



Du logement étudiant : UTILE pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau

Mémoire déposé à l'Office de consultation publique de Montréal

Le 4 avril 2013

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

Du logement étudiant : UTILE pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau

Montréal, le 4 avril 2013

Par le comité Recherche de l'UTILE

Rédaction : Antoine Cantin, Marie-Eve Dostie, Laurent Levesque

À propos de l'UTILE

L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) est un organisme à but non lucratif (OBNL) issu d'une initiative étudiante, ayant pour objectif de promouvoir et de développer des projets de logement étudiant en formule coopérative. Depuis 2012, l'UTILE effectue également, en collaboration avec ses partenaires des milieux social, économique et politique, de la recherche afin de combler le déficit de connaissances à propos du logement étudiant.

Pertinence pour la consultation de l'OCPM

L'UTILE est la seule organisation au Québec à se spécialiser dans le développement, la promotion et la recherche autour du logement étudiant. L'OBNL composé notamment de plusieurs étudiants des premier et deuxième cycles en urbanisme de l'UQAM et de l'Université de Montréal pose un regard lucide sur les enjeux liés à cette question, incluant son rapport avec le marché immobilier et locatif.

Les recherches de l'UTILE sur les formes et modes de développement à privilégier pour le logement étudiant l'amènent également à considérer la réalisation de projets résidentiels coopératifs pour étudiants comme une solution intéressante pour la population étudiante, les administrations locales, et les institutions d'enseignement.

Table des matières

| | |
|---|----|
| À propos de l'UTILE | 2 |
| Pertinence pour la consultation de l'OCPM..... | 2 |
| Constats | 4 |
| Un marché immobilier tendu | 4 |
| Inadéquation croissante pour les familles | 5 |
| Création d'un nouveau secteur étudiant | 5 |
| Analyse..... | 6 |
| Impacts de l'arrivée de la population étudiante | 6 |
| Recommandation 1 : Que le PDUES reconnaisse explicitement l'existence l'impact de l'affluence étudiante sur le développement urbain du secteur et l'augmentation des loyers..... | 6 |
| Recommandation 2 : Que le PDUES reconnaisse l'importance de mettre en place des mesures d'atténuation de la pression sur les loyers exercée par la population étudiante à venir. | 6 |
| Réponse des résidences universitaires..... | 7 |
| Recommandation 3 : Que le PDUES reconnaisse un besoin en logement étudiant abordable et offrant des typologies diversifiées dans les environs du campus Outremont. | 7 |
| Avantages du logement étudiant abordable..... | 8 |
| Pour les familles : réduction de la pression sur les grands logements..... | 8 |
| Pour les ménages défavorisés : réduction de la pression sur tous les loyers | 8 |
| Pour le milieu : encouragement d'offre commerciale diversifiée et abordable | 8 |
| Pour le milieu : facteur de revitalisation urbain..... | 9 |
| Pour la population étudiante : diminution de la précarité..... | 9 |
| Recommandation 4 : Que soient maintenues et renforcées les mesures prévues au PDUES afin d'assurer la création de logements abordables pour les familles..... | 10 |
| Recommandation 5 : Que le PDUES reconnaisse la contribution de la création de logements étudiants à la revitalisation économique et sociale du secteur Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau..... | 10 |
| Conclusion | 11 |
| Résumé des recommandations | 11 |

Constats

Un marché immobilier tendu

Le scénario tendanciel actuel présente une pression croissante sur le parc immobilier, autant pour le marché locatif que pour les propriétés. En effet, il y a une augmentation des prix de vente et des loyers plus rapide dans le secteur du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) que pour l'ensemble de la ville de Montréal. Cette réalité est discutée dans la quatrième section du PDUES : Dimensions sociales et économiques.

Le tableau présente l'augmentation des valeurs foncières entre 2001 et 2010, pour les copropriétés, les duplex et les triplex du secteur que pour l'ensemble de la ville de Montréal.

