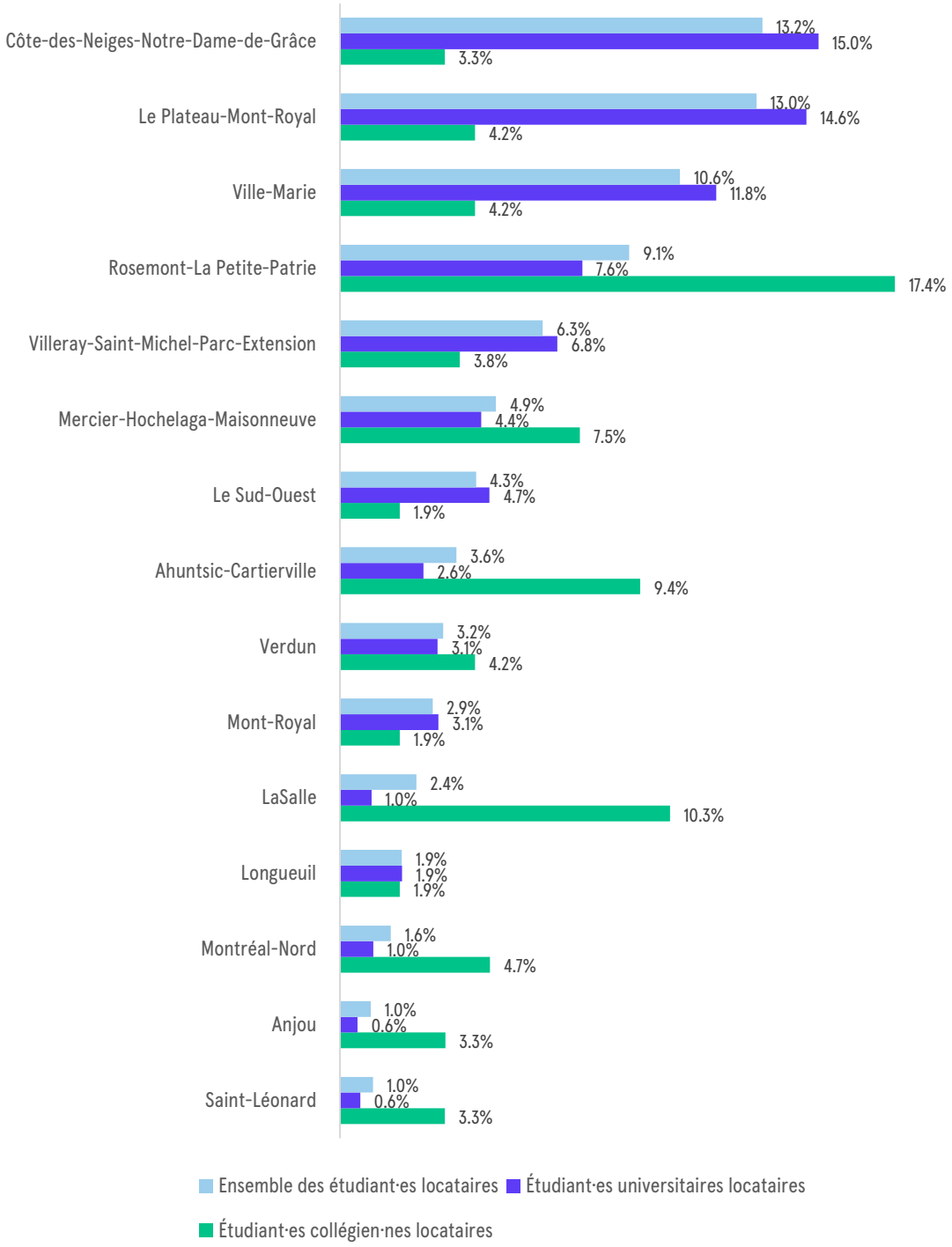
Tableau 9 : Distribution des étudiant·es locataires, selon le niveau d'étude et la ville/arrondissement de résidence

Arrondissements/villes	Étudiant·es collégiaux		Étudiant·es universitaires		Ensemble des étudiant·es	
	Part des étudiant·es sondé·es	Nombre estimé (N)	(%)	(N)	(%)	(N)
Ahuntsic-Cartierville	9,40 %	2 443	2,60 %	3 800	3,60 %	6 243
Anjou	3,30 %	855	0,60 %	802	1,00 %	1 648
Brossard	0,90 %	244	0,50 %	676	0,50 %	918
Châteauguay	0,50 %	122	0,10 %	127	0,10 %	248
Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	3,30 %	855	15,00 %	21 747	13,20 %	22 641
Côte-Saint-Luc	0,50 %	122	0,80 %	1 140	0,70 %	1 263
L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève	1,90 %	489	–	0	0,30 %	482
La Prairie	–	–	0,10 %	127	0,10 %	127
Lachine	2,30 %	611	0,80 %	1 225	1,10 %	1 830
LaSalle	10,30 %	2 687	1,00 %	1 436	2,40 %	4 092
Laval	1,90 %	489	1,80 %	2 576	1,80 %	3 064
Le Plateau-Mont-Royal	4,20 %	1 099	14,60 %	21 198	13,00 %	22 332
Le Sud-Ouest	1,90 %	489	4,70 %	6 799	4,30 %	7 297
Longueuil	1,90 %	489	1,90 %	2 829	1,90 %	3 318
Mercier	0,50 %	122	0,10 %	84	0,10 %	205
Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	7,50 %	1 954	4,40 %	6 419	4,90 %	8 363
Mont-Royal	1,90 %	489	3,10 %	4 476	2,90 %	4 969

Montréal-Est	1,90 %	489	1,80 %	2 618	1,80 %	3 106
Montréal-Nord	4,70 %	1 222	1,00 %	1 520	1,60 %	2 730
Montréal-Ouest	0,50 %	122	2,10 %	2 998	1,80 %	3 126
Outremont	0,50 %	122	1,90 %	2 703	1,70 %	2 829
Pierrefonds-Roxboro	0,50 %	122	0,20 %	253	0,20 %	375
Repentigny	0,50 %	122	0,10 %	127	0,10 %	248
Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles	2,30 %	611	0,30 %	422	0,60 %	1 026
Rosemère	0,50 %	122	–	0	0,10 %	121
Rosemont-La Petite-Patrie	17,40 %	4 520	7,60 %	11 021	9,10 %	15 508
Saint-Laurent	1,40 %	366	1,30 %	1 942	1,30 %	2 309
Saint-Léonard	3,30 %	855	0,60 %	929	1,00 %	1 775
Vaudreuil-Dorion	0,50 %	122	0,10 %	84	0,10 %	205
Verdun	4,20 %	1 099	3,10 %	4 434	3,20 %	5 529
Ville-Marie	4,20 %	1 099	11,80 %	17 102	10,60 %	18 227
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	3,80 %	977	6,80 %	9 881	6,30 %	10 869
Westmount	–	0	0,80 %	1 140	0,70 %	1 143
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	0,90 %	244	4,90 %	7 052	4,30 %	7 309
Autre	0,90 %	244	3,80 %	5 532	3,40 %	5 786
Total	**100 %**	**26 019**	**100 %**	**145 221**	**100 %**	**171 238**

