



**F A É C U M**

# **LOGEMENT ÉTUDIANT**

**FÉDÉRATION DES ASSOCIATIONS ÉTUDIANTES  
DU CAMPUS DE L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL**

Adopté à la 560<sup>e</sup> séance du conseil central

27 janvier 2021

Rédaction :

Claire De Muns Dartevelle, coordonnatrice aux affaires externes

Révision :

Jonathan Desroches, coordonnateur à la recherche universitaire ;

Ann-Valérie Timothée, conseillère aux affaires universitaires ;

David Imbeault, conseiller politique ;

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

Le contenu de ce document ne représente pas nécessairement le point de vue de l'autrice.

**FAÉCUM**

3200, rue Jean-Brillant, local B-1265

Montréal, QC, H3T 1N8

Tél. 514 343-5947 ♦ Fax. 514 343-7690

**[www.faecum.qc.ca](http://www.faecum.qc.ca)**

[info@faecum.qc.ca](mailto:info@faecum.qc.ca)

Depuis 1976, la Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal (FAÉCUM) représente, par l'intermédiaire de 85 associations étudiantes, 40 000 étudiants et étudiantes de l'Université de Montréal. Elle a pour mission la défense des droits et des intérêts de ses membres dans les sphères universitaire et sociale. Elle vise aussi, par l'entremise de ses services et de ses différentes activités socioculturelles, à améliorer le passage de la population étudiante à l'Université de Montréal. La FAÉCUM est la plus importante association étudiante de campus au Québec.

# TABLE DES MATIÈRES

<b>INTRODUCTION</b>	<b>6</b>
<b>1. ÉTAT DES LIEUX</b>	<b>7</b>
<b>1.1 SITUATION RÉSIDENTIELLE DE LA POPULATION ÉTUDIANTE</b>	<b>7</b>
1.1.1. POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE	7
1.1.2. PRÉCARITÉ FINANCIÈRE	8
<b>1.2. ASPIRATIONS RÉSIDENTIELLES DE LA POPULATION ÉTUDIANTE</b>	<b>11</b>
1.2.1. LOYER	11
1.2.2. CONCENTRATION GÉOGRAPHIQUE	12
1.2.3. OBLIGATION DE VIVRE EN DEHORS DU DOMICILE FAMILIAL	12
<b>2. OFFRE DE LOGEMENT ÉTUDIANT AU QUÉBEC</b>	<b>12</b>
<b>2.1. RÉSIDENCES ÉTUDIANTES</b>	<b>13</b>
2.1.1. RÉSIDENCES ÉTUDIANTES PUBLIQUES	13
2.1.2. RÉSIDENCES ÉTUDIANTES PRIVÉES	15
<b>2.2. LOGEMENT ÉTUDIANT HORS CAMPUS</b>	<b>16</b>
2.2.1. STRATÉGIE NATIONALE SUR LE LOGEMENT	16
2.2.2. ASSURANCES HYPOTHÉCAIRES	17
2.2.3. PROGRAMMES DE FINANCEMENT PROVINCIAUX	18
2.2.4. POLITIQUE MUNICIPALE SUR LE LOGEMENT ÉTUDIANT	19
2.2.5. DROITS DES LOCATAIRES	21
<b>CONCLUSION</b>	<b>22</b>
<b>RAPPEL DES RECOMMANDATIONS</b>	<b>23</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>25</b>

## LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 : TAUX D'EFFORT ET LOYER TOTAL PERSONNEL PAR VILLE UNIVERSITAIRE	9
TABLEAU 2 : RELATION ENTRE LE TAUX D'EFFORT ÉTUDIANT ET LES FRAIS DE SUBSISTANCE DE L'AIDE FINANCIÈRE AUX ÉTUDES, SELON LE LOYER MÉDIAN ET LE LOYER MOYEN	10
TABLEAU 3 : ESTIMATION DU TAUX DE COUVERTURE OFFERT PAR LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES, PAR VILLE UNIVERSITAIRE	13
TABLEAU 4 : ÉTAT DU LOGEMENT ÉTUDIANT EN RÉSIDENCES PUBLIQUES PAR VILLE	14

## LISTE DES GRAPHIQUES

GRAPHIQUE 1 : SITUATIONS DE LOGEMENT DE LA POPULATION ÉTUDIANTE QUÉBÉCOISE	7
--	---

## LISTE DES SIGLES ET DES ACRONYMES

<b>AFE</b>	Aide financière aux études
<b>CAPE</b>	Comité d'action de Parc-Extension
<b>FAÉCUM</b>	Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal
<b>PHARE</b>	Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes
<b>SCHL</b>	Société canadienne de l'hypothèque et du logement
<b>SHQ</b>	Société de l'habitation du Québec
<b>SNL</b>	Stratégie nationale sur le logement
<b>UTILE</b>	Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant

## INTRODUCTION

Depuis plusieurs années, le Québec connaît une crise du logement. Dans la région de Montréal, en 2019, le taux d'inoccupation a atteint son plus bas niveau en 15 ans (Le Devoir, 2020). Cette diminution du nombre de logements disponibles s'accompagne d'une augmentation drastique du loyer moyen dans toute la province (Société canadienne de l'hypothèque et du logement, 2019). Dans ces conditions, il est pertinent que la FAÉCUM se penche sur la situation résidentielle de la population étudiante québécoise et qu'elle mette à jour son argumentaire sur le logement étudiant.

Une première section de cet avis visera à faire l'état des lieux de la situation résidentielle et des aspirations résidentielles de la population étudiante, tout en amenant des solutions pour améliorer celle-ci. Une seconde partie de cet avis visera à montrer que le logement étudiant abordable à proximité des campus universitaires correspond à la seule option qui permet à la fois de réduire la précarité résidentielle de la population étudiante, en plus de diminuer la pression exercée par la population étudiante sur le marché locatif privé. Dans cette seconde section, un facteur important qui ralentit le développement de l'offre de logement étudiant hors campus au Québec est abordé : la difficulté d'obtenir des subventions gouvernementales pour les projets de logement étudiant. La FAÉCUM a identifié plusieurs recommandations qui, si elles étaient appliquées par les différents paliers de gouvernance visés, permettraient de favoriser le développement de logement étudiant au Québec. Une dernière section fera état de l'offre actuelle de logement étudiant à Montréal et de ses lacunes, en se penchant également sur les problèmes causés par celles-ci et sur différentes façons de les combler.

Cet avis utilisera comme principale source les résultats de l'enquête sur la Prospection des habitudes et des aspirations résidentielles étudiantes (PHARE) réalisée par l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) en 2017.<sup>1</sup> L'enquête PHARE de l'UTILE est la plus exhaustive jamais réalisée sur le logement étudiant au Québec (UTILE, 2017).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Tout au long de cet avis, les données utilisées seront présentées par le biais de la médiane. En effet, la médiane est la variable utilisée par la Société canadienne de l'hypothèque et de l'habitation (SCHL). Il est donc nécessaire de l'utiliser afin de pouvoir comparer les données utilisées dans cet avis à celles de la SCHL.