Tableau 1: Augmentation des prix médians entre 2001 et 2010¹

| | Quartiers avoisinants le campus Outremont | Ensemble de la ville de Montréal |
|---|---|----------------------------------|
| Copropriétés divisées | + 106% | + 93% |
| Duplex | + 203% | + 159% |
| Triplex | + 175% | + 166% |
| Loyers moyens des appartements dans les immeubles privés de 3 logements et plus | + 50% | + 32% |

Bien qu'une population fragile se retrouve dans le secteur du PDUES, 43% des ménages locataires ont un revenu inférieur au seuil de revenu de besoins impérieux et le nombre de logements sociaux et communautaires est plus faible qu'ailleurs sur le territoire de la ville de Montréal; 8% comparativement à 11%.²

De plus, les taux d'occupation des immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus sont plus faibles que sur l'agglomération de Montréal, soit 2,2% comparativement à 2,7%. Le taux d'équilibre étant à 3%.³

¹ Direction de l'habitation de Montréal, 2011. Quelques données sur les besoins en logement social et communautaire et sur le marché de l'habitation.

² Ibid.

³ Direction de l'habitation de Montréal, 2011. Quelques données sur les besoins en logement social et communautaire et sur le marché de l'habitation.

Inadéquation croissante pour les familles

Les hausses de loyer moyennes dans le secteur du PDUES, déjà plus importantes qu'ailleurs à Montréal, cachent une réalité encore plus sombre pour les familles. Si les loyers ont cru de 50% en moyenne entre 2001 et 2010, la hausse des prix des logements à trois chambres ou plus pour la même période a été de 63%⁴. Il s'agit d'une augmentation moyenne de 7% par année, soit une croissance beaucoup plus forte que celle autorisée par la Régie du logement du Québec.

Ces hausses drastiques des loyers des grands logements, conséquentes avec les tendances montréalaises, peuvent avoir deux causes, puisque la construction de nouveaux logements locatifs n'a pas eu lieu. Il peut s'agir, d'abord, de hausses tolérées par les ménages résidents, potentiellement dus à une mauvaise connaissance des mécanismes de contrôle et des droits des locataires. Alternativement, ces hausses peuvent avoir eu lieu à l'occasion d'un changement de locataires, auquel cas les facteurs qui permettent aux propriétaires de dépasser les hausses permises par la Régie du logement sont un fort roulement de locataires et l'existence de ménages prêts à payer davantage. La moitié de la population ayant déménagé entre 2001 et 2006⁵, la deuxième cause est plus probable.

Il est important de prendre en compte l'effet que peut jouer la population étudiante sur le marché locatif. Déjà, à l'échelle montréalaise, il s'agit de la seule catégorie de population, avec les immigrants, à contribuer au bilan migratoire positif de la ville. C'est donc dire que c'est un groupe qui se concentre toujours davantage sur l'île, recherchant la proximité avec les lieux d'enseignement. Sur le marché locatif privé, les caractéristiques des ménages étudiants sont les suivantes :

- Un taux de roulement relativement important;
- Une attraction pour les grands logements;
- Une capacité à payer par chambre supérieure aux ménages familiaux.

La population étudiante est donc fort probablement en jeu dans la croissance rapide des loyers des grands appartements aux environs du futur campus Outremont, qui se situent à proximité du campus principal de l'Université de Montréal. Il est probable, comme nous le verrons plus loin, que cette tendance s'accélère avec l'arrivée du nouveau campus à Outremont.

Création d'un nouveau secteur étudiant

C'est dans la lignée du projet de l'Université de Montréal de création du campus Outremont que le PDUES voit le jour. Les effets du redéveloppement de la gare de triage Outremont risquent fort bien de modifier le profil sociodémographique de la population qui fréquente et vit les secteurs environnants. Lorsque le chantier sera complété, plus de 9 000 étudiants et 1 600 employés s'ajouteront aux gens qui côtoieront déjà ce quartier en expansion. D'ailleurs, le projet prévoyait en 2006 la construction de logements pour accueillir ce nouveau groupe d'individus, dont environ 800 unités de logements privés et 1000 lits en résidences étudiantes⁶. Toutefois, selon un article du *Montreal Gazette*⁷ une partie de ces projets semblent mis sur la glace pour le

⁴ Ibid.