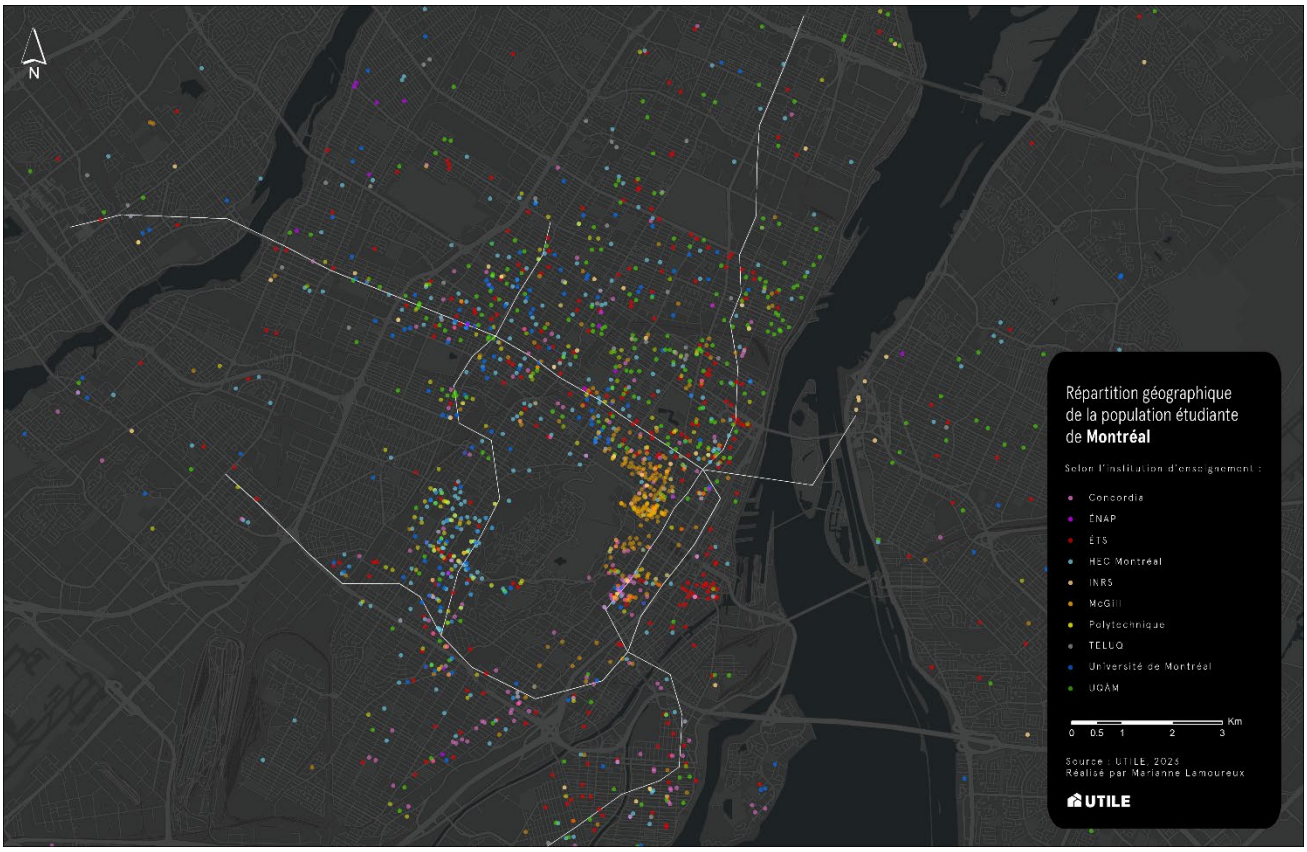
La proximité des établissements d'enseignement constitue un facteur d'attraction indéniable pour la population collégiale comme universitaire. En regardant de plus près le lieu de résidence des étudiant·es locataires selon le niveau d'étude, la préférence des locataires universitaires pour Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (15 %), Le Plateau-Mont-Royal (15 %) et Ville-Marie (12 %) est flagrante. Pour la population locataire collégiale sondée, elle se concentre dans des secteurs qui correspondent à leur lieu d'études à savoir Rosemont-La-Petite-Patrie (17 %), La Salle (10 %) et Ahuntsic-Cartierville (9 %) (figure 1).

Figure 1 : Effectif étudiant locataire par arrondissement, en fonction du niveau d'études



La projection cartographique du lieu de résidence des étudiant·es témoigne également de l'**importance des lignes de transport en commun**, avec une concentration plus marquée de la population étudiante locataire le long des lignes de métro (figure 2, figure 3).

Figure 2 : Distribution géographique de la population étudiante locataire à Montréal[17]



Ces représentations à vol d'oiseau révèlent d'ailleurs des logiques de localisation résidentielle distinctes selon leur établissement d'études. Par exemple, les étudiant·es locataires de l'Université McGill semblent plus concentrés dans le centre-ville. Malgré quelques poches de concentration (notamment là où l'on retrouve des résidences étudiantes dédiées), la population étudiante locataire de l'Université de Montréal se distribue le long de la ligne bleue, celle de l'UQAM le long des lignes vertes et oranges, alors que celle de l'ÉTS est plus diffuse vers l'Est comme vers l'Ouest. Notons également la présence étudiante sur la rive sud de l'île qui, rappelons-le, accueille également d'autres campus qui ne figurent pas dans la présente analyse.

[17] Voir Annexe 1 pour une version plus grande de l'image.

3.1.5. Deux populations étudiantes aux habitudes de transport distinctes

Nous avons questionné les étudiant·es sur leurs habitudes de transport. Nous leur avons notamment demandé quel était leur moyen de transport habituellement privilégié pour se déplacer du lieu de résidence à leur établissement d'enseignement (tableau 10). Des différences importantes qui caractérisent les déplacements des locataires collégien·nes et universitaires méritent notre attention.

