

VEILLE ÉCLAIR SUR LE  
LOGEMENT ÉTUDIANT

# Le logement étudiant en Outaouais

RAPPORT DE RECHERCHE

Publication  
**25 mai 2023**

Unité de travail pour l'implantation  
de logement étudiant (UTILE)  
[utile.org](http://utile.org)





# SOMMAIRE

---

## PROPORTIONS

- **29 %** des étudiant·es sondé·es sont locataires au niveau collégial et **63 %** au niveau universitaire
- **73 %** des étudiant·es locataires sondé·es habitent dans le parc résidentiel privé conventionnel au niveau collégial et **68 %** au niveau universitaire

## NOMBRES

- Plus de **13 000** étudiant·es de niveaux collégial et universitaire ont été rejoint·es par l'enquête et **1 759** d'entre elles et eux ont complété le questionnaire
- **1 870** locataires étudiant·es au niveau collégial et **4 092** au niveau universitaire
- **1 362** locataires étudiant·es dans le parc résidentiel privé conventionnel au niveau collégial et **2 761** au niveau universitaire

## PRÉCARITÉ

- **88 %** des étudiant·es locataires gagnent un revenu annuel inférieur à 30 000 \$ au niveau collégial et **68 %** au niveau universitaire

## TAUX D'INOCCUPATION SCHL (GATINEAU)<sup>1</sup>

- **0,8** en 2022

## LOYER MÉDIAN PAR APPARTEMENT

- Population générale (SCHL octobre 2022) : **1 175 \$/mois**
- Étudiant·es (ÉCLAIR octobre-décembre 2022) : **987,50 \$/mois**
- Augmentation du loyer étudiant pour les 4½ entre 2021 et 2022 : **+36%**

---

<sup>1</sup> 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, l'association étudiante ainsi que les répondant-es ayant accepté de participer à cette enquête inédite. Nous soulignons également l'appui financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) 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

### NETTOYAGE DE DONNÉES

Andrée-Anne Lefebvre

Guillaume Fabre

### CARTOGRAPHIE

Marianne Lamoureux

### RÉVISION

Élise Tanguay

Gabriel Fournier-Filion

Laurent Levesque

Marianne Lamoureux

Maxime Pelletier

### MISE EN PAGE

Marianne Lamoureux

# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>1. CONDITIONS RÉSIDENTIELLES ÉTUDIANTES À GATINEAU</b>	<b>1</b>
1.1. ÉCLAIR 2022	1
1.2. MISE EN CONTEXTE	1
<b>2. MÉTHODOLOGIE</b>	<b>3</b>
2.1. DIFFUSION DE L'ENQUÊTE	3
2.2. COMPOSITION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE SONDEE	3
2.3. MÉTHODES D'ANALYSE ET LIMITES	5
<b>3. CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE</b>	<b>7</b>
<b>3.1. SITUATION RÉSIDENTIELLE</b>	<b>7</b>
3.1.1. PLUS DE 5 900 ÉTUDIANT-ES LOCATAIRES	7
3.1.2. ÉLOIGNEMENT DES LIEUX DE RÉSIDENCE PAR RAPPORT AUX CAMPUS	9
3.1.3. UN TEMPS DE DÉPLACEMENT DE TRENTE MINUTES ET PLUS POUR LE QUART DES ÉTUDIANT-ES LOCATAIRES	11
<b>3.2. SITUATION D'ÉTUDE</b>	<b>12</b>
3.2.1. UNE (TRÈS) JEUNE POPULATION LOCATAIRE	12
3.2.2. UNE MAJORITÉ D'ÉTUDIANT-ES LOCATAIRES INSCRIT-ES À TEMPS PLEIN DANS UN PROGRAMME TECHNIQUE OU AU 1 <sup>ER</sup> CYCLE UNIVERSITAIRE	13
3.2.3. LE QUART DES ÉTUDIANT-ES LOCATAIRES EN RETOUR AUX ÉTUDES	15
3.2.4. PLUS DE DEUX ÉTUDIANT-ES LOCATAIRES SUR TROIS EN PROVENANCE DE L'EXTÉRIEUR DE GATINEAU	15
<b>3.3. CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT</b>	<b>17</b>
3.3.1. LES GRANDS LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE	17
3.3.2. UN TIERS DES MÉNAGES ÉTUDIANTS DE TROIS PERSONNES ET PLUS	18
3.3.3. LES LOGEMENTS DES ÉTUDIANT-ES EN MOINS BON ÉTAT	20
3.3.4. JUSQU'À 79 % D'AUGMENTATION DES LOYERS ÉTUDIANTS ENTRE 2021 ET 2022	20
<b>3.4. SITUATION FINANCIÈRE</b>	<b>24</b>
3.4.1. PRÈS DU QUART DES ÉTUDIANT-ES UNIVERSITAIRES SONT EMPLOYÉ-ES À TEMPS PLEIN	24
3.4.2. 73 % DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE EN SITUATION DE PRÉCARITÉ FINANCIÈRE	26
<b>4. CONCLUSION</b>	<b>27</b>

# LISTE DES TABLEAUX

---

Tableau 1 : Distribution de la population étudiante sondée, selon l'établissement d'enseignement et le campus .....	4
Tableau 2 : Taux de participation de la population étudiante sondée, selon l'établissement d'enseignement ...	5
Tableau 3 : Distribution de la population étudiante locataire et non-locataire, selon le niveau d'étude et le type de logement .....	8
Tableau 4 : Distribution du temps de déplacement moyen (lieu de résidence – établissement d'enseignement) de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude .....	11
Tableau 5 : Distribution des moyens de transport utilisés habituellement par la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude .....	12
Tableau 6 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et le groupe d'âge.....	13
Tableau 7 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau et le programme d'étude .....	14
Tableau 8 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau et le régime d'étude.....	14
Tableau 9 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la situation de retour aux études .....	15
Tableau 10 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la provenance avant le début des études .....	16
Tableau 11 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la taille du logement .....	17
Tableau 12 : Univers locatif à Gatineau, selon la taille du logement (SCHL, octobre 2022) .....	18
Tableau 13 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la taille du ménage	19
Tableau 14 : 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.....	19
Tableau 15 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et l'état du logement	20
Tableau 16 : Part individuelle de loyer assumée par la population universitaire locataire, incluant les charges, par ville (2017 et 2021) .....	21
Tableau 17 : Loyer médian personnel et loyer médian global des étudiant·es locataires sondé·es dans le parc de logements privés à Gatineau en 2022, selon le niveau d'étude.....	22
Tableau 18 : 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 Gatineau en 2022, selon la taille du logement .....	22
Tableau 19 : Distribution de la situation d'emploi de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude .....	25
Tableau 20 : Distribution du revenu annuel de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude .....	26

# LISTE DES FIGURES

---

Figure 1 : Distribution spatiale des étudiant·es locataires à Gatineau .....	10
Figure 2 : Comparaison entre la population étudiante locataire originaire de l'Outaouais et celle en provenance de l'extérieur .....	16
Figure 3 : Comparaison des loyers médians pour l'ensemble de la population (SCHL) à Gatineau entre 2021 et 2022, selon la taille du logement .....	21
Figure 4 : Concentration spatiale des étudiant·es locataires universitaires à Gatineau .....	23
Figure 5 : Comparaison des loyers médians des étudiant·es universitaires (PHARE, ÉCLAIR) à Gatineau entre 2021 et 2022, selon la taille du logement .....	24

# 1. CONDITIONS RÉSIDENTIELLES ÉTUDIANTES À GATINEAU

---

## 1.1. ÉCLAIR 2022

L'Étude sur les conditions de logement axée sur l'information régionale (ÉCLAIR) en est à sa première édition. Elle est une 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 afin de pallier l'absence de statistiques publiques<sup>2</sup>.

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. Comprenant une vingtaine de questions ciblées, elle est envisagée comme une manière de réaliser 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, l'ÉCLAIR 2022 fournit un premier ensemble de constats à l'échelle de la ville de Gatineau 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

En ce qui concerne précisément Gatineau, l'Institut de la statistique du Québec estime à 292 524 le nombre de personnes résidentes en 2022. Parmi elles, 20 % ont entre 20 et 34 ans, soit près de 60 000 jeunes adultes<sup>3</sup>.