⁵ Ville de Montréal, 2012. *PDUES : Portrait et diagnostic, dimensions sociales et économiques*. En ligne. 78 p. < <http://ocpm.qc.ca/node/3597> >. Consulté le 28 mars 2013.

⁶ Université de Montréal, 2006. *Campus Outremont | Université de Montréal : Analyse et orientations du projet d'aménagement*. En ligne. 103 p. < <http://www.ocpm.qc.ca/consultations-publiques/gare-de-triage-doutremont> >. Consulté le 28 mars 2013.

⁷ Montreal Gazette, 17 octobre 2012. *Big campus dream now a pie in the sky*.

moment. À ces nouveaux habitants vient s'ajouter ce qui est prévu au PDUES, soit environ 1 500 unités résidentielles⁸. Il y a donc non seulement une augmentation de la fréquentation, mais une augmentation du nombre d'habitants. En prenant en compte les faits amenés dans la partie précédente, on peut prévoir que ces changements dans la structure sociodémographique actuelle auront des répercussions sur les environs du nouveau campus.

Selon nous, ces effets engendrés par le projet de campus Outremont ne sont pas suffisamment pris en compte dans l'actuel PDUES.

Analyse

Impacts de l'arrivée de la population étudiante

Le marché immobilier et surtout locatif des environs du campus Outremont est déjà tendu et ne demeurera pas inaffecté par l'arrivée de 9000 étudiants en son coeur - ou même seulement des 1600 occupants prévus au sein des premiers pavillons. Les tendances associées plus haut à une demande étudiante pour un secteur particulier seront renforcées par la nouvelle proximité du secteur à un lieu d'étude important. Ainsi, la compétition entre étudiants et familles pour les grands logements se poursuivra et il existe une forte possibilité que ceux-ci cessent d'être accessibles pour les ménages familiaux résidant actuellement aux environs du campus Outremont. En effet, même si la population étudiante est généralement à très faible revenu, elle est prête à assumer des taux d'effort très élevés (le taux médian étant 38,3%⁹) et dispose d'environ un revenu par chambre, lui apportant un avantage indéniable pour les logements de 3 chambres et plus vis-à-vis de couples avec enfants. Mentionnons que l'étudiant universitaire moyen résidant dans un multiplex dépense 529\$ en loyer mensuellement¹⁰, ce qui signifie une capacité à payer de plus de 1500\$ pour trois chambres à coucher - contre 894\$ en moyenne dans le secteur en 2010¹¹.

Dans ce contexte, il est pour le moins surprenant que le PDUES n'adresse pas directement l'enjeu que représente le nouveau statut de "zone étudiante" du secteur. Deux avenues s'offrent aux acteurs de la planification des environs du futur campus Outremont pour amoindrir ces effets anticipés : une intervention directe, en augmentant l'offre de logements pour les familles, ou une intervention indirecte, en augmentant l'offre de logements pour les étudiants, et donc en réduisant l'augmentation de la demande.

Recommandation 1 : Que le PDUES reconnaisse explicitement l'existence l'impact de l'affluence étudiante sur le développement urbain du secteur et l'augmentation des loyers.

Recommandation 2 : Que le PDUES reconnaisse l'importance de mettre en place des mesures d'atténuation de la pression sur les loyers exercée par la population étudiante à venir.

⁸ Ville de Montréal, 2012. *PDUES : Portrait et diagnostic, dimensions sociales et économiques*. En ligne. 78 p. < <http://ocpm.qc.ca/node/3597> >. Consulté le 28 mars 2013.

⁹ FEUQ, 2008. Sources et modes de financement des étudiants de premier cycle.

¹⁰ MELSQ, 2007. Enquête sur les conditions de vie des étudiants.

¹¹ Direction de l'habitation de Montréal, 2011.