Tableau 10 : Distribution des moyens de transport utilisés habituellement par la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude

Moyens de transport (non mutuellement exclusifs)	Part des étudiant·es collégiaux (%)	Part des étudiant·es universitaires (%)	Part de l'ensemble des étudiant·es locataires sondé·es (%)
La marche (à pied)	34,3 %	36,7 %	36.4%
La bicyclette, les patins à roues alignées	7,6 %	6,4 %	6,6%
L'autobus	56,2 %	25,1 %	29.8 %
Le métro ou le service de train de banlieue	27,1 %	34,8 %	33.6%
La voiture, la moto ou le scooter	41,0 %	9,5 %	14.3 %
Covoiturage	2,9 %	1,2 %	1.4 %
À distance	0,5 %	1,8 %	1.6%

Nous l'avons vu, les **étudiant·es universitaires locataires** ont généralement tendance à s'établir près d'une ligne de métro aux abords desquelles sont généralement situés les campus universitaires. Cette observation se confirme ici : **plus de 30 % d'entre eux et elles utilisent le métro ou le service ferroviaire de banlieue dans leurs déplacements quotidiens (27 % chez les collégien·nes locataires).**

Inversement, **c'est l'autobus qui figure comme le principal moyen de transport de la population collégiale locataire** (25 % contre 25% des universitaires locataires). Nous expliquons en partie ce recours à l'autobus par le fait que les cégeps ont tendance à être plus éloignés des lignes de métro que les universités, qui sont pour leur part placées autour d'axes majeurs de transport en commun.

Ces modes de transport peuvent ici être combinés à la marche. Une autre différence importante relative à la population collégiale locataire sondée est son usage marqué des moyens de transport motorisé individuels. **Alors que 9,5% des étudiant·es universitaires locataires utilisent la voiture, la moto ou le scooter pour leurs déplacements habituels, cette proportion atteint plus de 40 % des collégien·nes locataires.**

Tableau 11 : Distribution du temps de déplacement moyen (lieu de résidence – établissement d'enseignement) de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude

Temps de déplacement	Part des étudiant·es collégiaux (%)	Part des étudiant·es universitaires (%)	Part de l'ensemble des étudiant·es locataires sondé·es (%)
0–14 minutes	22,6 %	27,0 %	26,3 %
15–29 minutes	28,0 %	30,3 %	29,9 %
30–44 minutes	24,2 %	26,7 %	26,3 %
45–59 minutes	16,1 %	10,7 %	11,6 %
Une heure et plus	9,1 %	4,6 %	5,3 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	-	0,7 %	0,6 %
Total	**100 %**	**100 %**	**100 %**

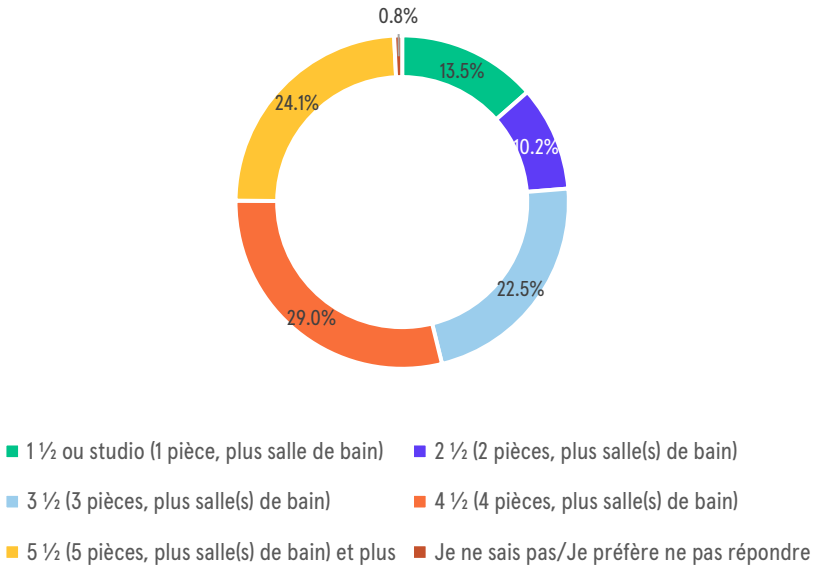
Alors même que les étudiant·es collégiaux locataires utilisent davantage la voiture, les déplacements entre leur lieu de résidence et leur établissement d'enseignement sont caractérisés par un temps de transport généralement plus long que chez les universitaires locataires (tableau 11). Ils et elles sont respectivement la moitié (50 %) contre 42 % à compter un temps de déplacement de 30 minutes et plus.

Globalement toutefois, il n'empêche que la majorité des personnes sondées consacrent un temps de déplacement de moins de trente minutes.

3.2. CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ET DES MÉNAGES

3.2.1. Au moins la moitié des étudiants locataires vit dans de grands logements

Figure 3 : Typologies des logements occupés par la population étudiante locataire



Plus de la moitié (53 %) des logements occupés par la population étudiante locataire à Montréal comportent 4 pièces et demie ou plus (figure 5, tableau 12). Pour l'autre moitié, la proportion de celles et ceux qui vivent dans des appartements ne comptant pas de chambre fermée (studios, 1 ½ et 2 ½) est équivalente (24 %) à celle qui habite un appartement réputé avec une chambre (3 ½) (23 %).

Tableau 12 : Univers locatif à Montréal, selon la taille du logement (SCHL, octobre 2022)

Taille du logement (SCHL, 2022)	Part des logements (%)
Studio	9,9 %
1 chambre à coucher	27,6 %
2 chambres à coucher	52,3 %
3 chambres à coucher et plus	10,3 %
Total	**100 %**

Si on compare cette distribution avec celle de l'univers locatif à l'échelle de la ville de Montréal où la population est davantage concentrée (tableau 13), on constate que la population étudiante locataire collégiale comme universitaire est surreprésentée dans les logements de 3 chambres et plus (5 ½ et plus).

Tableau 13 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la taille du logement

Taille du logement	Part des étudiant·es collégiaux (%)	Part des étudiant·es universitaires (%)	Part de l'ensemble des étudiant·es locataires sondé·es (%)
1 ½ ou studio (1 pièce, plus salle de bain)	13,2 %	13,6 %	13,5 %
2 ½ (2 pièces, plus salle(s) de bain)	12,3 %	9,8 %	10,2 %
3 ½ (3 pièces, plus salle(s) de bain)	23,0 %	22,3 %	22,5 %
4 ½ (4 pièces, plus salle(s) de bain)	27,0 %	29,3 %	29,0 %
5 ½ (5 pièces, plus salle(s) de bain)	16,2 %	16,1 %	16,1 %
6 ½ (6 pièces, plus salle(s) de bain)	5,4 %	4,9 %	5,0 %
7 ½ (7 pièces, plus salle(s) de bain)	0,5 %	1,7 %	1,5 %
8 ½ (8 pièces, plus salle(s) de bain) ou plus	1,0 %	1,6 %	1,5 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	1,5 %	0,7 %	0,8 %
Total	**100 %**	**100 %**	**100 %**

On ne note toutefois pas de différence significative entre la population collégiale et universitaire en matière de taille de logement.