<sup>2</sup> L'enquête PHARE 2017 de l'UTILE se penche uniquement sur la population étudiante universitaire. Cependant, pour alléger le texte, cet avis utilisera l'expression « population étudiante » pour faire référence à la population étudiante universitaire.

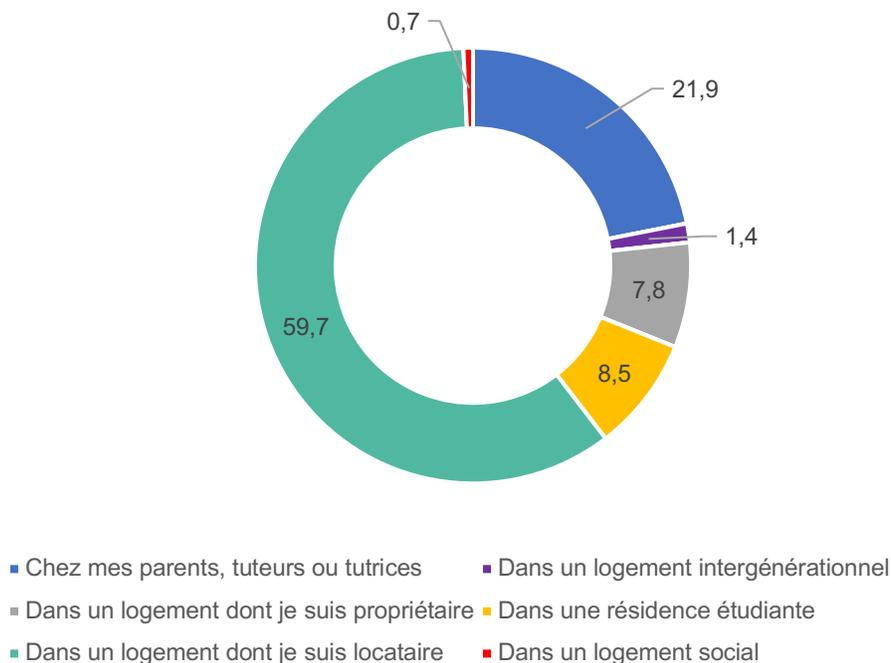
# 1. ÉTAT DES LIEUX

## 1.1. SITUATION RÉSIDENTIELLE DE LA POPULATION ÉTUDIANTE

### 1.1.1. Population étudiante locataire

Cette section permettra de mieux connaître les différentes situations de logement de la population étudiante québécoise, justifiant l'importance de se pencher sur la population étudiante locataire qui constitue une proportion importante de la population étudiante québécoise. Le *graphique 1* permet de comprendre quelles sont les différentes situations résidentielles de la population étudiante universitaire québécoise. Ces données, compilées dans un rapport de l'UTILE réalisé en 2017, sont issues du dernier recensement de Statistique Canada, réalisé en 2016.

**GRAPHIQUE 1 : SITUATIONS DE LOGEMENT DE LA POPULATION ÉTUDIANTE QUÉBÉCOISE (EN POURCENTAGE)**



SOURCE : UTILE 2017

Comme le montre le *graphique 1*, 59,7% de la population étudiante universitaire québécoise est locataire de son logement, alors que 8,5% de cette même population vit dans des résidences étudiantes. En additionnant ces données, il est possible de constater que près de 70% de la population étudiante québécoise est locataire. Cette caractéristique la distingue fortement du reste de la population québécoise, qui ne compte que 38,7% de locataires. De plus, même en excluant le pourcentage de la population

étudiante locataire en résidence, ce 60% de la population étudiante qui loue sur le marché privé demeure une proportion plus grande que le 38,7% de la population québécoise qui se trouve dans cette même situation. Pour cette raison, la conjoncture du marché locatif privé a un impact significatif sur la population étudiante québécoise.

### 1.1.2. Précarité financière

La précarité financière de la communauté étudiante n'est pas chose nouvelle. Globalement, au Québec, l'état de l'endettement étudiant est assez critique. En effet, en 2015, les étudiantes et les étudiants québécois entraient sur le marché du travail avec une dette moyenne de 11900\$ (Global news, 2015). Avec l'augmentation du coût de la vie et l'indexation des frais de scolarité, il est fort à parier que la situation ne s'est pas améliorée. Le rapport PHARE de l'UTILE publié en 2017 a montré que le logement est le premier facteur d'endettement pour la communauté étudiante québécoise. Cette section fait un résumé des liens entre la précarité financière de la population étudiante québécoise et les situations de logement de celle-ci.

Selon la Société canadienne de l'hypothèque et du logement (SCHL), le *taux d'effort* représente la meilleure façon de mesurer la précarité financière d'une personne en fonction du coût de son logement. Le taux d'effort est la proportion du revenu annuel brut qu'un ménage consacre à se loger (incluant les frais de location ou d'hypothèque, les taxes et les frais de chauffage et d'électricité) (Ville de Montréal 2018). Le calcul du taux d'effort d'une personne locataire consiste à diviser le montant total du loyer personnel mensuel, charges additionnelles comprises, par la somme des revenus mensuels. Dans le cas d'une étudiante ou d'un étudiant, cela inclut, avant impôts, le salaire, les prêts et bourses, et l'aide financière parentale. Selon les organismes de référence comme la SCHL, un loyer considéré comme abordable devrait représenter moins de 30% du revenu total, ce qui revient donc à un taux d'effort de moins de 30%.

Le tableau 1, issu du rapport de l'UTILE publié en 2017, montre le taux d'effort médian de la population étudiante locataire ainsi que le loyer médian et le loyer moyen de celle-ci dans chaque ville universitaire du Québec. Ces données montrent que le taux d'effort médian de la population étudiante de chacune des villes universitaires du Québec est au-dessus de 30%.

**TABLEAU 1 : TAUX D'EFFORT ET LOYER MÉDIAN ET MOYEN PERSONNEL PAR VILLE UNIVERSITAIRE**

Ville	Taux d'effort médian	Loyer médian	Loyer moyen	Proportion de l'effectif étudiant universitaire québécois (estimé)
Montréal	42%	575\$	642\$	65%
Québec	37%	440\$	488\$	14%
Sherbrooke	33%	350\$	393\$	9%
Trois-Rivières	34%	370\$	411\$	4%
Chicoutimi	40%	400\$	450\$	2%
Rimouski	36%	360\$	407\$	2%
Rouyn-Noranda	38%	450\$	500\$	1%

SOURCE : UTILE 2017

Dans l'enquête PHARE 2017, l'UTILE conclut que 70% de la population étudiante locataire a un taux d'effort supérieur à 30%. L'enquête PHARE a également montré que plus d'un tiers (35%) de la population étudiante locataire a un taux d'effort situé entre 30% et 50%, et que la même proportion de la population étudiante a un taux d'effort supérieur à 50% (UTILE 2017a). Il y a donc un tiers de la population étudiante locataire qui dépense au moins la moitié de ses revenus mensuels totaux pour payer son loyer, ce qui correspond, selon les organismes de référence comme la Société canadienne de l'hypothèque et du logement (SCHL), à une situation financière très précaire (SCHL, 2019). Finalement, 65% de la population étudiante québécoise réside à Montréal, là où le taux d'effort médian est le plus élevé.