Le Rapport sur le marché locatif produit par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL)<sup>4</sup> souligne à l'égard des jeunes de 15 à 24 ans de la région que :

« [c]e groupe d'âge a été le plus durement touché par les pertes d'emplois [durant la pandémie] et a connu la reprise la plus lente. Ce segment de la population étant composé en majorité de

---

<sup>2</sup> Toutes les enquêtes de Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes (PHARE) sont accessibles sur le [site web de l'UTILE](#).

<sup>3</sup> Statistique Canada, *Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2023)*. Adapté par l'Institut de la statistique du Québec. [\[En ligne\]](#)

<sup>4</sup> Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). Janvier 2003. Rapport sur le marché locatif. [\[En ligne\]](#)

locataires, l'amélioration du marché du travail a pu soutenir la demande de logements locatifs rendant possible la formation de nouveaux ménages. » (ibid., p. 135)

Durant la même période, le bilan migratoire favorise la croissance de la demande de logements locatifs. Au retour du niveau migratoire d'avant 2020 avec la présence des immigrant·es internationaux et autres résident·es non permanents, s'ajoute une croissance du nombre de personnes qui quittent l'Ontario – et particulièrement Ottawa – pour s'établir dans la région de Gatineau. Ainsi, malgré la construction de nouveaux logements locatifs, « la région continue d'enregistrer une hausse de la demande suffisante pour maintenir le taux d'inoccupation à un faible niveau » (ibid.). **Avec un taux d'inoccupation de 0,8 % en 2022, le faible nombre d'unités disponibles depuis 2018 contribue à l'intensification de la pression sur les loyers et cela, comme nous le verrons, a évidemment une incidence sur la population étudiante locataire.**

Le parc de logements locatifs traditionnels de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau observe ainsi sa **plus forte hausse de loyers depuis que les données sont disponibles**. « **Les ménages locataires qui déménagent sont davantage exposés à ces hausses**. En effet, la croissance des loyers est plus élevée (11 %) pour les unités où il y a eu rotation (changement de locataires au cours des 12 derniers mois) que pour celles ayant conservé leurs locataires » (ibid.136). **Or, nous savons que les étudiant·es locataires constituent une population hypermobile sur le plan résidentiel et nous pouvons dès lors nous attendre à ce que cette crise d'abordabilité du logement soit susceptible de les affecter plus durement et directement que les ménages qui s'établissent à plus long terme dans la région.**

Les constats tirés de l'ÉCLAIR corroborent ces observations du marché locatif de Gatineau. Ils rappellent par là 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 dans la recherche de solutions et d'une offre locative locale et/ou régionale adaptée à cette population.

## 2. MÉTHODOLOGIE

---

### 2.1. DIFFUSION DE L'ENQUÊTE

L'ÉCLAIR Outaouais 2022 comporte une vingtaine de questions ciblées. Elle a été réalisée par voie électronique entre les mois de novembre et décembre 2022. La collecte de données a été conçue et virtuellement hébergée sur la plateforme Limesurvey. Les réponses ne pouvant être associées à une personne, les données recueillies sont dépersonnalisées à la source.

Au total, une université (Université du Québec en Outaouais) et deux institutions collégiales (Cégep de l'Outaouais et Collège Héritage) ont participé à l'enquête. En ce qui concerne le milieu universitaire, la diffusion a été assurée par l'Association générale étudiante de l'Université du Québec en Outaouais (AGE UQO) ainsi que par l'établissement d'enseignement lui-même.

Trois courriels d'invitation préparés par l'UTILE ont été transmis à intervalle d'une semaine par l'AGE UQO à l'ensemble de leurs membres, après quoi l'université a diffusé un dernier message de rappel destiné à sa population étudiante. Pour la diffusion du sondage dans le milieu collégial, trois envois par courriel ont également été planifiés par les établissements pour rejoindre leur population respective.

### 2.2. COMPOSITION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE SONDÉE

La population étudiante postsecondaire inscrite dans un établissement d'enseignement postsecondaire à Gatineau à l'automne 2022 compte plus de **13 000 personnes**. On dénombre d'ailleurs une part quasi équivalente d'étudiant-es collégiaux (6 558)<sup>5,6</sup> et universitaires (6 480)<sup>7</sup> réparti-es sur plusieurs campus.

Précisément, l'Université du Québec en Outaouais, dont le campus principal est situé à Gatineau, rassemble la moitié des étudiant-es (50 %), suivi par le Cégep de l'Outaouais (40 %) et le Collège Héritage (10 %) ([tableau 1](#)).

---

<sup>5</sup> Cégep de l'Outaouais. Données internes sur les étudiant-es inscrit-es à l'automne 2022.

<sup>6</sup> Collège Héritage. Données internes sur les étudiant-es inscrit-es à l'automne 2022.

<sup>7</sup> Universités Canada. 2022. *Effectif*. [[En ligne](#)]

**Tableau 1 : Distribution de la population étudiante sondée, selon l'établissement d'enseignement et le campus**

Établissements d'enseignement et campus	Nombre de répondant-es	Part des répondant-es sondé-es %	Effectif total (N) <sup>8,9</sup>	Part de l'effectif total
<b>Cégep de l'Outaouais</b>	<b>860</b>	<b>48,9 %</b>	<b>5 255</b>	<b>40,3 %</b>
Gabrielle-Roy	393			
Félix-Leclerc	271			
Louis-Reboul	5			
Je ne sais pas/ Je préfère ne pas répondre/ Autre/ Vide	191			
<b>Collège Héritage</b>	<b>277</b>	<b>15,7 %</b>	<b>1 303</b>	<b>10 %</b>
Gatineau	277			
<b>Université du Québec en Outaouais</b>	<b>622</b>	<b>35,4 %</b>	<b>6 480</b>	<b>49,7 %</b>
Gatineau	479			
Saint-Jérôme	17			
Ripon	15			
Je ne sais pas/ Je préfère ne pas répondre/ Autre/ Vide	111			
<b>Total</b>	<b>1 759</b>	<b>100 %</b>	<b>13 038</b>	<b>100 %</b>

Cette première édition de l'enquête ÉCLAIR en Outaouais a permis de rejoindre l'ensemble de la population étudiante inscrit-es dans ces trois établissements d'enseignement postsecondaires des campus de Gatineau/Hull, de Saint-Jérôme et de Ripon. Au final, sur l'effectif total auquel les courriels d'invitation et de rappel ont été transmis, nous avons enregistré **1 759 répondant-es** parmi lesquelles la grande majorité étudie dans un des campus de la ville de Gatineau.

Parmi ces étudiant-es sondé-es représenté-es dans les deux premières colonnes du [tableau 1](#), la part de celles et ceux qui fréquentent un cégep/collège est plus élevée (49 % au Cégep de l'Outaouais et 16 % au Collège Héritage) par rapport à leur part dans l'effectif total (respectivement 40 % et 10 %). Inversement, la part des étudiant-es universitaires sondé-es est plus réduite (35 % contre 50 % de l'effectif total).

Sachant que les étudiant-es universitaires, plus âgé-es, sont plus à même que les étudiant-es collégiaux à vivre hors du foyer familial, les données présentées sont susceptibles de minimiser la part des ménages étudiants locataires dans le paysage résidentiel de la région. Les analyses qui suivent tâchent à cet effet de distinguer

<sup>8</sup> Universités Canada. 2023. *Effectifs d'automne 2022 à temps plein et à temps partiel aux universités canadiennes*. [\[En ligne\]](#)

<sup>9</sup> Données internes fournies par le Cégep de l'Outaouais et le Collège Héritage pour l'effectif à l'automne 2022.

ces deux populations tout en fournissant un portrait pondéré permettant de prendre plus globalement la mesure de leurs conditions résidentielles locatives, sinon de leur impact sur le parc de logements de la région.

**Tableau 2 : Taux de participation de la population étudiante sondée, selon l'établissement d'enseignement**

Établissements d'enseignement	Nombre de répondant-es	Effectif total rejoint	Taux de réponse (%)
Cégep de l'Outaouais	860	5 255	16,4 %
Collège Héritage	277	1 303	21,3 %
Université du Québec en Outaouais	622	6 480	9,6 %
<b>Total</b>	<b>1759</b>	<b>13 038</b>	<b>13,5 %</b>

Par ailleurs, avec un **taux de réponse global de 14 %** (atteignant 21 % au Collège Héritage, 16 % au Cégep de l'Outaouais et 10 % de la population rejointe à l'Université du Québec en Outaouais) (**tableau 2**), les analyses de l'ÉCLAIR fournissent un regard inédit sur les conditions résidentielles étudiantes dans la région de l'Outaouais, particulièrement dans la ville de Gatineau.

