



# Étudier à Montréal : une vision à étoffer

Mémoire déposé à l'Office de consultation publique de Montréal

Le 28 août 2013

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

 **UTILE**

## Étudier à Montréal : une vision à étoffer

Présenté dans le cadre des consultations publiques sur le Plan de développement de Montréal

Montréal, le 28 août 2013

Par le comité Recherche de l'UTILE

Rédaction: Antoine Cantin et Laurent Levesque

Révision: Laurent Deslauriers

## 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'organisme à but non lucratif composé notamment de plusieurs étudiants et étudiantes des premier et deuxième cycles en urbanisme de l'Université du Québec à Montréal (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 et la planification territoriale.

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
Table des matières .....	3
<b>Introduction</b> .....	4
<b>Population invisible, impacts visibles</b> .....	5
Montréal, métropole universitaire.....	5
La population étudiante, grande oubliée.....	5
Le cégep ou l'université : près pas près, j'y vais .....	7
La ville, lieu de transition? .....	8
Les quartiers centraux : lieux de compétition .....	10
Une population pourtant désirable .....	12
Étudier à Montréal : oui, mais comment? .....	14
L'habitat étudiant : un projet oublié .....	15
<b>Le projet de cité universitaire</b> .....	15
Un modèle impossible? .....	16
Un modèle alternatif à construire .....	17
Recommandations .....	18
Conclusion .....	18
Médiagraphie.....	19

## Introduction

L'exercice de construction collective d'une vision de développement qu'est la consultation autour du Plan de développement de Montréal (PDM) est significatif et porteur de sens pour la métropole. C'est une opportunité unique de faire le point sur la direction de la ville de Montréal et l'avancement de ses projets structurants, et de construire une vision pour son avenir. L'intervention de l'UTILE vise à assurer une cohérence entre le discours et les actions de Montréal sur un enjeu bien précis : le caractère universitaire de Montréal et l'intégration de la population étudiante dans son développement.

### *« Pourquoi construire du logement étudiant? »*

La première partie de ce mémoire mettra en lumière la faible prise en compte de la population étudiante de Montréal dans la planification municipale et des impacts, positifs ou non, qu'elle peut avoir sur le développement urbain.

### *« Comment le réaliser? »*

Dans un deuxième temps, la réflexion abordera l'échec du projet de Cité universitaire internationale de Montréal - qui n'a jamais fait l'objet d'une discussion publique - et traitera des suites à y donner afin d'atteindre les objectifs du présent Plan de développement de Montréal.

## Population invisible, impacts visibles

Montréal, métropole universitaire

Depuis plusieurs années, la présence des institutions d'enseignements supérieurs (IES) caractérise les qualificatifs employés pour désigner Montréal. « Métropole universitaire », « destination d'études », « ville de savoir », il est reconnu, incluant dans le Plan de développement de Montréal, que la ville de Montréal doit entre autres son attractivité à cette présence marquée de pôles d'étude et de recherche. On y retrouve 7 établissements universitaires d'envergure internationale, dont 4 situés au centre-ville, et 26 institutions de niveau collégial publiques et privées. Mais Montréal doit-elle sa mention de « métropole universitaire » simplement aux institutions bâties et morales que sont les universités, les collèges et les organisations qui en découlent? En s'imaginant cela, n'oublie-t-on pas une partie importante de ce qu'est l'essence même d'une ville? Une ville sans citoyen dans ses rues équivaut à une institution d'enseignement avec des salles de classe vides. Ce n'est pas dire que les universités et collèges ne méritent pas l'attention qui leur est accordée en matière de planification urbaine, mais malheureusement la communauté étudiante y est - au Québec particulièrement - peu considérée.

La population étudiante, grande oubliée

Malgré le caractère « universitaire » de la métropole, aucune mention de la population étudiante n'a été faite dans l'ensemble des pages du PDM. Bien qu'être une ville du savoir soit un atout pour la ville de Montréal, la reconnaissance de cet apport n'est pas acquise. Il est important de réfléchir à organiser la ville pour tous. Mais qu'est-ce qui peut faire en sorte que cette tranche de la population soit ignorée lorsque vient le temps de planifier le devenir d'une ville? Pourquoi une population précaire financièrement ayant des besoins spécifiques n'est pas prise en compte? Certains diront qu'être étudiant n'est qu'une situation temporaire, voire transitoire. Par contre, bien que la condition de la personne aux études soit transitoire, il y aura toujours une population étudiante qui demeure d'année en année. Contrairement aux institutions, qui sont visibles et permanentes, cette tranche de la population est souvent laissée pour compte en raison de cette condition dite « passagère ». Pourtant, elle représente tout de même un pan important de la population québécoise totale, soit près de 4%.<sup>1</sup> Sur les quelques 185 000 personnes aux études<sup>2</sup> qui fréquentent quotidiennement les institutions d'enseignement montréalaises, bon nombre habitent l'île.