**Rappel de position (position 539)**

Que si des logements étudiants sont construits, le prix du loyer ne dépasse pas le seuil de 30 % de taux d'effort.

Adopté : [CCO-388e-8.0-2]. Mise en dépôt : [CGA-29e-6.3]. Réactivé : [CCO-431e-6.1-3]. Modifié : [CCO-431e-6.1-3]. Modifié : [CC-550e-8.0]

De plus, l'AFE ne répond pas aux besoins de la population étudiante en matière de logement. En effet, celle-ci reconnaît des frais de subsistance mensuels uniformes pour l'ensemble de la population étudiante résidant à l'extérieur du domicile familial. Le montant de la contribution financière de l'AFE est calculé en fonction de ces frais. Il est important de préciser que les frais de subsistance sont reconnus uniquement quand l'étudiante ou l'étudiant est dans l'obligation de vivre à l'extérieur du domicile familial. Ainsi, les étudiantes et les étudiants dont l'établissement d'enseignement est considéré comme étant à distance raisonnable de leur domicile familial ne se font reconnaître aucuns frais de subsistance, sauf si elles et ils sont considérés comme autonomes de leurs parents (Gouvernement du Québec 2020).

Le tableau 2 met en relation le taux d'effort de la population étudiante et les frais de subsistance de l'AFE, selon le loyer médian et le loyer moyen, et ce dans chaque ville universitaire du Québec. Il permet donc de connaître le taux d'effort d'une personne étudiante qui aurait des revenus équivalant au montant des frais de subsistance de l'AFE.

**TABLEAU 2 : RELATION ENTRE LE TAUX D'EFFORT ÉTUDIANT ET LES FRAIS DE SUBSISTANCE DE L'AIDE FINANCIÈRE AUX ÉTUDES, SELON LE LOYER MÉDIAN ET LE LOYER MOYEN**

Ville	Taux d'effort avec frais de subsistance de l'AFE	Loyer médian	Loyer moyen
Montréal	63%	575\$	642\$
Québec	48%	440\$	488\$
Sherbrooke	38%	350\$	393\$
Trois-Rivières	41%	370\$	411\$
Chicoutimi	44%	400\$	450\$
Rimouski	39%	360\$	407\$
Rouyn-Noranda	49%	450\$	500\$

SOURCE : UEQ 2019

Le tableau 2 montre donc que le taux d'effort résultant d'un revenu équivalent aux frais de subsistance reconnus par l'AFE dépasse le seuil de précarité de 30% dans chacune des villes universitaires du Québec. De plus, dans la mesure où les frais de subsistance sont uniformes dans l'ensemble de la province, ce taux d'effort est particulièrement élevé dans les villes où le loyer moyen est le plus élevé, comme Montréal ou Québec.

L'AFE ne répond pas de manière égale aux besoins financiers de la population étudiante à travers le Québec. Cette situation est d'autant plus préoccupante dans la mesure où les villes dans lesquelles ces inégalités se font le plus ressentir sont Montréal et Québec, soit deux villes qui regroupent près de 80% de la population étudiante de la province. Pour remédier à ce problème, il faudrait que le calcul de la contribution de l'AFE prenne en compte les montants réels des loyers payés par les ménages étudiants. De plus, ces coûts servant de base au calcul de l'aide devraient être réévalués périodiquement et de façon automatique. Ainsi, l'AFE ciblerait un taux d'effort pour la population étudiante plutôt que d'offrir un montant fixe d'aide.

Il est également à noter que cette méthode du calcul du taux d'effort inclut les prêts étudiants versés par l'Aide financière aux études (AFE) dans la définition de revenus. Ainsi, une personne peut avoir un taux d'effort réel plus bas tout en s'endettant à cause de son logement (UTILE, 2017a). D'ailleurs, 77% de la population étudiante locataire paie elle-même son loyer en partie ou en totalité. Aussi, 71% de cette même population paie elle-même ses frais de scolarité, en totalité ou en partie (UTILE, 2017a).

### Recommandation 1

Que l'Aide financière aux études prenne en compte les coûts réels de loyers payés par les ménages étudiants en fonction de la ville universitaire dans son calcul des frais de subsistance.

## Recommandation 2

Que l'Aide financière aux études cible un taux d'effort pour la population étudiante, plutôt qu'un montant fixe d'aide, et que ce taux d'effort soit inférieur à 30%.

## 1.2. ASPIRATIONS RÉSIDENTIELLES DE LA POPULATION ÉTUDIANTE

### 1.2.1. Loyer

En étudiant les critères les plus importants pour la population étudiante dans sa recherche de logement, il est possible de mieux comprendre la situation de logement de celle-ci. Selon les résultats de l'enquête PHARE 2017, les critères les plus importants dans le choix d'un logement pour l'ensemble de la population étudiante locataire du Québec sont, par ordre d'importance, le prix du loyer, la proximité des services et la proximité de l'université. Par ordre de niveau de satisfaction, la population étudiante locataire se dit plus satisfaite de la proximité des services, la proximité de l'université et la taille du logement (UTILE, 2017a). Les résultats de l'enquête indiquent d'ailleurs que le taux de satisfaction par rapport au loyer est relativement bas.

### 1.2.2. Concentration géographique

La nécessité qu'ont les étudiantes et les étudiants locataires d'habiter à proximité de l'établissement d'enseignement fréquenté engendre une concentration géographique importante dans les quartiers avoisinant les campus universitaires. À Montréal, 48% de la population étudiante locataire se concentre dans trois arrondissements : Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce (18,5%), le Plateau Mont-Royal (18,5%) et Ville-Marie (10,9%). Les deux arrondissements les plus habités par la suite sont Villieray/Saint-Michel/Parc-Extension (8,3%) et Rosemont/La-Petite-Patrie (8,1%) (UTILE, 2017a). Le taux d'inoccupation est un indicateur qui informe sur le pourcentage du nombre de logements locatifs vacants sur le total de logements disponibles sur le marché locatif (Ville de Montréal, 2018). La forte concentration géographique de la population étudiante locataire dans les quartiers proches des campus universitaires s'accompagne d'un taux d'inoccupation très bas dans ces mêmes quartiers. Or, les études de la SCHL montrent qu'un taux d'inoccupation bas est associé à une augmentation du prix des logements. La concentration géographique de la population étudiante dans les quartiers proches des établissements universitaires constitue donc l'un des facteurs pour lesquels la population étudiante locataire paie en moyenne des loyers plus élevés au sein du marché locatif privé que l'ensemble de la population québécoise locataire (UTILE, 2017a). Toutefois, il ne s'agit pas du seul facteur.