Réponse des résidences universitaires

Dans son projet d'aménagement, l'Université de Montréal prévoit l'implantation d'environ 1000 lits de résidences étudiantes. Ce volume résidentiel important a le potentiel de contribuer significativement à la diminution de l'impact de l'arrivée du campus sur le marché locatif des environs. Toutefois, et constatant le peu d'information disponible sur ces résidences de la part de l'Université de Montréal, leurs caractéristiques seront tout aussi importantes à l'évaluation de leur impact que leur nombre. L'UTILE a identifié deux critères d'évaluation de l'adéquation des résidences : la typologie et le coût.

D'abord, une caractéristique importante de tout logement étudiant réalisé aujourd'hui est l'offre d'une variété de typologies et la possibilité de la colocation. En effet, une partie importante de la population étudiante souhaite vivre en colocation, comme le démontre la seule étude réalisée à ce sujet à ce jour¹². Un projet de résidences qui suivrait la typologie classique de la maison de chambres ne permettrait donc pas de réduire la demande pour les grands logements.

Ensuite, le caractère abordable de tout projet de logement étudiant est tributaire de son impact sur son milieu. Des résidences inabordables pourront être entièrement louées - il existe un marché de niche pour du logement étudiant à des prix substantiellement élevés - mais ne diminueront en rien l'effet sur le marché locatif des ménages étudiants à revenu modeste cherchant à se loger à un prix raisonnable pour leur bourse.

Mentionnons qu'encre faut-il que ces résidences se réalisent - leur construction aurait été reportée indéfiniment¹³, ce qui laisse entièrement présent le besoin en logement étudiant pour le secteur à court et même à moyen terme. Si le projet de résidences de l'Université de Montréal est définitivement tabletté, l'UTILE suggère d'évaluer la possibilité de réaliser un ou des projets de logement étudiant abordables, possiblement selon une formule coopérative, dans les environs immédiats du campus Outremont. En plus de répondre à un besoin qu'il est nécessaire d'anticiper, de tels projets auraient plusieurs autres impacts bénéfiques, présentés plus bas.

Recommandation 3 : Que le PDUES reconnaisse un besoin en logement étudiant abordable et offrant des typologies diversifiées dans les environs du campus Outremont.

¹² FEUS, 2004. Le logement à Sherbrooke.

¹³ Montreal Gazette, 17 octobre 2012. *Big campus dream now a pie in the sky.*

Avantages du logement étudiant abordable

Pour les familles : réduction de la pression sur les grands logements

Les étudiants ne sont que 4% à vivre dans des logements qui leur sont spécifiques, le logement étudiant. La quasi-majorité des étudiants ne vivant pas chez leurs parents, ne pouvant investir dans l'accession à la propriété par leur situation économique, se tourne vers le marché locatif privé.

Les étudiants ont alors tendance à se mettre en colocation dans des logements ayant de 2 à 5 chambres afin de diminuer leur coût d'habitation, qui serait plus élevé s'ils habitaient dans des logements conçus pour une personne. Par conséquent, ils se retrouvent en concurrence avec d'autres groupes sociaux dont notamment les familles.

Il est important de spécifier que les logements étudiant et social sont des alliés naturels et ne sont pas en compétition.

Les étudiants habitant dans des logements qui leur sont spécifiques permettent de soulager la pression sur le marché locatif privé et donc de permettre une meilleure abordabilité de celui-ci.

Pour les ménages défavorisés : réduction de la pression sur tous les loyers

Par pression sur les loyers, on entend l'augmentation des loyers causée indirectement par l'augmentation des valeurs foncières dans le secteur.

La règle économique de l'offre et de la demande est depuis longtemps établie. Ce faisant, en réduisant la demande en logement locatif sur le marché, les loyers augmentent de façon moins significative. La pression exercée sur le marché locatif, principalement significative pour les ménages à faibles revenus, en est réduite.