Ce phénomène a déjà été observé ailleurs dans le monde. Dans un rapport<sup>3</sup> présenté au 43ième Congrès européen de l'Association des sciences régionale, les auteurs caractérisent les étudiants et étudiantes de « population invisible, ayant peu de place dans les politiques locales, sans pouvoir de

<sup>1</sup> Données colligées par l'UTILE à partir de MELS, 2011a, MELS, 2011b et ISQ. 2012.

<sup>2</sup> Données colligées par l'UTILE à partir de MELS, 2011a, MELS, 2011b.

<sup>3</sup> Russo, van den Berg, et Lavanga, 2003.

décisions, et ayant un rôle ambigu dans le développement social. »<sup>4</sup> Se basant sur différentes études de cas, les auteurs démontrent que cette problématique est généralisée dans plusieurs pays de l'Union européenne. Pour ces études de cas comme pour le contexte québécois, l'affirmation de Russo, van den Berg et Lavanga est applicable:

« Tandis que les programmes d'éducation sont généralement développés au niveau [provincial] ou régional, la dimension urbaine de cet enjeu est souvent négligée, oubliant ainsi que le capital humain est hautement mobile, et qu'il nécessite d'être attiré, accueilli et géré localement. »<sup>5</sup>

C'est-à-dire que la répercussion urbaine des IES est mise de côté pour accorder une plus grande importance à la création de capital humain. Les auteurs croient d'ailleurs qu'outre l'apport des IES en matière de savoir et de main-d'œuvre, elles génèrent aussi d'importants impacts sur les localités. L'idée ici n'est pas d'enlever aux IES ce qui leur revient, celles-ci étant d'importants vecteurs de transmission du savoir, de formation de main-d'œuvre et de croissance économique. Il semble par contre que ce que leur présence peut induire au niveau local soit souvent omis.

Prenons comme exemple le projet du nouveau campus Outremont de l'Université de Montréal sur le site de l'ancienne gare de triage. Bien que le projet tel qu'il était présenté<sup>6</sup> ait une certaine considération des impacts urbains qu'il pouvait engendrer, l'OCPM lui-même remarquait dans son rapport sur les consultations publiques que les analyses préalables « ne prennent pas suffisamment en considération les objectifs associés à la vocation sociale et urbaine du projet ».<sup>7</sup> Le document de présentation du projet ne faisait pas état des impacts potentiels qu'aurait la population étudiante sur les secteurs avoisinants. Il est impensable qu'un projet urbain de cette ampleur n'engendre aucun intérêt de la part des étudiants. Au contraire, ceux-ci voudront vivre à proximité et profiter d'un tel développement. Il serait d'autant plus étonnant que les places en résidences prévues soient suffisantes pour combler cette nouvelle demande. D'autre part, certains peuvent même choisir de s'installer dans les environs du campus et non directement sur celui-ci simplement par choix. Dans tous les cas, que ce soit les étudiants non-résidents du secteur ou ceux qui y demeurent, la présence de cette tranche de la population dans un secteur donné aura une influence certaine sur le marché locatif, le tissu social et l'économie locale.<sup>8</sup>

Traditionnellement, il n'y a que les impacts des établissements physiques qui sont incorporés à la planification urbaine. Il est paradoxal que la présence des institutions d'enseignement soit à la base de la planification du développement de Montréal mais que la population qui la fréquente soit aussi peu visible dans les outils de planification. Comme présenté plus loin, la communauté étudiante a elle aussi des effets sur son environnement urbain.

---

<sup>4</sup> Russo, van den Berg, et Lavanga, 2003. p.2.

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Université de Montréal. 2007.

<sup>7</sup> OCPM. 2007.

<sup>8</sup> UTILE. 2013.

Le cégep ou l'université : près pas près, j'y vais

À proprement parler, les données concernant les habitudes de consommation en matière de logement des étudiants québécois sont quasi inexistantes. Toute la province accuse un retard important au niveau de la documentation à ce sujet. Pour le moment, les données disponibles au sujet de l'habitation étudiante proviennent essentiellement de la dernière étude sur les conditions de vie étudiantes réalisée par le Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport en 2007. Elles révèlent que la proportion d'étudiants et d'étudiantes vivant en appartement est de 29% au niveau collégial, 59% à l'université et 80% au sein de la formation professionnelle. Parmi ces étudiants ayant quitté le nid familial, plus de 40% ne bénéficient d'aucune forme d'aide financière aux études (AFE).