Il est à noter que ces résultats proviennent d'une enquête réalisée en 2017, soit deux ans avant l'ouverture du campus MIL de l'Université de Montréal, au cœur de Parc-Extension. Ce nouveau campus, qui accueille près de 2000 étudiantes et étudiants, vient doubler le nombre de personnes dont le lieu d'études se trouve dans Parc-Extension. En effet, avant 2019, il y avait déjà environ 2000 étudiantes et étudiants qui étudiaient

dans un pavillon décentralisé de l'Université de Montréal lui aussi situé dans Parc-Extension. Il serait donc nécessaire d'observer si l'ouverture du campus MIL, et donc le déplacement du lieu d'études de près de 2000 personnes, a eu une influence sur le lieu de résidence de cette population étudiante, et donc sur la concentration géographique dans Parc-Extension.

### **Recommandation 3**

Que la FAÉCUM récolte des données sur l'impact de la phase 1 du Campus MIL sur la situation du logement dans Parc-Extension.

#### **1.2.3. Obligation de vivre en dehors du domicile familial**

Il est important de mentionner que la majorité des étudiantes et des étudiants locataires ne quittent pas leur domicile familial par choix, mais plutôt puisque celui-ci est trop éloigné de leur lieu d'études (UTILE, 2017a). Cette caractéristique est particulièrement présente au sein de la population étudiante locataire montréalaise, avec 14,9% de la population étudiante totale ayant son domicile familial dans une province autre que le Québec, alors que cette proportion tourne autour de 0,3% à 2% dans les autres villes. De plus, c'est 32,5% de la population étudiante locataire montréalaise dont le domicile familial est situé hors du Canada (UTILE, 2017a).

## **2. OFFRE DE LOGEMENT ÉTUDIANT AU QUÉBEC**

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a établi que la Ville de Montréal se trouve présentement dans un contexte de crise du logement. En effet, en 2019, le taux d'inoccupation de la ville de Montréal a atteint 1,5 %, soit le plus bas taux en 15 ans. Or, selon la SCHL, un taux d'inoccupation sain doit être supérieur ou égal à 3%. Dans certains quartiers comme Parc-Extension, on répertorie des taux aussi bas que 0,6 % (Projet de cartographie anti-évacuation de Parc-Extension, 2020). Bien que d'autres facteurs contribuent à l'embourgeoisement dans plusieurs quartiers montréalais, la population étudiante émet une pression certaine sur le marché locatif, notamment dans des quartiers comme ce dernier. Il est donc pertinent, à la fois pour le bien de la population étudiante, mais également pour l'ensemble de la population, de créer des alternatives permettant aux étudiantes et aux étudiants de se loger hors du marché locatif privé. Cette section effectue donc un recensement des différents types de logements étudiants ainsi que des problèmes et des avantages qui leur sont associés. Finalement, elle établit différentes recommandations visant à favoriser le développement du logement étudiant au Québec.

### **2.1. RÉSIDENCES ÉTUDIANTES**

#### **2.1.1. Résidences étudiantes publiques**

Il existe plusieurs types de résidences étudiantes. Le premier type de résidences, les résidences dites « publiques », représente les résidences qui sont construites par les établissements universitaires eux-mêmes, le plus souvent sur les campus. Il s'agit d'un des nombreux types de logements permettant de loger la communauté étudiante, et il est donc important de s'y attarder afin de déterminer si cette option répond aux besoins des étudiantes et des étudiants et s'il y a lieu d'agir pour en améliorer la situation.

L'enquête PHARE 2017 de l'UTILE fournit des données sur le taux de couverture des résidences étudiantes publiques dans les différentes villes universitaires au Québec. Le *taux de couverture* désigne ici la proportion de la population étudiante locataire qui est logée dans une résidence étudiante publique. Il est possible de retrouver ces données au *tableau 3*.

**TABLEAU 3 : ESTIMATION DU TAUX DE COUVERTURE OFFERT PAR LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES, PAR VILLE UNIVERSITAIRE**

Ville	Taux de couverture
Montréal	11%
Québec	14%
Sherbrooke	6%
Trois-Rivières	20%
Chicoutimi	12%
Rimouski	30%
Rouyn-Noranda	13%
<b>Moyenne provinciale</b>	<b>12%</b>

SOURCE : UTILE 2017

Il est donc possible de constater que les résidences étudiantes répondent aux besoins d'environ un étudiant ou d'une étudiante locataire sur dix. On peut en déduire que neuf étudiants ou étudiantes locataires sur dix sont logés sur le marché locatif privé. À l'Université de Montréal, ce ratio est encore plus faible : seulement 4,2% des étudiantes et des étudiants habitent en résidences, contre 57,6% qui habitent sur le marché locatif privé (UTILE, 2017b). Il est d'ailleurs important de préciser que les résidences de l'Université de Montréal sont le plus souvent pleines très peu de temps après le début de la période des inscriptions. C'est donc dire que la majorité de la population étudiante vit hors campus, et que l'Université n'a pas la capacité de répondre à toute la demande.

Les données récoltées par l'UTILE en 2017 permettent aussi de comparer le loyer médian de l'ensemble de la population étudiante locataire et celui de la population étudiante locataire logée dans des résidences étudiantes publiques.

**TABLEAU 4 : ÉTAT DU LOGEMENT ÉTUDIANT EN RÉSIDENCES PUBLIQUES PAR VILLE**

Ville	Loyer médian de l'ensemble de la population étudiante locataire	Loyer médian de la population étudiante locataire en résidences publiques	Différence	Proportion de l'effectif universitaire total québécois résidant dans cette ville
Montréal	573\$	748\$	31%	65%
Québec	440\$	361\$	-18%	14%
Sherbrooke	350\$	357\$	2%	9%
Trois-Rivières	370\$	453\$	22%	4%
Chicoutimi	400\$	387\$	-3%	2%
Rimouski	360\$	348\$	-3%	2%
Rouyn-Noranda	450\$	388\$	-14%	1%
Gatineau	N/D	506\$	N/A	2%

SOURCE : UTILE 2017

Les résidences étudiantes publiques constituent donc une option abordable, c'est-à-dire située à égalité ou sous la médiane du loyer individuel étudiant total, pour 22% de la population étudiante québécoise. Cependant, elles constituent une option plus dispendieuse pour 78% de la population étudiante québécoise (UTILE, 2017a). Cela peut notamment s'expliquer par le fait que les résidences étudiantes construites par les universités ne sont pas forcément des résidences à but non lucratif.

Les données de l'UTILE permettent donc d'affirmer qu'en plus de constituer une option de logement peu abordable pour la majorité de la population étudiante locataire, les résidences publiques ne permettent de loger qu'une petite partie de celle-ci. Cette dernière problématique peut s'expliquer par la capacité très limitée des établissements universitaires à développer de nouvelles résidences étudiantes. En effet, les universités disposent de trois sources de financement pour développer de nouvelles résidences étudiantes : les subventions du gouvernement, les emprunts d'une source privée et les dons de la philanthropie (UEQ, 2019).

Compte tenu du fait que la construction de résidences étudiantes ne fait pas partie de la mission première des établissements universitaires, ni d'ailleurs du Ministère de l'Enseignement Supérieur (MES), celui-ci est généralement peu enclin à fournir des subventions aux universités pour la construction de résidences étudiantes. Du côté du fédéral et du municipal, les seules subventions disponibles sont pour le logement abordable, pas spécifiquement pour le logement étudiant, ce qui rend plus difficile l'obtention de financement (UTILE, 2017a).

Ainsi, une université pourrait décider de développer de nouvelles résidences étudiantes en faisant uniquement appel à des emprunts issus de fonds privés, pour ne pas avoir besoin de l'approbation du MES. Cependant, dans le contexte des coûts élevés de construction dans les grands centres urbains, il serait très difficile, voire impossible, de construire des résidences abordables avec uniquement des emprunts. En effet,

les établissements universitaires peuvent emprunter un total de 20 M\$ pour des projets ne recevant aucune subvention du gouvernement du Québec sans autorisation du ministère des Finances en vertu de l'article 3 du *Règlement sur les emprunts effectués par un organisme* de la *Loi sur l'administration financière* (Gouvernement du Québec, 2020). Tout emprunt supplémentaire est soumis à l'approbation du ministère (UEQ, 2019).

La dernière option dont disposent les universités pour construire des résidences étudiantes abordables serait donc de faire appel à la philanthropie. Cependant, la construction de résidences est rarement la priorité des fondations universitaires puisque ce n'est encore une fois pas la mission première des universités. Il est donc possible de constater que les conditions pour qu'une administration universitaire puisse construire de nouvelles résidences étudiantes abordables sont non seulement nombreuses, mais aussi extrêmement difficiles à réunir. Dans ce contexte, il est très peu probable que les universités soient capables de répondre aux besoins des quelques 200 000 étudiantes et étudiants locataires au Québec (UTILE, 2017a).

### 2.1.2. Résidences étudiantes privées

Une tendance inquiétante concernant le développement de résidences dédiées à la population étudiante est liée au glissement de l'offre vers une population étudiante plus fortunée, provenant notamment de l'international (UTILE, 2017a). Cette offre de résidences se distingue du marché locatif privé conventionnel par l'offre de baux à court terme et de services connexes haut de gamme (UTILE, 2014). Ce positionnement de produit vient significativement augmenter les loyers de ce type de projet, ce qui fait en sorte que les résidences étudiantes privées ne constituent pas une offre de logement abordable pour la majorité de la population étudiante.

Cette situation est problématique dans la mesure où la majorité de la population étudiante locataire se caractérise par un revenu très faible. D'ailleurs, le loyer est la première dépense pour la majorité des ménages étudiants, et leur première source d'endettement (UTILE, 2017a). La majorité de la population étudiante locataire a besoin d'un logement abordable, c'est-à-dire un logement qui lui coûte moins de 30% de son revenu avant impôts (SCHL 2018). Ainsi, si les résidences visent à la base un sous-ensemble de la population étudiante, les résidences à but lucratif, ou résidences « de luxe », répondent à un besoin encore plus marginal et ne constituent pas une solution adéquate pour répondre à la demande étudiante en matière de logement.

Finalement, les résidences étudiantes, publiques ou privées, ne répondent pas aux besoins de l'ensemble de la population étudiante locataire. En effet, les résultats de l'enquête PHARE 2017 de l'UTILE montrent que les résidences étudiantes sont généralement choisies par des étudiantes et des étudiants en première année d'université provenant de l'extérieur de la ville universitaire ou par des étudiantes et des étudiants

internationaux (UTILE, 2017a). Les résidences étudiantes peuvent être une bonne solution pour ces personnes, pour qui la recherche d'un logement sur le marché locatif privé peut être plus difficile. Cependant, d'autres facteurs font en sorte que la population étudiante locataire écarte l'option des résidences étudiantes. L'un d'entre eux est la nécessité d'avoir des baux de 12 mois pour les personnes demeurant dans leur logement pendant l'été. Ces besoins, combinés avec le manque flagrant de résidences étudiantes, sont les raisons qui poussent la population étudiante à se tourner vers le marché locatif privé à proximité des campus universitaires, alors que celui-ci est déjà saturé (UTILE, 2017a).

## 2.2. LOGEMENT ÉTUDIANT HORS CAMPUS

À la vue de l'impasse posée par le manque de résidences étudiantes publiques, le logement étudiant hors campus semble être la meilleure option disponible pour répondre aux besoins de la communauté étudiante en matière de logement. En effet, la construction de logement étudiant abordable à proximité des campus permettrait à ceux et celles qui n'ont pas accès aux résidences étudiantes d'avoir des options abordables adaptées à leurs besoins, réduisant ainsi leur précarité financière.

Le logement étudiant hors campus répond à des besoins différents de ceux comblés par les résidences. Cependant, les projets de logement étudiant abordable hors campus souffrent présentement du fait que les programmes de financement des différents paliers de gouvernement leur sont très peu adaptés, ce qui ralentit le développement de ce type de logement au Québec. La FAÉCUM a donc identifié plusieurs pistes de solutions qui permettraient de favoriser le développement de logement étudiant abordable hors campus au Québec.

### Amendement à la position 529

Que soient construits des logements abordables hors campus et à but non-lucratif exclusivement spécifiquement destinés aux étudiants et aux étudiantes et répondant à leurs besoins.

Adoptée : [CCO-388<sup>e</sup>-8.0-1]. Modifié : [CCO-431<sup>e</sup>-6.1-3]. Modifié : [CC-550<sup>e</sup>-8.0].

### Recommandation 4

Que la construction de logements étudiants hors campus abordables et à but non lucratif soit priorisée.

#### 2.2.1. Stratégie nationale sur le logement

En 2017, la Société canadienne de l'hypothèque et du logement (SCHL) a mis en place la Stratégie nationale sur le logement (SNL) dans le but d'appuyer financièrement la création de logements abordables partout au Canada. Il s'agit d'un plan de 55 milliards de dollars sur 10 ans qui s'adresse tout particulièrement aux populations ayant des besoins impérieux en matière de logement. Parmi la liste des populations ciblées, on trouve les personnes âgées, les personnes en situation de handicap ou encore les anciennes combattantes et les anciens combattants. La population étudiante ne fait pas partie de cette liste, alors

qu'elle correspond à la description de la SCHL d'une population ayant des besoins impérieux en matière de logement.

En effet, selon la SCHL et Statistique Canada, une population qui présente un taux d'effort médian de plus de 30% est considérée comme ayant des besoins impérieux en matière de logement, à condition que la population en question n'ait pas la possibilité de se loger à plus faible prix dans le marché locatif, ce qui est le cas de la population étudiante locataire. La population étudiante a bien un taux d'effort médian supérieur à 30% (UTILE, 2017a).

L'inclusion de la population étudiante dans la liste des populations visées par la SNL permettrait de faciliter grandement le développement de l'offre de logement étudiant, car les projets de logement étudiant pourraient ainsi bénéficier de davantage de subventions provenant de celle-ci.

### **Recommandation 5**

Que le gouvernement fédéral ajoute la population étudiante à la liste des populations prioritaires de la Stratégie nationale sur le logement (SNL).

### **2.2.2. Assurances hypothécaires**

Parmi les programmes d'assurances hypothécaires de la SCHL, il en existe deux qui peuvent s'appliquer aux projets de logement étudiant. Il s'agit de l'assurance hypothécaire pour le logement étudiant et de celle pour le logement abordable. Celle pour le logement étudiant s'adresse principalement à des projets de logement étudiant privés et à but lucratif. En effet, les conditions financières qu'elle impose, notamment la durée d'amortissement du prêt, les réserves financières nécessaires et le montant maximal limité du prêt hypothécaire, entraînent une augmentation significative des loyers. Ce programme ne semble donc présentement pas adapté à la construction de logement étudiant abordable (UEQ, 2019).

Le programme d'assurance hypothécaire pour le logement abordable offre plusieurs assouplissements par rapport à celui sur le logement étudiant. Ce programme permet notamment des montants d'emprunts hypothécaires importants sur de longues durées d'amortissement. Il est donc un outil important pour la réalisation d'un projet de logement étudiant abordable. Cependant, il existe un flou dans le programme sur la nature des projets de logement étudiant qui y sont admissibles. Puisque le programme de logement étudiant existe, les projets ayant une politique de location stricte à une clientèle exclusivement étudiante risquent d'être inadmissibles à l'assurance hypothécaire abordable. Ceci est problématique lorsqu'une institution d'enseignement souhaiterait par exemple donner un terrain situé sur son campus pour permettre la réalisation de ce type de projet. Il y a donc une importante opportunité de clarification des deux programmes. Il serait très avantageux qu'il y ait une distinction officielle entre un projet de logement étudiant

abordable, qui serait inclus officiellement dans le programme d'assurance hypothécaire abordable, et un projet de logement étudiant purement privé (UEQ, 2019).

### **Recommandation 6**

Que le gouvernement fédéral ouvre au logement étudiant les programmes de subvention, de prêt ou d'assurance hypothécaire aux logements abordables de la Société canadienne de l'hypothèque et du logement (SCHL).

#### **2.2.3. Programmes de financement provinciaux**

Il n'existe aucun programme de financement dédié à la construction de logement étudiant au Québec. Le principal programme destiné à financer la construction de logement social et communautaire, AccèsLogis, n'admet pas les projets de logement étudiant, puisque les projets qu'il finance doivent s'adresser à l'ensemble de la population. Pour qu'un projet de logement étudiant puisse être financé par AccèsLogis, il faudrait qu'au moins la moitié des unités de logement qu'il comporte ne soient pas destinées à la communauté étudiante. Malheureusement, même des projets de ce type, dont l'admissibilité resterait à valider, ne pourraient être réalisés actuellement, car le programme est largement sous-financé et accuse d'importants retards dans la livraison des unités construites (La Presse, 2019). Cette situation est attribuable au fait que le programme finance les coûts admissibles des projets, et que ces coûts n'ont pas augmenté depuis 2009, alors que les coûts pour la construction de logement ont considérablement augmenté dans les dix dernières années (UEQ, 2019).

Compte tenu du sous-financement du programme AccèsLogis et du fait que la majorité de la population étudiante réside dans les centres urbains où les coûts de construction sont les plus élevés au Québec, il serait impossible de financer un projet avec une portion minoritaire de logement étudiant à l'aide du programme AccèsLogis (UTILE, 2017a). Il faut ajouter que le programme interdit aux projets de recourir à des prêts supplémentaires : les autres sources de financement des projets doivent venir sous forme de dons ou de subventions, des types de financement qui sont plus difficiles à acquérir. De plus, le fait que la majorité des unités du projet doit être destinée à des personnes qui ne sont pas étudiantes fait en sorte qu'il est très difficile pour une association étudiante ou une institution d'enseignement de participer au financement d'un tel projet. Pour finir, le programme ne garantit aucun financement tant que le projet n'a pas récolté des dons ou des subventions équivalant à 10% de son budget total. Ce montant représente donc un investissement risqué pour des partenaires associatifs, institutionnels ou publics, puisqu'il est investi avant toute garantie de financement du projet par AccèsLogis.

On peut donc conclure que le programme AccèsLogis, dans sa forme actuelle, ne permet pas le développement de logement étudiant au Québec. Dans une telle situation, la meilleure solution pour

favoriser le développement du logement étudiant au Québec serait la mise en place d'un programme qui lui serait destiné (UEQ 2019).

### **Recommandation 7**

Que le gouvernement provincial mette en place un financement structurant sous forme de prêts et/ou de subventions destinés aux projets de logement étudiant à but non-lucratif.

#### **2.2.4. Politique municipale sur le logement étudiant**

En l'absence d'une offre de logement étudiant abordable, la présence de la population étudiante dans un quartier peut avoir des effets néfastes sur le marché locatif privé. En effet, dans les quartiers où se concentre la population étudiante, le loyer moyen a tendance à augmenter (Fack, 2005). De plus, parce qu'elle vit souvent en colocation, la population étudiante locataire a tendance à convoiter des logements de deux chambres ou plus. Dans les quartiers où se concentre la population étudiante, cela a pour effet d'exacerber la pénurie déjà existante de logements de grande taille. Or, ces logements sont généralement convoités par les familles, qui sont donc les premières affectées par ce phénomène (La Presse 2019).

Un exemple criant de cette situation est l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel – Parc-Extension à Montréal. En septembre 2019, l'Université de Montréal y a inauguré la première phase de son Campus MIL, le *Complexe des sciences*. Ce sont donc des milliers d'étudiantes et d'étudiants qui fréquentaient auparavant le campus principal de l'Université de Montréal, situé dans le quartier Côte-des-Neiges, dont le lieu d'études a été déplacé vers le campus MIL. De plus, comme mentionné plus haut, une deuxième phase est prévue au campus MIL et celle-ci peut laisser prévoir un déplacement encore plus grand de la population étudiante, et donc de la demande étudiante en matière de logement. Dans les plans de construction initiaux du campus MIL, l'Université de Montréal avait inclus la construction de résidences étudiantes (Projet de Cartographie Anti-évacuation de Parc-Extension, 2020). Pourtant, par la suite, le projet de résidences a été abandonné et les terrains qui lui étaient réservés ont été vendus à des promoteurs privés.

En l'absence d'une offre de logement étudiant, la population étudiante du campus MIL sera forcée de se tourner vers le marché locatif privé, exerçant alors une pression importante sur celui-ci. Alors que le taux d'inoccupation de la ville de Montréal a atteint 1,5% en janvier 2020 (Radio-Canada, 2020), soit le plus bas taux en 15 ans, les taux d'inoccupation dans Parc-Extension ont pour leur part atteint respectivement 0,7% en octobre 2019 pour les logements à une chambre et 0,6% en octobre 2018 pour les logements à deux chambres. Afin de mettre ces données en perspective, il faut se rappeler que la SCHL considère qu'un taux d'inoccupation jugé sain se situe autour de 3% (SCHL, 2019).

Étant donné que la première phase du campus MIL a été inaugurée récemment, il est trop tôt pour avoir accès à des données permettant d'établir une corrélation entre l'arrivée du campus MIL et la baisse du taux

d'inoccupation dans Parc-Extension. Cependant, les observations du Comité d'action de Parc-Extension (CAPE) nous laissent prévoir que même si l'embourgeoisement était déjà présent dans Parc-Extension, l'arrivée du campus MIL exacerbe ce phénomène (Projet de Cartographie Anti-évacuation de Parc-Extension, 2020). En effet, moins d'un an après l'inauguration du campus MIL, une augmentation inhabituelle du loyer moyen dans le quartier semble observable. Cette augmentation serait d'autant plus forte pour les logements de grande taille, pour lesquels le loyer moyen observé au printemps 2020 est quasiment deux fois supérieur à celui de 2019.

Si elle se confirme, cette situation serait non seulement problématique pour la population étudiante qui fréquente le campus MIL, mais aussi pour les communautés vivant déjà dans Parc-Extension. Or, la construction de logements étudiants hors campus à proximité du campus MIL permettrait de désengorger le marché locatif dans Parc-Extension, qui est présentement saturé et risque de l'être encore plus s'il y a effectivement un déplacement de la population étudiante fréquentant le campus MIL vers Parc-Extension (UTILE, 2017 ; Projet de Cartographie Anti-évacuation de Parc-Extension, 2020).

Le cas de Parc-Extension illustre bien une problématique malheureusement récurrente à Montréal. En 2015, l'UTILE présentait à la Société d'habitation du Québec (SHQ) une étude sur le marché locatif montréalais qui indiquait que les étudiants et les étudiantes sont en compétition directe avec les familles pour des logements. Cette même étude indiquait également que près du quart de grands logements situés dans les quartiers centraux de la ville de Montréal sont occupés par des personnes aux études. (UTILE 2015)

### **Amendement à la position 1358**

Que la ville de Montréal priorise les projets de construction de logements étudiants abordables et à but non-lucratif aux abords ~~du campus principal~~ des campus de l'Université de Montréal.

Adopté : [CC-497<sup>e</sup>-8.1].

Entre 2017 et 2020, la ville de Montréal a contribué au financement de deux projets de logement étudiant : le projet *Woodnote – Note des bois*, situé dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, dont les premières unités ont été louées pour l'automne 2020 ; et le projet *UTILE Angus*, situé dans l'arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie, qui est présentement en pré-développement. Le projet *Woodnote – Note des bois* est d'ailleurs le fruit d'une collaboration entre *Concordia Student Union* (CSU), l'association étudiante de premier cycle de l'Université Concordia et l'UTILE. Une fois mis en service, ces projets permettront de loger 304 personnes aux études. Au total, la ville de Montréal a contribué à ces projets à hauteur de 6,9M\$ (Journal de Montréal, 2020).

Même s'il faut se réjouir du financement de ces projets, il faut aussi souligner qu'il n'existe aucune structure publique pérenne visant à financer des projets de logement étudiant sur le territoire de la ville de Montréal. Une politique municipale sur le logement étudiant incluant un programme de financement et une enveloppe

dédiée récurrente permettrait de faciliter le développement du logement étudiant sur le territoire de la ville de Montréal.

**Amendement à la position 1357**

Que la construction de logements étudiants abordables et à but non-lucratif soit une priorité pour la ville de Montréal.

Adopté : [CC-497<sup>e</sup>-8.1].

**Recommandation 8**

Que la FAÉCUM évalue la possibilité de réaliser des projets de logement étudiant à but non-lucratif à proximité des campus de l'Université de Montréal.

**Recommandation 9**

Que la ville de Montréal se dote d'une politique sur le logement étudiant incluant un programme de financement et une enveloppe dédiée récurrente.

### 2.2.5. Droits des locataires

Une plus grande offre de logement étudiant abordable et à but non lucratif permettrait à la fois d'améliorer la condition résidentielle étudiante et d'atténuer le phénomène d'embourgeoisement présent dans plusieurs villes universitaires, particulièrement dans certains quartiers de Montréal. Ceci étant, il faut reconnaître que la construction de logements étudiants n'est pas une solution aux effets immédiats. Même avec des programmes de financement gouvernementaux favorisant la construction de logements étudiants, le développement d'un projet de logement demeure un processus long. Ainsi, il est raisonnable de croire qu'à court et à moyen terme, une grande partie de la population étudiante sera encore locataire sur le marché locatif privé. Il est donc nécessaire que la FAÉCUM identifie les problèmes vécus par la communauté étudiante locataire de l'Université de Montréal au sein du marché locatif privé et qu'elle travaille à diminuer leur impact à la fois sur la communauté étudiante locataire, mais aussi sur la situation du logement dans certains quartiers proches des campus de l'Université de Montréal.

**Recommandation 10**

Que la FAÉCUM collabore avec les comités logement, particulièrement ceux situés dans les quartiers avoisinant les campus de l'Université de Montréal, afin d'identifier les problèmes vécus par la population étudiante locataire au sein du marché locatif privé et de trouver des pistes de solutions pour améliorer les droits des locataires étudiants.

## CONCLUSION

La situation résidentielle étudiante est particulièrement critique dans la ville de Montréal. Ayant atteint son plus bas taux d'inoccupation en 15 ans en 2019, la métropole est aussi la ville où la population étudiante locataire a le taux d'effort médian le plus élevé au Québec.

De plus, 70% de la population étudiante est locataire et la grande majorité de celle-ci, c'est-à-dire 60% de la population étudiante, l'est sur le marché locatif privé. Il s'agit presque du double comparé à la population québécoise totale, dont seulement 38% louent sur le marché locatif privé. De plus, 70% de la population étudiante locataire a un taux d'effort au-dessus de 30%, ce qui correspond selon la SCHL à une situation financière difficile. Enfin, 35% de cette même population a un taux d'effort correspondant à une situation financière très précaire.

La FAÉCUM affirme que la meilleure réponse aux besoins de la population étudiante en matière de logement n'est pas que d'uniquement construire des résidences étudiantes, mais surtout de financer et de faciliter la construction de logement étudiant abordable hors campus. En effet, contrairement aux résidences, le logement étudiant hors campus répond aux besoins d'une grande partie de la communauté étudiante, en fournissant une option résidentielle abordable et un accès à des baux de 12 mois. De plus, la construction de résidences étudiantes est souvent freinée par le manque d'espace et de financement auquel les universités font face. Pour toutes ces raisons, les résidences étudiantes ne sont pas en mesure de répondre à la demande étudiante en matière de logement.

La construction de logement étudiant dédié est aussi une solution à la saturation du marché locatif dans certains quartiers. En effet, il faut rappeler que le quart des grands logements situés dans les quartiers centraux de Montréal est occupé par des personnes aux études (UTILE, 2015). Ces logements ne sont donc pas disponibles pour d'autres populations, notamment les familles, qui recherchent également le même type de logements.

En bref, la FAÉCUM propose un meilleur arrimage des politiques publiques aux besoins étudiants en matière de logement, et ce à chaque palier de gouvernance. Au-delà des besoins étudiants, les mesures proposées se veulent des solutions qui profiteraient certes à la population étudiante, mais qui permettraient aussi de désengorger le marché locatif québécois et d'atténuer les effets de l'embourgeoisement dans certains quartiers, facilitant ainsi l'accès au logement pour d'autres ménages de la population québécoise.

## RAPPEL DES RECOMMANDATIONS

### Recommandation 1

Que l'Aide financière aux études prenne en compte les coûts réels de loyers payés par les ménages étudiants en fonction de la ville universitaire dans son calcul des frais de subsistance.

### Recommandation 2

Que l'Aide financière aux études cible un taux d'effort pour la population étudiante, plutôt qu'un montant fixe d'aide, et que ce taux d'effort soit inférieur à 30%.

### Recommandation 3

Que la FAÉCUM récolte des données sur l'impact de la phase 1 du Campus MIL sur la situation du logement dans Parc-Extension et qu'elle récolte des données sur l'impact de la phase 2 du Campus MIL.

### Amendement à la position 529

Que soient construits des logements abordables hors campus et à but non-lucratif exclusivement spécifiquement destinés aux étudiants et aux étudiantes et répondant à leurs besoins.

Adoptée : [CCO-388<sup>e</sup>-8.0-1]. Modifié : [CCO-431<sup>e</sup>-6.1-3]. Modifié : [CC-550<sup>e</sup>-8.0].

### Recommandation 4

Que la construction de logements étudiants hors campus abordables et à but non lucratif soit priorisée.

### Recommandation 5

Que le gouvernement fédéral ajoute la population étudiante à la liste des populations prioritaires de la Stratégie nationale sur le logement (SNL).

### Recommandation 6

Que le gouvernement fédéral ouvre au logement étudiant les programmes de subvention, de prêt ou d'assurance hypothécaire aux logements abordables de la Société canadienne de l'hypothèque et du logement (SCHL).

### Recommandation 7

Que le gouvernement provincial mette en place un financement structurant sous forme de prêts et/ou de subventions destinés aux projets de logement étudiant à but non-lucratif.

### Amendement à la position 1358

Que la ville de Montréal priorise les projets de construction de logements étudiants abordables et à but non-lucratif aux abords ~~du campus principal~~ des campus de l'Université de Montréal.

Adopté : [CC-497<sup>e</sup>-8.1].

### Amendement à la position 1357

Que la construction de logements étudiants abordables et à but non-lucratif soit une priorité pour la ville de Montréal.

Adopté : [CC-497<sup>e</sup>-8.1].

### Recommandation 8

Que la FAÉCUM évalue la possibilité de réaliser des projets de logement étudiant à but non-lucratif à proximité des campus de l'Université de Montréal.

### Recommandation 9

Que la ville de Montréal se dote d'une politique sur le logement étudiant incluant un programme de financement et une enveloppe dédiée récurrente.

**Recommandation 10**

Que la FAÉCUM collabore avec les comités logement, particulièrement ceux situés dans les quartiers avoisinant les campus de l'Université de Montréal, afin d'identifier les problèmes vécus par la population étudiante locataire au sein du marché locatif privé et de trouver des pistes de solutions pour améliorer les droits des locataires étudiants.

## BIBLIOGRAPHIE

Fack, G, 2005. *Pourquoi les ménages à bas revenus paient-ils des loyers de plus en plus élevés ?*  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/1376573/es381-382b.pdf>.

Global news, 23 août 2017. *Experts warn about private vs. government student loans.*  
<https://globalnews.ca/news/3687793/experts-warn-students-about-private-vs-government-loans/>

Gouvernement du Québec, 2020. *Loi sur l'administration financière.*  
<http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/A-6.001>

Gouvernement du Québec, 2020. *Règlement sur l'aide financière aux études.*  
<http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/A-13.3.%20r.%201/>

Journal de Montréal, 4 septembre 2020. *Ouverture de la coopérative étudiante Note des bois.*  
[https://www.journaldemontreal.com/2020/09/04/ouverture-de-la-cooperative-etudiante-note-des-bois?fbclid=IwAR2frtcYyWsQ7ZhLiQxwM9f\\_diaf8EgONZynsEd5fysGmzk68S2T2L3qjeQ](https://www.journaldemontreal.com/2020/09/04/ouverture-de-la-cooperative-etudiante-note-des-bois?fbclid=IwAR2frtcYyWsQ7ZhLiQxwM9f_diaf8EgONZynsEd5fysGmzk68S2T2L3qjeQ)

La Presse, 30 juin 2019. *Embourgeoisement : Parc-Extension sous tension.*  
<https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2019-06-30/embourgeoisement-parc-extension-sous-tension>

La Presse, 31 octobre 2019. *Logements sociaux : procéder sans plus attendre.*  
<https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2019-10-31/logements-sociaux-proceder-sans-plus-attendre>

Le Devoir, 16 janvier 2020. *Vers une crise du logement au Québec.*  
<https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/570867/la-rarete-du-logement-a-montreal-s-aggrave>

Radio-Canada, 27 juin 2019. *Le Québec se dirige vers une « crise permanente du logement » selon l'IRIS.*  
<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1200261/habitation-logement-immobilier-loyer-locataires>

Radio-Canada, 15 janvier 2020. *Les logements locatifs toujours plus rares, toujours plus chers.*  
<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1474191/taux-inoccupation-appartements-locatifs-loyers-schl#:~:text=La%20situation%20s'est%20d%C3%A9t%C3%A9rior%C3%A9e,8%20%25%20dans%20la%20couronne%20nord.>

Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2018. *À propos du logement abordable au Canada.*  
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/develop-new-affordable-housing/programs-and-information/about-affordable-housing-in-canada#:~:text=Bien%20des%20gens%20croient%20qu,public%20et%20sans%20but%20lucratif.>

Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2019. *Enquête sur les logements locatifs, centres urbains : taux d'inoccupation.*

Statistique Canada. 2016. *Recensement de 2016, thème logement.* <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&Geo1=PR&Code1=24&Geo2=PR&Code2=01&Data=Count&SearchText=24&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=Housing&TABID=3>.

Union étudiante du Québec, 2018. *Recherche sur l'endettement étudiant.*

Union étudiante du Québec, 2019. *Avis sur le logement étudiant.*

Projet de cartographie anti-évacuation de Parc-Extension, 2020. *MIL façons de se faire évincer : l'Université de Montréal et la gentrification à Parc-Extension.*

Unité de travail pour l'implantation de logement étudiante, 2014. *Étude de marché sur le logement étudiant abordable.*

Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, 2015. *La première étude de marché métropolitaine sur le logement étudiant révèle que la population étudiante est en compétition avec les familles.* <https://www.newswire.ca/news-releases/la-premiere-etude-de-marche-metropolitaine-sur-le-logement-etudiant-revele-que-la-population-etudiante-est-en-competition-avec-les-familles-517960711.html>

Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, 2017a. *Le logement étudiant au Québec en 2017, rapport de recherche.*

Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, 2017b. *Situation résidentielle de la population étudiante de l'Université de Montréal, rapport de recherche présenté à la FAÉCUM.*

Ville de Montréal, 2018. *Rapport Montréal durable : taux d'effort des ménages (30% et plus).* <https://ville.montreal.qc.ca/rapportmontrealdurable/habitation.php>