Pour le milieu : encouragement d'une offre commerciale diversifiée et abordable

Un avantage économique découle de la présence même d'un établissement postsecondaire dans un quartier et son effet sur l'offre de services. Les commerces autour d'une université ou d'un cégep orientent leurs produits pour répondre aux besoins de la communauté étudiante qui représente un marché important dans les institutions d'enseignement supérieur. Lorsque la population étudiante réside en permanence près du campus, les commerces locaux, déjà orientés vers le marché étudiant, peuvent connaître une plus grande fréquentation. Les étudiants résidants le quartier vont aussi consommer en dehors des heures de pointe, stimulant ainsi l'activité économique et permettant aux commerces d'élargir leurs heures d'ouverture. L'effet de la population étudiante sur les commerces autour des universités a déjà été démontré par Breda-Vazquez et ses collègues¹⁴. Dans la ville d'Oporto, au Portugal, la diminution de la population étudiante qui a suivi le déménagement de facultés a été suffisante pour fragiliser l'économie locale et d'amener une fragilité sociale

¹⁴ Breda-Vazquez, Isabel, Paulo Conceição et Sonia Alves. 2008. « The University of Oporto and the process of urban change ». In Wim Wiewel et David C. Perry (ed.), *Global universities and urban development - Case studies and analysis*, Lincoln institute of land policy, Cambridge, États-Unis, p.226-254.

dans le secteur initial. L'effet inverse est aussi vrai: amener la population étudiante à résider autour de leur établissement d'enseignement permet aux commerces locaux d'être plus prospères.

L'effet combiné de juxtaposition entre ménages locaux et étudiants provenant de l'extérieur jumelé à la hausse de demande pour le quartier des étudiants permet à l'économie locale de se consolider et de se vitaliser. La communauté locale permet l'apparition de formes de demandes différentes, en plus d'être stimulée par les multiples groupes sociaux qui la composent.

Les étudiants habitant dans des logements leur étant destinés forment une demande supplémentaire pour l'économie locale. Cette demande peut se traduire par une régénérescence du tissu économique et, en parallèle, du tissu urbain. En localisant une coopérative étudiante en centre-ville, on peut ainsi appuyer un redéveloppement ou assurer la consolidation du coeur économique, social et municipal.

Pour le milieu : facteur de revitalisation urbain

La revitalisation urbaine se fait aussi par la proximité des étudiants aux problèmes entourant l'établissement d'enseignement. À Ulster, en Irlande, l'effet de rapprocher les étudiants de l'Université a fait en sorte d'orienter davantage les sujets de recherche vers les problématiques entourant le campus¹⁵. Plus près de nous, la coopérative de logement étudiant *L'Estudiantine*, situé dans le centre-ville de Sherbrooke s'inscrit dans le projet de revitalisation du centre-ville, bien qu'il soit encore trop tôt pour en mesurer les effets¹⁶.

Pour la population étudiante : diminution de la précarité

Il est bien connu que la population étudiante est peu fortunée et que ses revenus moyens se situent en dessous du seuil de pauvreté. Selon l'étude du MELS de 2007, le revenu moyen se situe à 8 512\$ au cégep, 14 727\$ à l'université et 12 987\$ à la formation professionnelle¹⁷. On peut remarquer une corrélation entre le revenu moyen très faible au cégep et la plus faible proportion d'étudiants collégiens en appartement.

Le loyer moyen pour les étudiants qui ne résident pas chez leurs parents se situe entre 480\$ et 661\$, respectivement pour le cégep et la formation professionnelle. Les seules typologies résidentielles où les loyers moyens se situent en dessous de cette moyenne sont les multiplex, les résidences étudiantes et les HLM. Comme le montre le Tableau 1, la seule alternative réellement économique demeure la résidence étudiante, qui ne compose pourtant que 4% de l'offre totale de logement étudiant. Ces chiffres ne représentent d'ailleurs peut-être pas complètement la réalité, vu la représentativité limitée de l'échantillonnage.

¹⁵ Gaffikin, Frank. 2008. « Interface between Academy and Community in contested space - The difficult dialogue ». In Wim Wiewel et David C. Perry (ed.), *Global universities and urban development - Case studies and analysis*, Lincoln institute of land policy, Cambridge, États-Unis, p.273-299.