### 2.3. MÉTHODES D'ANALYSE ET LIMITES

Les analyses qui suivent portent plus directement sur la population étudiante locataire collégiale et universitaire à Gatineau 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 des analyses sur les caractéristiques du logement et leur situation financière.

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 est donc relatif d'un tableau ou d'une figure à l'autre.

Pour ce qui est du calcul des nombres estimés (N), nos extrapolations se fondent sur les proportions calculées sur notre échantillon ainsi que sur les sources gouvernementales et institutionnelles officielles référencées dans le rapport. Bien que nous ne tenions en compte que la population menant ses études dans un campus à Gatineau, l'effectif total estimé renvoie à l'ensemble de la population étudiante, incluant celle du campus de l'UQO à Saint-Jérôme. Si cette méthode de calcul a tendance à surestimer la population locataire pour cet établissement, elle a toutefois l'avantage de minimiser la sous-estimation que nous faisons de la population qui étudie à Ottawa mais qui est établie à Gatineau. Également, lorsque pertinentes, nous mobilisons les

données de la plus récente enquête de **Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes (PHARE 2021)** qui est parvenue à sonder un total de 285 étudiant-es de l'Université du Québec en Outaouais. 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

#### 3.1.1. Plus de 5 900 étudiant·es locataires

La population étudiante postsecondaire sondée à Gatineau est composée de 46 % de locataires (**tableau 3**). Il va sans dire que cette proportion est tinte par la présence d'étudiant·es du collégial, davantage portée à vivre auprès de leur famille sans payer de loyer (69 % en moyenne contre 23 % chez les étudiant·es universitaires).

Sur la base de ces constats, **on peut estimer le nombre de locataires étudiant·es à environ 5 962 personnes, parmi lesquelles quelques 1 870 sont inscrites au niveau collégial et 4 092 à l'université.**

**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 (%)	Nombre estimé (N)	(%)	(N)	(%)	(N)
<b>Locataires</b>	<b>28,5 %</b>	<b>1 870</b>	<b>63,1 %</b>	<b>4 092</b>	<b>45,7 %</b>	<b>5 962</b>
En appartement, studio, condominium, maison ou autre	72,9 %	1 362	67,5 %	2 761	70,2 %	4 123
En résidence étudiante opérée par un établissement d'enseignement	-	-	14,9 %	609	7,4 %	609
En résidence étudiante opérée par un propriétaire privé	2,7 %	51	2,4 %	100	2,6 %	150
En logement social (coopérative, HLM ou OBNL d'habitation)	-	-	3,3 %	137	1,7 %	137
Chez un(e) membre de la famille (parents, tuteur(trices), etc.) ou chez un(e) proche (ami(e), conjoint(e), etc.) – avec loyer	13,2 %	246	5,8 %	236	9,5 %	483
Dans une maison qui est occupée par une famille qui n'est pas la mienne	10,5 %	196	5,8 %	236	8,1 %	432
Dans un logement à court terme (Airbnb, hôtel, etc.)	0,8 %	14	0,3 %	12	0,5 %	27
<b>Non-locataires</b>	<b>70,8 %</b>	<b>4 645</b>	<b>33,8 %</b>	<b>2 189</b>	<b>52,4 %</b>	<b>6 834</b>
Chez un(e) membre de la famille (parents, tuteur(trices), etc.) ou chez un(e) proche (ami(e), conjoint(e), etc.) – sans loyer	97,2 %	4 515	67,6 %	1 480	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
<b>Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre/Autre</b>	<b>0,7 %</b>	<b>43</b>	<b>3,1 %</b>	<b>199</b>	<b>1,9 %</b>	<b>242</b>
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>6 558</b>	<b>100 %</b>	<b>6 480</b>	<b>100 %</b>	<b>13 038</b>

En distinguant plus finement ces deux populations, on constate que **ce sont 63 % des étudiant-es universitaires et 29 % des étudiant-es collégiaux qui sont locataires** dans la région. Ces données sont comparables avec les résultats recueillis à l'échelle du Québec via les plus récentes enquêtes PHARE menées auprès des étudiant-es collégiaux (UTILE, 2019) et universitaires (UTILE, 2022).

Dans les deux cas, la population locataire occupe majoritairement un logement dans le parc locatif privé conventionnel. Ce sont en effet **73 % des étudiant-es collégiaux locataires et 68 % des étudiant-es universitaires locataires qui occupent un appartement, un studio, un condominium ou une maison dans le marché locatif privé. En nombre absolu, on estime que la population étudiante qui habite dans ce parc de logements privés représente plus de 4 200 étudiant-es, parmi lesquelles 1 362 jeunes au niveau collégial et 2 761 au niveau universitaire.**

Ces résultats qui comparent les deux groupes rappellent que la population collégiale locataire a deux fois plus tendance à vivre auprès de sa famille, de proches sinon d'une famille non apparentée en échange d'un loyer. Cette situation concerne en effet 24 % de la population collégiale locataire contre 12 % des étudiant-es universitaires locataires.

L'enquête révèle par ailleurs le peu d'options de logements étudiants dédiés à la population collégiale locataire qui ne dispose pas de places en résidences affiliées à un établissement d'enseignement. Concernant les étudiant-es universitaires en résidences, il apparaît que leur nombre est largement surévalué dans l'enquête. En effet, le service des résidences de l'UQO confirme un total de quelques 198 places disponibles<sup>10</sup>, ce qui implique la possibilité de loger tout au plus 5 % de la population universitaire locataire sondée. Nous pouvons à cet effet émettre l'hypothèse selon laquelle les étudiant-es en résidences de l'UQO ont probablement été rejoint-es plus efficacement ou alors penser que cette surreprésentation pourrait être due au fait que certain-es répondant-es vivant dans des immeubles de logements étudiants privés considèrent vivre dans une résidence de leur université. Dans tous les cas, considérant cette surreprésentation dans l'échantillon de répondant-es, on peut s'attendre à ce que certains résultats soient influencés (par ex. âge, loyer, localisation, etc.).

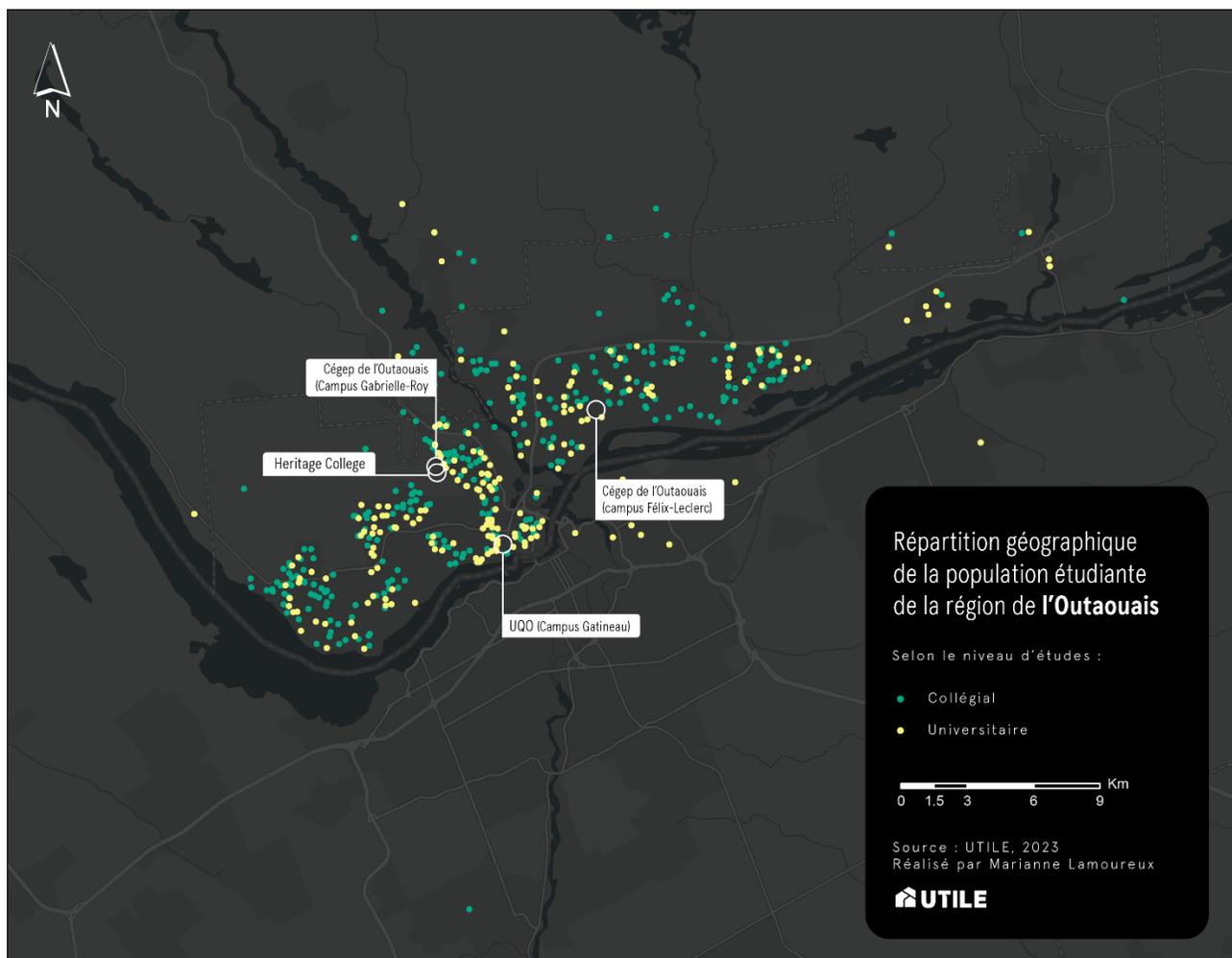
### 3.1.2. Éloignement des lieux de résidence par rapport aux campus

L'enquête ÉCLAIR Outaouais 2022 s'est aussi intéressée à la localisation résidentielle des étudiant-es locataires dans la ville de Gatineau.

---

<sup>10</sup> Université du Québec en Outaouais. 2023. [\[En ligne\]](#)

Figure 1 : Distribution spatiale des étudiant-es locataires à Gatineau



La projection cartographique des lieux de résidence des étudiant-es locataires sondé-es (figure 1) est évocatrice d'une dynamique de concentration d'une part, et de dispersion d'autre part. En effet, bien qu'il y ait une certaine concentration de la population postsecondaire autour de leurs campus respectifs (dans les zones centrales de Hull et Gatineau), on note surtout une dispersion de ces jeunes locataires à l'ouest, à l'est, voire au nord de ceux-ci.

C'est dans les **zones centrales** de Gatineau et de Hull, où ils et elles sont plus concentrés, **que le taux d'inoccupation est le plus bas**. Il se situe à 0,8 % dans Lac-des-Fées, Mont-Bleu, Hautes-Plaines, et chute à 0,2 % pour les logements de 3 chambres à coucher et plus. Dans ce secteur où la population âgée de 15 à 35 ans constitue 27 % de la population, l'univers locatif est constitué de plus de la moitié (55 %) de logements de deux chambres à coucher. Avec le tiers des logements nécessitant des réparations (mineures ou majeures) (33 %), le **loyer médian s'affiche à 1 100 \$**.

Avec un taux d'occupation (1,2 %) et un loyer médian (1 050 \$) légèrement plus élevés, le secteur de Hull/centre-ville compte presque autant de petits logements (studios et une chambre à coucher) (45 %) que d'appartements de deux chambres à coucher (47 %). **La population de 15 à 35 ans y est proportionnellement plus présente (37 %) et les logements moins bien entretenus avec 42 % d'entre eux nécessitant des réparations.**

Plus à l'ouest, dans Aylmer et en particulier dans Le Plateau où les **logements de deux chambres à coucher dominant (73 %) et affichent un taux d'occupation de 1 %, le loyer médian passe à 1 350 \$.** Dans ce quartier, la population âgée de 15 à 35 ans est également plus du quart de la population (27 %) et les logements apparemment mieux entretenus (10 % nécessitant des réparations).

Dans les quartiers à l'est de Gatineau (Rivière-Gatineau/Les Rapides, Dumoulin, Rivière-Blanche) qui présentent **le taux d'occupation le plus critique (0,3 %)**, les logements affichent **les loyers parmi les moins élevés (1 083 \$ en moyenne)**. Dans cette portion de la ville où la présence de jeunes âgés entre 15 et 34 ans constitue le quart (25 %), et où 31 % des logements nécessitent des réparations, ce sont aussi les **logements de deux chambres à coucher qui sont majoritaires (63 %)**.

### 3.1.3. Un temps de déplacement de trente minutes et plus pour le quart des étudiant·es locataires

Pour plus du quart des étudiant·es locataires sondé·es (26 %), il ne semble pas possible d'envisager un temps de déplacement de moins de trente minutes entre leur lieu de résidence et leur établissement d'enseignement (tableau 4).

**Tableau 4 : 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	37,4 %	41,0 %	39,9 %
15-29 minutes	32,0 %	34,1 %	33,5 %
30-44 minutes	17,7 %	15,0 %	15,9 %
45-59 minutes	8,4 %	4,1 %	5,4 %
Une heure et plus	4,4 %	4,1 %	4,2 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	0,0 %	1,7 %	1,2 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

C'est d'autant plus le cas pour les étudiant·es collégiaux (31 %) que pour les étudiant·es universitaires (23 %).

Notons qu'en plus du loyer de ces logements plus éloignés, **une part conséquente des étudiant-es (63 %) doivent également engager des frais pour l'achat ou la location d'un véhicule motorisé** et toutes les dépenses afférentes (tableau 5).

**Tableau 5 : 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)	29,1 %	28,3 %	28,6 %
La bicyclette, les patins à roues alignées	1,0 %	8,9 %	6,4 %
La voiture, la moto ou le scooter	60,1 %	64,8 %	63,4 %
L'autobus	35,5 %	29,7 %	31,5 %
Le métro ou le service ferroviaire de banlieue	0,0 %	2,0 %	1,4 %
Covoiturage	1,0 %	0,3 %	0,5 %
À distance	0,5 %	0,3 %	0,4 %

Notons tout de même la part non négligeable d'étudiant-es postsecondaires locataires privilégiant **l'autobus (32 %) et/ou la marche (29 %)**.

En ce qui concerne les moyens de transport non motorisé, il est aussi intéressant de noter la différence marquée entre l'usage de la bicyclette ou des patins à roues alignées par étudiant-es collégiaux (1 %) et les étudiant-es universitaires (9 %).

## 3.2. SITUATION D'ÉTUDE

### 3.2.1. Une (très) jeune population locataire

La structure d'âge des étudiant-es locataires (tableau 6) montre que si le groupe d'âge généralement le plus représenté parmi les étudiant-es locataires est celui des personnes âgées entre 20 et 24 ans (39 %), il va sans dire que les étudiant-es locataires au collégial sont plus jeunes : ils et elles sont surtout âgé-es de moins de 20 ans (43 % contre 3 % à l'université).

Tableau 6 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et le groupe d'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	42,9 %	2,5 %	15,0 %
20 et 24 ans	29,8 %	42,7 %	38,7 %
25 à 29 ans	12,3 %	22,0 %	19,0 %
30 à 34 ans	5,6 %	10,5 %	9,0 %
34 à 39 ans	1,2 %	7,4 %	5,5 %
40 à 44 ans	1,6 %	4,3 %	3,5 %
45 à 49 ans	1,2 %	1,9 %	1,7 %
50 ans et plus	-	0,9 %	0,6 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	5,6 %	7,7 %	7,1 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### 3.2.2. Une majorité d'étudiant·es locataires inscrit·es à temps plein dans un programme technique ou au 1<sup>er</sup> cycle universitaire

En regard du programme d'étude (tableau 7), il n'est pas surprenant que la proportion d'étudiant·es locataires sondé·es inscrit·es au premier cycle universitaire soit la plus importante (36 %) parmi l'ensemble des locataires sondé·es.

Tableau 7 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau et le programme d'étude

Programmes d'étude	Part des étudiant-es locataires sondé-es par niveau (%)	Part des étudiant-es locataires sondé-es sur la population étudiante locataire totale (%)
<b>Collégial</b>		
Attestation d'étude collégiale (AEC)	6,3 %	2,7 %
Préuniversitaire	36,5 %	15,8 %
Technique	57,3 %	24,9 %
<b>Universitaire</b>		
Premier cycle	65,0 % <sup>11</sup>	35,8 %
Deuxième cycle	25,4 %	14,0 %
Troisième cycle	9,6 %	5,3 %
<b>Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre/Autre</b>	1,0 %	1,5 %
<b>Total</b>		<b>100 %</b>

Au niveau collégial, il est toutefois intéressant de constater qu'alors qu'ils et elles forment approximativement 40 % de l'effectif rejoint<sup>12</sup>, ce sont les étudiant-es locataires inscrit-es dans un programme technique qui forment la part la plus importante (57 %) des personnes locataires au collégial.

Tableau 8 : 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	94,2 %	79,0 %	83,7 %
Temps partiel	3,9 %	17,0 %	13,0 %
En rédaction ou en correction de mémoire ou de thèse	-	2,7 %	1,9 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre/Autre	1,9 %	1,2 %	1,4 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

<sup>11</sup> En comparaison, l'effectif réel au premier cycle universitaire calculé par Universités Canada est de 76%. [Source]

<sup>12</sup> Données internes du Cégep de l'Outaouais et du Collège Héritage.

En ce qui concerne le régime d'étude ([tableau 8](#)), si ce sont dans l'ensemble les étudiant-es inscrit-es à temps plein qui sont locataires (84 %), cette proportion atteint 94 % au collégial<sup>13</sup>.

### 3.2.3. Le quart des étudiant-es locataires en retour aux études

Que ce soit au sein de la population collégiale et universitaire, c'est près d'un-e étudiant-e locataire sur quatre (24 %) qui effectue un retour aux études après avoir interrompu sa formation ([tableau 9](#)).

**Tableau 9 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la situation de retour aux études**

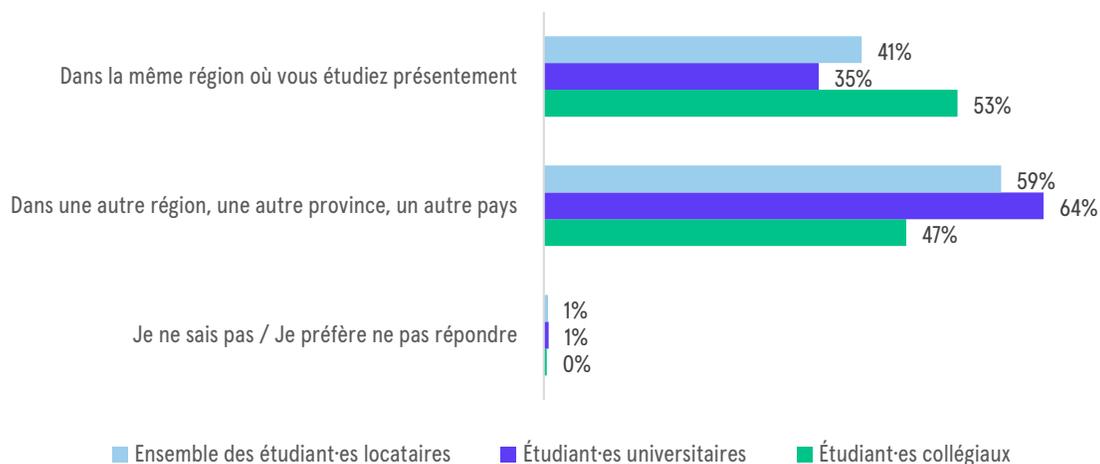
Retour aux études	Part des étudiant-es collégiaux (%)	Part des étudiant-es universitaires (%)	Part de l'ensemble des étudiant-es locataires sondé-es (%)
Oui, j'effectue actuellement un retour aux études après plusieurs années d'interruption	24,6 %	24,3 %	24,4 %
Non, je n'ai pas interrompu mes études pendant plusieurs années	71,5 %	73,3 %	72,7 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	3,9 %	2,4 %	2,9 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### 3.2.4. Plus de deux étudiant-es locataires sur trois en provenance de l'extérieur de Gatineau

Toutes provenances combinées, la part des étudiant-es originaires de l'extérieur de la région d'étude (c'est-à-dire d'une autre région, province, pays) est majoritaire avec plus de la moitié (59 %) de la population étudiante postsecondaire locataire qui vient étudier à Gatineau ([figure 2](#)). Cette proportion atteint plus de trois étudiant-es universitaires locataires sur cinq (64 %).

<sup>13</sup> La proportion d'étudiant-es locataires suivant un régime l'étude à temps plein est supérieur à la distribution de l'effectif réel. Effectivement, dans l'effectif réel, la part des étudiant-es à temps plein est de 92% au collégial et 61% à l'université.

**Figure 2 : Comparaison entre la population étudiante locataire originaire de l'Outaouais et celle en provenance de l'extérieur**



En ce qui concerne les jeunes adultes provenant de Gatineau (tableau 10), ce sont principalement les étudiant-es locataires du collégial (38 % contre 28 % des universitaires) qui sont dans cette situation. Si on ne se surprend pas de cette proportion d'étudiant-es universitaires étant donné notamment leur âge plus avancé, il apparaît digne de mention de souligner cette proportion surprenante d'étudiant-es locataires du collégial provenant de la ville même. À cet égard, nous avons vu que la part des étudiant-es locataires en retour aux études ainsi que de celles et ceux qui sont inscrit-es dans un programme technique est non négligeable, ce qui pourrait expliquer cette observation.

**Tableau 10 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la provenance avant le début des études**

Provenance avant les études	Part des étudiant-es collégiaux (%)	Part des étudiant-es universitaires (%)	Part de l'ensemble des étudiant-es locataires sondé-es (%)
Dans la ville où vous étudiez présentement	38,0 %	28,0 %	31,1 %
Au Québec, dans la même région que celle où vous étudiez, mais dans une ville différente	15,1 %	7,3 %	9,7 %
Au Québec, dans une autre région que celle où vous étudiez présentement	33,7 %	28,6 %	30,2 %
Au Canada, mais à l'extérieur du Québec	3,5 %	3,3 %	3,4 %
Dans un pays autre que le Canada	9,3 %	32,2 %	25,1 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	0,4 %	0,6 %	0,5 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Suivent de près les étudiant-es en provenance d'une autre région du Québec (30 % pour l'ensemble des étudiant-es locataires sondé-es, 34 % des locataires collégiaux et 29 % des locataires universitaires).

En troisième position, on retrouve les étudiant-es locataires en provenance d'un autre pays que le Canada (25 %). Ces étudiant-es originaires de l'extérieur du pays sont d'ailleurs les plus représentés parmi les étudiant-es locataires universitaires (32 %).

### 3.3. CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT

#### 3.3.1. Les grands logements occupés par la population étudiante locataire

Les données sur la taille des logements des étudiant-es locataires de la région documentée ([tableau 11](#)) rappellent un constat récurrent des analyses produites par l'UTILE depuis maintenant près de dix ans : en général, la population étudiante locataire a tendance à habiter dans des logements de grande taille.

**Tableau 11 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la taille du logement**

Taille du logement (ÉCLAIR, 2022)	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)	12,8 %	7,1 %	8,8 %
2 ½ (2 pièces, plus salle(s) de bain)	16,9 %	13,8 %	14,8 %
3 ½ (3 pièces, plus salle(s) de bain)	21,9 %	19,5 %	20,3 %
4 ½ (4 pièces, plus salle(s) de bain)	28,3 %	38,4 %	35,3 %
5 ½ (5 pièces, plus salle(s) de bain)	8,2 %	14,5 %	12,5 %
6 ½ (6 pièces, plus salle(s) de bain)	1,4 %	2,4 %	2,1 %
7 ½ (7 pièces, plus salle(s) de bain)	3,2 %	2,0 %	2,4 %
8 ½ (8 pièces, plus salle(s) de bain) ou plus	1,8 %	1,0 %	1,3 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	5,5 %	1,3 %	2,6 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

On voit ainsi que la majorité de la population locataire sondée occupe un 4 ½ ou plus grand (54 %). Cette situation est d'autant plus prégnante chez les étudiant-es universitaires locataires qui sont près de 60 % dans cette situation. À titre indicatif, près de 75 % du parc locatif à Gatineau est composé de 4 ½ et plus ([tableau 12](#)).

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

Taille du logement (SCHL, 2022)	Nombre de logements	Part des logements (%)
Studio	911	3,2 %
1 chambre à coucher	6 526	23,2 %
2 chambres à coucher	17 076	60,8 %
3 chambres à coucher et plus	3 583	12,8 %
<b>Total</b>	<b>28 096</b>	<b>100 %</b>

Pour autant, il est ici possible d'envisager que vivre dans un grand logement ne relève pas systématiquement d'un choix. En effet, malgré avoir constaté précédemment combien les 4 ½ dominent dans le paysage résidentiel de la ville, il y a tout de même environ la moitié de la population locataire sondée qui habite dans les plus petits logements. En comparant les deux sous-groupes d'étudiant-es postsecondaires, on constate par ailleurs **l'attrait des plus petits appartements (studios, 1 ½, 2 ½ ou 3 ½) chez la population locataire au collégial (52 % contre 40 % à l'université).**

### 3.3.2. Un tiers des ménages étudiants de trois personnes et plus

En comptant **en moyenne 2,5 étudiant-es locataires par ménages**, on peut estimer le **nombre de ménages étudiants à 2 146**. Le portrait de l'univers locatif de la ville de Gatineau dénombrant un total de 28 096 logements en octobre 2022<sup>14</sup>, **la part des ménages étudiants sondés à Gatineau équivaut ainsi à environ 8 % du parc locatif**. À noter toutefois que **cette proportion, qui tient uniquement compte des étudiant-es fréquentant un établissement d'enseignement supérieur québécois, pourrait se révéler plus importante s'il nous était possible d'estimer la présence des locataires menant leurs études à Ottawa, mais habitant à Gatineau.**

<sup>14</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2022. *Enquête sur les logements locatifs*. [\[En ligne\]](#)

**Tableau 13 : 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	19,0 %	20,1 %	19,7 %
2 personnes	43,5 %	46,1 %	45,3 %
3 personnes	20,5 %	14,4 %	16,3 %
4 personnes	9,0 %	10,6 %	10,1 %
5 personnes ou plus	6,0 %	6,3 %	6,2 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	2,0 %	2,5 %	2,3 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

En termes de taille du ménage, c'est précisément un-e étudiant-e locataire sur trois (33 %) qui partage son logement avec au moins deux autres personnes (tableau 13). Ces ménages de trois personnes et plus sont par ailleurs légèrement plus représentés au sein de la population collégiale locataire (36 % contre 31 % des étudiant-es universitaires locataires) alors même que ces locataires parmi les plus jeunes sont, comme nous venons de le voir, 30 % à occuper des logements d'au plus deux pièces. On assisterait ainsi un phénomène de surpopulation au sein des ménages étudiants occupant de petits logements dans la région.

**Tableau 14 : 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	8,1 %	15,6 %	13,3 %
Non	91,4 %	83,7 %	86,1 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	0,5 %	0,7 %	0,6 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

En ce qui a trait aux étudiant-es locataires qui vivent avec au moins un enfant à charge (13 % de la population sondée) (tableau 14), cette situation concerne principalement la population universitaire (16 %) bien qu'elle touche aussi 8 % de la population collégiale.

Parmi ces étudiant-es locataires qui vivent avec leur-s enfant-s, nos données nous permettent d'ailleurs d'établir que 61 % des universitaires et 29 % 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.

### 3.3.3. Les logements des étudiant·es en moins bon état

Nous avons également demandé aux étudiant·es rejoint·es de qualifier l'état de leur logement ([tableau 15](#)).

**Tableau 15 : 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	59,3 %	55,2 %	56,5 %
Nécessite des réparations mineures	20,4 %	31,0 %	27,7 %
Nécessite des réparations majeures	13,6 %	9,4 %	10,7 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	6,8 %	4,4 %	5,1 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

À cet égard, **près de deux étudiant·es sur cinq (38 %) estiment 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.). **Cette situation touche particulièrement la population universitaire locataire (40 % contre 34 % pour les locataires inscrit·es au niveau collégial).**

En comparaison, les données les plus récentes rendues disponibles par la SCHL indiquent que pour l'ensemble de la population locataire à Gatineau, c'est plutôt 31 % des logements qui nécessitent des travaux (mineurs ou majeurs)<sup>15</sup>. **La population étudiante postsecondaire apparaît en ce sens occuper des logements en moins bon état que la population en général dans la région.**

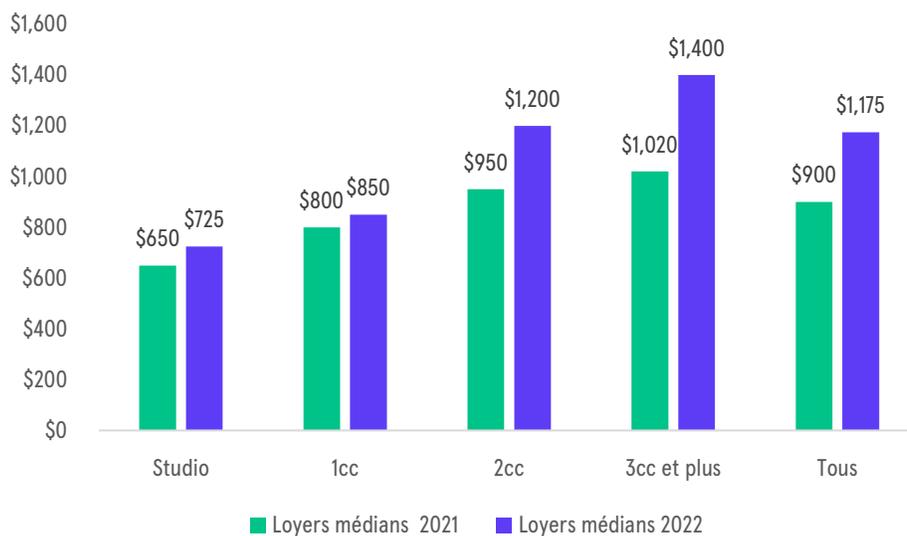
### 3.3.4. Jusqu'à 79 % d'augmentation des loyers étudiants entre 2021 et 2022

Quant à l'augmentation des loyers dans la ville entre octobre 2021 et 2022, rappelons qu'elle s'élève à plus de 30 % pour l'ensemble des logements ([figure 3](#)). Selon les données de la SCHL, ce sont principalement les grands logements qui présentent l'augmentation de loyer la plus forte (+26 % pour les 4 ½ et +37 % pour les 5 ½ et

<sup>15</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2022. *Enquête sur les logements locatifs*. [\[En ligne\]](#)

plus) entre 2021 et 2022, alors que les logements d'une chambre à coucher (2 ½ et 3 ½) et les studios ont augmenté respectivement de 6 % et de 12 %.

**Figure 3 : Comparaison des loyers médians pour l'ensemble de la population (SCHL) à Gatineau entre 2021 et 2022, selon la taille du logement**



En ce qui concerne spécifiquement la population étudiante, rappelons par ailleurs qu'en 2021 la part individuelle de loyer assumée par les universitaires locataires à Gatineau s'affichait déjà parmi les plus élevées de la province ([tableau 16](#)).

**Tableau 16 : Part individuelle de loyer assumée par la population universitaire locataire, incluant les charges, par ville (2017 et 2021)**

Villes	PHARE 2021		PHARE 2017		Variation 2017-2021	
	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen
Gatineau	650 \$	808 \$	-	-	-	-
Île de Montréal	680 \$	754 \$	572 \$	641 \$	+18,9 %	+17,6 %
Laval	775 \$	846 \$	-	-	-	-
Longueuil	600 \$	683 \$	-	-	-	-
Québec	530 \$	607 \$	440 \$	492 \$	+20,5 %	+23,4 %
Rimouski	405 \$	471 \$	360 \$	412 \$	+12,5 %	+14,3 %
Saguenay	449 \$	531 \$	400 \$	453 \$	+12,3 %	+17,2 %
Sherbrooke	405 \$	476 \$	350 \$	397 \$	+15,7 %	+19,9 %
Trois-Rivières	462 \$	501 \$	370 \$	425 \$	+24,9 %	+17,9 %
<b>Province</b>	<b>590 \$</b>	<b>661 \$</b>	<b>500 \$</b>	<b>564 \$</b>	<b>+18,0 %</b>	<b>+17,2 %</b>

Le **tableau 17** présente le loyer mensuel médian personnel (individuel) et global (tel qu'indiqué dans le bail pour l'ensemble du logement) déboursé par la population étudiante locataire dans le parc de logements privés un an plus tard, en 2022<sup>16</sup>.

**Tableau 17 : Loyer médian personnel et loyer médian global des étudiant-es locataires sondé-es dans le parc de logements privés à Gatineau en 2022, selon le niveau d'étude**

Loyer médian mensuel en Outaouais	Étudiant-es collégiaux	Étudiant-es universitaires	Ensemble des étudiant-es locataires sondé-es <sup>17</sup>
Loyer médian personnel	800 \$	860 \$	836 \$
Loyer médian global	945 \$	1 025 \$	987,50 \$

Le loyer mensuel médian déboursé individuellement (avec les charges) dans le parc locatif privé en 2022 s'élève à environ 836 \$. Pour sa part, le loyer mensuel médian global pour l'ensemble du logement (sans les charges) est d'environ 987,50 \$ pour l'ensemble des étudiant-es locataires sondé-es. Les loyers sont en général plus bas pour la population collégiale que pour les universitaires.

En comparaison avec les loyers médians mensuels répertoriés par la SCHL durant la même période pour l'ensemble de la population locataire à Gatineau, les étudiant-es locataires dans le parc de logements privés déboursent 16 % moins (987,50 \$) que la population en général (1 175 \$) pour se loger (**tableau 18**).

**Tableau 18 : 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 Gatineau en 2022, selon la taille du logement**

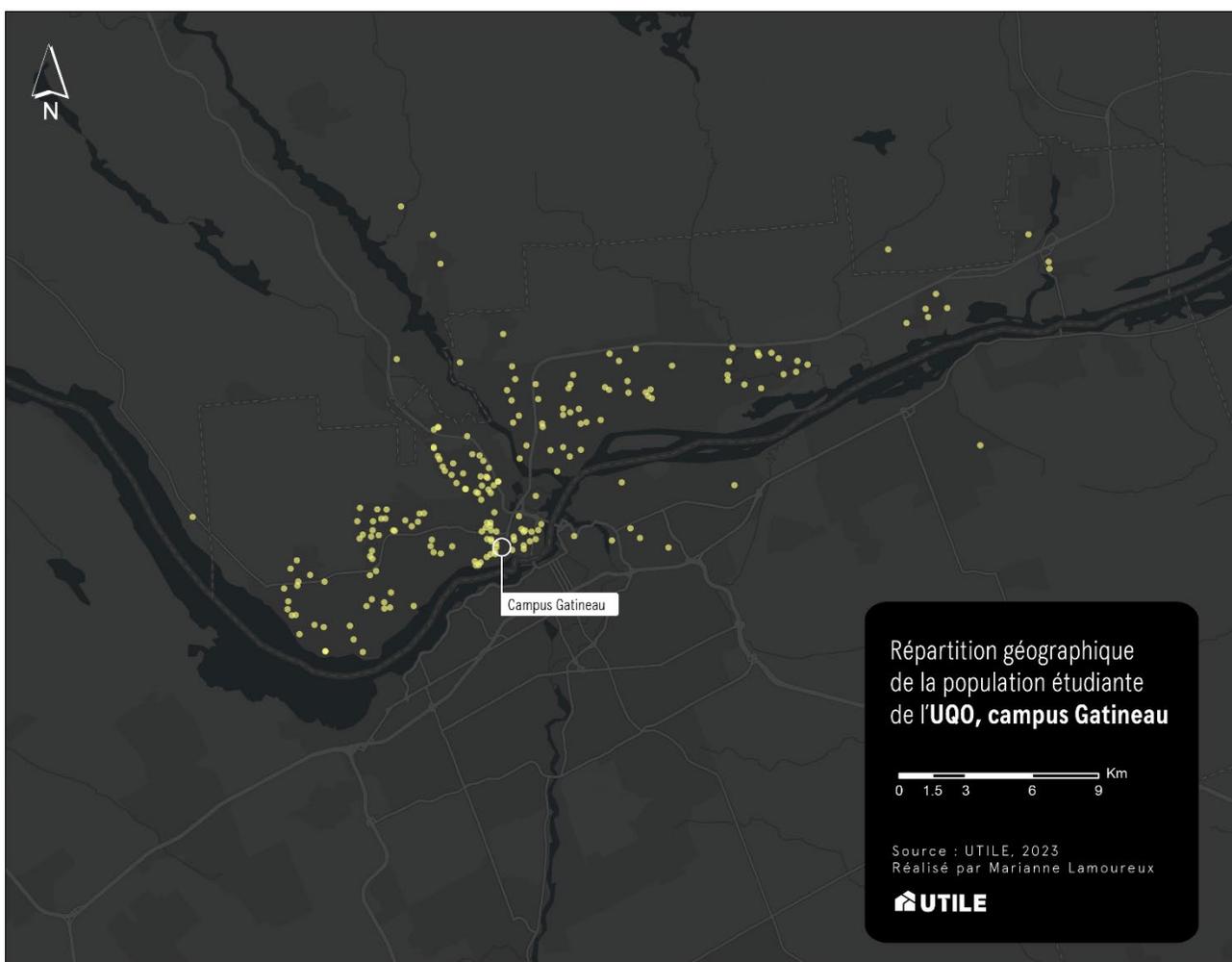
Taille du logement	ÉCLAIR 2022	SCHL (octobre 2022)	Écart ÉCLAIR-SCHL
Studio	770 \$	725 \$	+ 6,2 %
1 cc	932,50\$	850\$	+ 9,7%
2 cc	1 085\$	1 200\$	-9,6%
3 cc et plus	1 125 \$	1 400 \$	-19,6 %
<b>Tous</b>	<b>987,50 \$</b>	<b>1 175 \$</b>	<b>-15,9 %</b>

<sup>16</sup> Afin de minimiser le biais relatif à la surreprésentation des étudiant-es universitaires locataires ayant indiqué-es vivre en résidence universitaire, alors susceptible de tirer vers le bas les loyers, nous avons exclu ces répondant-es dans le calcul des loyers. Cette opération assure également une plus juste comparabilité avec les données de la SCHL.

<sup>17</sup> Rappelons que le loyer étudiant médian total calculé ne tient pas compte de la pondération des effectifs. Nous l'utilisons donc ici avec précaution.

En regardant de plus près la distribution du loyer mensuel médian selon la taille du logement, on constate que **les étudiant-es sondé-es dans le parc de logements privés déboursent entre 770 \$ pour un studio et 1 125 \$ pour un logement de 3 chambres à coucher et plus**. L'écart est de plus en plus favorable à ces étudiant-es au fur et à mesure que croît la taille du logement. En effet, il apparaît que les étudiant-es locataires déboursent près de 10 % de moins pour des 4 ½ et 20 % en moins pour des 5 ½ et plus. À cet égard, nous évoquons quelques hypothèses en conclusion.

Figure 4 : Concentration spatiale des étudiant-es locataires universitaires à Gatineau



Inversement, on constate que les étudiant-es locataires déboursent entre 6 % (pour les logements d'une chambre à coucher) et 10 % (pour les studios) de plus que la population en général pour les petits logements. Comme nous l'avons vu, l'offre de logements de plus petite taille est surtout présente dans le centre-ville/Hull

(45 %). C'est également dans ce secteur où la proportion de jeunes âgé-es entre 15 et 35 ans (et les étudiant-es universitaires locataires sondé-es) (figure 4) est la plus forte et les logements en moins bon état.

**Figure 5 : Comparaison des loyers médians des étudiant-es universitaires (PHARE, ÉCLAIR) à Gatineau entre 2021 et 2022, selon la taille du logement**



En comparant cette fois les loyers médians des étudiant-es universitaires à Gatineau entre 2021 et 2022<sup>18</sup>, les écarts de loyers sont encore plus flagrants (figure 5) : ils sont de 14 % pour les studios, 79 % pour les 2 ½ – 3 ½, 36 % pour les 4 ½ et 25 % pour les 5 ½ et plus.

### 3.4. SITUATION FINANCIÈRE

#### 3.4.1. Près du quart des étudiant-es universitaires sont employé-es à temps plein

En regard de la situation d'emploi des étudiant-es locataires sondé-es (tableau 19), plus de la moitié (52 %) occupent un emploi à temps partiel alors que près du tiers (28 %) ne travaillent pas.

<sup>18</sup> L'enquête PHARE 2021 a permis de sonder uniquement les étudiant-es universitaires. Pour assurer la comparaison entre 2021 et 2022, l'analyse présente seulement les écarts de loyers pour cette population.

**Tableau 19 : 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	29,9 %	27,4 %	28,2 %
Oui, à temps partiel (14 heures par semaine ou moins)	18,1 %	16,1 %	16,7 %
Oui, à temps partiel (15-19 h par semaine)	17,6 %	14,4 %	15,4 %
Oui, à temps partiel (20-24 h par semaine)	19,1 %	13,0 %	14,9 %
Oui, à temps partiel (25-29 h par semaine)	4,9 %	4,5 %	4,6 %
Oui, à temps plein (30-34 h par semaine)	5,9 %	6,5 %	6,3 %
Oui, à temps plein (35 h par semaine ou plus)	3,9 %	15,8 %	12,1 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	0,5 %	2,4 %	1,8 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Alors que la part des étudiant-es locataires collégiaux et universitaires qui n'occupent pas d'emploi rémunéré est similaire (respectivement 30 % et 27 %), les deux sous-groupes de la population étudiante postsecondaire se distinguent en ce qui concerne les autres régimes d'emploi.

En effet, les **étudiant-es qui travaillent à temps partiel sont davantage représenté-es au sein de la population collégiale (60 % contre 48 % pour les universitaires)** alors que **les étudiant-es travaillant à plein temps sont proportionnellement au moins deux fois plus nombreuses et nombreux au sein de la population universitaire (22 % contre 10 %)**.

Cela est évidemment à corrélérer à leur régime d'étude, avec, rappelons-le, une proportion supérieure des étudiant-es locataires universitaires qui suit sa formation également à temps partiel (17 %) contre 4 % des locataires au niveau collégial. **On soulignera néanmoins ici la part des étudiant-es locataires du collégial qui à la fois travaille et étudie à temps plein.** Autrement dit, si ces dernier-es sont 4 % à étudier à temps partiel, la proportion de celles et ceux qui travaillent à plein temps est plus du double.

### 3.4.2. 73 % de la population étudiante locataire en situation de précarité financière

**Tableau 20 : 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 sondés (%)
10 000 \$ et moins	24,2 %	17,2 %	19,4 %
10 001 \$ à 20 000 \$	42,8 %	27,2 %	32,1 %
20 001 \$ à 30 000 \$	18,6 %	23,3 %	21,8 %
30 001 \$ à 40 000 \$	2,6 %	7,2 %	5,7 %
40 001 \$ à 50 000 \$	2,1 %	7,2 %	5,6 %
50 001 \$ et plus	0,5 %	11,1 %	7,8 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	9,3 %	6,8 %	7,6 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

En regard de leur revenu annuel (excluant les personnes ayant indiqué 0 \$) ([tableau 20](#)), force est de constater la part non négligeable des étudiant-es locataires à faible revenu. Alors que, pour la RMR de Gatineau en 2022, le revenu viable pour une personne seule<sup>19</sup> ou encore le revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI) pour une personne seule ou en couple<sup>20</sup> sont respectivement établis à 29 593 \$ et 35 500 \$, **ce sont près de trois étudiant-es locataires sondés sur quatre (73 %) qui gagnent un revenu de 30 000 \$ et moins.**

Si cette situation de précarité financière touche les étudiant-es universitaires locataires (68 %), elle est d'autant plus aiguë au sein de la population locataire inscrite au niveau collégial (88 %).

<sup>19</sup> IRIS. Mai 2022. *Le revenu viable 2022 en période de crises multiples*. [[En ligne](#)]

<sup>20</sup> Gouvernement du Québec. 2022. *Plafond de revenu déterminant les besoins impérieux (PRBI), Québec, 2002*. [[En ligne](#)]

## 4. CONCLUSION

---

Avec ses deux établissements d'enseignement collégiaux et son université qui totalisent quelque 13 000 étudiant-es, Gatineau compte près de 60 000 jeunes adultes. Parmi la population étudiante seulement, nous estimons à 5 900 le nombre d'étudiant-es locataires à Gatineau. Considérant que l'ÉCLAIR n'a pas pu sonder la population étudiante inscrite au sein des institutions d'études postsecondaires situées à Ottawa, ce nombre est sans doute sous-estimé et mériterait à ce titre d'être réévalué. Cette plus récente enquête sur la population étudiante locataire témoigne ceci dit d'un certain nombre de constats à prendre en considération pour apprécier l'état du parc de logements locatifs dans la ville étudiante de l'Outaouais et, ce faisant, envisager de remédier à ses lacunes.

Constituant près de la moitié des étudiant-es rejoint-es, cette population locataire collégiale et universitaire occupe principalement un logement dans le parc locatif privé. Regroupées dans des ménages de 2,5 personnes en moyenne, les colocations représentent environ 8 % des logements disponibles à Gatineau et proviennent majoritairement de l'extérieur de la région, voire de la ville. Nous avons également vu que l'univers locatif à Gatineau est principalement constitué de 4 ½, quoique l'on retrouve de plus petits logements autour du principal campus universitaire. Dans ces zones plus centrales où la part des jeunes est plus importante, l'offre de logements est caractérisée par un taux d'inoccupation parmi les plus bas, des logements en moins bon état et parfois surpeuplés. L'intérêt des étudiant-es pour la proximité et les logements de plus petite taille est en cela manifeste et contribue sans doute à la saturation de l'offre disponible près des campus. Alors que tout au plus 3 % des universitaires peuvent espérer bénéficier d'une chambre en résidence de l'UQO, rappelons l'insuffisance des logements étudiants dédiés qui contribue à cette pression sur le marché locatif actuel et touche les autres types de ménages.

Au-delà de ces quartiers centraux, toutefois, la dispersion de la population étudiante locataire est remarquable. Qu'ils et elles s'établissent dans les quartiers de l'Ouest, de l'Est ou du Nord, plus du quart des étudiant-es locataires sondé-es consacrent un temps de déplacement de plus de trente minutes entre leur lieu de résidence et leur établissement d'enseignement. La voiture, de même que le réseau d'autobus sont dès lors privilégiés comme principaux moyens de locomotion, ce qui engage des frais supplémentaires qui s'ajoutent au portefeuille des dépenses et des dettes contractées par les étudiant-es au cours de leur formation. D'ailleurs, alors que ce sont près de trois étudiant-es locataires sondé-es sur quatre qui gagnent un revenu annuel de 30 000 \$ et moins, l'abordabilité des logements disponibles aux étudiant-es est une orientation cruciale pour assurer à ces jeunes adultes des conditions de vie et d'études adéquates.

Nous savons pourtant que 2021-2022 est marquée par la plus forte hausse de loyers enregistrée à ce jour dans la RMR. Si, au cours de la dernière année à Gatineau, la SCHL enregistre une augmentation de loyer allant jusqu'à 37 % pour les logements de trois chambres à coucher et plus (5 ½ et plus), les ménages étudiants eux ont connu une hausse allant jusqu'à 79 % pour des logements d'une chambre (2 ½ et 3 ½). Nous avons été surpris-es de constater que l'écart entre les loyers étudiants et ceux de la population en général dans les plus

grands logements à Gatineau est en faveur des ménages étudiants. Cette situation que nous observons pour la première fois depuis que nous documentons la question peut être expliquée par les conditions de leurs logements ainsi que les pratiques locatives particulières à cette population. Nous émettons à cet égard deux hypothèses. D'abord, nous avons évoqué précédemment que les étudiant-es locataires sondé-es vivent dans des logements nécessitant des réparations, ce qui peut en partie expliquer cet écart. Également, sachant que la rotation dans les logements est un facteur important de la hausse historique identifiée par la SCHL dans sa plus récente analyse sur l'état du marché résidentiel, nous pourrions penser que les étudiant-es locataires occupant ces grands logements ont peut-être moins eu tendance à déménager dans la dernière année. Du moins, on peut postuler que lorsque plusieurs étudiant-es cohabitent dans un même logement, la rotation peut se faire un-e colocataire à la fois. Dans ce cas, le bail peut être renouvelé au même coût mensuel (en plus l'augmentation en vigueur du Tribunal administratif du logement) même si une personne quitte son unité et qu'une nouvelle prend sa place. Enfin, on pourrait penser que dans cette ville où les loyers sont parmi les plus onéreux de la province, la capacité financière limitée des étudiant-es a tendance à générer un plafonnement des loyers accessibles à ces jeunes locataires.

En conclusion, réitérons que l'ÉCLAIR constitue une rare source d'informations à jour au sujet de la population étudiante locataire. En tant que première enquête régionale traitant de manière détaillée la situation des étudiant-es collégiaux et universitaires, elle nous permet d'approfondir les enjeux du marché résidentiel locatif dans les villes où la présence des établissements d'enseignement supérieur marque profondément la composition de la population, ses réalités et ses besoins. Dans l'objectif de mieux accompagner l'ensemble des acteurs de l'enseignement supérieur et de l'aménagement du territoire interpellés par ces questions, le portrait de la situation à Gatineau et plus largement de la région de l'Outaouais méritera d'être mis à jour à travers le temps pour intégrer d'une part les évolutions du contexte et pour vérifier d'autre part les hypothèses et angles morts soulevés dans le présent rapport.