3.2.2. 25 % de tous les ménages du parc locatif montréalais comprennent au moins une personne étudiante

La définition de ménage est habituellement comprise comme l'ensemble des personnes partageant un même logement, le plus souvent une famille, une colocation ou une personne seule. Afin d'éliminer les risques dans l'interprétation de notre définition de ce terme, nous incluons dans celle-ci tous les habitants d'un logement, qu'ils soient unis par des liens de parenté ou d'union ou non. Ainsi, en comptant en moyenne un peu plus de deux personnes (2,3) par logements, on estime que 17 % du parc locatif de la RMR de Montréal est occupé par des ménages comptant au moins une personne étudiante. (sur un total de 622 612 logements en octobre 2022). **À l'échelle de l'île, cette proportion atteint le quart du parc locatif (25 %)** composé de 430 592 logements au cours de la même période.

Tableau 14 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la taille du ménage

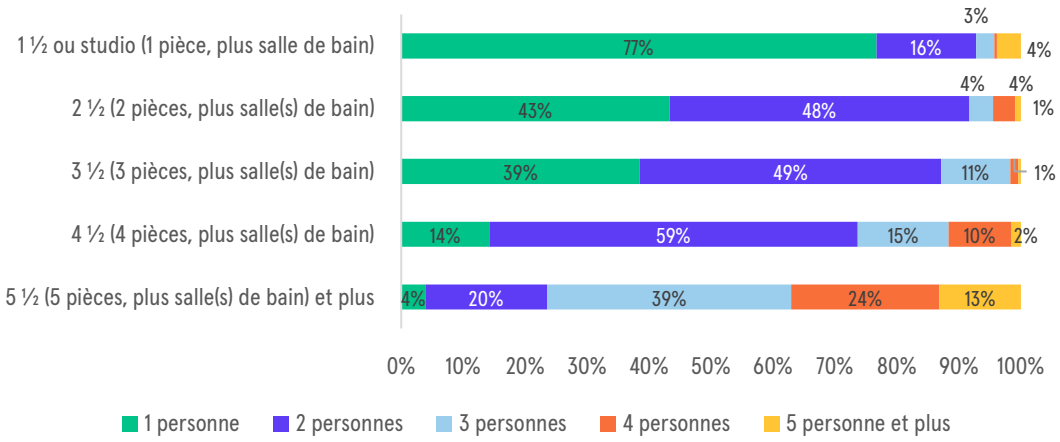
Taille du ménage	Part des étudiant·es collégiaux (%)	Part des étudiant·es universitaires (%)	Part de l'ensemble des étudiant·es locataires sondé·es (%)
1 personne	31,2 %	27,5 %	28,1 %
2 personnes	37,6 %	40,0 %	39,6 %
3 personnes	17,7 %	17,2 %	17,3 %
4 personnes	4,8 %	9,9 %	9,1 %
5 personnes ou plus	7,5 %	4,3 %	4,8 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	1,1 %	1,1 %	1,1 %
Total	**100 %**	**100 %**	**100 %**

Si la plupart des étudiant·es locataires sondé·es (40 %) occupent un logement avec une autre personne, **les ménages étudiant·es de trois colocataires et plus composent pour leur part 31 % de notre échantillon** (tableau 14). Les étudiant·es universitaires sont d'ailleurs davantage représentés au niveau des grands ménages.

3.2.3. Environ 10 % des locataires étudiants occupant un très petit logement vivent avec au moins deux autres personnes

Comme nous venons pourtant de le souligner, alors que 46 % des locataires sondé·es vivent dans un logement comptant une chambre fermée ou pas de pièce fermée du tout, on constate une surpopulation dans certains petits logements.

Figure 6 : Distribution des étudiant·es locataires de la région de Montréal, selon la taille du logement et le nombre d'occupant·es



Précisément, les données recueillies sur le nombre de personnes occupantes selon la taille du logement montrent que plus de deux personnes occupent parfois un logement comportant une chambre ou moins (figure 6). En effet, **7 % des studios, 8 % des 2 ½ et 13 % des 3 ½ sont occupés par trois colocataires ou plus**. Ajoutons que plus de la moitié des 2 ½ (57 %) et des 3 ½ (61 %) sont occupés par au moins deux personnes. Rappelons que, comme défini ci-haut, ces ménages sont susceptibles d'être composés de couples, de colocataires apparentés ou non.

Tableau 15 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la présence d'un ou de plusieurs enfants à charge vivant dans le logement

Enfant·s à charge vivant dans le logement	Part des étudiant·es collégiaux (%)	Part des étudiant·es universitaires (%)	Part de l'ensemble des étudiant·es locataires sondé·es (%)
Oui	16,4 %	6,3 %	7,9 %
Non	82,5 %	93,5 %	91,8 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	1,1 %	0,2 %	0,3 %
Total	**100 %**	**100 %**	**100 %**

En ce qui a trait aux étudiant·es locataires qui vivent avec au moins un enfant à charge (8 % de la population sondée) (tableau 15), cette situation concerne étonnamment davantage la population collégiale (16 %) bien qu'elle touche aussi 6 % de la population universitaire.

Parmi ces étudiant·es locataires qui vivent avec leur·s enfant·s, un croisement de nos données nous permet d'établir que 34 % des universitaires et 10 % des collégien·nes sont de celles et ceux qui ont indiqué faire un retour aux études. L'arrivée d'un ou de plusieurs enfants est ainsi un événement qui éclaire en partie les raisons de la mise à l'arrêt temporaire des études postsecondaires.

3.2.4. Le loyer étudiant à Montréal largement supérieur à celui du reste de la population

L'ÉCLAIR 2023 permet de documenter le loyer déboursé par les ménages étudiants et de les comparer avec le loyer de l'ensemble des ménages pour la ville de Montréal (tableau 16). Pour assurer une plus juste comparabilité avec les données de la SCHL, seuls les loyers étudiants médians (tels qu'affichés sur le bail, donc sans les charges[18]) des logements du parc locatif privé sont pris en compte. Ils excluent ici les résidences universitaires et les chambres occupées au sein d'une famille.

L'écart constaté entre les loyers médians à l'échelle de la ville est croissant au fur et à mesure de la taille du logement. **Cet écart, en défaveur des ménages étudiants, se chiffre de plus de 19 % (ou +140 $) pour les studios jusqu'à plus de 33 % (ou +380 $) pour les trois chambres à coucher et plus**. Rappelons par ailleurs que la hausse des loyers a été particulièrement marquée dans les logements qui ont connu un roulement de leurs occupant·es. Les ménages étudiants sont donc directement victimes tout autant qu'ils contribuent à cette croissance importante des loyers en raison de leur haute mobilité résidentielle.

À cet effet, bien qu'ils ne portent pas spécifiquement sur la population qui nous concerne, les chiffres publiés par la SCHL sont éloquents. L'écart entre « le loyer moyen des logements ayant accueilli de nouveaux locataires (1 235 $) et le loyer moyen de ceux dont les locataires étaient restés les mêmes (963 $) s'élève à 28 % » (p. 146). Avec la plus forte variation annuelle du loyer moyen sur le marché depuis 20 ans (+5,4 %), les loyers des appartements de deux chambres ayant accueilli de nouveaux locataires ont connu une augmentation de 14,5 % alors que ceux où les locataires étaient restés les mêmes ont augmenté de 3,5 %. Ainsi, en raison de leur hypermobilité sur le marché locatif, les étudiant·es sont vulnérables à ces hausses importantes de loyer qui se produisent lorsqu'il y a un changement de locataire dans un logement.

[18] Énergie, chauffage, eau chaude et Internet.

Tableau 16 : Comparaison entre le loyer médian mensuel global déboursé par les étudiant·es locataires dans le parc de logements privés (ÉCLAIR) et l'ensemble de la population (SCHL) à Montréal en 2022, selon la taille du logement

Taille du logement	ÉCLAIR 2023	SCHL (octobre 2022)	Écart ÉCLAIR-SCHL (%)	Écart ÉCLAIR-SCHL (%)
Studio	865 $	725 $	+140 $	19,3 %
1 cc	1 050 $	826 $	+224 $	27,1 %
2 cc	1 195 $	913 $	+282 $	30,9 %
3 cc et plus	1 530 $	1 150 $	+380 $	33,0 %
Tous	865 $	725 $	+140 $	19,3 %

Regardons maintenant de plus près le loyer personnel (déboursé individuellement, incluant les charges déboursées individuellement) et le loyer global (tel qu'affiché au bail pour un logement) des étudiant·es locataires collégiaux et universitaires (tableau 17, tableau 18, tableau 19, tableau 20). Afin de tenir compte de l'ensemble de l'offre résidentielle disponible aux locataires étudiant·es, ce sont tous les types de logements qui sont cette fois considérés (ce qui inclut donc à la fois les logements dans le marché locatif privé que les résidences et les chambres au sein d'un ménage familial apparenté ou non).

Tableau 17 : Charges personnelles reliées au logement et loyer au bail par appartement des étudiant·es locataires à Montréal en 2023, selon le niveau d'étude

	Étudiant·es collégiaux	Étudiant·es universitaires
Charges personnelles		
Médian	775 $	800 $
Moyen	859 $	879 $
Loyer au bail		
Médian	910 $	1 175 $
Moyen	982 $	1 306 $

Précisons d'emblée que le loyer calculé pour tous les types de logement ne peut refléter adéquatement la réalité. Pour ce faire, il devrait être pondéré selon la distribution de la taille des logements. Nous l'utilisons donc ici à titre indicatif seulement.

Cette précaution évoquée, on constate généralement que **le loyer des étudiant·es universitaires est plus élevé que celui des étudiant·es collégiaux. L'écart au niveau du loyer global est d'ailleurs plus marqué que celui du loyer personnel.** Plusieurs raisons peuvent expliquer cette différence, notamment la distribution du type de logement, de leur taille et le nombre de colocataires. Une de nos hypothèses est que la localisation plus centrale des logements des universitaires participe à ce phénomène puisque ces dernier·es déboursent un loyer supérieur pour toutes les tailles de logements (tableau 17, tableau 18).

Tableau 18 : Charges personnelles médianes liées au logement des étudiant·es locataires à Montréal, selon la taille du logement et l'arrondissement

Arrondissements	Studios	1cc	2cc	3cc et plus	Tous
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	816 $	855 $	700 $	650 $	713 $
Le Plateau-Mont-Royal	900 $	911 $	750 $	711 $	800 $
Ville-Marie	1 049 $	1 011 $	800 $	680 $	880 $
Rosemont-La Petite-Patrie	745 $	886 $	800 $	660 $	783 $
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	765 $	800 $	695 $	625 $	730 $
Le Sud-Ouest	950 $	1 200 $	796 $	690 $	800 $

Comme l'observait par ailleurs l'Institut du Québec en regard du plus récent recensement de la population disponible au moment de ses analyses, c'est au centre-ville et sur Le Plateau-Mont-Royal que les ménages locataires consacraient en 2016 la part la plus importante de leur revenu (50 % et plus) au logement.

La conduite, par l'UTILE, des enquêtes PHARE et ÉCLAIR au fil des dernières années permet par ailleurs d'observer l'évolution du loyer des étudiant·es universitaires locataires (tableau 20). La comparaison entre les loyers étudiants d'une année à l'autre doit toutefois être mobilisée avec prudence puisque la distribution de la taille des logements varie entre les enquêtes, tirant vers le bas les loyers pour 2023 (les petits logements étant plus représentés dans le présent échantillon).

Tableau 19 : Charges personnelles médianes et loyer au bail médian des étudiant·es universitaires locataires à Montréal

Médiane	PHARE 2017	PHARE 2 021	ÉCLAIR 2023	Écart 2022-2023	Écart 2017-2023
Charges personnelles	572 $	680 $	800 $	17,6 %	39,9 %
Loyer au bail par appartement	935 $	1 100 $	1 175 $	6,8 %	25,7 %

Afin d'éviter toute confusion, nous tenons à préciser que les données de l'ÉCLAIR (2023) ont été récoltées au début de l'année (janvier-février) ; les montants correspondent donc aux baux de l'année précédente (2022). À titre indicatif seulement, on observe que la variation des loyers semble avoir été plus importante pour l'ensemble de la population que pour les étudiant·es locataires. Alors que la SCHL calcule une variation des loyers médians de 10,5 % (entre 2021 et 2022) et de 27,9 % (entre 2017 et 2022), l'ÉCLAIR permet d'établir la variation des loyers étudiants (tous types confondus) à 6,8 % (entre 2021 et 2023) et 25,7 % (entre 2017 et 2023). Si, encore une fois, la distribution des tailles de logements ne permet pas d'établir une comparaison satisfaisante, on peut également se demander si la prise en compte des résidences universitaires dans notre calcul n'a pas tendance à freiner la hausse des loyers.

Dans tous les cas, on notera que les charges personnelles liées au logement augmentent plus rapidement que le loyer inscrit au bail (tableau 20). Cette augmentation, qui pèse lourd sur le budget des ménages étudiant·es et d'autant plus sur certaines catégories d'étudiant·es locataires (comme les ménages solos et les étudiant·es qui méconnaissent le marché locatif), mérite d'être considéré avec sérieux.

3.2.5. Plus de trois étudiant·es locataires sur cinq occupent leur logement depuis un an et moins

Comme nous l'avons déjà évoqué, les logements qui connaissent un changement de locataire au cours des douze derniers mois sont davantage susceptibles d'accuser une augmentation annuelle de loyer plus élevée. Dans les calculs de la SCHL, les médianes des loyers sont calculées pour l'ensemble des logements locatifs, sans distinction au fait que les logements aient connu ou non une rotation de locataire. Or, on sait désormais que les loyers où il y a rotation de locataires accusent des hausses de loyers les plus importantes, et ce, pour toutes les tailles de logements (bien que les logements de deux chambres soient les plus touchés, toujours selon la SCHL).

L'enquête ÉCLAIR a permis de questionner les étudiant·es locataires sur la durée d'occupation de leur logement (tableau 21).

Tableau 20 : Distribution des étudiant·es locataires de la région de Montréal, selon le niveau d'étude et le temps de résidence dans le logement

Nombre d'années	Part des étudiant·es collégiaux (%)	Part des étudiant·es universitaires (%)	Part de l'ensemble des étudiant·es locataires sondé·es (%)
Moins d'un an	39,1 %	45,5 %	44,5 %
1 an	20,0 %	15,4 %	16,1 %
2 ans	14,4 %	19,2 %	18,5 %
3 ans	8,4 %	8,5 %	8,5 %
4 ans	5,6 %	4,1 %	4,3 %
5 ans	2,8 %	2,7 %	2,8 %
6 ans	2,3 %	1,3 %	1,5 %
7 ans	1,9 %	0,5 %	0,7 %
8 ans	0,5 %	0,6 %	0,5 %
9 ans	-	0,4 %	0,3 %
10 ans et plus	4,7 %	1,7 %	2,2 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	0,5 %	0,1 %	0,1 %
Total	**100 %**	**100 %**	**100 %**

Nos observations confirment que c'est effectivement **la majorité de la population universitaire locataire sondée (61 %) qui a emménagé dans son appartement dans la dernière année ou plus récemment encore, une proportion similaire pour les étudiant·es locataires collégiaux et universitaires**. Si les loyers de ces logements nouvellement occupés sont alors susceptibles d'être plus élevés, la tendance à l'hypermobilité des locataires étudiant·es constitue un enjeu central de l'accroissement rapide des loyers qui affecte l'ensemble des ménages locataires.

3.2.6. 40 % des étudiant·es locataires considèrent que leur logement nécessite des réparations

L'ÉCLAIR cherche par ailleurs à cerner l'état de la situation sinon l'évolution de la précarité résidentielle des locataires étudiant·es dans les régions qui attirent une part importante de personnes aux études. En plus des loyers, deux autres indicateurs ont pu être documentés dans le cadre de cette enquête : l'état du logement (tableau 22) ainsi que la situation financière des étudiant·es (tableau 23, tableau 24).

Tableau 21 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et l'état du logement

État du logement	Part des étudiant·es collégiaux (%)	Part des étudiant·es universitaires (%)	Part de l'ensemble des étudiant·es locataires sondé·es (%)
Nécessite seulement un entretien régulier seulement	43,6 %	54,7 %	53,1 %
Nécessite des réparations mineures	37,6 %	31,9 %	32,7 %
Nécessite des réparations majeures	15,3 %	10,9 %	11,5 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	3,5 %	2,5 %	2,7 %
Total	**100 %**	**100 %**	**100 %**

En ce qui concerne l'état du logement, parmi les étudiant·es locataires sondé·es, **plus de deux répondant·es sur cinq (44 %) considèrent que leur logement nécessite des réparations** mineures (carreaux de plancher détachés ou manquants, briques descellées, bardeaux arrachés, marches, rampes ou revêtement extérieur défectueux, etc.) ou majeures (plomberie ou installation électrique défectueuse, réparations à la charpente des murs, planchers ou plafonds, etc.) (tableau 22).

En comparaison, les données les plus récentes rendues disponibles par la SCHL indiquent que pour l'ensemble de la population locataire à l'échelle de la ville de Montréal, c'est plutôt 36 % des logements qui nécessitent des travaux (mineurs ou majeurs)[19]. **Comme nous l'observons de manière récurrente dans nos enquêtes, la population étudiante postsecondaire apparait encore ici occuper des logements en moins bon état que la population en général.**

3.3. SITUATION FINANCIÈRE

3.3.1. 25 % de la population étudiante locataire travaille 20 heures par semaine ou plus

La corrélation entre résultats scolaires et nombre d'heures de travail durant les études est établie depuis longtemps. Les étudiants qui travaillent plus de 20 heures par semaine voient souvent leurs résultats scolaires diminuer. Or, les résultats de l'ÉCLAIR montrent que presque 12 % des étudiants locataires travaillent plus de

[19] Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2022. *Enquête sur les logements locatifs. Montréal-Période de construction et état du logement 2016.* [En ligne]

35 heures par semaine. Par ailleurs, c'est le tiers de ces étudiants qui combinent étude à temps plein et travail à temps plein. En ce qui concerne leur situation d'emploi, tel que le démontre le tableau ci-dessous, c'est la moitié (50 %) de la population locataire sondée qui travaille à temps partiel.

Tableau 22 : Distribution de la situation d'emploi de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude

Situation d'emploi	Part des étudiant·es collégiaux (%)	Part des étudiant·es universitaires (%)	Part de l'ensemble des étudiant·es locataires sondé·es (%)
Non, je n'occupe pas d'emploi rémunéré	28,4 %	36,1 %	34,9 %
Oui, à temps partiel (14 heures par semaine ou moins)	23,5 %	25,0 %	24,8 %
Oui, à temps partiel (15-19 h par semaine)	18,0 %	10,2 %	11,4 %
Oui, à temps partiel (20-24 h par semaine)	15,8 %	9,9 %	10,8 %
Oui, à temps partiel (25-29 h par semaine)	4,4 %	2,4 %	2,7 %
Oui, à temps plein (30-34 h par semaine)	3,3 %	2,7 %	2,8 %
Oui, à temps plein (35 h par semaine ou plus)	6,0 %	12,8 %	11,8 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	0,5 %	1,0 %	0,9 %
Total	**100 %**	**100 %**	**100 %**

Ce sont les étudiant·es locataires inscrit·es au collégial qui sont davantage représenté·es (62 %). Les étudiant·es collégiaux locataires sont aussi proportionnellement plus nombreux à dépendre d'un emploi rémunéré (71 % contre 63 % chez les locataires universitaires).

Ajoutons toutefois que **ce sont 15 % des étudiant·es locataires sondé·es qui travaillent à temps plein, une situation qui touche davantage les locataires universitaires** (16 % contre 9 % chez les locataires collégiaux). **La proportion de ces dernier·es qui consacre 35 heures ou plus à un emploi rémunéré s'élève d'ailleurs à 13 %** (contre 6 % chez les locataires collégiaux).

3.3.2. Plus de trois étudiant·es locataires sondé·es sur cinq sous le seuil de revenu viable

Enfin, regardons de plus près les revenus déclarés incluant le salaire, les prêts, les bourses avant impôts et l'aide parentale (tableau 24). En excluant les répondant·es ayant indiqué ne recevoir aucun revenu, nous continuons de constater qu'une part importante de la population étudiante locataire vit avec un revenu faible. Précisément, **c'est près de la moitié (48 %) de la population étudiante locataire sondée qui gagne un**

revenu annuel de 20 000 $ et moins, une proportion qui atteint près de 60 % des étudiant·es locataires du collégial.

Tableau 23 : Distribution du revenu annuel de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude

Niveau de revenu annuel	Part des étudiant·es collégiaux (%)	Part des étudiant·es universitaires (%)	Part de l'ensemble des étudiant·es locataires sondé·es (%)
Aucun revenu (0 $)	5,4 %	6,3 %	6,1 %
1 $ à 10 000 $	19,5 %	15,9 %	16,4 %
10 001 $ à 20 000 $	38,4 %	30,5 %	31,7 %
20 001 $ à 30 000 $	15,1 %	22,6 %	21,5 %
30 001 $ à 40 000 $	8,1 %	7,1 %	7,3 %
40 001 $ à 50 000 $	2,7 %	4,4 %	4,1 %
50 001 $ et plus	4,9 %	7,4 %	7,0 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	5,9 %	5,9 %	5,9 %
Total	**100 %**	**100 %**	**100 %**

Alors que, pour la RMR de Montréal en 2022, le revenu viable pour une personne seule[20] ou encore le revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) pour une personne seule ou en couple[21] sont respectivement établis à 29 577 $ et 33 500 $, ajoutons à cela que la mesure du panier de consommation (MPC)[22] pour la même année s'établissait à 46 000 $ pour un niveau de vie modeste selon Statistique Canada. **Ce sont 70 % des étudiant·es locataires sondé·es qui gagnent un revenu de 30 000 $ et moins**. Cette population précaire financièrement atteint même 73 % de la population locataire sondée au collégial. L'UQAM a mis en ligne un outil[23] pour aider les étudiants internationaux à préparer un budget en fonction du coût de la vie à Montréal. Selon cet outil, il en coûterait, pour un étudiant locataire, entre 15 000 et 20 000 $ par année. Or, selon notre échantillon, c'est plus de 45 % des étudiants qui auraient un revenu inférieur à cette mesure, les étudiants collégiaux étant encore plus nombreux (58 %) selon la même mesure.

[20] IRIS. Mai 2022. *Le revenu viable 2022 en période de crises multiples*. [En ligne]

[21] Gouvernement du Québec. 2022. *Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI), Québec 2002.* [En ligne]

[22] Statistique Canada. Tableau 11-10-0066-01. Seuils de la Mesure du panier de consommation (MPC) pour la famille de référence selon la région de la Mesure du panier de consommation, la composante et l'année de base. [En ligne]

[23] UQAM. Coûts des études et de la vie à Montréal. [En ligne]

4. CONCLUSION

Cette première édition de l'ÉCLAIR à Montréal a permis de rejoindre 212 000 étudiant·es de dix universités et de quatre collèges, parmi lesquel·les plus de 4 700 répondant·es ont complété le questionnaire entre février et avril 2023. 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 et d'une offre locative locale et/ou régionale suffisante et adaptée à cette population.

Composée de 69 % de locataires**, l'échantillon analysé nous permet d'estimer que la RMR de Montréal accueille quelque 171 000 étudiant·es locataires dont plus de 145 000 universitaires et 26 000 collégien·es**. On estime à cet égard que les ménages locataires étudiants composent 17 % du parc locatif de la RMR de Montréal. **À l'échelle de la ville, cette proportion atteint le quart du parc locatif.** Ce sont par ailleurs cinq arrondissements centraux qui concentrent plus de la moitié des étudiant·es postsecondaires locataires : Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, Le Plateau-Mont-Royal, Ville-Marie, Rosemont–La Petite-Patrie et Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension.

Alors que la moitié des locataires étudiant·es sondé·es sont âgé·es de moins de 25 ans, ce sont les étudiant·es de premier cycle universitaire ainsi que les étudiant·es locataires inscrit·es dans un programme technique qui forment la part majoritaire des personnes locataires. Concernant leur logement, c'est principalement dans le parc locatif privé conventionnel que la population étudiante locataire est la plus présente (75 %), alors que ce sont moins de 10 % des étudiant·es locataires sondé·es qui bénéficient d'une place dans une résidence opérée par un établissement d'enseignement, 4 % dans une résidence privée et moins de 2 % dans le parc de logements sociaux.

Évidemment, la proximité des établissements d'enseignement, de même que l'accès facilité au transport collectif constituent des facteurs clés dans la localisation résidentielle des collégien·nes comme des universitaires. Leurs habitudes de transport se distinguent toutefois. En lien avec la localisation de leur campus, nous observons en effet que le métro constitue le principal moyen de locomotion des locataires universitaires alors que c'est l'autobus qui est davantage utilisé par les collégien·nes. Ces dernier·es sont également plus enclin·es à se déplacer en voiture (en moto ou en scooter) et ont moins tendance à marcher au cours de leur trajet entre leur lieu de résidence et leur établissement d'enseignement. Le choix du moyen de transport a évidemment une incidence sur leur temps de déplacement. Alors même que les étudiant·es collégiaux locataires utilisent davantage la voiture, les déplacements entre leur lieu de résidence et leur établissement d'enseignement sont caractérisés par un temps de transport généralement plus long que chez les universitaires locataires. Globalement toutefois, la majorité des personnes sondées consacre un temps de déplacement de moins de trente minutes.

Concernant leur logement, l'enquête confirme une observation récurrente qui appuie l'hypothèse de l'impact des ménages étudiants sur l'indisponibilité des logements pour les familles : c'est plus de la moitié des logements occupés par la population étudiante locataire à Montréal qui sont des logements de plusieurs chambres à coucher (4 ½ et plus). Il est toutefois non négligeable de considérer que, alors que l'autre moitié vit dans un logement comptant une chambre fermée ou pas de pièce fermée du tout, environ 10 % vivent avec au moins deux autres colocataires. La colocation (à plus forte raison dans les secteurs les plus onéreux de la ville), constitue dans ce contexte une stratégie évidente des ménages étudiants pour réduire le coût individuel du loyer. Conséquemment, cette stratégie contribue généralement à une hausse des loyers dans les grands logements et retire ces derniers du parc de logements disponibles aux familles. La colocation dans les petits logements témoigne pour sa part d'un risque de surpopulation.

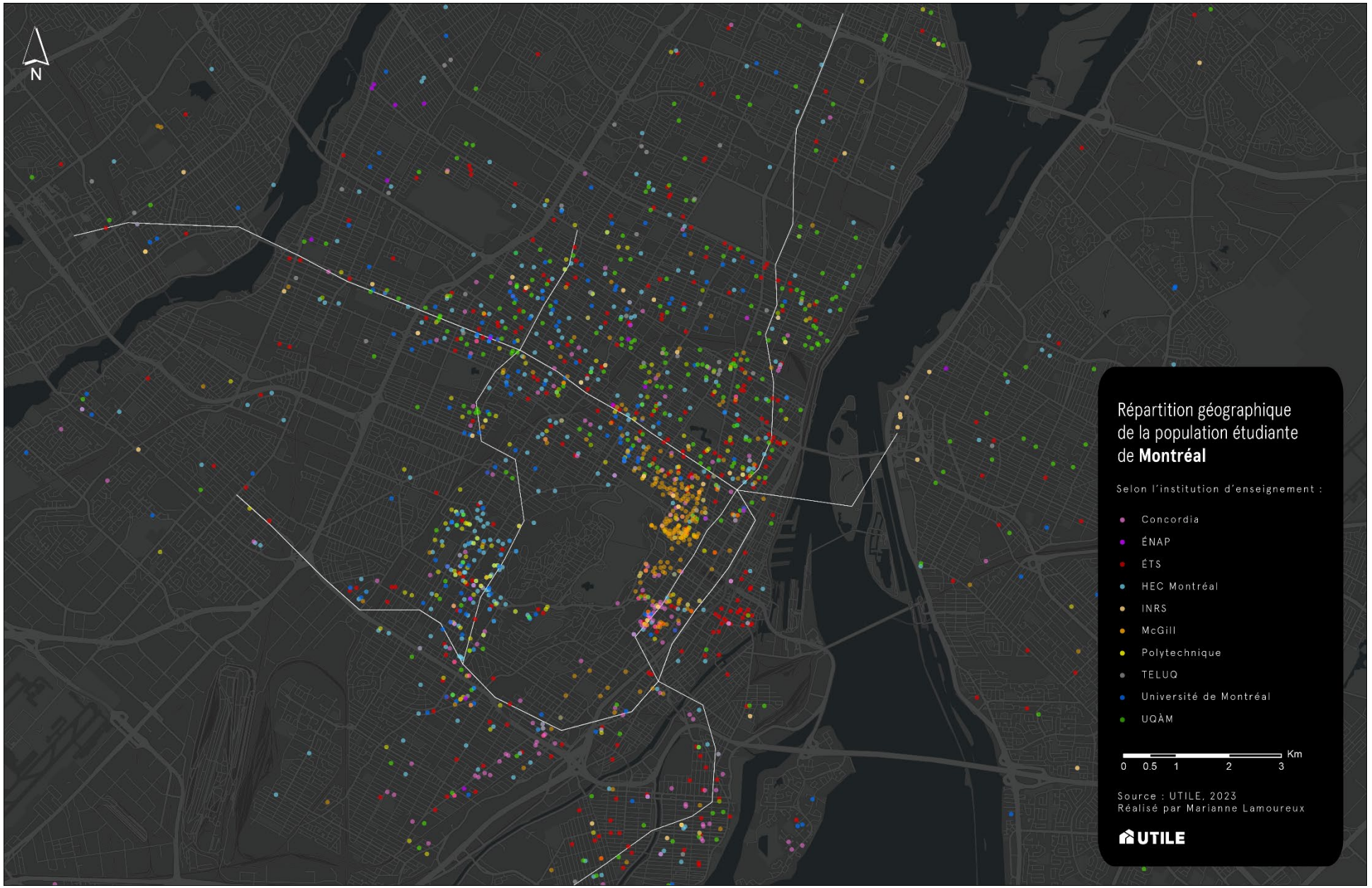
Plusieurs observateurs ont avec raison soulevé l'augmentation des loyers à Montréal et l'impact sur les populations les plus précaires. Dans le même sens, nos constats indiquent que cette hausse touche durement les ménages étudiants. En comparaison avec le loyer déboursé par l'ensemble de la population à l'échelle de la ville, les étudiant·es paient entre 19 % (studios) et 33 % (5 ½ et plus) de plus pour se loger. À lui seul, le loyer étudiant a connu une augmentation qui équivaut à +20 % pour les logements de deux chambres à coucher entre 2021 et 2023. Ces écarts sont entre autres explicables par la propension des étudiant·es à déménager plus fréquemment. Si nous savons désormais que les logements vacants ont connu la plus forte hausse des loyers, nous avons en effet constaté que la majorité de la population locataire sondée a emménagé dans son appartement dans la dernière année ou plus récemment encore. Une fois de plus, la cherté des logements occupés par les ménages étudiants a non seulement un impact sur les autres ménages (familiaux notamment), mais aussi sur la qualité de vie et la précarité financière des jeunes aux études.

D'une part, la population étudiante postsecondaire occupe des logements en moins bon état que la population en général. Ce sont plus de deux répondant·es sur cinq qui considèrent que leur logement nécessite des réparations, une proportion encore plus importante au sein de la population collégiale. D'autre part, nous montrons que près de la moitié de la population étudiante locataire sondée gagne un revenu annuel de 20 000 $ et moins. La part de celles et ceux qui vivent sous le seuil de revenu viable atteint même 70 %, une situation qui incite sans doute à consacrer davantage de temps au travail rémunéré et qui, à terme, est susceptible d'avoir une incidence sur la réussite scolaire et la rétention de cette population lorsqu'elle ne peut plus se permettre de telles dépenses. Bref, sur fond de crise du logement, les conditions spécifiques d'habitation des étudiant·es soulèvent à la fois l'impact plus ou moins direct de la population postsecondaire sur le marché locatif actuel, mais aussi leur vulnérabilité.

Enfin, l'abordabilité pérenne du logement dans la région de Montréal (comme ailleurs dans les villes étudiantes) constitue une orientation cardinale sur laquelle une large coalition d'acteurs s'entend désormais. Plusieurs efforts déployés appellent à une sortie de crise durable en habitation et proposent des façons de rectifier les

tendances qui pèsent particulièrement sur les groupes les plus précaires, incluant les jeunes et les étudiant·es. Parmi elles, l'UTILE insiste sur les suivantes qui apparaissent à la fois particulièrement porteuses et réalistes :

- Laboratoire pour l'abordabilité du bâti (LAB) – 2023 [en ligne]
- Centraide – 2021. Se loger dans le grand Montréal [en ligne]
- Centraide – 2023. Se loger un besoin essentiel de plus en plus difficile à combler [en ligne]

Ces dernières appellent à des modifications législatives et réglementaires de compétence impliquant les trois différents ordres de gouvernement et plusieurs ministères. En articulant leurs actions et en levant les barrières au développement du logement abordable, dédié notamment aux étudiant·es, elles méritent d'être mises en œuvre afin d'engager un pas vers l'avant transformateur au bénéfice de l'ensemble des ménages.

Annexe 1 : Répartition géographique de la population étudiante à Montréal