¹⁶ Larouche, Catherine. 2008. *Les coopératives dans le secteur du logement étudiant : 6 études de cas et perspectives pour le Québec*. Institut de recherche et d'éducation pour les coopératives et les mutuelles de l'Université de Sherbrooke, 159 p.

¹⁷ Gouvernement du Québec, Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport, 2007. Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle, du collégial et de l'université.

Tableau 2 : Frais de logement mensuel moyen selon type de logement occupé par les étudiants qui ne résident pas chez leurs parents¹⁸

| | Formation professionnelle | Cégep | Université |
|--|---------------------------|-------------|------------|
| Maison | 753,09 \$ | 492,20 \$ | 711,71 \$ |
| Appartement dans un multiplex | 558,22 \$ | 455,37 \$ | 529,74 \$ |
| Appartement dans un duplex ou un triplex | 818,04 \$ | 539,81 \$ | 594,52 \$ |
| Résidence étudiante | 355,25 \$ | 329,67 \$ | 362,23 \$ |
| Copropriété | 1 421,93 \$ | 1 137,94 \$ | 637,95 \$ |
| Appartements dans un HLM | 522,76 \$ | 386,00 \$ | 535,56 \$ |
| Total | 661,00 \$ | 480,00 \$ | 560,00 \$ |

Fait important, les dépenses de logement sont corrélées de manière significative avec l'endettement étudiant¹⁹. Représentant la première dépense budgétaire pour tous les étudiants vivant hors du foyer familial, les frais liés à l'habitation ne doivent pas être oubliés dans l'évaluation de la précarité financière et de l'endettement de la population étudiante, d'autant plus qu'ils sont une réalité pour plus de 213 000 étudiants²⁰.

Recommandation 4 : Que soient maintenues et renforcées les mesures prévues au PDUES afin d'assurer la création de logements abordables pour les familles.

Recommandation 5 : Que le PDUES reconnaisse la contribution de la création de logements étudiants à la revitalisation économique et sociale du secteur Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau.

¹⁸ Ibid. Traitement : UTILE, 2013.

¹⁹ Fédération étudiante universitaire du Québec (FEUQ), 2011. L'endettement étudiant : état des lieux, déterminants et impacts.

²⁰ Gouvernement du Québec, Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport, 2007. Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle, du collégial et de l'université.

Conclusion

Le PDUES Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau vise un environnement social déjà fragilisé par d'importantes transformations dont il est victime depuis les dernières années. Ce secteur se caractérise principalement par un marché immobilier tendu en raison de la croissance rapide de la demande. Les nouveaux développements résidentiels et l'arrivée de ménages avec des revenus supérieurs à ce qui est généralement retrouvé dans le secteur ont certains effets néfastes sur les populations d'origine. La tendance ne semble pas sur le point de se renverser étant donné les nombreux projets résidentiels prévus, notamment ceux en lien avec le campus Outremont. La population étudiante à venir aura également un effet appréciable sur l'augmentation des loyers et la contraction de l'accessibilité à de grands logements pour les familles qui occupent actuellement le secteur. Tout en appuyant le besoin en logement social et communautaire pour les familles, l'UTILE propose la création de logements abordables pour étudiants comme un outil supplémentaire pour parvenir à un développement urbain, économique et social intégré.

Résumé des recommandations

Recommandation 1 : Que le PDUES reconnaisse explicitement l'existence d'impacts de l'affluence étudiante sur le développement urbain du secteur et l'augmentation des loyers.

Recommandation 2 : Que le PDUES reconnaisse l'importance de mettre en place des mesures d'atténuation de la pression sur les loyers exercée par la population étudiante à venir.

Recommandation 3 : Que le PDUES reconnaisse un besoin en logement étudiant abordable et offrant des typologies diversifiées dans les environs du campus Outremont.

Recommandation 4 : Que soient maintenues et renforcées les mesures prévues au PDUES afin d'assurer la création de logements abordables pour les familles.

Recommandation 5 : Que le PDUES reconnaisse la contribution de la création de logements étudiants à la revitalisation économique et sociale du secteur Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau.