

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



UTILE

UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
Site Louvain Est
Mai 2021

À PROPOS DE L'UTILE

L'UTILE est un organisme à but non lucratif qui a pour mission de promouvoir, étudier et développer le logement étudiant abordable au Québec. C'est le principal pôle d'expertise au pays en matière de logement étudiant et un acteur reconnu du développement immobilier communautaire montréalais.

L'UTILE a livré en septembre 2020 un projet de 90 logements sur le Plateau Mont-Royal et construit un autre projet de 120 logements dans l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie.

Les analyses présentées ici s'appuient sur le sondage PHARE 2017, la plus grande enquête jamais réalisée sur le logement étudiant dans la province.

UNE MIXITÉ EXEMPLAIRE

L'UTILE tient d'abord et avant tout à saluer l'**important travail de concertation** qui a mené à la consultation sur l'avenir du site Louvain Est. Cet effort de longue haleine qui a permis de rassembler les élu•e•s, les institutions et les groupes citoyens a certainement contribué à faire atterrir un projet avec beaucoup d'ambition tant sur le plan de la **mixité sociale et des usages** que sur le plan environnemental. L'UTILE juge également que la volonté d'innover et de réfléchir le quartier dans sa globalité avec de multiples acteurs est absolument louable. User de créativité pour **maintenir des îlots d'abordabilité à Montréal** sera certainement un défi des prochaines années et l'UTILE partage tout à fait cet objectif avec le comité de pilotage du site Louvain Est qui a été mis en place.

Récemment, le Conseil jeunesse de Montréal (CJM) a adopté un avis sur le logement locatif : [Avis - Les jeunes Montréalais.es et le logement locatif: une situation précaire](#). L'UTILE, qui a contribué à ce vaste travail de défrichage notamment en rendant disponibles les résultats de son enquête nationale sur le logement étudiant, partage les constats que le CJM y dresse. C'est pourquoi notre organisme estime qu'un maximum d'occasions pour inclure une composante jeune ou étudiante doit être saisi. Le site Louvain pourrait faire partie de ces occasions. Rappelons d'abord quelques faits sur la présence forte de la population étudiante sur le marché locatif au Québec et à Montréal et sur la précarité résidentielle qui les caractérisent.

Situation de la population étudiante locataire à Montréal

- ▶ 60% des étudiant•e•s universitaire sont locataires sur le marché locatif privé au Québec.
- ▶ Près de 100 000 locataires étudiant•e•s vivent à Montréal.
- ▶ Le revenu médian des étudiants•e•s locataires se situe entre 10 001 et 15 000\$ par année.
- ▶ Plus de 70% des étudiantes et étudiants locataires de Montréal ont un taux d'effort plus élevé que 30%.
- ▶ Plus de 20 000 locataires universitaires sont en situation de besoin de logement impérieux, et ce, en considérant l'Aide financière aux études et l'aide parentale s'il y a lieu.

Cette grande concentration de locataires aux études dans la métropole façonne la ville et ses quartiers. D'abord, la population étudiante occupe une grande proportion des logements disponibles sur le marché, notamment des grands logements préconisés par celle-ci pour vivre en colocation et ainsi réduire ses frais de loyer et incidemment son taux d'effort. En déménageant souvent de par la nature transitoire de leur passage aux études, les locataires étudiant•e•s ont également un impact significatif sur le coût des loyers dans un quartier donné lorsqu'il n'existe pas d'offre dédiée et abordable de façon pérenne pour canaliser une partie de la demande. À Montréal par exemple, les étudiant•e•s paient en moyenne 46% de plus que la population générale pour un 1 ½ ou un studio, 30% de plus pour un 3 ½, 21% de plus pour un 4 ½ et 44% de plus pour un grand logement (5 ½ et plus).

Bien que pour l'instant, la présence étudiante dans Ahuntsic-Cartierville ne soit pas significativement élevée selon nos données disponibles datant de 2017, les hausses marquées des loyers observées actuellement ainsi que les taux d'inoccupation extrêmement bas de certains quartiers centraux où se concentrent habituellement les étudiantes et étudiants pourraient inverser cette tendance à très court terme.

Comme l'a déjà démontrée la Ville de Montréal en investissant dans plusieurs projets de logement étudiant abordable, offrir des options d'habitation accessibles et des milieux de vie étudiant à cette population particulière que sont les étudiant•e•s locataires peut contribuer à diminuer cette pression en plus d'avoir un effet positif sur l'accès aux études pour des jeunes à plus faibles revenus. C'est pourquoi l'UTILE préconise **l'inclusion d'une composante visant la clientèle étudiante locataire au projet de quartier innovant et mixte souhaité pour le site Louvain Est**. Le site Louvain Est pourrait ainsi être le premier grand redéveloppement de la ville à prendre en compte des besoins particuliers des jeunes comme recommandé par le CJM.

UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR

POPULATION ÉTUDIANTE

La principale caractéristique du quartier qui milite en faveur de l'implantation d'un projet de logement dédié à la clientèle étudiante est sans aucun doute la présence de **deux établissements collégiaux à distance de marche du site**. La proximité avec plusieurs axes de transports collectifs en fait également un emplacement de choix puisque les études de l'UTILE ont démontré que les étudiantes et étudiants préconisent en grande majorité les transports actifs et collectifs. Les données de l'UTILE ont également mis en lumière le fait que les étudiant•e•s locataires accordent beaucoup d'importance au temps de déplacement nécessaire entre leur domicile et l'établissement d'enseignement fréquenté. En respectant ces critères et en se limitant à une durée maximale estimée d'environ 30 minutes de déplacement, on peut penser que **les effectifs étudiants de deux universités et au moins deux institutions collégiales pourraient s'intéresser à un projet de logement communautaire étudiant dans ce quartier**.

Établissements d'enseignement	Distance à pied	Distance en TC	Effectif étudiant
Collège Ahuntsic	10 minutes		6 000
Collège André-Grasset	22 minutes		1 100
Collège de Bois-de-Boulogne		28 minutes	3 200
Collège Montmorency		29 minutes	7 000
Université de Montréal		33 minutes	44 900
Université du Québec à Montréal		32 minutes	39 400

Notons finalement que la présence étudiante dans un quartier donné contribue positivement à la vitalité sociale et économique. Cet impact est d'autant plus positif lorsque leur niveau de charges lié au paiement de leur loyer est réduit par une offre de logement abordable, leur permettant ainsi d'encourager encore davantage les commerces de quartier. Il s'agit d'ailleurs d'une orientation que l'UTILE défend depuis des années que de viser bien sûr à répondre au besoin de proximité par rapport aux campus des étudiant•e•s, mais également d'attirer les populations étudiantes locataires un peu en dehors de leurs quartiers de prédilection afin de **décentraliser la demande en logements et de mieux répartir leur participation aux différents quartiers de Montréal.**

MODÈLE INNOVANT

Comme mentionné plus tôt, l'UTILE tient également à souligner la volonté de développer le site de façon innovante en sortant des sentiers battus. L'idée de réfléchir le quartier dans sa globalité avec des services de proximité et des espaces communs est également une vision d'avenir que l'UTILE partage et souhaite refléter dans ses valeurs et ses projets.

Ainsi, il nous paraît que l'inclusion d'une composante de logement étudiant en économie sociale serait un maillage idéal pour compléter la vision. En effet, puisque les projets de logement étudiant sont exclus des principaux programmes de financement en habitation, le fait d'ajouter une composante étudiante au site pourrait permettre une diversité des montages financiers et possiblement accélérer la création d'unités sans être lié, par exemple, à l'émission de crédits AccèsLogis.

L'orientation claire de développer un maximum de projets en économie sociale au sein du site nous semble également parfaitement cohérente avec la vision que souhaite développer le comité de pilotage. Les projets d'habitation par des entreprises collectives sont effectivement d'excellents remparts contre la spéculation et la hausse des prix des loyers puisque la nature à but non lucratif de ces organisations est un gage d'abordabilité pérenne. C'est pourquoi **l'UTILE juge que l'inclusion d'un projet de logement étudiant en économie sociale devrait être considérée pour contribuer à la mixité sociale et à l'abordabilité pérenne souhaitées pour le développement du site Louvain Est.**

RECOMMANDATIONS

- 1) Maximiser la mixité sociale au sein du site Louvain Est.
- 2) Inclure une composante de logement étudiant en économie sociale au site Louvain Est.