

Le logement étudiant au Québec

Rapport de recherche
Janvier 2022



PHARE
2021



SOMMAIRE

LOCATAIRES AUX ÉTUDES AU QUÉBEC EN QUELQUES CHIFFRES

245 000

Au Québec, environ 245 000 étudiant·e·s universitaires étaient locataires en 2021. Près de 220 000 d'entre eux vivaient dans des appartements conventionnels sur le marché privé, c'est-à-dire en-dehors d'une résidence universitaire.



77% des étudiant·e·s universitaires sont locataires (69% sur le marché privé et 8% en résidences universitaires)



Trois étudiant·e·s sur quatre ont signé une entente de location sur 12 mois



52% vivent en appartement parce que leur **domicile familial est trop éloigné** de leur lieu d'études



80% demeurent à la même adresse pendant la saison estivale



Les étudiant·e·s locataires sont **24% moins nombreux·ses** que les non-locataires à utiliser la **voiture** dans leurs déplacements quotidiens



Les étudiant·e·s locataires sont **30% plus nombreux·ses** que les non-locataires à utiliser la **marche** dans leurs déplacements quotidiens

LA VULNÉRABILITÉ DES LOCATAIRES ÉTUDIANT·E·S

Parmi les étudiant·e·s universitaires locataires...

62%

touchent **20 000\$ ou moins** par année

64%

allouent **30% ou plus** de leurs revenus aux frais de logement

20%

des locataires ayant un **taux d'effort de 30% ou plus** jugent que leur santé mentale est fragile

18%

sont inquiet·e·s quant au paiement de leur prochain loyer

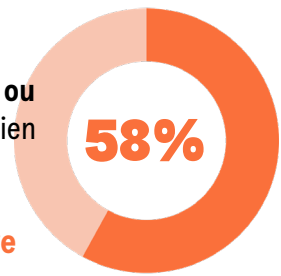
41%

vivent dans un appartement nécessitant des réparations





58% des étudiant-e-s ont déjà vécu **une ou plusieurs des situations suivantes** en lien avec la location d'un logement :



- vivre dans un **logement insalubre** ou **structurellement dangereux**
- se sentir en **danger dans son quartier**
- subir un **mauvais traitement** de la part du ou de la **propriétaire**
- vivre avec des personnes avec qui on ne se sent **pas en sécurité**

ÉVOLUTION DU LOYER ÉTUDIANT INDIVIDUEL DEPUIS 2017

500\$

loyer étudiant personnel en 2017

590\$

loyer étudiant personnel en 2021

18,0%

augmentation du loyer personnel étudiant

11,5%

augmentation du loyer médian du marché locatif*



ÉCART ENTRE LES LOYERS ÉTUDIANTS ET LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN 2021

Au Québec, la population étudiante paie des loyers 21% plus élevés que le reste des ménages locataires.

773\$

loyer médian par appartement sur le marché locatif**

935\$

Loyer médian par appartement chez les étudiant-e-s

* Selon les données publiques pour le Québec de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, en comparant l'année 2017 à l'année 2020 (données les plus récentes).

** Selon les données publiques pour le Québec de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour l'année 2021.

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	1
1.1. REMERCIEMENTS	2
1.2. ÉQUIPE DE PROJET	3
2. MÉTHODOLOGIE	4
2.1. COLLECTE DES DONNÉES	4
2.2. ÉCHANTILLON RETENU ET TAUX DE PARTICIPATION	4
2.3. LIMITES	6
3. CONSTATS GÉNÉRAUX	8
3.1. PORTRAIT SOCIODÉMOGRAPHIQUE	8
3.2. SITUATION D'ÉTUDES	13
3.3. SITUATION FINANCIÈRE	15
3.4. SITUATION RÉSIDENTIELLE	18
4. POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE	20
4.1. PORTRAIT SOCIODÉMOGRAPHIQUE	20
4.2. SITUATION RÉSIDENTIELLE	22
4.2.1. CONTEXTE ENTOURANT LE DÉPART DU DOMICILE FAMILIAL	22
4.2.2. CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT ET DU BAIL	24
4.2.3. CARACTÉRISTIQUES DU MÉNAGE	30
4.3. SITUATION FINANCIÈRE	34
4.4. MOBILITÉ ÉTUDIANTE	39
4.5. ÉTAT DE SANTÉ PSYCHOLOGIQUE	45
4.6. EFFETS URBAINS	49
4.6.1. EFFETS SUR LE MARCHÉ LOCATIF	49
4.6.2. IMPACT SUR LA MOBILITÉ LOCALE	52
4.6.3. CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE	54
5. CONCLUSION	59

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Distribution des répondant-e-s par université (Québec)	5
Tableau 2 : Distribution de la population étudiante selon l'âge.....	9
Tableau 3 : Distribution de la population étudiante selon la provenance	10
Tableau 4 : Distribution de la population étudiante selon la parentalité.....	12
Tableau 5 : Distribution de la population étudiante selon le nombre d'années aux études.....	14
Tableau 6 : Distribution de la population étudiante selon le statut d'emploi	15
Tableau 7 : Distribution de la population étudiante selon le revenu annuel total avant impôts (incluant le salaire, les prêts et les bourses), par ville	17
Tableau 8 : Distribution de la population étudiante selon le mode d'occupation.....	18
Tableau 9 : Effectif de la population étudiante locataire par ville	21
Tableau 10 : Distribution de la population étudiante locataire selon l'âge.....	21
Tableau 11 : Distribution de la population étudiante locataire selon la typologie du logement occupé, par ville	25
Tableau 12 : Comparaison entre le loyer médian assumé par la population étudiante locataire et le loyer médian calculé par la SCHL par appartement, par ville.....	26
Tableau 13 : Part individuelle de loyer assumée par la population étudiante locataire, incluant les charges, par ville (2017 et 2021).....	27
Tableau 14 : Distribution de la population étudiante selon son niveau d'endettement lié aux études.....	35
Tableau 15 : Répartition de la population étudiante locataire en fonction du nombre de personnes occupant le logement et du revenu annuel.....	38
Tableau 16 : Répartition de la population étudiante locataire en fonction de l'état du logement et du revenu annuel.....	38
Tableau 17 : Distribution de la population étudiante locataire selon la provenance.....	39
Tableau 18 : Comparaison des loyers totaux médians de la population étudiante avec ceux de la population générale selon la SCHL, en fonction de la ville	49

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Distribution de la population étudiante selon le genre.....	8
Figure 2 : Distribution de la population étudiante selon la langue maternelle.....	10
Figure 3 : Distribution de la population étudiante selon son appartenance à un groupe particulier.....	11
Figure 4 : Distribution de la population étudiante selon le cycle d'études.....	13
Figure 5 : Distribution de la population étudiante selon le régime d'études.....	14
Figure 6 : Distribution de la population étudiante selon l'aide financière aux études reçue	16
Figure 7 : Distribution de la population étudiante selon l'aide parentale reçue.....	16
Figure 8 : Distribution de la population étudiante selon le mode d'occupation, par ville.....	20
Figure 9 : Raison principale pour ne pas habiter au domicile familial pendant l'année scolaire.....	22
Figure 10 : Distribution de la population étudiante locataire selon le nombre d'années à l'extérieur du domicile familial.....	23
Figure 11 : Proportion de la population étudiante locataire habitant la ville où se situe son campus principal d'enseignement, par ville.....	24
Figure 12 : Distribution de la population étudiante locataire selon la durée du bail ou de l'entente de location	25
Figure 13 : Facteurs déterminants dans le choix d'un logement chez les locataires étudiants	28
Figure 14 : Distribution de la population étudiante locataire selon l'état de son logement, par ville.....	29
Figure 15 : Distribution de la population étudiante selon le nombre de personnes habitant dans le logement, incluant la personne répondante, par ville	30
Figure 16 : Distribution de la population étudiante locataire en fonction du lieu de résidence en été, par ville	31
Figure 17 : Distribution de la population étudiante locataire selon la durée (en mois) de résidence dans le domicile actuel.....	32
Figure 18 : Distribution de la population étudiante locataire en fonction de la volonté de déménager après les études universitaires, par ville	33
Figure 19 : Distribution de la population étudiante locataire selon l'aide parentale reçue.....	34
Figure 20 : Distribution de la population étudiante locataire selon l'aide gouvernementale reçue, par mode d'occupation.....	35
Figure 21 : Répartition de la population étudiante locataire en fonction du taux d'effort, par ville.....	36
Figure 22 : Taux d'effort médian et moyen de la population étudiante locataires, par ville.....	37
Figure 23 : Répartition de la population étudiante locataire en fonction de la provenance et de la typologie de logement occupé.....	40
Figure 24 : Loyer total (\$) assumé par la population étudiante locataire pour son logement, en fonction de la provenance	41
Figure 25 : Part de loyer (\$) individuelle assumée par la population étudiante locataire pour son logement, en fonction de la provenance.....	42
Figure 26 : Statut d'emploi de la population étudiante locataire en fonction de la provenance	43

Figure 27 : Répartition de la population étudiante locataire en fonction de la provenance et du revenu annuel total perçu (comprenant le salaire, l'aide parentale et les prêts et bourses).....	44
Figure 28 : État de santé psychologique autodéclaré de la population étudiante locataire	45
Figure 29 : État de santé psychologique de la population étudiante locataire en fonction de la provenance..	46
Figure 30 : État de santé psychologique de la population étudiante locataire en fonction du revenu annuel touché.....	47
Figure 31 : État de santé psychologique de la population étudiante locataire en fonction du taux d'effort assumé pour son logement.....	47
Figure 32 : État de santé psychologique de la population étudiante locataire en fonction de la présence ou non d'au moins une fenêtre dans la chambre à coucher.....	48
Figure 33 : Distribution de la population étudiante en fonction du moyen de transport ou de la combinaison de moyens de transport utilisée pour les déplacements quotidiens.....	52
Figure 34 : Distribution de la population étudiante en fonction du temps médian de déplacement (minutes) pour aller à l'institution d'enseignement, par ville.....	53
Figure 35 : Répartition de la population étudiante locataire de Montréal selon l'institution d'enseignement ..	54
Figure 36 : Répartition de la population étudiante locataire de l'Université de Montréal	55
Figure 37 : Répartition de la population étudiante locataire de l'Université McGill.....	55
Figure 38 : Répartition de la population étudiante locataire de Polytechnique Montréal.....	56
Figure 39 : Répartition de la population étudiante locataire de l'Université du Québec à Montréal.....	56
Figure 40 : Répartition de la population étudiante locataire de l'Université Laval.....	57
Figure 41 : Répartition de la population étudiante locataire de l'Université Sherbrooke	57
Figure 42 : Répartition de la population étudiante locataire de l'Université du Québec à Rimouski	58

1. INTRODUCTION

Depuis 2013, l'UTILE se consacre à l'étude, à la promotion et à l'expansion du logement étudiant au Québec en menant notamment son projet de recherche Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes (PHARE). Les éditions 2014 et 2017 de l'enquête ont respectivement permis de documenter la situation d'habitation de 11 000 et 17 000 personnes étudiantes de niveau universitaire, alors que l'édition 2019 a été une première occasion de sonder la communauté collégienne grâce à la participation de plus de 11 000 étudiant-e-s au niveau collégial.

En 2021, forte de partenariats établis avec 71 universités et associations étudiantes universitaires partout au pays, l'UTILE a élargi son objet d'étude et a mené, pour la première fois, un projet de recherche à l'échelle pancanadienne. Le PHARE 2021 a ainsi permis de joindre plus de 18 500 répondant-e-s réparti-e-s au sein des 13 provinces et territoires canadiens. Ainsi, la production éventuelle d'un rapport canadien offrira un éclairage inédit sur les conditions de logement de la population étudiante universitaire du pays.

Le présent rapport de recherche se concentrera donc uniquement sur les données québécoises. Puisqu'il s'agit de la troisième édition de l'enquête québécoise au niveau universitaire, il est désormais possible de comparer certaines données avec les résultats obtenus par le passé. Le PHARE 2021 a également été l'occasion de bonifier le questionnaire et de l'adapter à la conjoncture.

La parution de ce rapport de recherche sera également suivie, dans les prochaines semaines, de la publication de plusieurs fiches thématiques. Celles-ci viseront à approfondir certains sujets déjà évoqués dans les prochaines pages. Il sera notamment question des impacts de la pandémie sur la situation d'habitation des étudiant-e-s. Des portraits sur les parents-étudiant-e-s, les étudiant-e-s inscrit-e-s aux cycles supérieurs, les étudiant-e-s autochtones, les étudiant-e-s en situation de handicap et les étudiant-e-s étranger-e-s compteront parmi les sujets à surveiller.

Depuis la publication des rapports 2017 et 2019 du PHARE, l'UTILE a continué d'approfondir l'analyse de ces données uniques, notamment en calculant le nombre d'étudiant-e-s locataires qui ont des besoins de logement impérieux comme le documente la SCHL (pour tous les types de ménages, sauf les ménages étudiants). Cette orientation se perpétuera avec la parution de cette toute dernière édition de l'enquête PHARE.

Ainsi, l'UTILE mettra à profit sa base de données et son expertise pour l'avancement des connaissances sur le logement étudiant. L'UTILE travaille également à rendre disponible cette mine d'informations avec tout partenaire public ou à but non lucratif souhaitant s'outiller sur la question à des fins non commerciales. N'hésitez donc pas à communiquer avec l'équipe de recherche de l'UTILE pour en savoir plus et pour explorer les avenues de collaboration possibles.

1.1. REMERCIEMENTS

L'UTILE tient à remercier pour leur participation toutes les institutions et associations étudiantes ayant accepté de participer à cette enquête historique, et souligne la contribution financière du Programme d'aide aux organismes communautaires de la Société d'habitation du Québec.



Community Housing
Transformation Centre
Centre de transformation
du logement communautaire



1.2. ÉQUIPE DE PROJET

Coordination de projet

Andrée-Anne Lefebvre

Analyses

Marianne Lamoureux

Andrée-Anne Lefebvre

Samuel Valcin-Barabé

Christine Nguyen

Rédaction

Marianne Lamoureux

Andrée-Anne Lefebvre

Élise Tanguay

Relecture

Andrée-Anne Lefebvre

Laurent Levesque

Élise Tanguay

Correction

Marie Lamarre

Montage

Marianne Lamoureux

Illustrations

Les Récidivistes – Phi Nguyen

Avec la collaboration de

Nick Revington, INRS

2. MÉTHODOLOGIE

2.1. COLLECTE DES DONNÉES

Le sondage ayant permis de réaliser l'enquête PHARE 2021 a été distribué auprès des membres des 71 associations étudiantes et universités participantes à travers le Canada via la plateforme *Limesurvey*. La participation au projet était volontaire pour les associations étudiantes et/ou les administrations universitaires ayant accepté de distribuer le sondage auprès de leurs membres. De la même manière, les personnes ayant reçu une invitation électronique à remplir le sondage pouvaient choisir d'y répondre de façon volontaire. Les questionnaires ont été distribués par courriel au cours de la session d'hiver 2021, entre les mois de janvier et d'avril. En fonction des campus, les invitations initiales étaient parfois suivies de courriels de rappel, ou s'accompagnaient d'un prix de participation visant à inciter un plus grand nombre de personnes à compléter le sondage. Les associations étudiantes participant à l'enquête ont aussi été encouragées à publier des rappels sur leurs médias sociaux respectifs.

Le présent rapport s'intéresse aux résultats de l'enquête PHARE 2021 pour la province de Québec exclusivement. Ainsi, seules les réponses de la population étudiante provenant de campus québécois ont été considérées dans la présentation des résultats.

2.2. ÉCHANTILLON RETENU ET TAUX DE PARTICIPATION

Au total, ce sont 997 665 étudiant·e·s qui ont été contactés pour répondre au questionnaire à l'échelle du Canada, et 18 514 sondages complétés ont été validés, portant le taux de réponse à 1,9 %. Au Québec seulement, il a été possible d'envoyer le sondage à environ 285 000 membres de la communauté étudiante universitaire (équivalant à environ 90 % du corps étudiant universitaire québécois), parmi lesquels 9 839 ont complété le questionnaire, pour un taux de réponse de 3,4 %. À titre indicatif seulement, un sondage probabiliste avec un taux de participation équivalent aurait une marge d'erreur de moins de 1 %, 19 fois sur 20. La méthode de sondage employée présente toutefois des limites présentées plus bas.

Ce taux de participation est inférieur à celui obtenu lors de la dernière enquête PHARE québécoise universitaire de l'UTILE en 2017, où il était de 8,8 %. Pour expliquer ce taux de réponse, il est possible d'identifier certains facteurs ayant contribué à surestimer le nombre absolu de personnes rejointes dans le cadre de l'enquête :

- ▶ L'envoi du questionnaire ayant été effectué par voie électronique, il est possible que l'invitation ait été perdue dans les courriels indésirables de certaines personnes ;

- ▶ Puisque le courriel d'invitation était transmis grâce aux listes d'envoi internes des associations étudiantes, il se peut que les personnes ayant choisi de se désabonner de ces envois n'aient pas pu être contactées ;
- ▶ Dans le contexte de la pandémie de COVID-19 et des études à distance, il est probable que la mobilisation et la promotion entourant l'enquête aient été freinées par la difficulté accrue à rejoindre la population étudiante. De même, en raison de la pandémie, les étudiant-e-s pourraient avoir connu une augmentation de la sollicitation par messagerie électronique, ce qui pourrait expliquer que l'invitation à répondre au questionnaire ait simplement été perdue dans les boîtes de réception de plusieurs.

Le nombre de personnes répondantes par établissement d'enseignement dépendait en grande partie de la promotion effectuée sur le sujet par les associations étudiantes locales, ce qui explique les différences d'effectif d'une université à l'autre.

Tableau 1 : Distribution des répondant-e-s par université (Québec)

Universités	Nombre de réponses obtenues	Répartition des réponses	Effectif
HEC Montréal (cycles supérieurs seulement)	30	0,30 %	4 024
Institut national de la recherche scientifique (INRS)	86	0,87 %	647
Polytechnique Montréal	802	8,15 %	9 196
Université Concordia	121	1,33 %	39 612
Université de Montréal (UdeM)	1165	11,86 %	47 440
Université de Sherbrooke (UdeS)	1270	12,97 %	24 604
Université du Québec à Chicoutimi (UQAC)	233	2,37 %	5 674
Université du Québec à Montréal (UQÀM)	1616	16,44 %	38 525
Université du Québec à Rimouski (UQAR)	315	3,20 %	6 574
Université du Québec à Trois-Rivières (UQTR)	284	2,91 %	14 589
Université du Québec en Outaouais (UQO)	285	2,97 %	6 996
Université Laval (UL)	2394	24,44 %	4 6151
Université McGill	939	9,92 %	3 7141
Université TELUQ	159	1,66 %	4 383

Autres	5	0,05 %	-
Je ne sais pas/Je ne souhaite pas répondre	54	0,55 %	-
Total	9839	100,00 %	285 556

2.3. LIMITES

En plus des difficultés posées par la diffusion électronique du sondage exposées précédemment, les résultats de l'enquête PHARE 2021 connaissent des limites méthodologiques et des biais de sélection comme ceux de tout sondage en ligne. Puisque l'échantillonnage de l'enquête n'était pas contrôlé et s'effectuait sur une base volontaire auprès de la population étudiante des campus participants, il s'agit d'un échantillonnage non probabiliste. Cette méthode peut introduire des biais de sélection marqués ; par exemple, il est possible que les personnes particulièrement intéressées par les enjeux de logement aient eu davantage tendance à répondre au questionnaire que les autres. À l'inverse, il est aussi possible que certains groupes aient été moins enclins à partager les détails de leur situation résidentielle si elle est perçue comme socialement indésirable¹, ce qui pourrait nuire à la représentativité de ces groupes dans la collecte des résultats (par exemple, les personnes en situation d'itinérance).

Une limite généralement attribuée aux sondages en ligne est celle de la sous-représentation des personnes non connectées à l'Internet, comme les personnes âgées, les personnes vivant en région éloignée ou les personnes à faible revenu. Toutefois, rappelons que la pandémie de COVID-19 a forcé la tenue à distance des cours universitaires entre les sessions d'hiver 2020 et d'hiver 2021, ce qui suppose que la population étudiante universitaire de la province était suffisamment équipée et adéquatement connectée à l'Internet pour être habilitée à répondre au sondage.

La contribution des campus et des associations étudiantes à l'enquête se faisait sur une base volontaire, ce qui explique que les membres de cinq institutions universitaires n'aient pas été sondés. Il s'agit de ceux de l'École de technologie supérieure (Montréal), l'École nationale d'administration publique (Québec), l'Université Bishop's (Sherbrooke), l'Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue (Rouyn-Noranda), et la population étudiante de 1er cycle des HEC Montréal. Conséquemment, les résultats obtenus par l'enquête ne sauraient refléter avec exactitude les particularités des réalités résidentielles, sociodémographiques ou financières des populations étudiantes de ces campus, bien que certains constats puissent être inférés grâce à la contribution des autres institutions. Globalement, le taux de consultation de la population étudiante québécoise a tout de

¹ GINGRAS, M. E. et H. BELLEAU. (2015/05). « Avantages et désavantages du sondage en ligne comme méthode de collecte de données : une revue de littérature ». *Inédit/Working paper*, n. 2015-02. p. 5. Centre Urbanisation, Culture et Société. Institut national de la recherche scientifique. Montréal. <http://espace.inrs.ca/id/eprint/2678/1/Inedit02-15.pdf>

même progressé, par rapport à l'enquête 2017 de l'UTILE, et cette année ce sont plus de 90 % des universitaires du Québec qui ont reçu l'invitation pour participer au sondage.

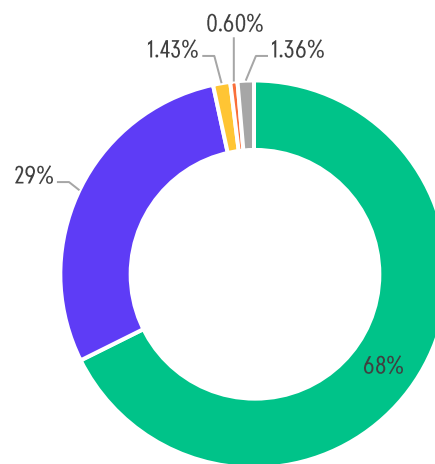
La participation volontaire au sondage et une certaine variation dans les méthodes de diffusion occasionnent aussi une variation dans les taux de réponse entre les campus. Certains sont surreprésentés dans les résultats (comme l'Université Laval), et d'autres sont sous-représentés. Globalement, les campus avec le plus faible taux de participation se concentrent à Montréal (ou ont une portée nationale), où l'échantillon total est le plus grand. Ainsi, la participation qui a pu être atteinte dans toutes les villes étudiantes sondées a été jugée suffisante pour réaliser des analyses sommaires à l'échelle municipale.

3. CONSTATS GÉNÉRAUX

Cette section vise à brosser un portrait global des répondant-e-s provenant des universités québécoises sondées, dans le but de relever l'hétérogénéité de l'échantillon et d'identifier les tendances en matière de logement, de situation financière et de conditions de vie et d'études. Ces constats généraux serviront par ailleurs de comparatifs pour les analyses thématiques retrouvées aux sections suivantes.

3.1. PORTRAIT SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Figure 1 : Distribution de la population étudiante selon le genre



■ Femme ■ Homme ■ Non-binaire ■ Autre ■ Je ne sais pas / Je préfère ne pas répondre

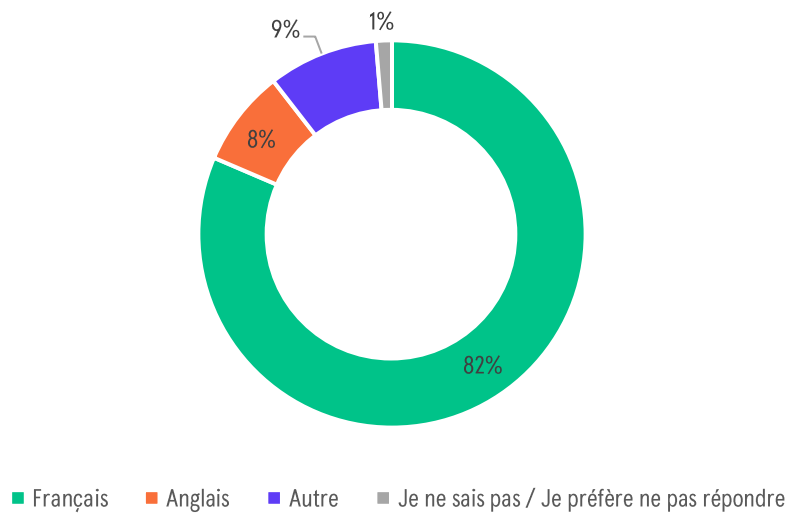
Les personnes s'identifiant comme femmes représentent 68 % des personnes répondantes, contre 29 % s'identifiant en tant qu'hommes et 1,43 % en tant que personnes non-binaires. Parmi les options classées « autres », on retrouve 0,1 % de femmes trans, 0,2 % d'hommes trans, 0,2 % de personnes non-binaires trans, et 0,1 % de personnes bispirituelles.

Tableau 2 : Distribution de la population étudiante selon l'âge

Groupe d'âge	%
Moins de 20 ans	4,6 %
20 à 24 ans	46,8 %
25 à 29 ans	25,2 %
30 à 34 ans	9,2 %
35 à 39 ans	4,3 %
40 à 44 ans	2,4 %
45 à 49 ans	1,0 %
50 ans et plus	1,1 %
Je ne sais pas/Je ne souhaite pas répondre	5,5 %

La majorité (51,4 %) des répondant·e·s a indiqué avoir 24 ans ou moins au moment de remplir le questionnaire, alors que 25,2 % ont indiqué appartenir à la tranche des 25 à 29 ans et 9,2 % ont répondu appartenir aux 30 à 34 ans. Un peu moins de 9 % des personnes répondantes ont indiqué appartenir à un groupe d'âge correspondant à 35 ans ou plus.

Figure 2 : Distribution de la population étudiante selon la langue maternelle



La grande majorité (82 %) des personnes répondantes est francophone, 8 % sont anglophones et 9 % n'ont ni le français ni l'anglais comme langue maternelle.

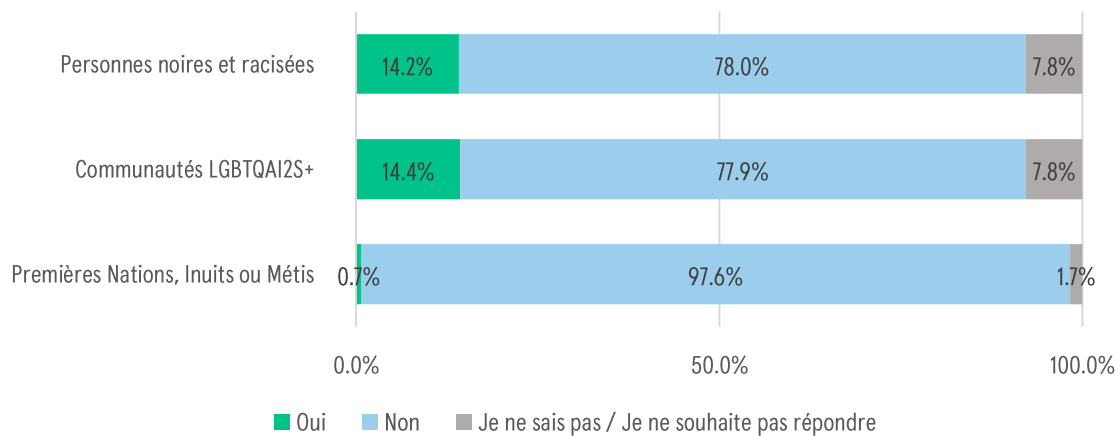
Tableau 3 : Distribution de la population étudiante selon la provenance

Lieu de résidence avant le début des études universitaires	Effectif	%	N
Dans la ville où vous étudiez présentement	3212	32,6 %	102 682
Dans votre province d'étude, dans la même région que celle où vous étudiez, mais dans une ville différente	1343	13,6 %	42 836
Dans votre province d'étude, dans une autre région que celle où vous étudiez présentement	3275	33,3 %	104 886
Au Canada, mais à l'extérieur de la province où vous étudiez présentement	431	4,4 %	13 859
Dans un pays autre que le Canada	1522	15,5 %	48 821
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	56	0,6 %	1 890

Ce sont 32,3 % des personnes répondantes qui sont originaires de la ville où elles étudient, soit près du tiers. On peut également constater que la mobilité intrarégionale est moins fréquente (13,6 %) que la mobilité

interrégionale (33,3 %). De même, seuls 4,4 % des répondant-e-s ont répondu provenir d'une autre province ou territoire canadien, contre 15,5 % ayant répondu être originaires de l'extérieur du Canada.

Figure 3 : Distribution de la population étudiante selon son appartenance à un groupe particulier



Un peu plus de 14 % des personnes répondantes s'identifient en tant que personne racisée, ce qui surpasse légèrement la proportion de personnes appartenant à une minorité visible dans l'ensemble du Québec (13 %)². La proportion de personnes répondantes indiquant appartenir à une minorité sexuelle ou de genre se chiffre à 14,4 %, alors que 0,7 % ont répondu appartenir à une communauté autochtone. Notons que les personnes répondantes étaient libres de sélectionner plusieurs réponses.

² Statistique Canada. (2017/11). « Immigration et diversité ethnoculturelle – Faits saillants en tableaux ». Produit du Recensement 2016. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/>

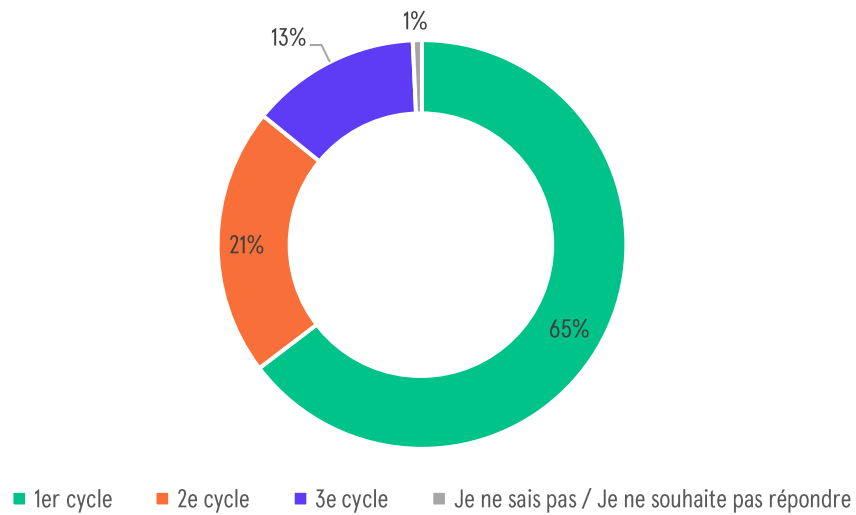
Tableau 4 : Distribution de la population étudiante selon la parentalité

Statut	Effectif	%
N'a pas d'enfants	8956	91 %
Réside avec son ou ses enfants (à temps plein ou à temps partiel)	787	8 %
1 enfant	330	
2 enfants	291	
3 enfants	98	
4 enfants	39	
5 enfants et plus	11	
Ne souhaite pas répondre	18	
A un ou des enfants, mais ne réside pas avec eux	65	0,7 %
Je ne sais pas/Je ne souhaite pas répondre	31	0,3 %

La grande majorité (91 %) des personnes répondantes n'a pas d'enfants, alors qu'environ 8 % ont des enfants et résident avec eux à temps plein ou à temps partiel, et 0,7 % ont des enfants, mais ne résident pas avec eux. Parmi les personnes ayant répondu avoir des enfants et résider avec ceux-ci, 42 % n'ont qu'un enfant, 37 % en ont deux, 12 % en ont trois, et moins de 7 % en ont quatre ou plus.

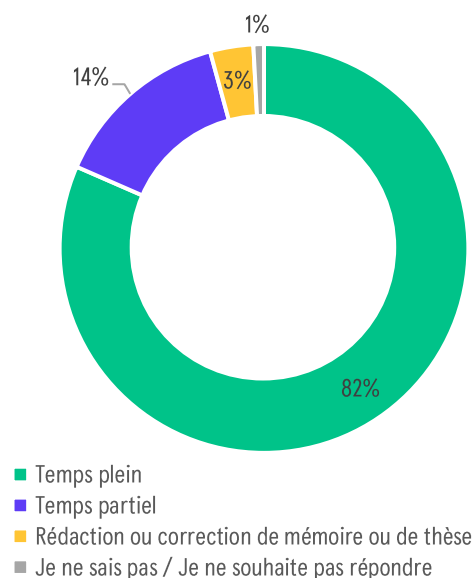
3.2. SITUATION D'ÉTUDES

Figure 4 : Distribution de la population étudiante selon le cycle d'études



La majorité (65 %) des personnes répondantes étudie dans un programme de 1^{er} cycle (certificat, mineure, majeure, baccalauréat), contre 21% qui étudient dans un programme de 2^e cycle (diplôme d'études supérieures spécialisées, maîtrise), et 13 % qui étudient au 3^e cycle (doctorat).

Figure 5 : Distribution de la population étudiante selon le régime d'études



Les personnes étudiant à temps plein représentent la grande majorité des répondant·e·s (82 %). En contrepartie, 14 % ont déclaré étudier à temps partiel et 3 % étaient inscrit·e·s en rédaction ou correction de mémoire ou de thèse au moment de l'enquête.

Tableau 5 : Distribution de la population étudiante selon le nombre d'années aux études

Nombre d'années	Proportion de répondant·e·s selon le nombre d'années écoulées	Proportion de répondant·e·s selon le nombre total d'années prévu
Moins d'un an	17,4 %	2,0 %
De 1 an à moins de 2 ans	15,7 %	3,4 %
De 2 ans à moins de 3 ans	15,2 %	7,8 %
De 3 ans à moins de 4 ans	14,5 %	17,7 %
De 4 ans à moins de 5 ans	10,5 %	20,9 %
De 5 ans à moins de 6 ans	8,7 %	13,8 %
De 6 ans à moins de 7 ans	5,2 %	7,7 %
7 ans et plus	12,1 %	13,3 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	0,7 %	13,4 %

Les répondant·e·s étaient invité·e·s à indiquer le nombre d'années écoulées depuis le début de leurs études universitaires et le nombre total d'années prévu avant l'achèvement de leur cheminement universitaire. Plus de la moitié (51 %) des personnes répondantes a signalé être aux études depuis au moins 3 ans. Environ une personne sur 5 estime que ses études universitaires dureront entre 4 et 5 ans. Plus de la moitié (52,4 %) des personnes répondantes prévoient de poursuivre ses études pendant au moins 3 ans et au plus 6 ans.

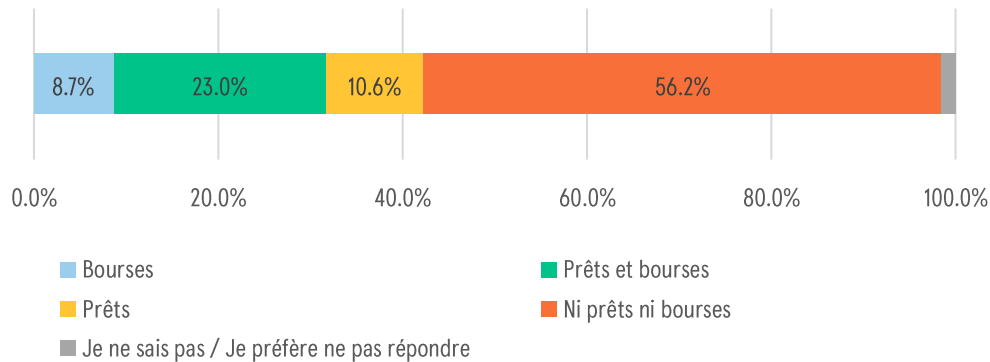
3.3. SITUATION FINANCIÈRE

Tableau 6 : Distribution de la population étudiante selon le statut d'emploi

Statut d'emploi et horaire de travail	%
Occupe un emploi à temps plein (35 h et plus/semaine)	13,3 %
Occupe un emploi à temps partiel (de 20 h à 34 h/semaine)	12,7 %
Occupe un emploi à temps partiel (moins de 20 h/semaine)	36,3 %
N'occupe pas un emploi rémunéré	36,0 %
Je ne sais pas/Je ne souhaite pas répondre	1,6 %

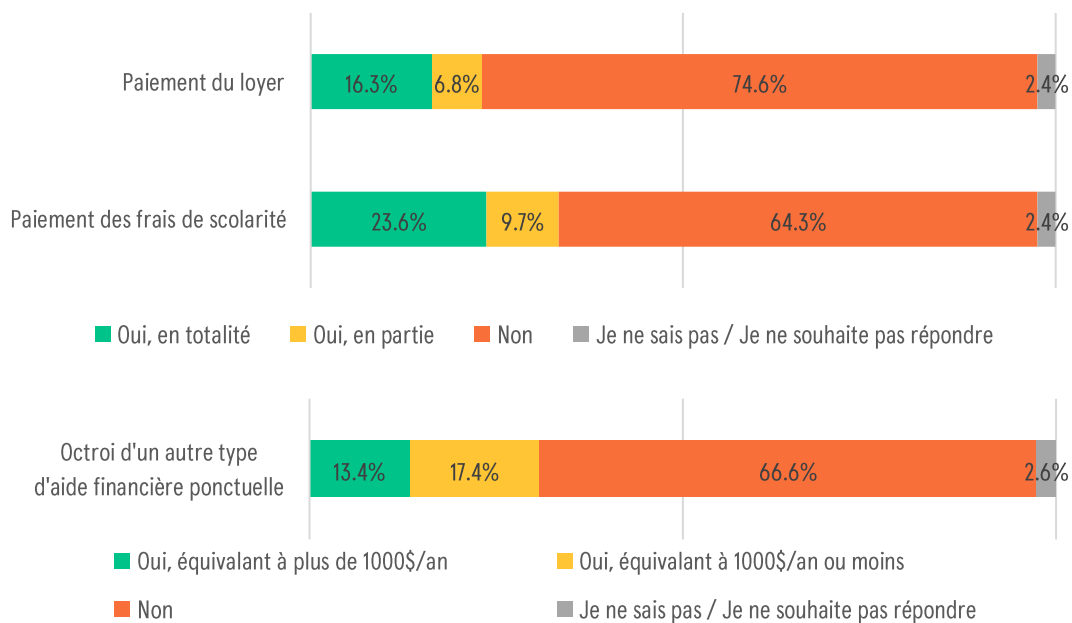
Plus du tiers (36 %) des personnes répondantes n'occupait aucun emploi rémunéré au moment de répondre au sondage, et un autre tiers (36,3 %) occupait un emploi à temps partiel totalisant moins de 20 heures de travail par semaine. Un peu plus de 12 % ont répondu occuper un emploi à temps partiel leur demandant de 20 à 34 heures par semaine, et les 13,3 % restant·e·s ont indiqué être employé·e·s à temps plein à raison de 35 heures de travail ou plus par semaine.

Figure 6 : Distribution de la population étudiante selon l'aide financière aux études reçue



Plus de la moitié (56,2 %) des personnes répondantes ne reçoit aucune forme d'aide financière aux études. Un peu plus de 10 % reçoivent des prêts, 23 % reçoivent des prêts et des bourses, et 8,7 % reçoivent exclusivement des bourses.

Figure 7 : Distribution de la population étudiante selon l'aide parentale reçue



En matière d'aide financière de la part des parents ou des tuteur-trice-s, 16,3 % ont indiqué recevoir une aide correspondant à la totalité de leur loyer mensuel, alors que 6,8 % reçoivent une aide équivalant à une partie de leur loyer, et 74,6 % ne reçoivent pas d'aide pour payer leur loyer. Plus de 23 % reçoivent une aide

financière parentale couvrant la totalité de leurs frais de scolarité, 9,7 % reçoivent une aide correspondant à une partie de leur facture étudiante, et **64,3 % ne reçoivent pas d'aide parentale pour assumer leurs frais de scolarité**. Enfin, 13,4 % ont répondu se voir octroyer de l'aide parentale ponctuelle équivalant à plus de 1 000 \$ par année, 17,4 % ont indiqué recevoir de l'aide ponctuelle à la hauteur de moins de 1 000 \$ par année, et 66,6 % ont indiqué ne pas recevoir d'aide parentale ponctuelle. Notons que les personnes répondantes étaient libres de sélectionner plusieurs réponses en fonction de leur situation respective. Néanmoins, les résultats de l'enquête montrent que 38,2 % de la population étudiante ne reçoivent aucune forme d'aide parentale.

Le PHARE 2021 permet également de chiffrer à 18,1% la proportion de la population étudiante qui ne reçoit aucune aide parentale, aucun prêt et aucune bourse d'études.

Tableau 7 : Distribution de la population étudiante selon le revenu annuel total avant impôts (incluant le salaire, les prêts et les bourses), par ville

Villes (%)	Moins de 10 000 \$	10 001 \$ à 20 000 \$	20 001 \$ à 30 000 \$	30 001 \$ à 40 000 \$	40 001 \$ à 50 000 \$	50 001 \$ et plus	Je ne sais pas	Total
Gatineau	15,7 %	33,5 %	18,1 %	7,5 %	3,9 %	11,8 %	9,4 %	100 %
Île de Montréal	23,4 %	30,5 %	22,3 %	7,3 %	4,1 %	5,3 %	7,2 %	100 %
Laval	28,1 %	30,6 %	11,2 %	5,6 %	1,5 %	11,2 %	11,7 %	100 %
Longueuil	17,4 %	39,0 %	15,1 %	6,9 %	5,0 %	9,2 %	7,3 %	100 %
Québec	18,5 %	41,9 %	20,1 %	6,1 %	3,3 %	3,9 %	6,1 %	100 %
Rimouski	30,8 %	37,9 %	19,2 %	2,9 %	1,3 %	2,9 %	5,0 %	100 %
Saguenay	27,4 %	34,6 %	16,3 %	5,8 %	2,9 %	3,8 %	9,1 %	100 %
Sherbrooke	20,5 %	47,3 %	18,5 %	5,0 %	2,5 %	2,1 %	4,2 %	100 %
Trois-Rivières	27,1 %	41,7 %	15,3 %	4,9 %	2,1 %	4,2 %	4,9 %	100 %
Autres	21,7 %	33,6 %	14,8 %	6,9 %	4,6 %	10,5 %	7,9 %	100 %

Le tableau 7 présente la distribution de la population étudiante répondante en fonction de son revenu annuel et de sa ville de résidence, ce qui nous permet d'établir certains constats. Rimouski et Laval sont les villes où se trouve la plus grande proportion de la population étudiante touchant un revenu annuel inférieur à 10 000 \$, avec respectivement 30,8 % et 28,1 % de leur corps étudiant, suivies de près par Saguenay (27,4 %) et Trois-Rivières (27,1 %). En contrepartie, Gatineau et Laval sont les villes comptant le plus d'étudiant·e·s dont le revenu annuel totalise 50 000 \$ par année ou plus, avec respectivement 11,8 % et 11,2 % de leur population étudiante.

L'étude des deux premières colonnes du tableau permet de constater que dans huit des onze villes universitaires choisies (l'île de Montréal, Laval, Longueuil, Québec, Rimouski, Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières), **plus de 50 % de la population étudiante touchent un revenu annuel de 20 000 \$ ou moins, incluant les prêts et les bourses ainsi que le salaire avant impôts**. Pour certaines villes, cette proportion dépasse même les 60 %, voire frôle les 70 % : c'est le cas de Rimouski (69 %), de Trois-Rivières (69 %), de Sherbrooke (68 %) et de Saguenay (62 %).

3.4. SITUATION RÉSIDENTIELLE

Tableau 8 : Distribution de la population étudiante selon le mode d'occupation

Mode d'occupation	Effectif	%	N
Locataires	7549	77,4 %	243 696
En appartement, studio ou autre dont je suis locataire	6 748	69,2 %	217 838
En résidence étudiante opérée par mon université	232	2,4 %	7 489
En résidence étudiante opérée par un propriétaire privé	120	1,2 %	3 874
En logement social (coopérative, HLM ou OBNL d'habitation)	88	0,9 %	2 841
Dans une maison où je loue un logement et qui est occupée par une famille qui n'est pas la mienne	164	1,7 %	5 294
Ne souhaite pas répondre	67	0,7 %	2163
Non-locataires	2 117	21,7 %	68 341
Chez mes parents, tuteurs ou tuteurs	1 295	13,3 %	41 805
Dans une maison, un condominium, un duplex, ou autre dont je suis propriétaire	726	7,4 %	23 437
Ne souhaite pas répondre	96	1,0 %	3 099
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	91	0,9 %	2 938

À l'échelle du Québec, **77,3 % de la population répondante est locataire, une augmentation de 7 % par rapport aux résultats du PHARE 2017**. Conséquemment, la proportion de non-locataires est passée de 29,7 % en 2017 à 21,8 % en 2021, avec une baisse marquée de la population étudiante ayant déclaré habiter chez ses parents (21,9 % en 2017 contre 13,4 % en 2021). À l'inverse, **69 % de la population étudiante québécoise a**

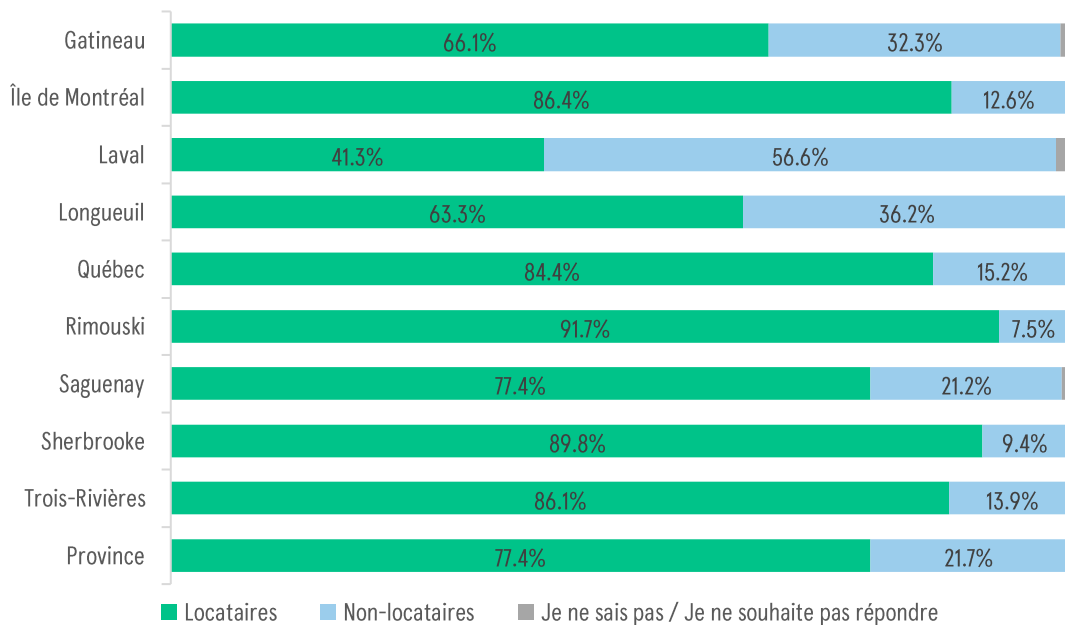
déclaré habiter dans un appartement sur le marché locatif privé conventionnel, une proportion qui se chiffrait à 59,7 % en 2017.

Le nombre d'étudiant-e-s habitant en résidences étudiantes a quant à lui diminué, passant de 8,5 % à 3,6 %. Cette diminution pourrait s'expliquer par le fait que certaines institutions d'enseignement ont pris la décision de fermer leurs résidences étudiantes au cours de la pandémie de COVID-19, possiblement en raison du grand nombre d'espaces qui y sont partagés (cuisines, salles de bain, salles communes, etc.).

4. POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE

4.1. PORTRAIT SOCIODÉMOGRAPHIQUE

Figure 8 : Distribution de la population étudiante selon le mode d'occupation, par ville



En distribuant la population étudiante par ville, on peut constater d'importantes divergences dans la répartition des étudiant-e-s locataires et des non-locataires sur le territoire. Rimouski et Sherbrooke sont les villes accueillant le plus de locataires étudiants proportionnellement à leur population étudiante, avec respectivement 91,7 % et 89,8 % de locataires, suivies par l'île de Montréal (86,4 %), Trois-Rivières (86,1 %) et Québec (84,4 %). Laval est la ville comptant le moins de locataires proportionnellement à son corps étudiant (41,3 %), suivie de Longueuil (63,3 %).

Tableau 9 : Effectif de la population étudiante locataire par ville

Villes	Effectif étudiant locataire ayant répondu au sondage	Proportion de locataires	N
Gatineau	168	66,1%	6 319
Île de Montréal	3369	86,4 %	145 548
Laval	81	41,3 %	5 290
Longueuil	138	63,3 %	7 034
Québec	1774	84,4 %	40 875
Rimouski	220	91,7 %	5 104
Saguenay	161	77,4 %	4 955
Sherbrooke	874	89,8 %	19 125
Trois-Rivières	124	86,1%	6 582
Province	7549	77,4 %	243 700

Plus de 77 % des personnes répondantes ont indiqué être locataires, ce qui permet d'estimer que le Québec compte au total plus de 243 000 locataires universitaires. De ce nombre, il est estimé que plus de 145 500 habitent dans l'agglomération de Montréal, environ 40 800 habitent la ville de Québec, et plus de 19 100 vivent à Sherbrooke. Les autres villes universitaires régionales accueillent entre 6 500 (Trois-Rivières) et 4 900 locataires (Saguenay).

Tableau 10 : Distribution de la population étudiante locataire selon l'âge

Groupe d'âge	%
Moins de 20 ans	3,9 %
20 à 24 ans	46,5 %
25 à 29 ans	27,6 %
30 à 34 ans	9,4 %
35 à 39 ans	3,8 %
40 à 44 ans	1,9 %
45 à 49 ans	0,7 %

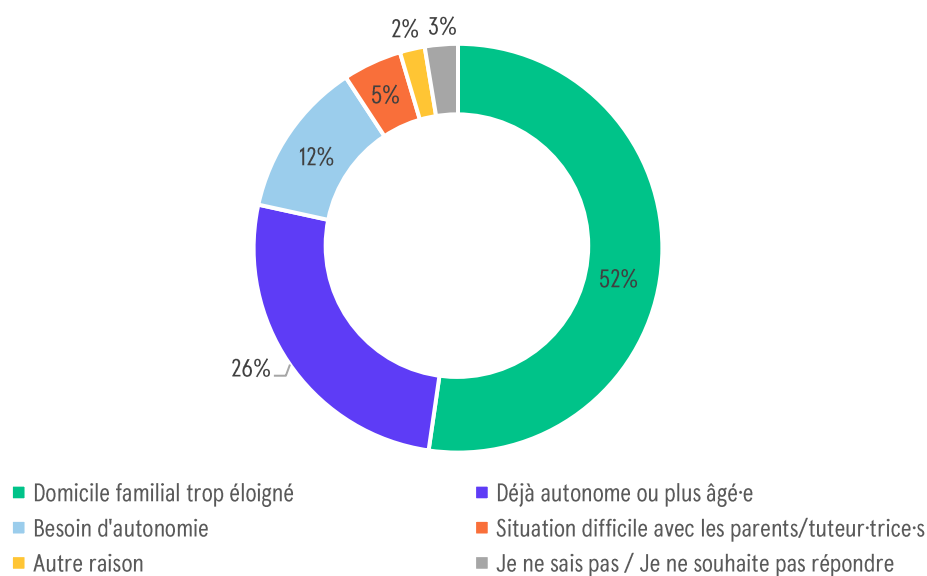
50 ans et plus	0,7 %
Je ne sais pas/Je ne souhaite pas répondre	5,4 %

Environ 50 % de la population étudiante locataire a indiqué avoir 24 ans ou moins (50,4 %), 27,6 % ont indiqué avoir de 25 à 29 ans, et 9,5 % a indiqué avoir de 30 à 34 ans. Moins de 10 % de la population étudiante locataire appartient à une tranche d'âge équivalant à 40 ans ou plus (7,1%). Il n'existe qu'un mince écart entre les résultats obtenus pour les groupes d'âge de la population étudiante locataire et ceux de la population étudiante globale.

4.2. SITUATION RÉSIDENTIELLE

4.2.1. Contexte entourant le départ du domicile familial

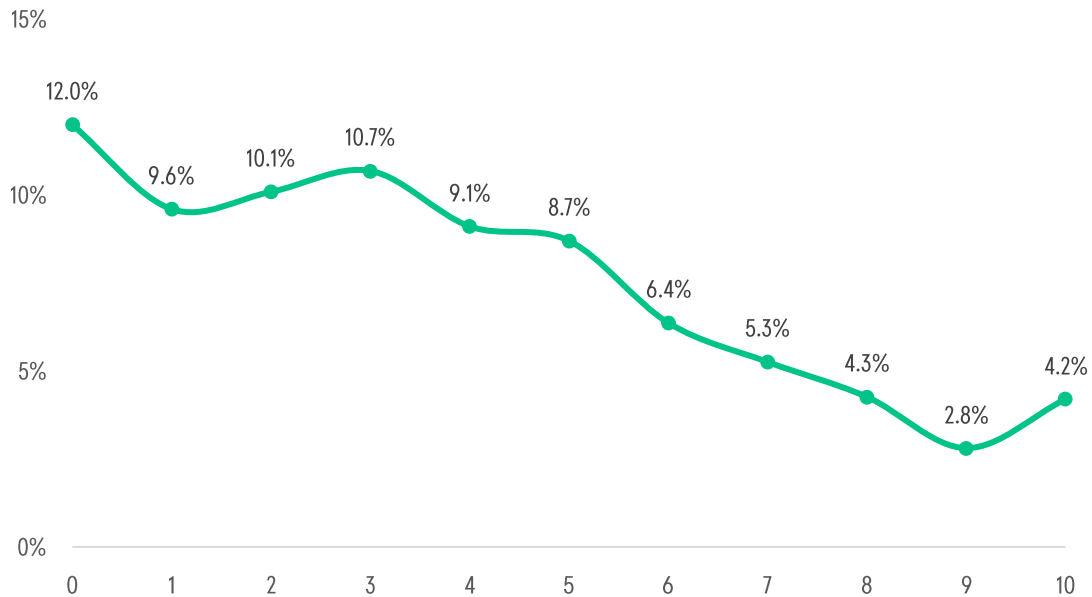
Figure 9 : Raison principale pour ne pas habiter au domicile familial pendant l'année scolaire



Lorsque questionnées sur la principale raison pour laquelle elles n'habitent pas avec leurs parents ou personnes à charge pendant leurs études, **52 % des personnes répondantes ont indiqué avoir déménagé en raison de la trop grande distance séparant le domicile familial et l'établissement d'enseignement.** En contrepartie, 26 % ont indiqué être déjà autonomes au moment d'entreprendre leurs études; 12 % ont

répondu avoir déménagé par besoin d'autonomie ; 5 % ont déménagé en raison de leur situation familiale difficile ; et 2 % justifient leur départ du domicile familial par une autre raison.

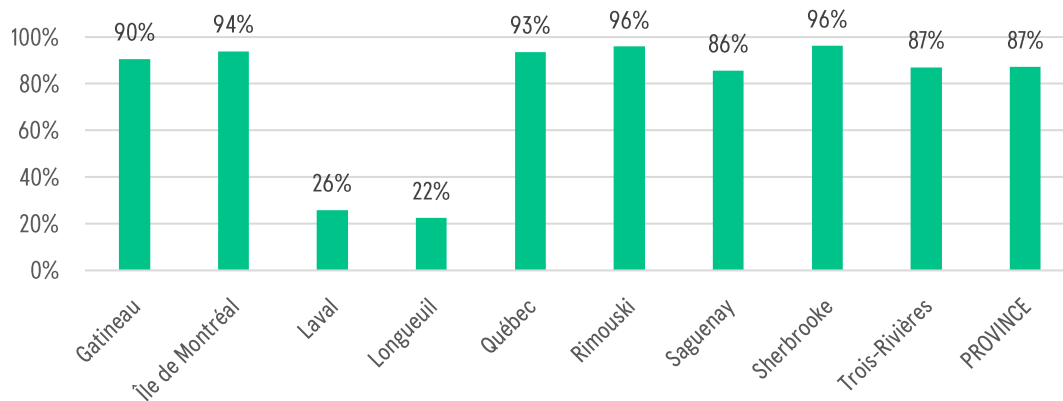
Figure 10 : Distribution de la population étudiante locataire selon le nombre d'années à l'extérieur du domicile familial



Les personnes répondantes étaient questionnées sur le nombre d'années écoulées depuis leur départ du domicile de leurs parents ou tuteur-trice-s. La Figure 10 permet de constater que 12,0 % des personnes répondantes ont quitté le domicile familial depuis moins d'un an, alors que 9,6 % ont déménagé depuis au moins 1 an, 10,1 % depuis au moins 2 ans, 10,7 % depuis au moins 3 ans, et 9,1 % depuis au moins 4 ans.

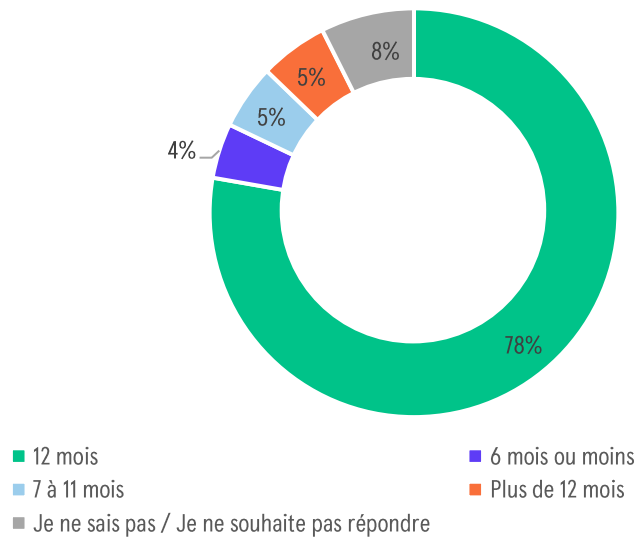
4.2.2. Caractéristiques du logement et du bail

Figure 11 : Proportion de la population étudiante locataire habitant la ville où se situe son campus principal d'enseignement, par ville



À l'échelle provinciale, on observe que la grande majorité (87 %) de la population étudiante locataire habite dans la même ville que celle où se situe son institution d'enseignement. Les résultats par villes montrent que c'est particulièrement le cas pour les principales villes universitaires que sont Sherbrooke (96 %), Rimouski (96 %), Montréal (94 %), Québec (93 %), Gatineau (90 %) et Trois-Rivières (87 %). À l'inverse, les locataires étudiant-e-s vivant à Laval (26 %) et à Longueuil (22 %) étudient en grande majorité à l'extérieur de leur ville de résidence, ce qui peut s'expliquer par la proximité géographique des deux villes avec Montréal.

Figure 12 : Distribution de la population étudiante locataire selon la durée du bail ou de l'entente de location



Plus de trois locataires étudiant-e-s sur quatre (78 %) ont indiqué avoir signé une entente de location d'une durée de 12 mois, alors que 4 % ont signé pour une durée de 6 mois ou moins, 5 % ont signé pour une durée de 7 à 11 mois, et 5 % ont un bail de plus de 12 mois.

Tableau 11 : Distribution de la population étudiante locataire selon la typologie du logement occupé, par ville

Villes	1 ½ ou studio	2 ½	3 ½	4 ½	5 ½	6 ½	7 ½ ou plus	Je ne sais pas	Total
Gatineau	6,0 %	7,7 %	14,3 %	42,3 %	17,9 %	3,0 %	1,2 %	7,7 %	100,0 %
Île de Montréal	8,8 %	8,1 %	19,8 %	30,5 %	16,7 %	6,2 %	3,6 %	6,4 %	100,0 %
Laval	3,7 %	3,7 %	19,8 %	40,7 %	17,3 %	1,2 %	4,9 %	8,6 %	100,0 %
Longueuil	0,0 %	8,0 %	15,9 %	48,6 %	18,1 %	1,4 %	2,2 %	5,8 %	100,0 %
Québec	8,7 %	7,2 %	18,2 %	38,8 %	17,0 %	2,9 %	2,4 %	4,8 %	100,0 %
Rimouski	4,5 %	4,1 %	15,5 %	26,8 %	20,5 %	10,9 %	7,7 %	10,0 %	100,0 %
Saguenay	2,5 %	5,0 %	19,9 %	38,5 %	12,4 %	9,9 %	6,2 %	5,6 %	100,0 %
Sherbrooke	6,6 %	4,0 %	15,6 %	37,6 %	20,0 %	5,3 %	4,8 %	6,1 %	100,0 %

Trois-Rivières	4,0 %	4,8 %	17,7 %	37,1 %	18,5 %	6,5 %	1,6 %	9,7 %	100,0 %
Province	7,7 %	6,9 %	18,3 %	34,5 %	17,5 %	5,3 %	3,7 %	6,2 %	100,0 %

À l'échelle québécoise, la typologie de logement la plus populaire auprès des locataires étudiant-e-s est le 4 ½ (34,5 %), suivi du 3 ½ (18,3 %) et du 5 ½ (17,5 %). L'analyse de la distribution de la population étudiante locataire par ville sondée permet de conclure que le 4 ½ est la typologie la plus populaire dans chacune d'entre elles. À Longueuil, la proportion de la population étudiante locataire vivant dans un 4 ½ atteint presque les 50 %. À l'inverse, Rimouski est la ville comptant la plus faible proportion de locataires étudiant-e-s ayant déclaré vivre dans un 4 ½ (26,8 %), ce qui peut signifier une plus faible quantité de logements de cette typologie retrouvée sur le marché locatif de la ville.

Tableau 12 : Comparaison entre le loyer médian assumé par la population étudiante locataire et le loyer médian calculé par la SCHL par appartement, par ville

Villes	Loyer médian PHARE (avril 2021)	Loyer médian SCHL (octobre 2020)	Variation PHARE-SCHL
Gatineau	875 \$	840 \$	+4,1 %
Île de Montréal	1120 \$	893 \$	+25,4 %
Laval	950 \$	800 \$	+18,8 %
Longueuil	838 \$	800 \$	+4,8 %
Québec	900 \$	805 \$	+11,8 %
Rimouski	752 \$	650 \$	+15,7 %
Saguenay	647 \$	588 \$	+10,0 %
Sherbrooke	698 \$	640 \$	+9,1 %
Trois-Rivières	625 \$	580 \$	+7,8 %
Province	935 \$	773 \$	+21,0 %

Pour chacune des neuf villes universitaires étudiées, les résultats du PHARE 2021 permettent de comparer le loyer médian payé par la population étudiante par appartement et celui de l'ensemble du marché locatif tel que calculé par la SCHL. Selon cette dernière, en octobre 2020, le loyer médian du marché locatif primaire était plus bas que celui payé par la population étudiante en avril 2021. Ces résultats confirment un constat

précédemment établi en 2017 : à travers le Québec, la population étudiante paie des loyers 21 % plus élevés que le reste de la population pour se loger. La variation entre les loyers médians de la SCHL et ceux de la population étudiante locataire peut atteindre 25 % dans le cas de l'île de Montréal, où se concentre plus de la moitié des locataires universitaires de la province.

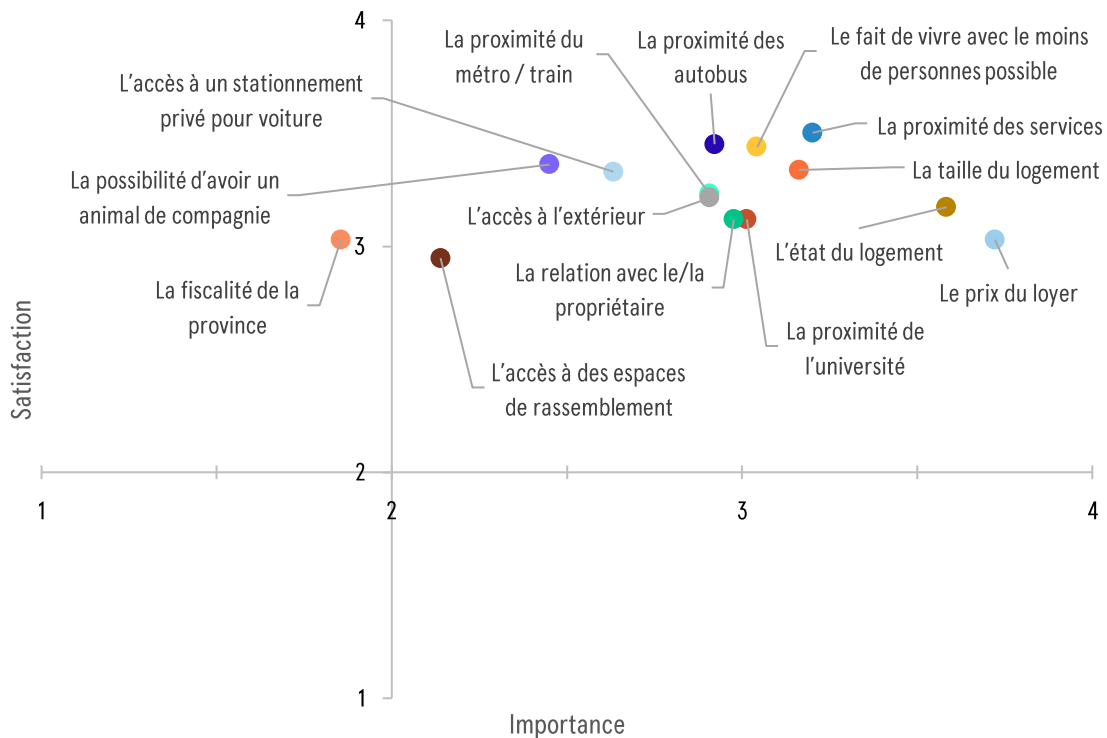
Tableau 13 : Part individuelle de loyer assumée par la population étudiante locataire, incluant les charges, par ville (2017 et 2021)

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 %
Province	590 \$	661 \$	500 \$	564 \$	+18,0 %	+17,2 %

En comparant les parts individuelles de loyer payées par la population étudiante locataire en 2017 et en 2021, on constate des augmentations significatives dans plusieurs villes universitaires. Il faut toutefois noter que certaines villes sondées en 2021 ne l'ont pas été en 2017, et inversement. Les résultats du Tableau 13 ont été obtenus en excluant les loyers de 0 \$.

À l'échelle du Québec, on observe une augmentation de 18 % du loyer individuel médian assumé par la population étudiante locataire, incluant les charges. En déclinant ces résultats par ville, on constate que les villes ayant connu l'augmentation la plus importante sont Trois-Rivières, avec une hausse de 24,9 % du loyer individuel médian des locataires universitaires, Québec (20,5 %) et Montréal (18,9 %).

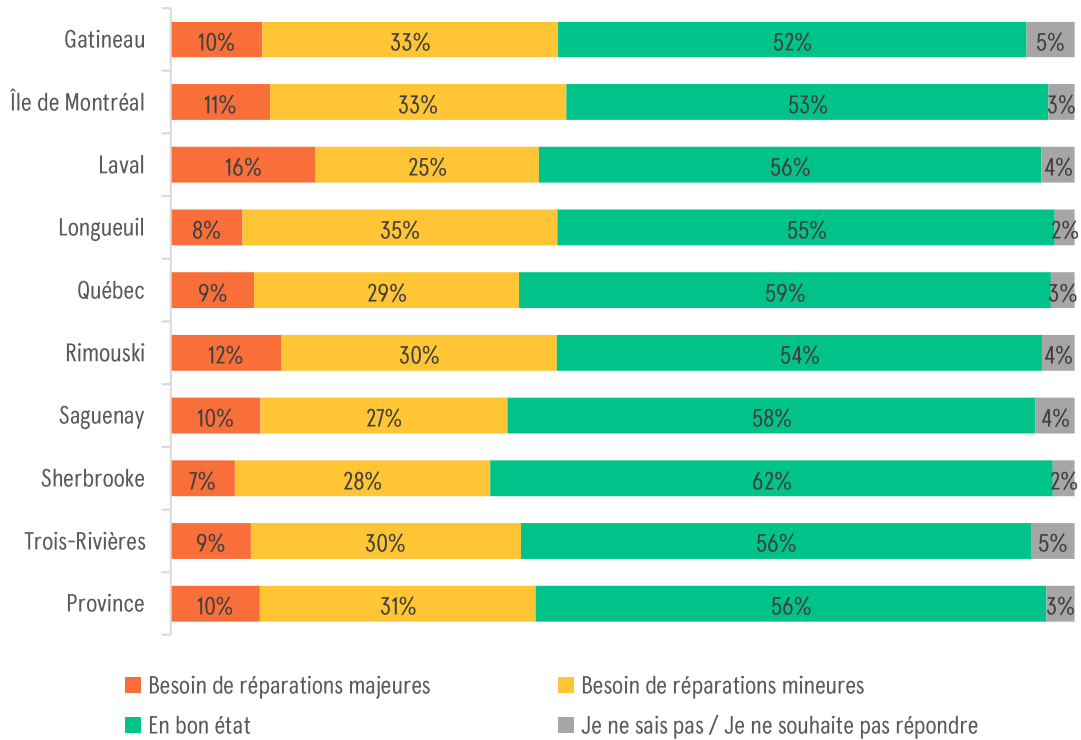
Figure 13 : Facteurs déterminants dans le choix d'un logement chez les locataires étudiants



Les personnes répondantes à l'enquête étaient invitées à se prononcer sur l'importance attribuée à divers facteurs ou critères pouvant influencer leur choix de logement, et à attribuer un niveau de satisfaction quant à l'atteinte de ces critères dans leur logement actuel. La Figure 13 illustre le niveau d'importance (axe horizontal) et le degré de satisfaction (axe vertical) moyens associés à chacun des facteurs par la population étudiante locataire de la province (le chiffre 1 représentant un niveau faible et le chiffre 4 représentant un niveau élevé).

D'emblée, on peut identifier la fiscalité de la province et l'accès à des espaces de rassemblement comme étant les critères jugés les moins importants par la population étudiante locataire, avec des notes respectives de 1,85 et 2,14. En contrepartie, le prix du loyer (3,72) et l'état du logement (3,58) se positionnent comme les facteurs les plus importants pour les locataires étudiant-e-s dans leur choix d'un logement. Sur l'axe vertical, la proximité des services (3,50), la proximité des services d'autobus (3,45) et le fait de vivre avec le moins de personnes possible (3,44) sont les facteurs rencontrant la plus grande satisfaction auprès des locataires étudiant-e-s concernant leur logement actuel.

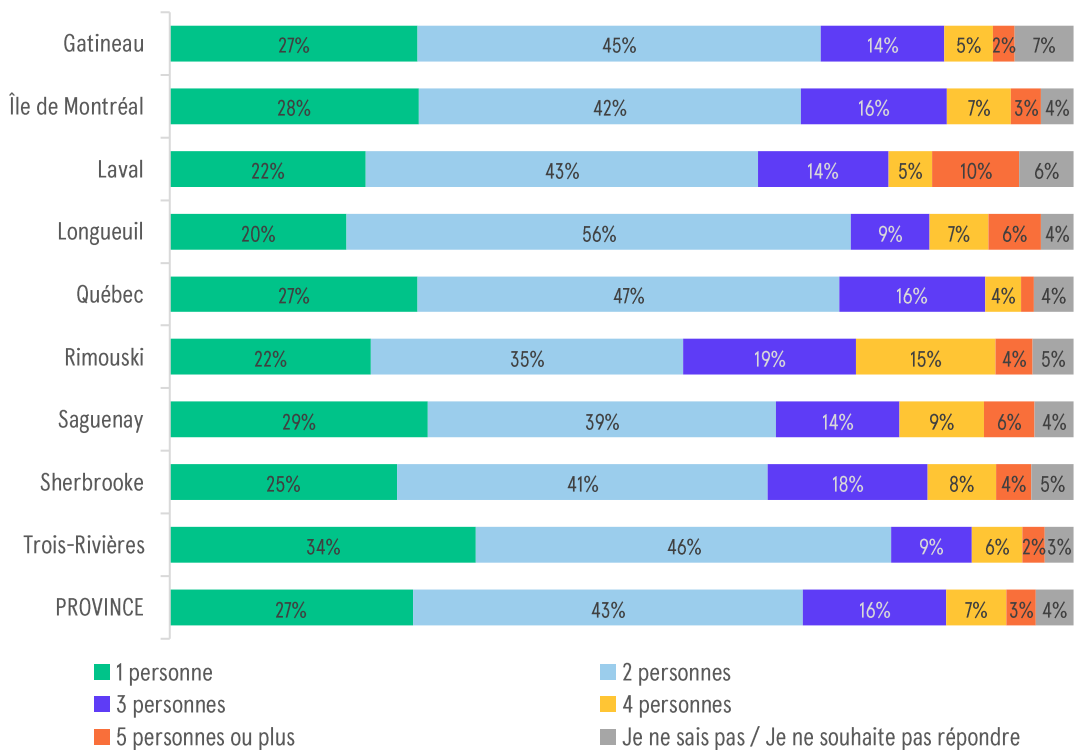
Figure 14 : Distribution de la population étudiante locataire selon l'état de son logement, par ville



Les personnes répondantes étaient invitées à indiquer l'état de leur logement actuel au moyen de trois situations : logement en bon état nécessitant seulement un entretien régulier, logement ayant besoin de réparations mineures, ou logement ayant besoin de réparations majeures. En répartissant les réponses obtenues par ville, il est possible d'identifier les endroits où le parc locatif habité par la population étudiante semble en moins bon état. Il s'agit de Laval et de Rimouski, notamment, où respectivement 16 % et 12 % de la population étudiante locataire déclare habiter un logement nécessitant des réparations majeures ; à l'échelle de la province, ce sont 10 % des locataires étudiant-e-s qui sont dans cette situation.

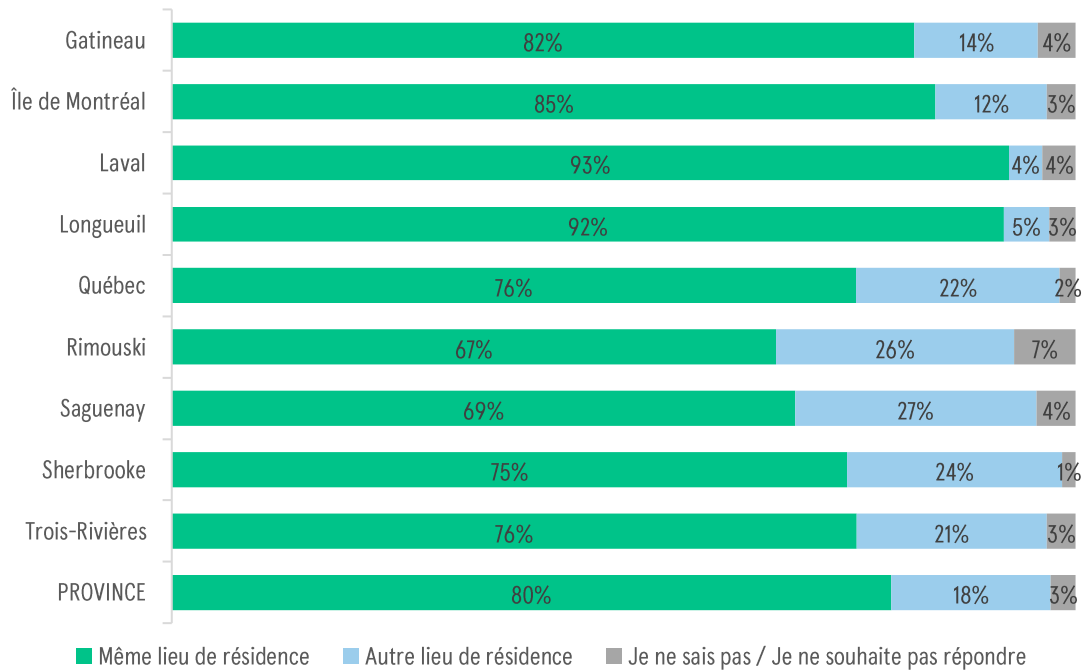
4.2.3. Caractéristiques du ménage

Figure 15 : Distribution de la population étudiante selon le nombre de personnes habitant dans le logement, incluant la personne répondante, par ville



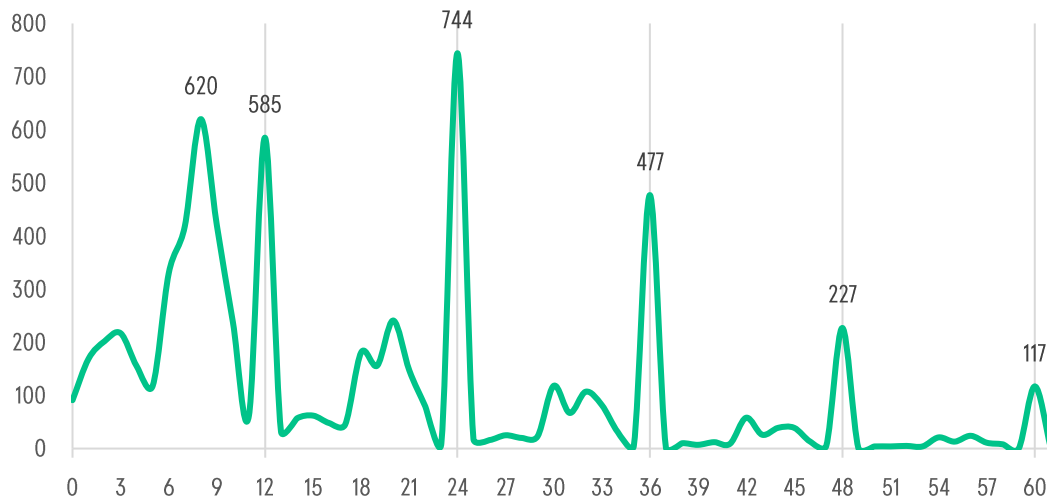
En examinant la composition des ménages de locataires étudiant-e-s à l'échelle du Québec, il devient évident que la population étudiante habite en grande majorité en colocation : en effet, seuls 27 % des personnes répondantes ont indiqué habiter seules, contre 69 % vivant avec au moins une autre personne. À Trois-Rivières (34 %), c'est près du tiers de la population étudiante qui habite seule, ce qui surpasse la moyenne provinciale. À Longueuil, 20 % des personnes répondantes ont indiqué habiter seules, ce qui représente 7 % de moins que la moyenne québécoise. Rimouski est la ville universitaire où les ménages étudiants sont les plus nombreux, où environ 38 % de sa population étudiante vivant dans un ménage de trois personnes ou plus.

Figure 16 : Distribution de la population étudiante locataire en fonction du lieu de résidence en été, par ville



Le sondage PHARE permet d'estimer le nombre de locataires étudiant·e·s demeurant dans leur logement au cours de l'été pour chaque ville universitaire sondée. **Dans l'ensemble du Québec, c'est 80 % de la population étudiante locataire qui continue d'habiter au même endroit pendant la saison estivale.** Rimouski et Saguenay sont les villes où on trouve le plus grand nombre de répondant·e·s ayant déclaré changer de lieu de résidence en été. À l'inverse, Laval et Longueuil sont les villes avec la plus grande rétention de locataires étudiant·e·s pendant l'été.

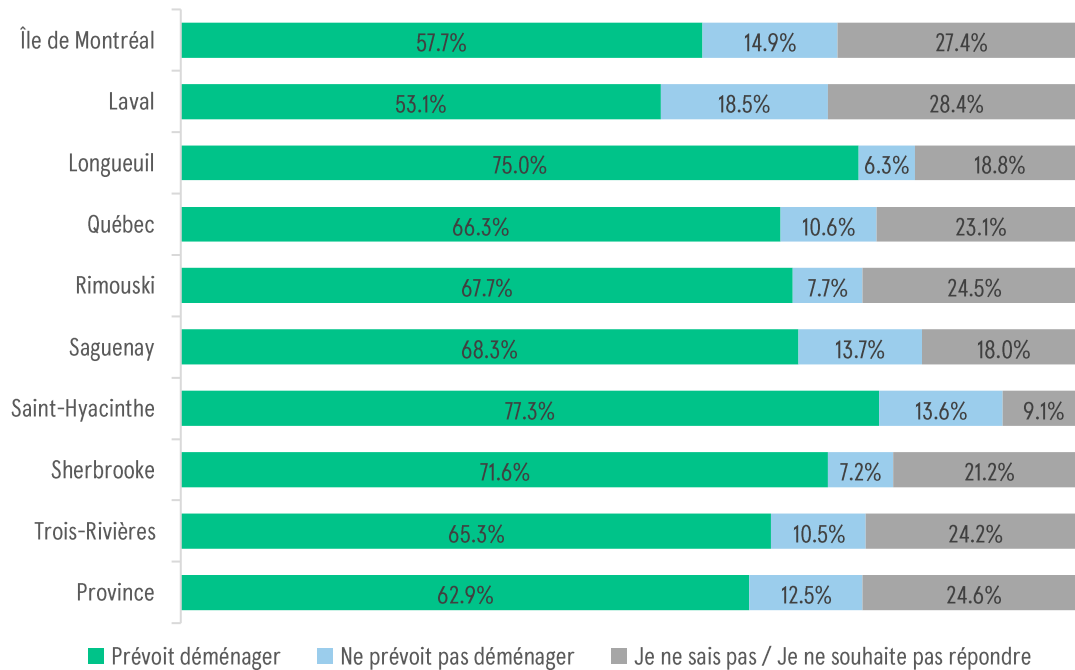
Figure 17 : Distribution de la population étudiante locataire selon la durée (en mois) de résidence dans le domicile actuel



La distribution de la population étudiante locataire en fonction du nombre de mois passés dans le domicile actuel permet de constater que beaucoup de répondant-e-s ont déménagé au cours de la pandémie de COVID-19 (12 mois et moins). Rappelons que le sondage a été distribué entre février et avril 2021.

La Figure 17 permet de dégager une tendance claire dans les résultats : on remarque des pics de répondant-e-s ayant indiqué avoir déménagé il y a 2, 3, 4 et 5 ans. Or, le pic le plus récent semble plutôt être scindé en deux, avec 585 personnes ayant répondu avoir déménagé il y a 12 mois (vers mars 2020), et 620 personnes ayant répondu avoir déménagé il y a 8 mois (vers juillet 2020). Cette différence pourrait s'expliquer par les effets de la pandémie de COVID-19 et des confinements qui en ont résulté, qui auraient pu pousser la population étudiante à rechercher un logement plus adapté à leurs nouveaux besoins.

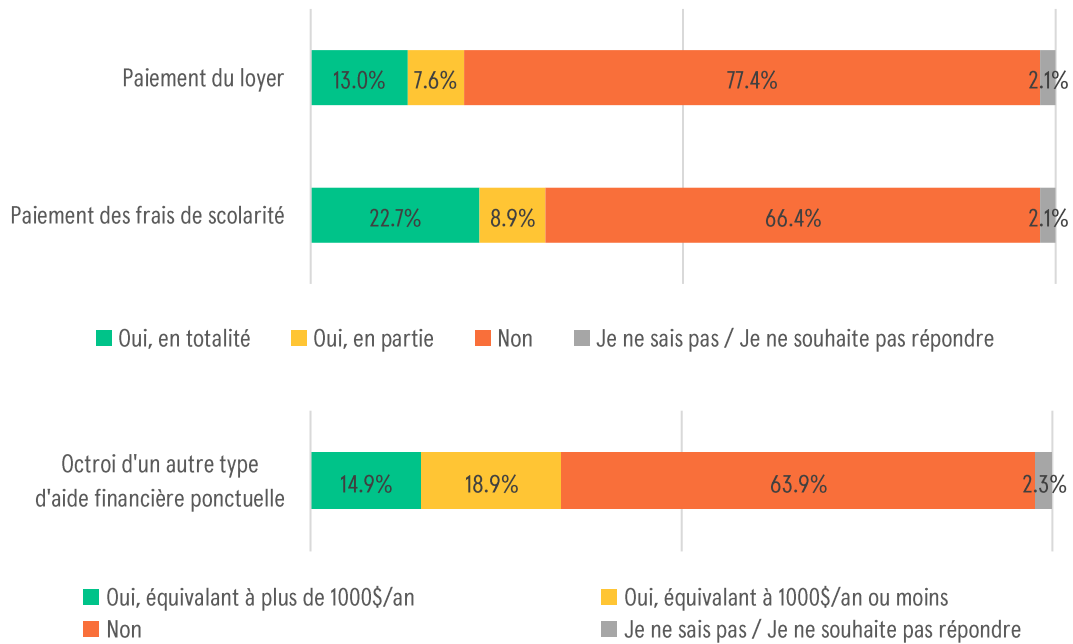
Figure 18 : Distribution de la population étudiante locataire en fonction de la volonté de déménager après les études universitaires, par ville



Lorsque questionnées sur leur volonté de déménager après leurs études, 63 % des personnes répondantes à l'échelle du Québec ont répondu envisager déménager, contre 13 % prévoyant ne pas déménager, et 25 % ne le sachant pas ou préférant ne pas répondre. Longueuil (75 %) et Sherbrooke (71,6 %) sont les villes avec la plus grande concentration de locataires étudiants prévoyant déménager après leurs études. À l'inverse, Laval (18,5 %) et l'île de Montréal (15 %) sont les villes où le plus grand nombre de locataires étudiant-e-s indiquent ne pas prévoir déménager après leurs études.

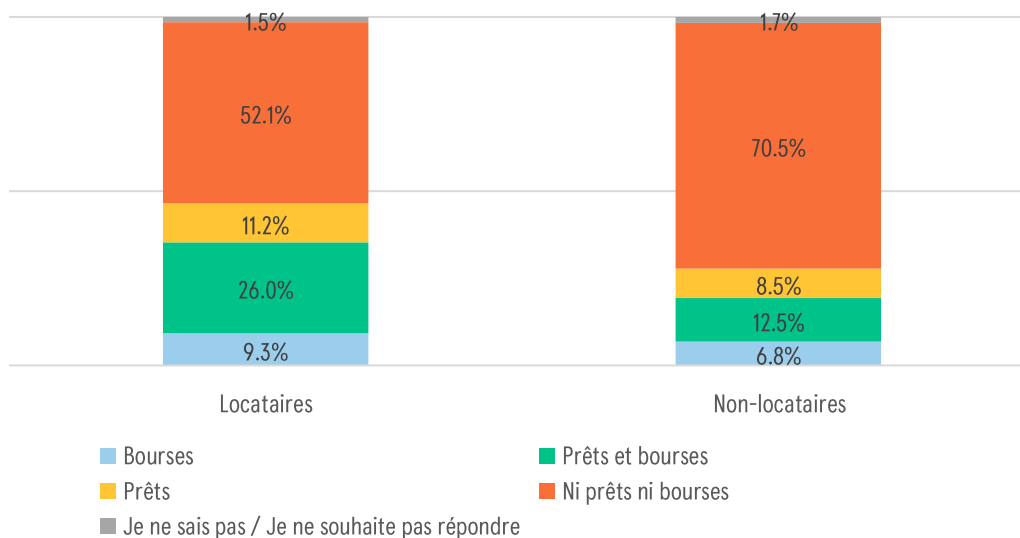
4.3. SITUATION FINANCIÈRE

Figure 19 : Distribution de la population étudiante locataire selon l'aide parentale reçue



Environ 77 % des locataires étudiant-e-s ne reçoivent pas d'aide parentale pour le paiement de leur loyer, contre 7,6 % qui reçoivent une aide correspondant à une partie de leur loyer, et 13 % qui reçoivent une aide parentale couvrant la totalité de leur loyer. Pour le paiement de leurs frais de scolarité, 66 % des locataires étudiant-e-s ne reçoivent aucune aide parentale, 8,9 % reçoivent une aide parentale couvrant partiellement leur facture scolaire, et 22,7 % reçoivent une aide parentale couvrant la totalité de leurs frais de scolarité.

Figure 20 : Distribution de la population étudiante locataire selon l'aide gouvernementale reçue, par mode d'occupation



La Figure 20 permet de constater que les locataires sont proportionnellement plus nombreux à recevoir de l'aide financière aux études que les non-locataires. **Plus de 52 % des locataires ne reçoivent aucune forme d'aide gouvernementale.** En contrepartie, 9,3% reçoivent de l'aide financière sous forme de bourses seulement, 26 % reçoivent des prêts seulement, et 11,2% reçoivent une combinaison de bourses et de prêts.

Du côté des non-locataires, environ 27% reçoivent au moins une forme d'aide gouvernementale, soit sous forme de bourses (6,8%), de prêts et bourses (12,5%), ou de prêts uniquement (8,5%).

Tableau 14 : Distribution de la population étudiante selon son niveau d'endettement lié aux études

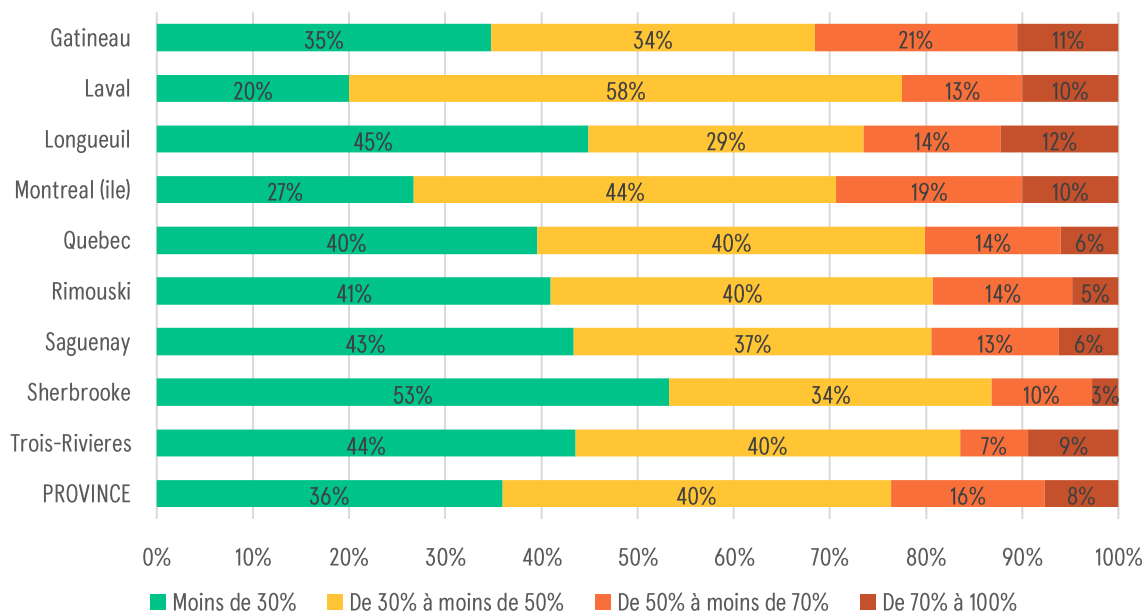
Niveau d'endettement	Répartition de l'effectif étudiant	Proportion de locataires dans l'effectif étudiant
Aucun endettement lié aux études	49,2 %	70,3 %
1 \$ - 10 000 \$	17,9 %	82,0 %
10 001 \$ - 20 000 \$	14,7 %	83,6 %
20 001 \$ - 30 000 \$	7,2 %	87,4 %
30 001 \$ - 40 000 \$	3,7 %	90,3 %
40 001 \$ - 50 000 \$	1,6 %	90,8 %

50 000 \$ ou plus	2,5 %	88,5 %
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	3,2 %	77,8 %
Total	100,0 %	-

Le Tableau 14 présente la répartition de l'ensemble des répondant-e-s en fonction de leur niveau d'endettement respectif. Il permet de constater que plus de 49 % des personnes répondantes n'ont aucun endettement lié aux études, ce qui est cohérent avec les résultats de la Figure 20 montrant qu'un large pan de la population étudiante n'a pas accès aux prêts et bourses gouvernementaux.

Le tableau présente également la proportion de l'effectif étudiant endetté qui est locataire ; ainsi, on peut constater que parmi les personnes n'étant pas endettées, 70,3 % sont locataires. Or, cette proportion s'accroît à mesure qu'augmentent les tranches d'endettement, ce qui suggère que **les locataires étudiant-e-s sont proportionnellement plus endettés que leurs pairs non-locataires**.

Figure 21 : Répartition de la population étudiante locataire en fonction du taux d'effort, par ville



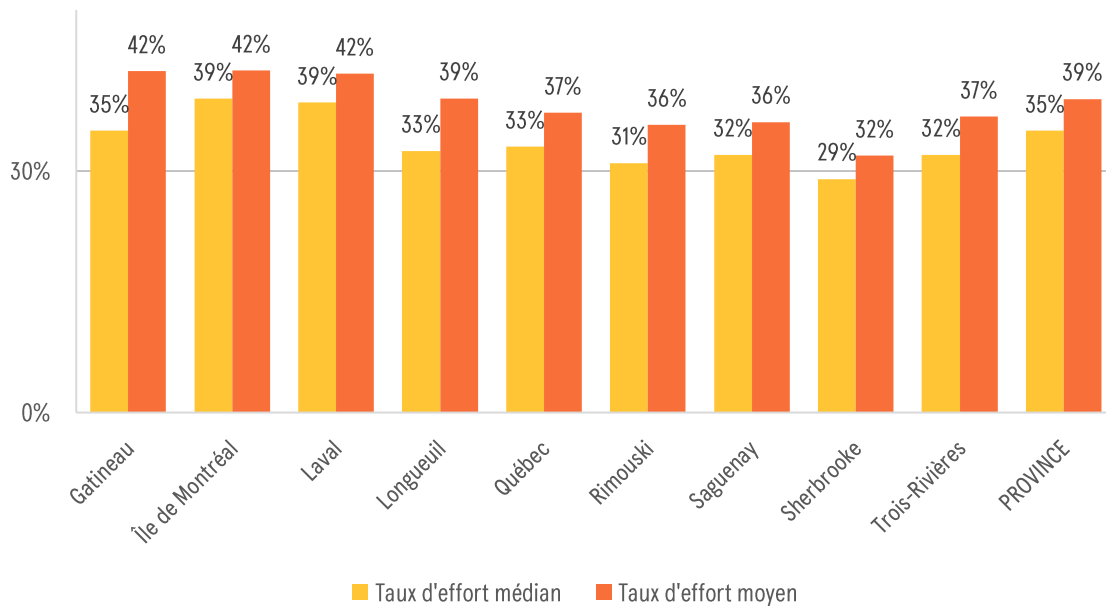
Une version précédente de ce tableau montrait une distribution erronée pour les villes de Montréal et Trois-Rivières (04/07/2022).

L'enquête PHARE a rendu possible la collecte de données sur le revenu touché par la population étudiante et sur le loyer assumé par celle-ci, ce qui nous permet de chiffrer le taux d'effort de la population étudiante de

chaque ville sondée. Le taux d'effort est le rapport entre le revenu mensuel (incluant le salaire, l'aide parentale et les prêts et bourses) et les dépenses liées au logement d'une personne. Au Québec, il est généralement admis qu'un taux d'effort égal ou supérieur à 30 % est révélateur d'une précarité résidentielle significative.

Les résultats du PHARE 2021 montrent qu'à l'échelle du Québec, seuls 36 % de la population étudiante locataire maintiennent un taux d'effort inférieur à 30 %. **Cela signifie donc qu'au Québec, presque 2 locataires étudiant-e-s sur 3 (64 %) consacrent plus de 30 % de leurs revenus mensuels, incluant les prêts et bourses ainsi que l'aide parentale, aux dépenses liées à l'habitation.**

Figure 22 : Taux d'effort médian et moyen de la population étudiante locataires, par ville



Les résultats du PHARE 2021 permettent de chiffrer le taux d'effort médian de la population étudiante locataire des neuf villes sondées, c'est-à-dire le taux d'effort assumé par au moins la moitié des personnes répondantes. La figure ci-dessus montre bien que pour huit des neuf villes sondées, le taux d'effort médian de la population étudiante se chiffre au-delà de la barre des 30 %.

À Gatineau, à Laval et sur l'île de Montréal, le taux d'effort moyen de la population étudiante locataire est évalué à 42 %, alors que le taux d'effort médian y est respectivement de 35 %, 39 % et 39 %. À Sherbrooke, le taux d'effort médian est estimé à 29 %, mais le taux d'effort moyen, à 32 %. À l'échelle de la province, le taux d'effort médian de la population étudiante locataire est de 35 %, alors que son taux d'effort moyen est de 39 %.

Tableau 15 : Répartition de la population étudiante locataire en fonction du nombre de personnes occupant le logement et du revenu annuel

Revenu annuel	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et plus	Total
Moins de 10 000 \$	26,7 %	39,6 %	18,9 %	9,4 %	3,0 %	2,4 %	100,0 %
10 001 \$ à 20 000 \$	24,7 %	46,2 %	18,8 %	7,1 %	1,8 %	1,4 %	100,0 %
20 001 \$ à 30 000 \$	29,7 %	48,1 %	14,3 %	5,8 %	1,3 %	0,8 %	100,0 %
30 001 \$ à 40 000 \$	32,0 %	47,9 %	13,3 %	5,2 %	1,5 %	0,2 %	100,0 %
40 001 \$ et plus	40,8 %	43,8 %	9,0 %	3,9 %	0,9 %	1,7 %	100,0 %

En répartissant la population étudiante locataire en fonction du revenu annuel, il devient possible de constater que les locataires étudiant-e-s touchant un revenu annuel plus élevé sont aussi plus nombreux-ses à habiter seul-e-s. Les personnes vivant seules sont 40,8 % à toucher 40 001 \$ ou plus, contre seulement 26,7 % qui touchent moins de 10 000 \$ annuellement. À l'inverse, les personnes touchant un revenu annuel plus élevé sont généralement moins représentées dans les ménages composés de plus de 3 occupant-e-s.

Tableau 16 : Répartition de la population étudiante locataire en fonction de l'état du logement et du revenu annuel

Revenu annuel	Besoin de réparations majeures	Besoin de réparations mineures	Bon état	Total
Moins de 10 000 \$	12,0 %	31,6 %	56,4 %	100,0 %
10 001 \$ à 20 000 \$	10,7 %	32,4 %	56,9 %	100,0 %
20 001 \$ à 30 000 \$	10,1 %	32,2 %	57,7 %	100,0 %
30 001 \$ à 40 000 \$	6,1 %	31,2 %	62,7 %	100,0 %
40 001 \$ et plus	6,3 %	27,3 %	66,4 %	100,0 %

En mettant en relation le revenu annuel et l'état du logement, il est possible de constater que les personnes touchant un revenu annuel plus faible sont proportionnellement plus nombreuses à habiter un logement nécessitant des réparations majeures. À l'inverse, les personnes touchant un revenu plus élevé sont plus nombreuses à habiter un logement en bon état, toutes proportions respectées. Ainsi, la proportion de personnes vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures est deux fois plus grande chez les

locataires dont le revenu annuel est de 10 000 \$ ou moins, comparativement aux locataires touchant 30 000 \$ ou plus par année. De la même manière, 56,4 % des personnes ayant un revenu annuel de moins de 10 000 \$ vivent dans un logement en bon état, alors que cette proportion atteint les 66,4 % chez les personnes touchant plus de 40 000 \$ par année.

4.4. MOBILITÉ ÉTUDIANTE

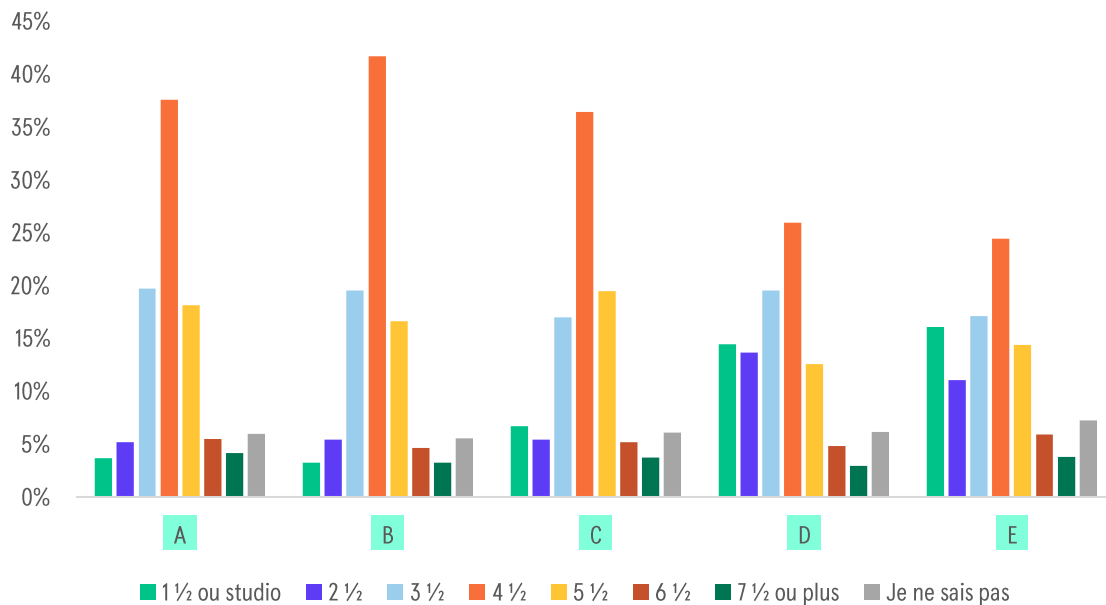
Tableau 17 : Distribution de la population étudiante locataire selon la provenance

Lieu de résidence avant le début des études universitaires	Effectif	%	N
Dans la ville où vous étudiez présentement	2168	28,7 %	90 300
Dans votre province d'étude, dans la même région que celle où vous étudiez, mais dans une ville différente	794	10,5 %	33 000
Dans votre province d'étude, dans une autre région que celle où vous étudiez présentement	2742	36,3 %	114 300
Au Canada, mais à l'extérieur de la province où vous étudiez présentement	374	5,0 %	15 700
Dans un pays autre que le Canada	1432	19,0 %	59 800
Je ne sais pas/Je préfère ne pas répondre	39	0,5 %	1 500

Avec la question « Avant le début de vos études universitaires dans votre province d'étude, viviez-vous... ? », le sondage PHARE 2021 a permis d'identifier la provenance des personnes répondantes. Plus de 28 % de la population étudiante locataire provient de la ville où elle étudie présentement, contre 10,5 % qui vivaient dans la même région administrative, mais dans une ville différente, et 36,3 % qui provient d'une autre région administrative québécoise. Ce sont 5 % des locataires répondants qui ont indiqué provenir du Canada, mais de l'extérieur du Québec, et 19 % qui étaient établis à l'extérieur du Canada.

En se servant toujours de la même question sur l'origine des répondant·e·s, la présente section étudie la relation entre la provenance des personnes répondantes et leurs conditions de vie et de résidence.

Figure 23 : Répartition de la population étudiante locataire en fonction de la provenance et de la typologie de logement occupé



A : Dans la ville où vous étudiez présentement

B : Dans votre province d'étude, dans la même région que celle où vous étudiez, mais dans une ville différente

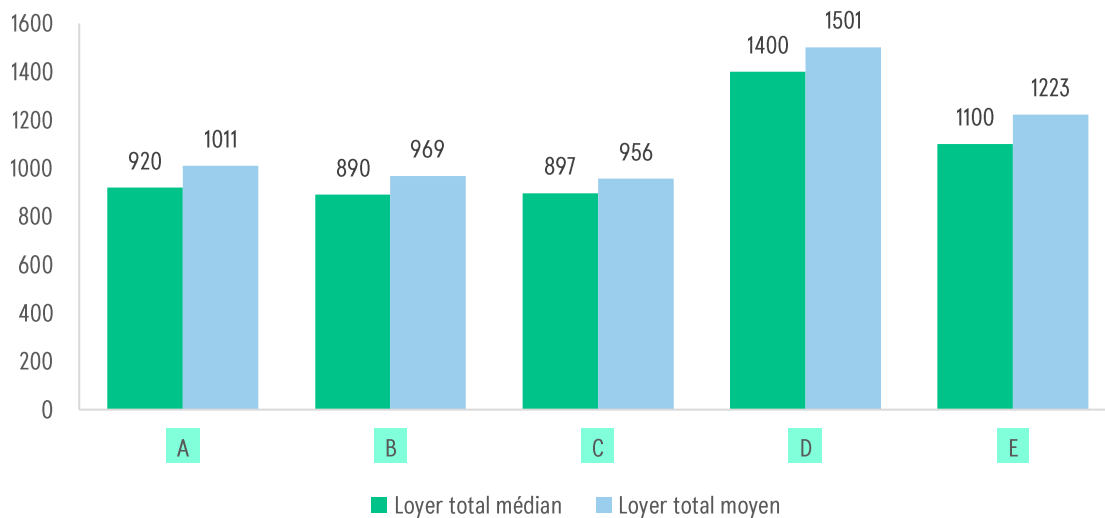
C : Dans votre province d'étude, dans une autre région que celle où vous étudiez présentement

D : Au Canada, mais à l'extérieur de la province où vous étudiez présentement

E : Dans un pays autre que le Canada

Parmi les cinq catégories de provenance du sondage, la typologie de logement la plus populaire est le 4 1/2, bien que ce dernier perde en popularité chez les personnes provenant de l'extérieur du Québec (groupes D et E). C'est plutôt le studio et le 2 1/2 qui gagnent en popularité chez ces deux groupes, alors que ce sont des typologies moins populaires parmi les personnes provenant du Québec.

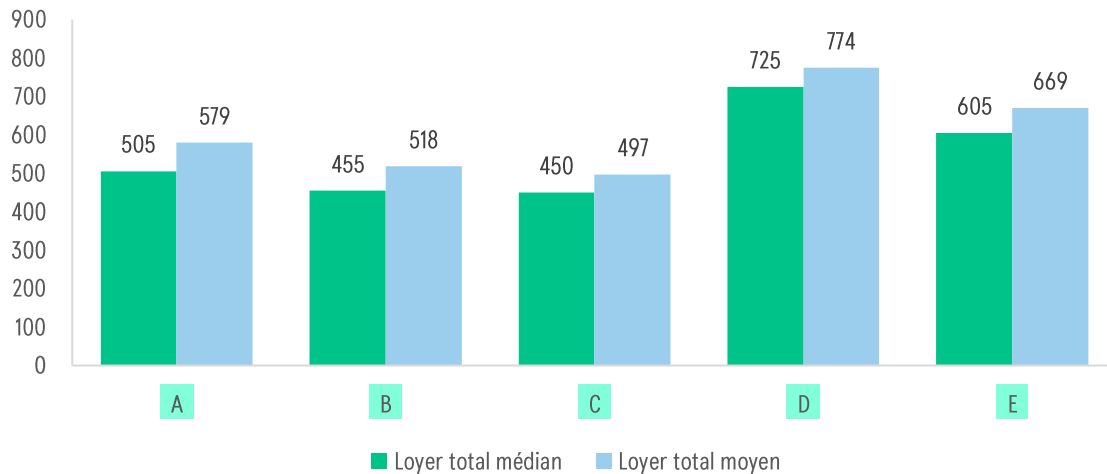
Figure 24 : Loyer total (\$) assumé par la population étudiante locataire pour son logement, en fonction de la provenance



- A :** Dans la ville où vous étudiez présentement
- B :** Dans votre province d'étude, dans la même région que celle où vous étudiez, mais dans une ville différente
- C :** Dans votre province d'étude, dans une autre région que celle où vous étudiez présentement
- D :** Au Canada, mais à l'extérieur de la province où vous étudiez présentement
- E :** Dans un pays autre que le Canada

Les personnes répondantes étaient invitées à indiquer le loyer total payé mensuellement pour l'ensemble de leur logement. Les résultats du sondage semblent montrer que la population étudiante locataire provenant des autres provinces et territoires canadiens (groupe D) paie des loyers totaux médian et moyen plus élevés que les autres groupes, toutes typologies confondues. De la même façon, la population étudiante locataire originaire de l'extérieur du Canada (groupe E) paie davantage pour son loyer total que la population originaire du Québec (groupes A, B et C). Parmi les locataires étudiant·e·s provenant du Québec, les personnes ayant répondu être originaires de la même ville où elles étudient présentement paient des loyers totaux médian et moyen légèrement plus élevés que ceux des personnes provenant du reste du Québec.

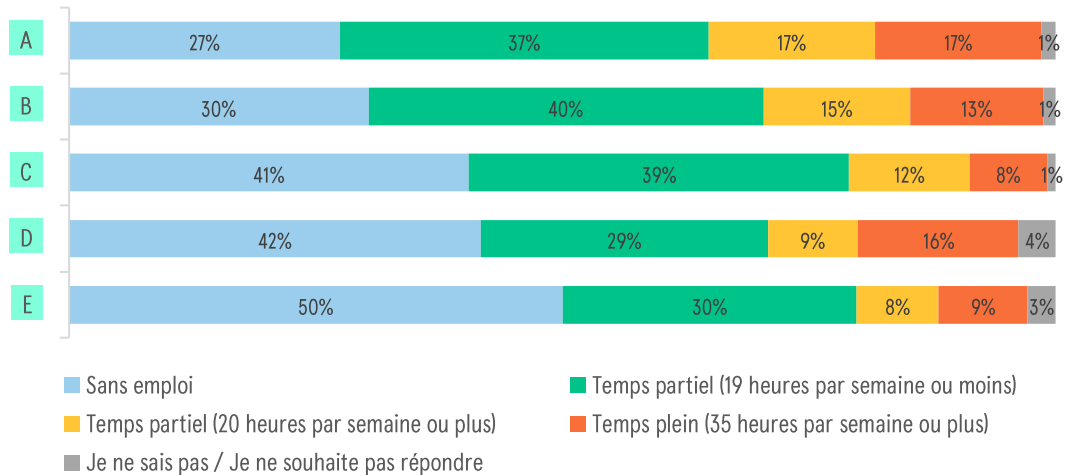
Figure 25 : Part de loyer (\$) individuelle assumée par la population étudiante locataire pour son logement, en fonction de la provenance



- A : Dans la ville où vous étudiez présentement
- B : Dans votre province d'étude, dans la même région que celle où vous étudiez, mais dans une ville différente
- C : Dans votre province d'étude, dans une autre région que celle où vous étudiez présentement
- D : Au Canada, mais à l'extérieur de la province où vous étudiez présentement
- E : Dans un pays autre que le Canada

En analysant la part individuelle de loyer assumée par les personnes répondantes pour leur logement, il appert clairement que les personnes provenant du Canada, mais de l'extérieur du Québec (groupe D) sont celles payant les loyers individuels les plus chers comparativement aux autres groupes, à la fois en loyer médian (725 \$) et en loyer moyen (774 \$). Les personnes provenant de l'extérieur du Canada (groupe E) paient également plus cher leur part de loyer individuelle que celles originaires du Québec (groupes A, B et C), avec une médiane de 605 \$ et une moyenne de 669 \$ par mois.

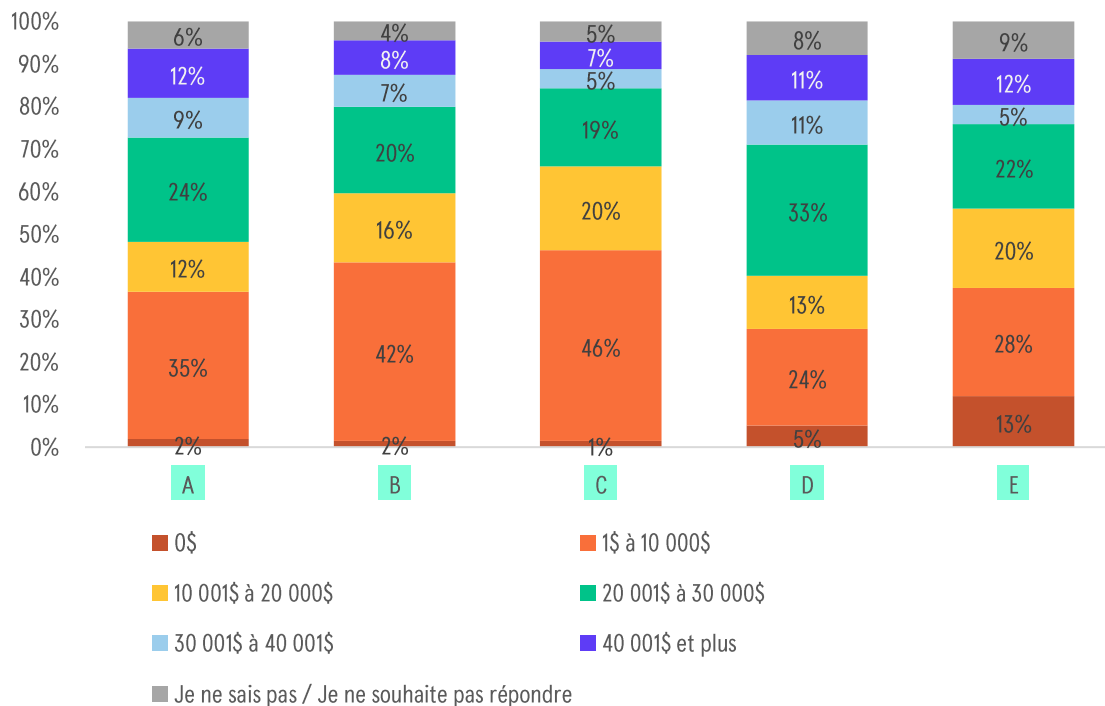
Figure 26 : Statut d'emploi de la population étudiante locataire en fonction de la provenance



- A : Dans la ville où vous étudiez présentement
- B : Dans votre province d'étude, dans la même région que celle où vous étudiez, mais dans une ville différente
- C : Dans votre province d'étude, dans une autre région que celle où vous étudiez présentement
- D : Au Canada, mais à l'extérieur de la province où vous étudiez présentement
- E : Dans un pays autre que le Canada

Le statut d'emploi diverge lui aussi de façon importante en fonction de la provenance de la population étudiante locataire. Alors que les personnes originaires de leur ville d'études occupent majoritairement un emploi (54 % à temps partiel et 17 % à temps plein), celles provenant de l'extérieur du Canada sont majoritairement sans emploi (50 %). De plus, les personnes originaires de leur ville d'études (groupe A) sont les plus nombreuses à occuper un emploi à temps plein (17 %), suivies par les personnes provenant d'une autre province ou territoire canadien (groupe D, 16 %).

Figure 27 : Répartition de la population étudiante locataire en fonction de la provenance et du revenu annuel total perçu (comprenant le salaire, l'aide parentale et les prêts et bourses)

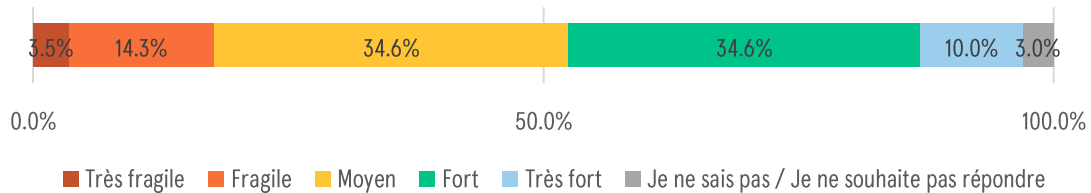


- A : Dans la ville où vous étudiez présentement
- B : Dans votre province d'étude, dans la même région que celle où vous étudiez, mais dans une ville différente
- C : Dans votre province d'étude, dans une autre région que celle où vous étudiez présentement
- D : Au Canada, mais à l'extérieur de la province où vous étudiez présentement
- E : Dans un pays autre que le Canada

La répartition des revenus annuels totaux (incluant le salaire, l'aide parentale et l'aide gouvernementale) en fonction de la provenance des répondant-e-s permet de constater que les personnes provenant de l'extérieur du Québec (groupes D et E) sont proportionnellement moins nombreuses à toucher un revenu total de 10 000 \$ et moins. Les personnes provenant d'une autre province ou territoire canadien (groupe D) sont aussi proportionnellement les moins nombreuses à toucher un revenu total de 20 000 \$ ou moins. Les groupes comptant le plus de personnes touchant 40 000 \$ ou plus annuellement sont le groupe A (12 %), le groupe E (12 %) et le groupe D (11 %).

4.5. ÉTAT DE SANTÉ PSYCHOLOGIQUE

Figure 28 : État de santé psychologique autodéclaré de la population étudiante locataire

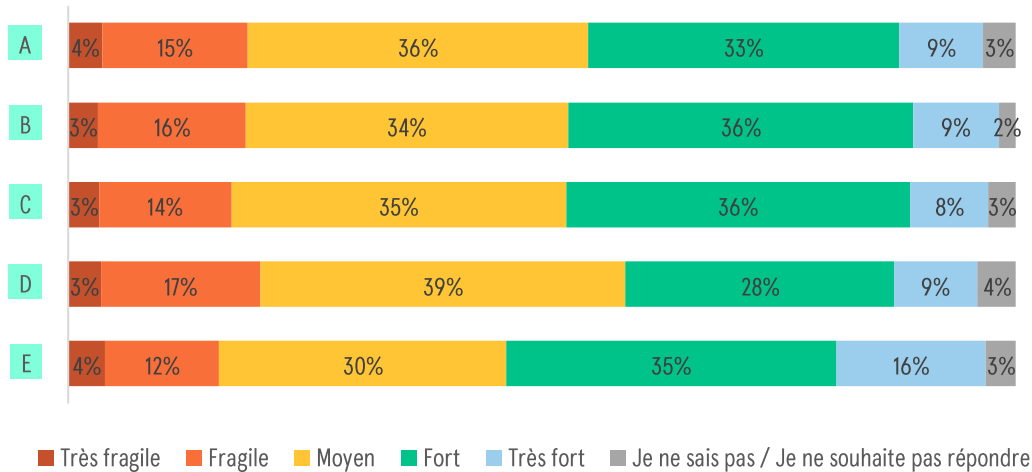


Les personnes répondant·es étaient invitées à autoévaluer leur état de santé psychologique de 1 à 5 (1 représentant un état de santé psychologique « très fragile » et 5, un état de santé psychologique « très fort »). Les résultats ainsi obtenus permettent d'étudier le lien de causalité entre les conditions d'habitation de la population étudiante et son niveau de santé psychologique.

Parmi l'ensemble des 7549 locataires étudiant·es sondé·es, 4 % affirment avoir un niveau de santé psychologique très fragile, 14 % estiment que leur santé psychologique est fragile, 35 % évaluent avoir un état de santé psychologique moyen, 35 % affirment avoir une santé psychologique forte, et 10 % estiment que leur santé psychologique est très forte.

Il en résulte donc qu'au moment de la distribution du sondage (printemps 2021), plus de la moitié (52 %) de la population étudiante locataire évaluait son niveau de santé psychologique entre « très faible » et « moyen ».

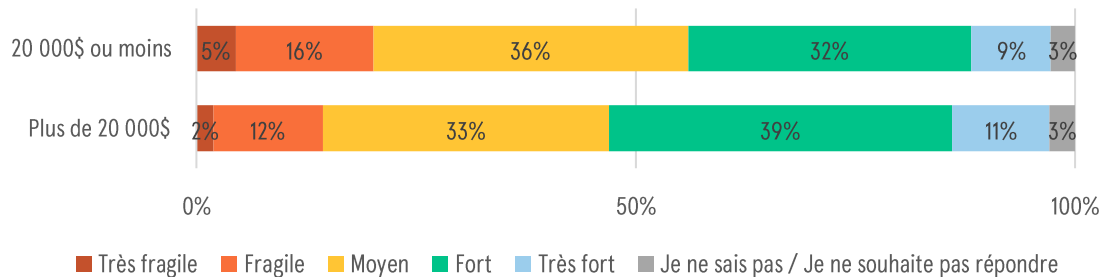
Figure 29 : État de santé psychologique de la population étudiante locataire en fonction de la provenance



- A : Dans la ville où vous étudiez présentement
- B : Dans votre province d'étude, dans la même région que celle où vous étudiez, mais dans une ville différente
- C : Dans votre province d'étude, dans une autre région que celle où vous étudiez présentement
- D : Au Canada, mais à l'extérieur de la province où vous étudiez présentement
- E : Dans un pays autre que le Canada

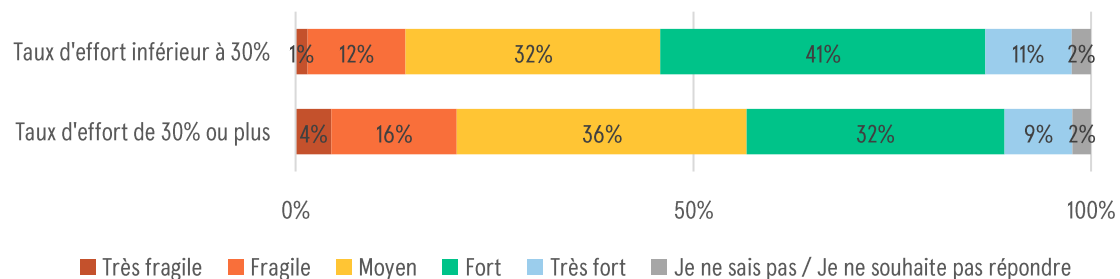
En croisant les résultats de l'état de santé psychologique avec ceux de la provenance de la population étudiante, il devient possible de constater l'influence de la mobilité étudiante sur la santé mentale des locataires universitaires. En effet, si les résultats des personnes répondantes issues des groupes A, B et C sont similaires, on constate qu'une plus grande proportion des personnes du groupe D estime avoir une santé psychologique « fragile ». En contrepartie, la population étudiante issue du groupe E est proportionnellement plus nombreuse que tous les autres groupes à évaluer comme « très fort » son état de santé psychologique.

Figure 30 : État de santé psychologique de la population étudiante locataire en fonction du revenu annuel touché



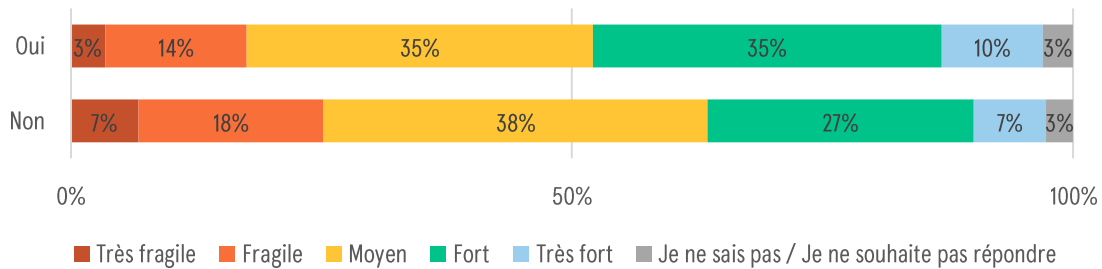
La Figure 30 montre le rôle que peut jouer la situation financière sur l'état de santé psychologique des personnes répondantes. Les locataires universitaires dont le revenu annuel ne dépasse pas les 20 000 \$ sont, toutes proportions gardées, plus nombreux-ses à qualifier leur santé mentale de « très fragile », « fragile » et « moyenne ». À l'inverse, les personnes touchant un revenu supérieur à 20 000 \$ sont proportionnellement plus nombreuses à estimer que leur niveau de santé psychologique est « fort » ou « très fort ».

Figure 31 : État de santé psychologique de la population étudiante locataire en fonction du taux d'effort assumé pour son logement



La Figure 31 montre les effets du taux d'effort assumé par les locataires universitaires sur leur état de santé psychologique. En effet, 4 % des personnes consacrant 30 % ou plus de leurs revenus aux dépenses liées à l'habitation estiment que leur état de santé psychologique est « très faible », alors que ce n'est le cas que de 1 % des personnes ayant un taux d'effort inférieur à 30 %. De la même manière, 16 % des personnes ayant un taux d'effort de 30 % ou plus qualifient leur santé psychologique de « fragile », contre 12 % chez les locataires ayant un taux d'effort inférieur à 30 %. Finalement, les personnes répondantes dont le taux d'effort est supérieur à 30 % sont 10 % plus nombreuses à qualifier leur santé psychologique de « très fragile » à « moyen ». Inversement, ces personnes sont plus nombreuses à estimer que leur état de santé psychologique est « fort » (41 %) ou « très fort » (11 %), en comparaison à celles dont le taux d'effort est de 30 % ou plus (32 % et 9 %, respectivement).

Figure 32 : État de santé psychologique de la population étudiante locataire en fonction de la présence ou non d'au moins une fenêtre dans la chambre à coucher



Pour la première fois, l'enquête PHARE 2021 s'est intéressée au nombre de fenêtres dont dispose la population étudiante locataire dans sa chambre à coucher. Pour l'ensemble du Québec, 222 personnes sur 7 549 ont répondu ne pas avoir de fenêtre dans leur chambre, ce qui correspond à presque 3 % des locataires étudiant-es.

En croisant cette donnée avec l'état de santé psychologique déclaré des personnes répondantes, il devient possible de constater que les personnes ne disposant d'aucune fenêtre dans leur chambre sont plus nombreuses à qualifier leur santé psychologique comme « très fragile » (6,8 %) ou « fragile » (18,5 %). À l'inverse, les personnes possédant au moins une fenêtre dans leur chambre à coucher ont été plus nombreuses à qualifier leur état de santé psychologique de « fort » et de « très fort ».

4.6. EFFETS URBAINS

4.6.1. Effets sur le marché locatif

Tableau 18 : Comparaison des loyers totaux médians de la population étudiante avec ceux de la population générale selon la SCHL, en fonction de la ville

Typologies de logement par ville	Loyer total médian – étudiant·e·s	Loyer total médian – tous·tes (SCHL, 2020) ³	Différence	Variation
Gatineau				
Studios	650 \$	600 \$ (b)	+ 50 \$	+ 8,3
1 chambre	780 \$	740 \$ (a)	+ 40 \$	+ 5,4
2 chambres	900 \$	875 \$ (a)	+ 25 \$	+ 2,9
3 chambres et plus	925 \$	950 \$ (a)	- 25 \$	- 2,6
Île de Montréal				
Studios	1200 \$	710 \$ (a) *	+ 490 \$	+ 40,8
1 chambre	945 \$	819 \$ (a) *	+ 126 \$	+ 13,3
2 chambres	1020 \$	907 \$ (a) *	+ 113 \$	+ 11,1
3 chambres et plus	1400 \$	1155 \$ (b) *	+ 245 \$	+ 17,5
Laval				
Studios	N/ D	600 \$ (a)	N/ D	N/D
1 chambre	1125 \$	783 \$ (a)	+ 342 \$	+ 43,7
2 chambres	825 \$	788 \$ (a)	+ 37 \$	+ 4,7
3 chambres et plus	1110 \$	880 \$ (a)	+ 230 \$	+ 26,1
Longueuil				
Studios	N/ D	575 \$ (a)	N/ D	N/D
1 chambre	854 \$	710 \$ (a)	+ 144 \$	+ 20,3
2 chambres	710 \$	800 \$ (a)	- 90 \$	- 11,3
3 chambres et plus	980 \$	1 100 (c)	- 120 \$	- 10,9
Québec				
Studios	710 \$	588 \$ (a)	+ 122 \$	+ 20,7
1 chambre	780 \$	725 \$ (a)	+ 55 \$	+ 7,6
2 chambres	875 \$	828 \$ (a)	+ 47 \$	+ 5,7

³ En raison de la disponibilité des données de la SCHL, la colonne « Loyer total médian – tous·tes (SCHL, 2020) » pour l'île de Montréal contient plutôt les loyers totaux *moyens*, par typologie. Ceux-ci sont marqués d'un astérisque (*).

3 chambres et plus	1 068 \$	970 (a)	+ 98 \$	+ 10,1
Rimouski				
Studios	N/ D	485 \$ (a)	N/ D	N/D
1 chambre	635 \$	550 \$ (a)	+ 85 \$	+ 15,5
2 chambres	710 \$	682 \$ (a)	+ 28 \$	+ 4,1
3 chambres et plus	880 \$	780 \$ (a)	+ 100 \$	+ 12,8
Saguenay				
Studios	N/ D	440 \$ (c)	N/ D	N/D
1 chambre	605 \$	493 \$ (a)	+ 112 \$	+ 22,7
2 chambres	650 \$	615 \$ (a)	+ 35 \$	+ 5,7
3 chambres et plus	700 \$	690 \$ (a)	+ 10 \$	+ 1,4
Sherbrooke				
Studios	410 \$	475 \$ (a)	- 65 \$	- 13,7
1 chambre	560 \$	536 \$ (a)	+ 24 \$	+ 4,5
2 chambres	660 \$	642 \$ (a)	+ 18 \$	+ 2,8
3 chambres et plus	880 \$	800 \$ (a)	+ 80 \$	+ 10,0
Trois-Rivières				
Studios	N/ D	400 \$ (b)	N/ D	N/D
1 chambre	525 \$	490 (a)	+ 35 \$	+ 7,1
2 chambres	600 \$	600 \$ (a)	± 0 \$	± 0,0
3 chambres et plus	650 \$	650 \$ (a)	± 0 \$	± 0,0

Le Tableau 18 permet de constater que, pour des typologies de logement équivalentes, la population étudiante locataire paie presque systématiquement un loyer médian plus élevé que celui de l'ensemble des ménages tel que calculé par la SCHL. Ces données proviennent du portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL et sont datées d'octobre 2020. Un niveau de fiabilité statistique, correspondant à une lettre entre A et D (A étant excellent et D étant passable), est associé à chaque résultat en fonction de la méthodologie de la SCHL, ce qui permet d'évaluer la précision et la qualité de chacune des données.

À Gatineau, la population étudiante paie 8,3 % plus cher que le marché locatif pour un studio, 5,4 % de plus pour un logement d'une chambre, et 2,9 % de plus pour un logement de deux chambres. *A contrario*, pour les logements de trois chambres ou plus, le loyer médian de la population étudiante est 2,6 % moins élevé que celui de l'ensemble des ménages gatinois.

À Montréal, les ménages étudiants paient 40,8 % de plus pour un studio, 27,7 % de plus pour un logement d'une chambre, 11,1% de plus pour un logement de deux chambres, et 26,1% de plus pour un logement de trois chambres ou plus. L'écart entre le loyer de la SCHL et celui du PHARE est particulièrement creusé pour un

studio, estimé à 490 \$. Il s'agit de l'écart le plus important pour une même typologie à travers l'ensemble des villes étudiées.

À Laval, la population étudiante paie 43,7 % de plus pour un logement d'une chambre, 4,7 % de plus pour un logement de deux chambres, et 26,1 % de plus pour un logement de trois chambres ou plus. La variation des prix pour les studios ne peut être calculée étant donné que l'effectif étudiant ayant répondu habiter dans un studio à Laval a été jugé trop petit. C'est également le cas pour cette même typologie à Longueuil. Il demeure possible de constater que la population étudiante longueilloise paie un loyer médian supérieur de 144 \$ à celui calculé par la SCHL pour les logements d'une chambre ou plus, et inférieur de 90 \$ et 120 \$ à celui de la SCHL pour les logements de deux et trois chambres, respectivement.

À Québec, pour l'ensemble des typologies étudiées, la population étudiante paie un loyer médian plus élevé que le loyer médian calculé par la SCHL. En effet, les locataires universitaires paient 122 \$ de plus pour un studio, 55 \$ de plus pour un logement d'une chambre, 47 \$ de plus pour un logement de deux chambres et 98 \$ de plus pour un logement de trois chambres ou plus.

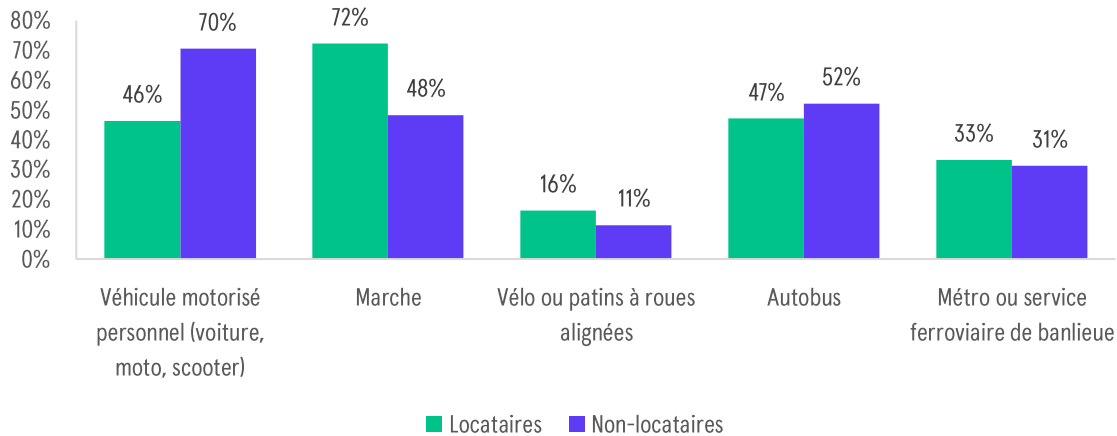
À Rimouski comme à Saguenay, la variation du loyer médian des studios n'a pas pu être calculée en raison d'échantillons trop peu nombreux. Or, la population étudiante paie systématiquement un loyer médian plus élevé que celui calculé par la SCHL pour les logements d'une chambre (+85 \$ à Rimouski et +112 \$ à Saguenay), les logements de deux chambres (+28 \$ à Rimouski et +35 \$ à Saguenay), ainsi que les logements de trois chambres ou plus (+100 \$ à Rimouski et +10 \$ à Saguenay).

À Sherbrooke, la population étudiante paie un loyer médian inférieur de 65 \$ à celui calculé par la SCHL pour les studios, ce qui n'est pas le cas des logements d'une chambre (+24 \$), ceux de deux chambres (+18 \$) et ceux de trois chambres et plus (+80 \$).

Enfin, à Trois-Rivières, les locataires universitaires paient 35 \$ de plus pour un logement d'une chambre. Par ailleurs, Trois-Rivières est la seule ville où les loyers médians de la population étudiante et ceux calculés par la SCHL sont de même valeur pour les logements de deux et de trois chambres ou plus. En raison d'un échantillon jugé trop petit, il n'a pas été possible de chiffrer la différence des loyers du PHARE et de la SCHL pour les studios.

4.6.2. Impact sur la mobilité locale

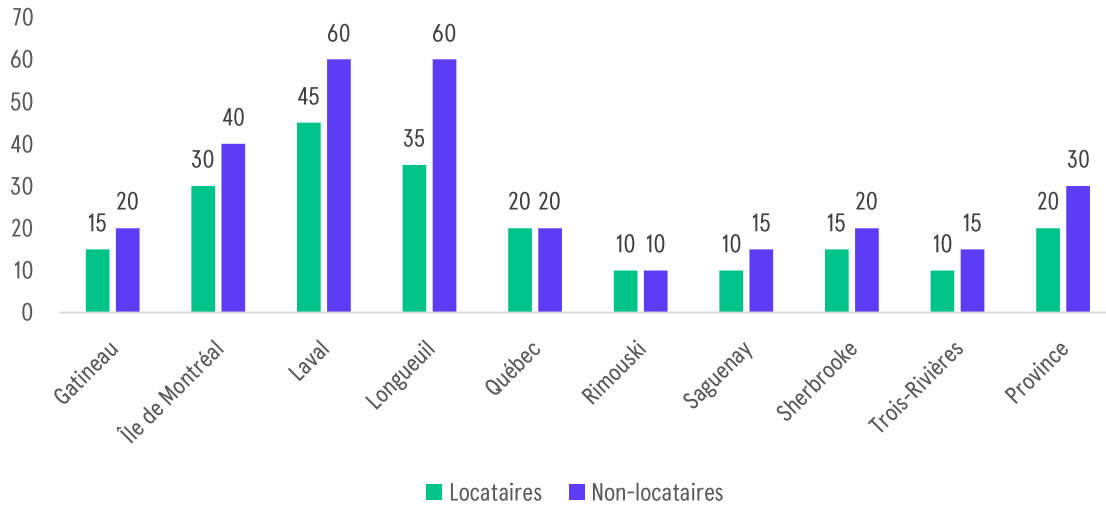
Figure 33 : Distribution de la population étudiante en fonction du moyen de transport ou de la combinaison de moyens de transport utilisée pour les déplacements quotidiens



Les personnes répondantes étaient invitées à identifier le moyen de transport ou la combinaison de moyens de transport utilisée dans le cadre de leurs déplacements quotidiens. La Figure 33 présente les résultats obtenus en fonction du mode d'occupation, soit locataires ou non-locataires. Les résultats excèdent 100 % étant donné que les personnes avaient la possibilité de choisir plusieurs réponses.

Dans le cadre de ses déplacements quotidiens, la population étudiante non-locataire est proportionnellement plus encline à utiliser un véhicule motorisé personnel que la population locataire (70 % pour les non-locataires contre 46 % pour les locataires). De même, les non-locataires sont plus nombreux-ses (52 %) à emprunter l'autobus que les locataires (47 %). À l'inverse, les locataires (72 %) sont plus nombreux-ses à utiliser la marche que les non-locataires (48 %). Il en va de même pour l'utilisation du vélo ou des patins à roues alignées et celle du métro ou du service ferroviaire de banlieue, qui est un peu plus importante chez les locataires que chez les non-locataires dans les deux cas.

Figure 34 : Distribution de la population étudiante en fonction du temps médian de déplacement (minutes) pour aller à l'institution d'enseignement, par ville



Dans l'ensemble des villes sondées, à l'exception de Québec et de Rimouski, les non-locataires ont un temps de déplacement médian plus élevé que les locataires. À Gatineau, Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, l'écart entre les temps de déplacement médians des locataires et des non-locataires est de 5 minutes. Cet écart est évalué à 10 minutes sur l'île de Montréal, 15 minutes à Laval, et 25 minutes à Longueuil. À Québec et à Rimouski, les locataires et les non-locataires ont un temps de déplacement médian équivalent, chiffré respectivement à 20 minutes et à 10 minutes.

4.6.3. Concentration géographique

Figure 35 : Répartition de la population étudiante locataire de Montréal selon l'institution d'enseignement

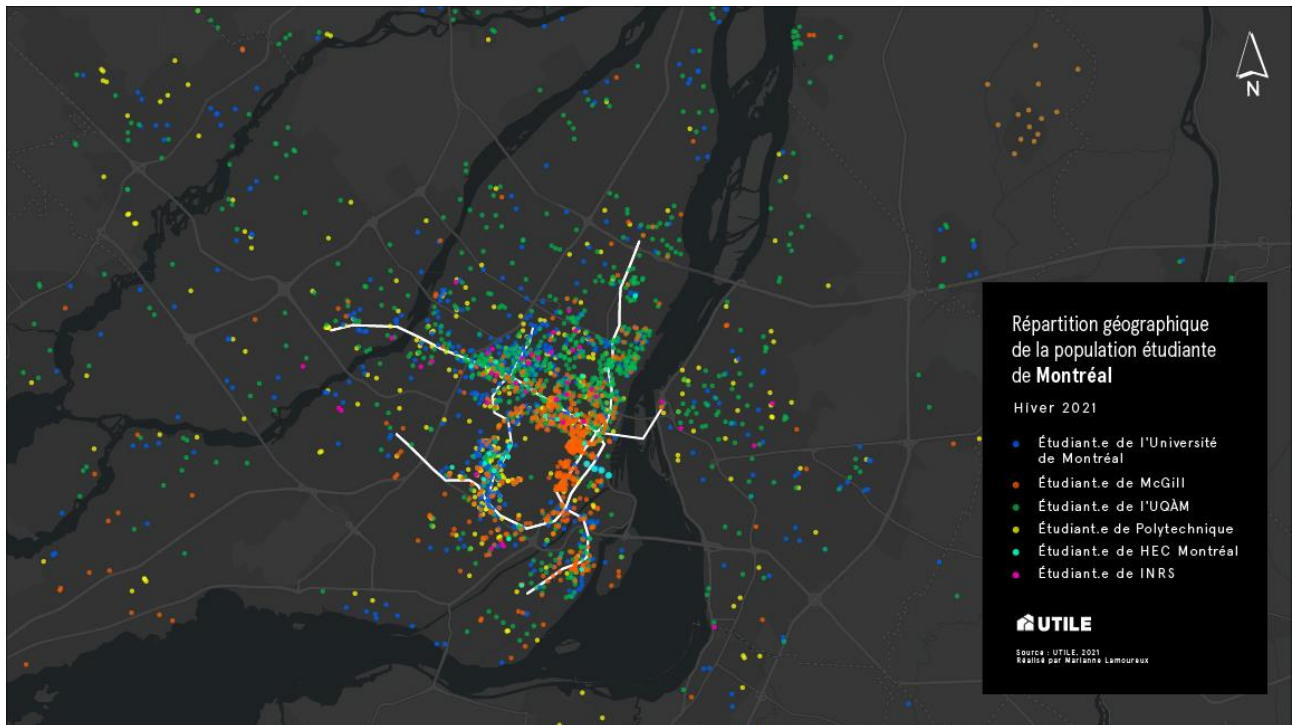


Figure 36 : Répartition de la population étudiante locataire de l'Université de Montréal

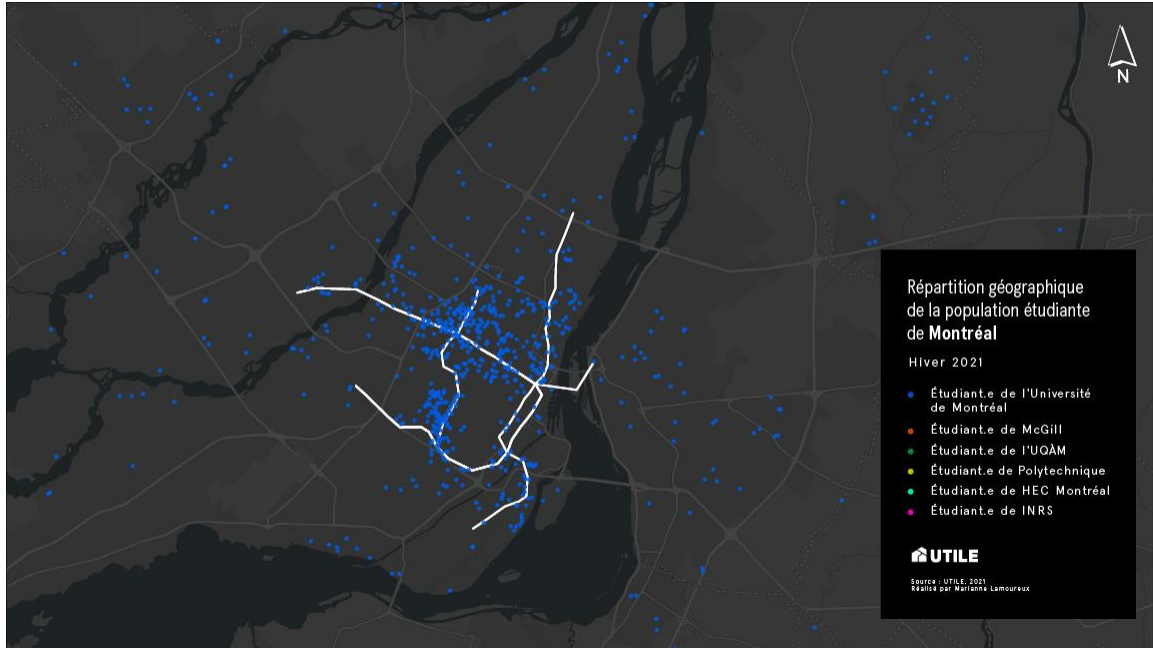


Figure 37 : Répartition de la population étudiante locataire de l'Université McGill

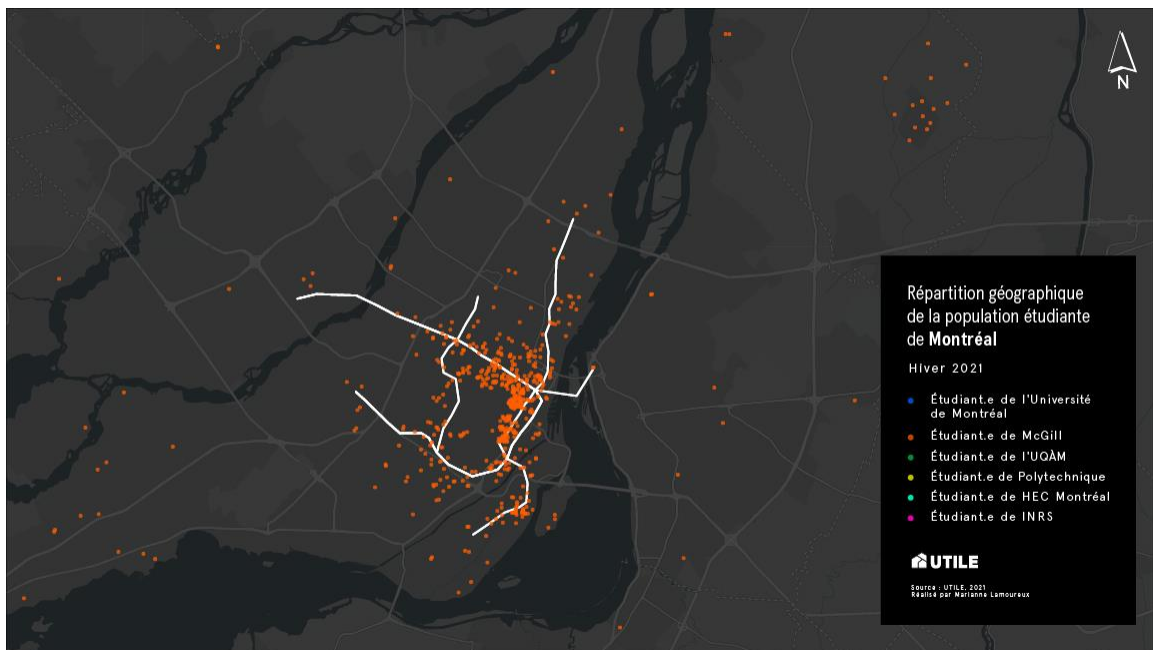


Figure 38 : Répartition de la population étudiante locataire de Polytechnique Montréal



Figure 39 : Répartition de la population étudiante locataire de l'Université du Québec à Montréal

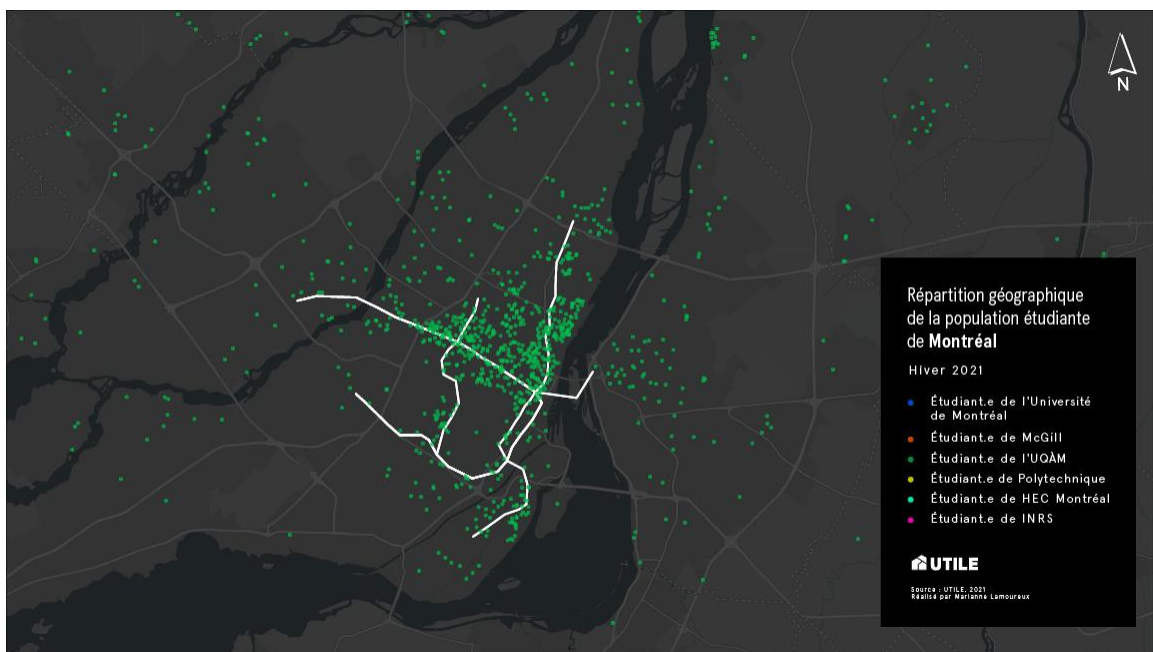


Figure 40 : Répartition de la population étudiante locataire de l'Université Laval

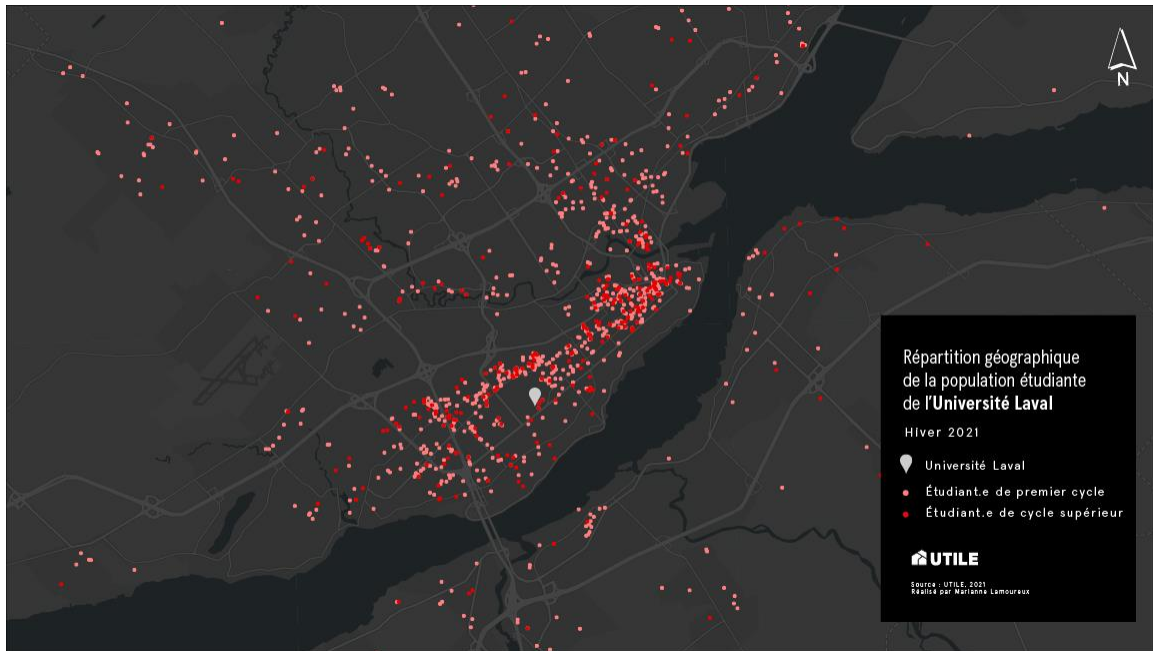


Figure 41 : Répartition de la population étudiante locataire de l'Université Sherbrooke

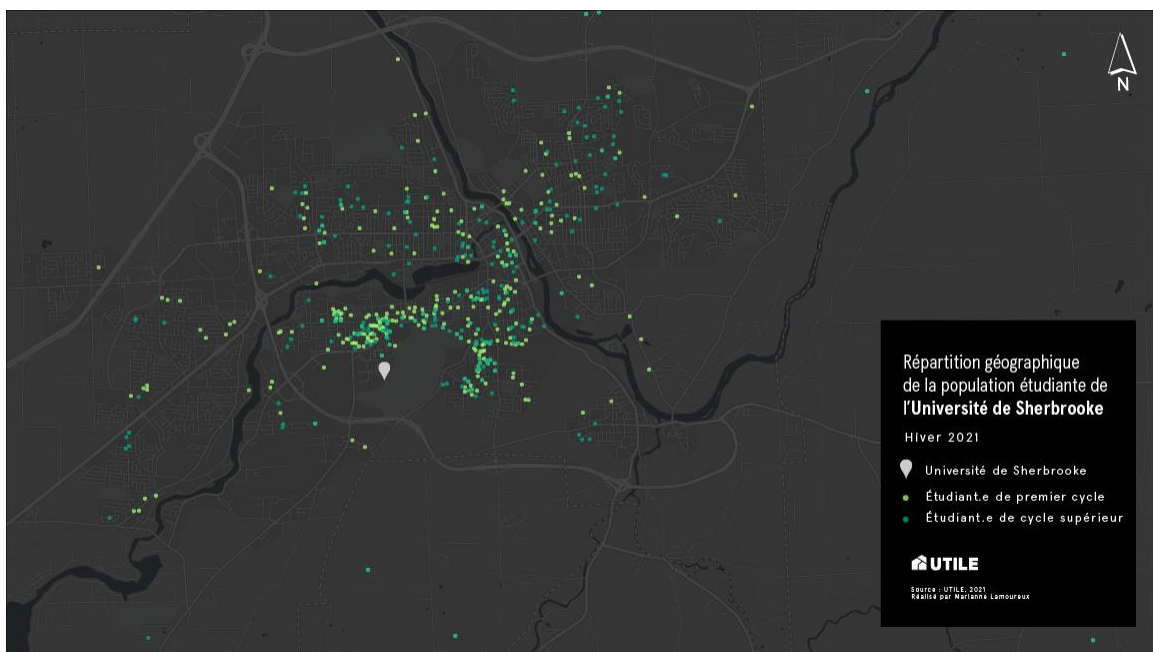
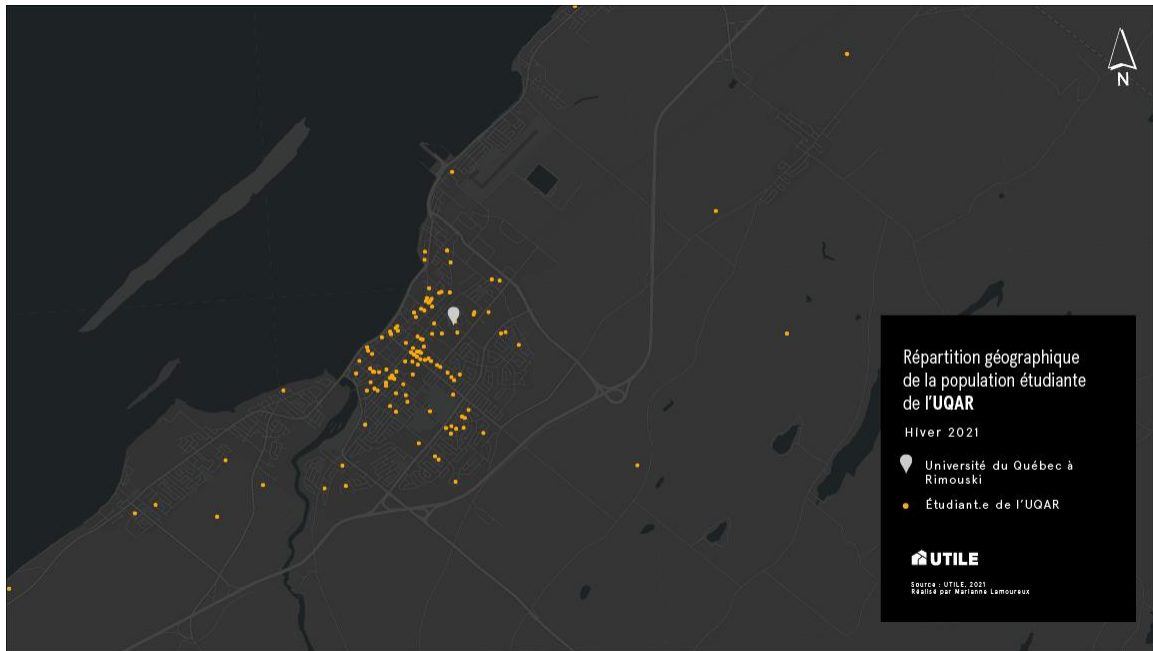


Figure 42 : Répartition de la population étudiante locataire de l'Université du Québec à Rimouski



5. CONCLUSION

À la lumière des données recueillies par l'enquête PHARE 2021, force est de constater que l'étau continue de se resserrer sur les ménages étudiants du Québec. L'enquête 2021 permet d'abord de réaffirmer certains constats sur les étudiant·e·s universitaires, notamment le fait qu'elles et ils sont locataires dans une très large proportion – proportion qui a connu une forte croissance – et occupent majoritairement des appartements conventionnels dans les centres urbains du Québec.

Il apparaît également à nouveau clair que cette population locataire est constituée de ménages à très faibles revenus et que le fait de devoir déménager en appartement pour les études a des conséquences importantes sur l'endettement étudiant.

Comparé aux études précédentes de l'UTILE, le PHARE 2021 a aussi été l'occasion d'aller plus loin à certains égards. Il est ainsi maintenant possible de savoir que huit étudiant·e·s locataires sur dix restent dans leur logement même pendant la pause estivale.

Ce rapport a aussi apporté un éclairage nouveau sur le fait que les étudiant·e·s locataires vivent des désagréments importants en lien avec la location de leur appartement. L'importance de ce phénomène peut certainement s'expliquer par plusieurs facteurs :

- ▶ Il s'agit d'un bassin de locataires moins expérimenté·e·s sur le marché locatif.
- ▶ Ce sont des locataires qui déménagent fréquemment.
- ▶ Leurs revenus sont précaires.
- ▶ Elles et ils sont limité·e·s au marché locatif près des campus, soit dans les centres urbains où la pénurie de logements abordables est plus critique.

Conséquemment à cette réalité conjoncturelle et aux caractéristiques des ménages étudiants, il n'est finalement pas étonnant d'observer qu'il coûte aujourd'hui beaucoup plus cher à la population étudiante pour se loger qu'il y a à peine quatre ans lorsque l'UTILE a recueilli pour la première fois des données panquébécoises sur le sujet. Ainsi, la part individuelle de loyer assumée par les étudiant·e·s a bondi de 18 % en quatre ans pour se chiffrer en moyenne à 661 \$ par mois par locataire.

On sent par ailleurs se dessiner deux types de crises, selon les régions du Québec. Si tous les ménages étudiants ont dû composer avec une pénurie de logements abordables dans les villes universitaires du Québec, ce problème s'est manifesté différemment dans les plus grandes villes que dans les centres urbains régionaux.

Dans la métropole et dans la Capitale-Nationale, ce sont les hausses vertigineuses des prix des loyers payés par les étudiant·e·s qui attirent d'emblée l'attention. Du côté de pôles régionaux d'enseignement universitaire, c'est en regardant du côté des taux d'inoccupation très faibles en 2020, par exemple à Sherbrooke (1,3 %) ou

à Rimouski (0,9 %), qu'il y a lieu de s'inquiéter, car c'est la capacité d'accueil générale de ces parcs locatifs qui est fortement limitée.

La seule ville qui échappe à cette logique est Trois-Rivières, où ces deux crises se croisent : non seulement le taux d'inoccupation en 2020 est inquiétant (1,3 %), mais l'enquête y relève de surcroît la plus importante hausse en 4 ans du loyer par étudiant-e-s parmi toutes les villes où l'UTILE collige des données depuis 2017 (+24,9 %).

Bref, face à un important déséquilibre sur le plan de la disponibilité des logements, on peut malheureusement craindre que les explosions de coûts observées à Québec et Montréal soient un avant-goût de ce qui attend les autres villes universitaires dans les prochaines années. Avec un marché aussi saturé, il ne serait pas étonnant que les hausses dramatiques des loyers des grands centres ne s'exportent plus ou moins rapidement dans d'autres régions comme l'UTILE l'a documenté à Trois-Rivières.

En terminant, il est bien sûr inquiétant de constater que les étudiant-e-s éprouvent de plus en plus de difficultés en lien avec la recherche d'un appartement adéquat et abordable. Ce qui est encore plus alarmant, c'est le fait que la situation vécue par ces ménages aujourd'hui annonce ce qui attend tous les ménages appelés un jour à se trouver un nouveau logement. Population sans cesse renouvelée, l'échantillon étudiant sondé ici est en effet majoritairement composé de locataires qui ont tout récemment quitté le domicile familial, et dont le déménagement est rendu pour plusieurs nécessaire à la poursuite de leurs études.

Cette population n'a donc accès qu'aux logements disponibles année après année sur le marché. Alors que les statistiques publiques disponibles sur l'habitation et les prix des logements incluent des ménages qui ont le même domicile depuis des années, le statut transitoire des locataires étudiant-e-s et leur besoin temporaire d'un logement pour la durée des études les empêchent de profiter du contrôle des loyers.

Par son haut taux de roulement et les facteurs de vulnérabilité multiples auxquels elle est exposée, la population étudiante est malheureusement un canari dans la mine sur le marché locatif. Les embûches qu'elle vit aujourd'hui, tous les types de ménages locataires les vivent déjà ou les vivront tôt ou tard si on ne s'attaque pas aux problèmes.

Ces constats renforcent donc l'analyse de l'UTILE sur l'importance de construire rapidement beaucoup plus de logements étudiants en économie sociale, à la fois pour aider ces ménages à faire face aux défis qui sont les leurs et pour améliorer globalement l'abordabilité du parc locatif et augmenter l'offre de logements disponibles.