«La communauté étudiante montréalaise représente 60% de celle retrouvée au Québec en entier, alors que l'ensemble de sa population ne représente qu'environ 24% de celle du Québec. »

Le principal motif pour lequel la population étudiante quitte le ménage familial, toutes catégories confondues, est son éloignement du lieu d'étude. Tel que mentionné, ce sont 73% des universitaires et 69% des cégépiens pour lesquels l'éloignement est la raison principale de vivre en appartement. Il est donc probable que les étudiants demeurant à proximité de leur institution d'enseignement aient moins d'intérêt à partir en appartement, réduisant leur fardeau financier de manière significative. Pour ceux et celles que l'orientation professionnelle amène à étudier loin du domicile familial, l'autonomie résidentielle devient une nécessité qui entraîne des dépenses importantes - bien plus élevées que les frais de scolarité, par exemple. Il faut donc retenir que la mobilité résidentielle au sein de la population étudiante se fait le plus souvent par contrainte.

Parmi les étudiants et étudiantes vivant en appartement, 70% résident dans des bâtiments de type plex ou multiplex. Très peu trouvent une place dans le logement social, et moins de 2% vivent dans des HLM. Les résidences sont, elles aussi, sous-représentées parmi les situations d'habitation, accueillant seulement 4% de la population étudiante résidant en appartement. Cette proportion s'élevant à plus de 7% chez les collégiens, il n'en demeure pas moins qu'elles ne répondent qu'à une partie marginale des besoins en habitation étudiante. Puisque la population étudiante est largement exclue des programmes de logement social, et que les résidences sont insuffisantes en nombre, la vaste majorité des personnes aux études se retourne donc vers le marché locatif privé pour y résider.

Ainsi, la vie en appartement représente une réalité pour une grande partie de la population étudiante, surtout à l'université et à la formation personnelle. Et puisque dans la majorité des cas, le déménagement hors du domicile familial est causé par l'éloignement du lieu d'étude, les dépenses liées au logement ne touchent donc pas également les étudiants provenant de différentes régions. Ainsi, un jeune provenant d'une région non desservie par un établissement universitaire n'aura d'autre choix que de le quitter pour accéder à l'éducation supérieure, et ainsi d'engager des dépenses supplémentaires pour son hébergement. De la même manière, la ville de Montréal, qui

attire des étudiants et étudiantes de partout en province, les reçoit non seulement en grand nombre, mais doit également trouver à les loger dans une forte proportion.

La communauté étudiante montréalaise représente 60% de celle retrouvée au Québec en entier<sup>9</sup>, alors que l'ensemble de sa population ne représente qu'environ 24% de celle du Québec.<sup>10</sup> La métropole éducative du Québec accueille donc un grand nombre de jeunes de ses couronnes ou des régions, qui ne pourraient la fréquenter sans avoir la possibilité d'y résider. Cette possibilité est une responsabilité incontournable de toute grande ville, tandis que la demande qu'elle représente a un impact important sur une variété d'enjeux urbains.

La ville, lieu de transition?

Chaque année, le bilan migratoire de Montréal est affecté par une grande partie de ces étudiants qui décident de déménager en ville. Que ce soit pour réduire le temps de déplacement entre l'institution fréquentée et le lieu de résidence ou simplement en raison du pouvoir d'attraction qu'exerce la vie urbaine, plusieurs personnes aux études décident de s'y installer. Bien que cette fluctuation d'étudiants soit importante chaque année, le bilan migratoire intraprovincial de l'agglomération de Montréal reste négatif depuis plusieurs années.<sup>11</sup> En analysant ce solde de façon plus approfondie, on remarque que cette réalité est inverse pour deux groupes d'âge, soit les 15-19 ans et les 20-24 ans.<sup>12</sup> Le graphique ci-dessous démontre bien cette relation. Les étudiants de niveaux collégial et universitaire se retrouvent généralement dans cet intervalle, ce qui permet d'affirmer qu'à cette étape de la vie, les études, est la principale raison pour des Québécois et Québécoises de s'installer sur l'île de Montréal. D'ailleurs, cette tendance s'observe depuis 2001. Les 15-24 ans sont le seul groupe d'âge affichant un solde migratoire positif de façon permanente année après année, et ce, pour l'ensemble de la dernière décennie.<sup>13</sup> D'ailleurs, aucun autre groupe d'âge n'a de solde positif au courant de cette même période. Sachant maintenant que «Montréal est déficitaire dans tous les groupes, sauf chez les 15-24 ans»,<sup>14</sup> il va de soi de s'interroger sur les pertes migratoires. Les données de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) indiquent que celles-ci sont concentrées principalement dans certains groupes d'âge variant entre 25 et 44 ans. Selon ce même document, il semblerait que la tendance à se relocaliser dans les régions adjacentes à l'agglomération montréalaise fasse «écho chez les 0-14 ans»,<sup>15</sup> d'où perte souvent évoquée des familles à Montréal. Cette citation provenant d'une étude de l'ISQ décrit la situation:

« Les pertes chez les 25-44 ans suggèrent que les migrations des jeunes adultes vers Montréal sont souvent de nature temporaire, qu'elles soient suivies d'un

<sup>9</sup> Données colligées par l'UTILE à partir de MELS, 2011a, MELS, 2011b et ISQ, 2012.

<sup>10</sup> Données colligées par l'UTILE à partir de ISQ, 2012 et Ville de Montréal. s.d.

<sup>11</sup> Ville de Montréal. 2013. p.7.

<sup>12</sup> Données colligées par l'UTILE à partir de ISQ 2001-2002 à 2011-2012.

<sup>13</sup> Ibid.

<sup>14</sup> ISQ. 2013. p.6.

<sup>15</sup> Ibid.



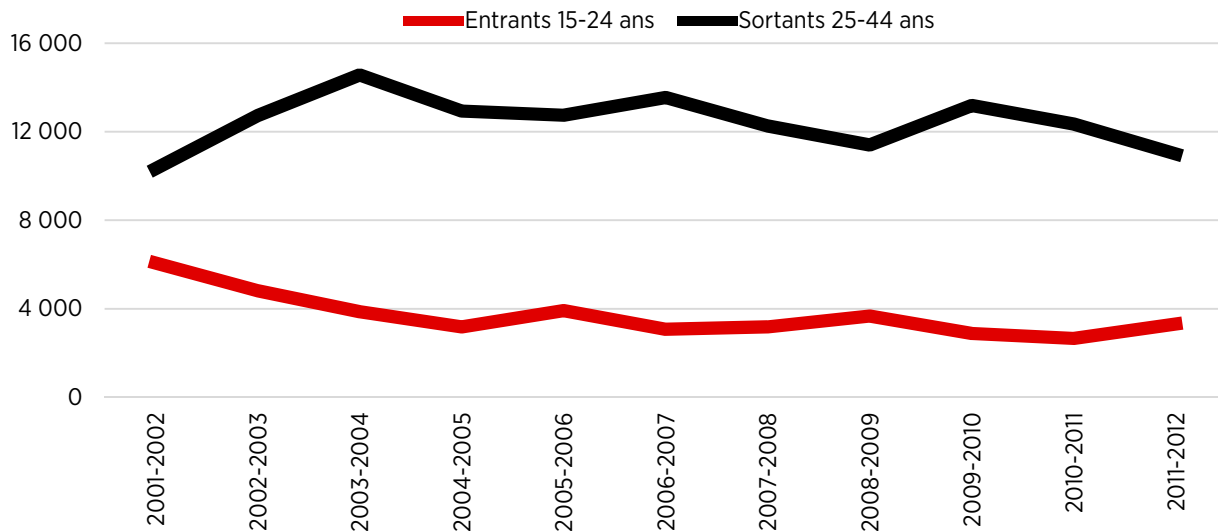
retour dans la région d'origine ou de l'installation dans une autre région, notamment dans les régions de la zone adjacente. »<sup>16</sup>

Il semblerait donc que les jeunes soient attirés vers la ville en raison des études. Cependant, une fois celles-ci complétées et que vient le temps de fonder une famille, bon nombre quitte l'agglomération. La ville attire les jeunes, mais n'arrive pas à les retenir par après.

« Si la population étudiante arrive à Montréal par obligation, elle semble la quitter par choix. »

Si la population étudiante arrive à Montréal par obligation, elle semble la quitter par choix. C'est donc pendant la période entre les deux, alors qu'elle est aux études, qu'on peut espérer l'inciter à rester. Ceci peut passer par deux voies : assurer une offre résidentielle adaptée aux familles, bien entendu, mais également s'assurer que les places existant déjà pour les familles ne soient pas toutes occupées par les étudiants et étudiantes.

Tableau 1. Évolution démographique de certains groupes d'âges pour l'agglomération de Montréal, 2001 à 2012



Source : Données colligées par l'UTILE à partir de ISQ 2001-2002 à 2011-2012.

<sup>16</sup> Ibid.

## Les quartiers centraux : lieux de compétition

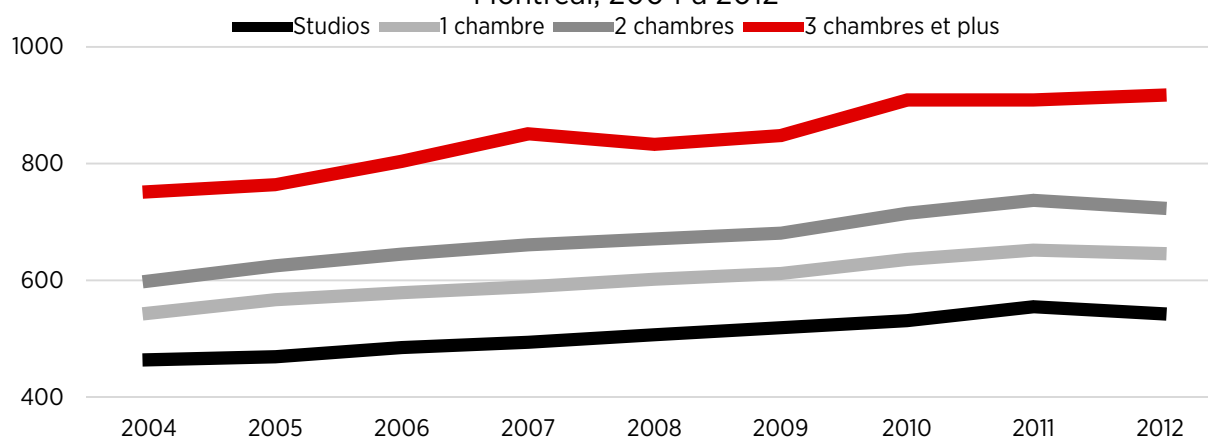
Il est important de prendre en compte l'effet que peut jouer la population étudiante sur le marché locatif. À l'échelle montréalaise, il s'agit de la seule catégorie de population qui, avec les immigrants, contribue au bilan migratoire positif de la ville. C'est donc dire que c'est un groupe qui se concentre toujours davantage sur l'île, recherchant la proximité avec les lieux d'enseignement. Sur le marché locatif privé, les caractéristiques des ménages étudiants identifiées par l'UTILE 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 dans tous les quartiers à proximité d'institutions d'enseignement ou de réseaux majeurs de transport en commun.

Tel que mentionné précédemment et comme le démontre le graphique ci-bas, il existe bel et bien une hausse des loyers pour les grands appartements. Celle-ci se fait rapidement, mais ce qui est le plus frappant est l'écart entre le loyer pour ce type de logement sur l'île de Montréal et celui à l'extérieur. Il est vrai que dans chacune des catégories de logements, les loyers sont plus élevés dans l'agglomération, par contre les courbes sont généralement beaucoup plus rapprochées. En 2004, les loyers montréalais pour les appartements de trois chambres et plus étaient 13,2%<sup>17</sup> plus élevés que la moyenne du reste de la région métropolitaine. Selon les données de 2012, il est maintenant 17,4%<sup>18</sup> plus élevé que la moyenne hors Montréal et l'écart continue d'évoluer de s'accroître. L'évolution des loyers de ce type d'appartement reflète le marché locatif montréalais et l'énorme pression qui y est exercée sur les grands logements.

Tableau 2. Évolution des loyers selon le type d'appartement sur l'île de Montréal, 2004 à 2012

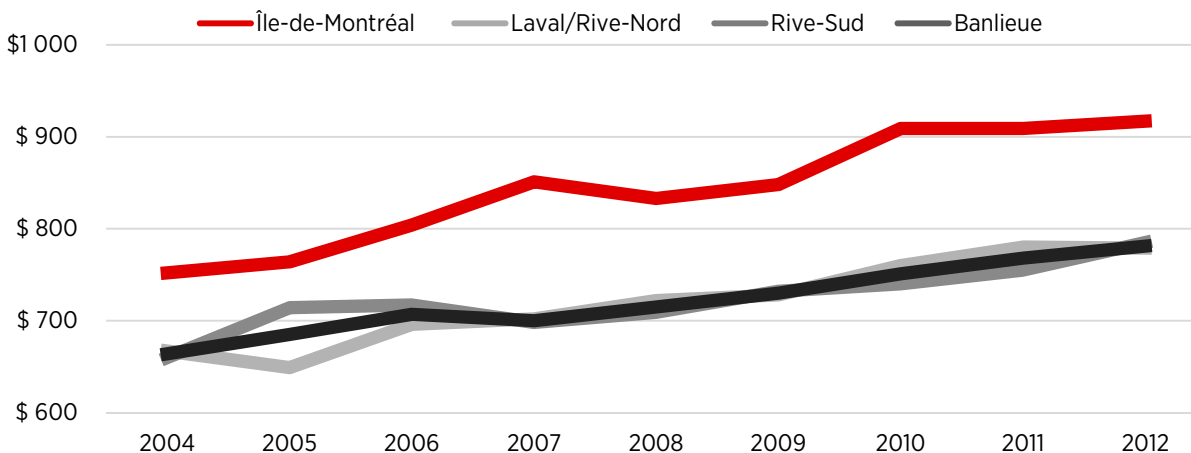


Sources : SCHL, Rapport sur le marché locatif - RMR de Montréal, 2004 à 2012

<sup>17</sup> Données colligées par l'UTILE à partir de SCHL 2004 à 2012.

<sup>18</sup> Ibid.

Tableau 3. Évolution des loyers des logements de 3 chambres et plus dans la région de Montréal, 2004 à 2012



Sources : SCHL, Rapport sur le marché locatif - RMR de Montréal, 2004 à 2012

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 dans les environs des IES. 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%<sup>19</sup>) et dispose d'environ un revenu par chambre, lui apportant un avantage indéniable pour les logements de trois chambres et plus vis-à-vis de couples avec enfants. Mentionnons que l'étudiant universitaire moyen résidant dans un multiplex dépense 529\$ en loyer mensuellement<sup>20</sup>, ce qui signifie une capacité à payer de plus de 1500\$ pour trois chambres à coucher.

D'autre part, cette pression sur les loyers affecte le marché dans son ensemble plutôt qu'uniquement les ménages avec enfants. Par pression sur les loyers, on entend l'augmentation des prix des loyers causée indirectement par l'augmentation des valeurs foncières dans un secteur.

« tant que la métropole attirera une quantité croissante de personnes aux études, l'afflux de celles-ci aura un impact non négligeable sur l'accessibilité à la ville pour les familles et les autres populations que le Plan de développement de Montréal souhaite conserver »

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 importante pour les ménages à faibles revenus, en est réduite.

<sup>19</sup> FEUQ, 2008.

<sup>20</sup> MELSQ, 2007.

Tabler sur le caractère étudiant de Montréal pour son développement est pertinent, mais tant que la métropole attirera une quantité croissante de personnes aux études, l'afflux de celles-ci aura un impact non négligeable sur l'accessibilité à la ville pour les familles et les autres populations que le PDM souhaite conserver. Il faut donc agir en conséquence et mettre en place des mesures permettant d'amoinrir les effets néfastes de la présence étudiante, afin de profiter de tout ce qu'elle peut apporter à la ville.

### Une population pourtant désirable

Si des mesures sont mises en place pour l'ancrer, la présence d'une population étudiante peut devenir un atout majeur pour certaines communautés. Celle-ci peut favoriser une offre commerciale diversifiée et abordable ainsi qu'être un facteur de revitalisation et de dynamisme.

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 avoisinant les universités a déjà été démontré par Breda-Vazquez et ses collègues<sup>21</sup>. 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 amener une fragilité sociale 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 de la part des étudiants permet à l'économie locale de se consolider et de se vitaliser. Comme dans le cas de la gentrification, la présence étudiante amène l'offre commerciale à se diversifier pour répondre au besoin de cette clientèle. La communauté locale permet l'apparition de formes de demandes différentes, en plus d'être stimulée par les multiples groupes sociaux qui la composent.

Développer du logement étudiant permettrait de stimuler l'économie locale en augmentant le pouvoir d'achat total des résidants. Cette nouvelle demande peut se traduire par une régénérescence du tissu économique et, en parallèle, du tissu urbain.

---

<sup>21</sup> Breda-Vazquez, Isabel, Paulo Conceição et Sonia Alves. 2008. p.226-254.

« Les expériences américaines démontrent le rôle structurant du logement étudiant, rôle qui mériterait également d'être reconnu à Montréal. »

Dans certaines régions du globe, les IES et communautés étudiantes sont aujourd'hui considérées comme des acteurs de la revitalisation urbaine. Le cas du Emerson College de Boston est particulièrement intéressant en terme de requalification de l'espace public. Les interventions du collège en matière d'habitation étudiante ont été d'une grande aide à la

revitalisation du *Combat Zone*, un secteur déstructuré et défavorisé du centre-ville de Boston. Le projet de rénovation du vétuste *Paramount Theater and Arcade Building* a permis de conserver un bâtiment patrimonial et sa fonction d'origine (salle de spectacle), tout en développant une toute nouvelle résidence étudiante sur le même site. Dans un article sur les tendances actuelles en aménagement de campus universitaires américains, il est relaté qu'aujourd'hui « les étudiants fréquentent les restaurants et commerces jour et nuit. »<sup>22</sup> Les expériences américaines démontrent le rôle structurant du logement étudiant, rôle qui mériterait également d'être reconnu à Montréal.

La revitalisation urbaine se fait aussi par la proximité des étudiants aux problèmes entourant un 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 campus<sup>23</sup>. Plus près de Montréal, la coopérative de logement étudiant *L'Estudiantine*, située 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 effets<sup>24</sup>. À Montréal même, les Services à la collectivité de l'UQAM ont parmi leurs mandats d'appuyer et de soutenir des projets partenariaux entre le milieu communautaire et universitaire. Ce partenariat a permis la création d'un projet de recherche intitulé *Le logement dans le faubourg Saint-Laurent, un facteur de changement social?* qui s'intéresse spécifiquement à différents enjeux du territoire uqamien.

Bref, le quotidien montréalais est influencé par la présence étudiante dans de nombreux quartiers, les étudiants y consomment de façon récurrente, ils animent les rues et participent de façon indirecte à la revitalisation urbaine. Toutefois, les impacts positifs qu'ils engendrent ne sont pas exponentiels, étant donné qu'une bonne partie de la population étudiante quitte durant les années qui suivent les études. Il y a donc un roulement dans la communauté. Si les étudiants et étudiantes devenaient une population permanente plutôt que transitoire, les impacts seraient beaucoup plus grands. Il ne reste qu'à trouver une manière d'inciter les jeunes gens à demeurer à Montréal.

« Si les étudiants et étudiantes devenaient une population permanente plutôt que transitoire, les impacts seraient beaucoup plus grands. »

<sup>22</sup> Building design + construction. 2011.

<sup>23</sup> Gaffikin, Frank. 2008. p.273-299.

<sup>24</sup> Larouche, Catherine. 2008.

## Étudier à Montréal : oui, mais comment?

Afin de renforcer le leadership de Montréal, le PDM ne prévoit aucune mesure concrète destinée à développer son pouvoir d'attraction et de rétention envers la communauté étudiante. Il y a dissonance entre la vision du PDM et les mesures prévues dans le plan pour renforcer le caractère universitaire de la métropole. L'UTILE est d'avis que l'atteinte du plein potentiel d'un Montréal universitaire passe par une action structurante et concertée pour mettre en œuvre la vision souhaitée. En complément aux mesures prévues pour développer certains campus, la ville de Montréal gagnerait à devenir plus attractive pour les étudiants. La ville se doit de tout mettre en œuvre pour offrir un milieu de vie adapté et orienté vers la communauté étudiante; elle ne peut se permettre de perdre davantage de jeunes. La rétention des étudiants après leurs études constituerait un énorme bond vers celle des familles. Rappelons que ce sont ces citoyens en formation qui éventuellement fonderont des familles en plus d'être des travailleurs éduqués.

Le logement est un des champs d'action à préconiser pour y arriver. En créant un milieu de vie abordable favorisant l'appropriation de la ville, la vie en communauté et l'engagement, il serait possible de développer un engouement à plus long terme envers la ville chez la communauté étudiante.

« Il y a dissonance entre la vision du Plan de développement de Montréal et les mesures prévues dans le plan pour renforcer le caractère universitaire de la métropole »

## L'habitat étudiant : un projet oublié

La ville de Montréal a jusqu'à récemment encore reconnu l'importance de planifier des projets pour attirer et maintenir une population étudiante significative sur son territoire. Il est important d'examiner le sort pour comprendre les enjeux entourant l'action sur le logement étudiant.

### Le projet de cité universitaire

En 2002 s'est tenu le Sommet de Montréal, rassemblant les différents paliers de gouvernement, la société civile et le milieu d'affaires autour de l'idée de propulser le développement de Montréal en tant que véritable métropole internationale. Les acteurs de ce Sommet visaient différents secteurs d'intervention et ont déterminé des investissements stratégiques à mettre en œuvre. Parmi ceux-ci, un chantier en cours devait à la fois structurer le développement de Montréal, ville universitaire, et augmenter son rayonnement international : la Cité universitaire internationale de Montréal (CUIM).

C'est ainsi que le milieu universitaire montréalais, fort de l'appui des gouvernements et pouvant compter sur un financement public dédié, a élaboré le projet de créer « un réseau de 3 200 places d'hébergement réparties sur trois sites centraux à Montréal, à raison de 1 067 places par site. »<sup>25</sup> Cet immense projet de résidences universitaires aurait été principalement réservé aux étudiants étrangers. Les sept établissements d'enseignement supérieur de Montréal participaient au projet, aux côtés de leurs partenaires publics, c'est-à-dire la Ville de Montréal (Bureau des relations internationales), le ministère des Affaires municipales et des régions (MAMR) et Développement économique Canada (DEC).

« un chantier en cours devait à la fois structurer le développement de Montréal, ville universitaire, et augmenter son rayonnement international : la Cité universitaire internationale de Montréal »

D'après un document intitulé *Sommet de Montréal 2002, Montréal une ville en marche*,<sup>26</sup> datant de 2004, trois sites de construction étaient déjà ciblés (dans les arrondissements de Ville-Marie, Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce), tandis que les gouvernements fédéral et provincial avaient déjà injecté 50M\$ dans le projet. En 2005, la firme-conseil Convercité, engagée par le conseil d'administration de la CUIM, a évalué les coûts de construction totaux à 240 M\$.<sup>27</sup>

<sup>25</sup> Convercité, 2010.

<sup>26</sup> Ville de Montréal, 2004. p. 26.

<sup>27</sup> Convercité, *loc. cit.*

## Un modèle impossible?

La dernière mention faite de la CUIM date de 2009, alors que la Ville de Montréal en faisait brièvement allusion dans sa « Stratégie de développement économique ». Le désastre financier de l'UQAM dans le cadre de l'îlot Voyageur aura entre temps tourné les projecteurs vers l'ampleur des dépassements de coûts liés au grand projet immobilier des universités. En parallèle, l'histoire fait état d'un déchirement entre les universités partenaires autour d'enjeux de territoire et d'intérêts divergents. Simple abandon ou compétition entre partenaires, retrait du financement, réalisation des limites de la stratégie de développement? Difficile de saisir les principaux enjeux ayant mené à l'effondrement du projet dans son format original. Chose certaine, la CUIM s'est évanouie de la liste des chantiers en cours à Montréal, et le projet, tabletté, a disparu des cartons et des consciences.

« la Cité universitaire de Montréal s'est évanouie de la liste des chantiers en cours à Montréal, et le projet, tabletté, a disparu des cartons et des consciences. »

Dans cette situation, le besoin en matière de résidences universitaires, qu'elles soient dédiées aux étudiants internationaux ou aux étudiants québécois, n'est pas comblé et le terrain est fertile pour la construction de logement étudiant. Mais les institutions d'enseignement et les gouvernements prennent leurs distances vis-à-vis de ces dispendieux projets de développement et laissent le champ libre aux promoteurs immobiliers qui, eux, ont saisi l'opportunité sans tarder. C'est le cas à l'hôtel Delta, établissement de 711 chambres récemment vendu à un promoteur américain qui le convertira en résidence de luxe abritant quelque 1300 jeunes aux études.

Comme c'est souvent le cas, l'abandon du projet de la CUIM s'est fait sans trompette ni fanfare, et n'a pas été annoncé publiquement. Pourtant, il s'agissait du seul projet découlant du Sommet de Montréal de 2002 qui participait à l'orientation « Montréal, ville universitaire ». Le Plan de développement de Montréal fait suite au Sommet mais n'arrive pas à donner suite à ces orientations relatives à la population étudiante.

« Le Plan de développement de Montréal fait suite au Sommet mais n'arrive pas à donner suite à ces orientations relatives à la population étudiante. »



## Un modèle alternatif à construire

Le besoin en logement étudiant, représenté par le projet de la CUIM et discuté plus haut, demeure donc entier. La croissance du secteur privé dans le domaine démontre l'existence d'un besoin, mais ne répond pas à la même demande que le logement étudiant abordable.

L'expérience de la CUIM démontre que si les universités sont en mesure de développer des résidences pour leur clientèle, leur collaboration au sein d'un projet structurant n'est pas chose acquise. De plus, elles développent à des rythmes très inégaux, particulièrement après le fiasco de l'îlot Voyageur. L'échec du projet de la CUIM ne doit pourtant pas signifier l'abandon du projet du logement étudiant comme outil de développement urbain.

Le secteur communautaire offre une réponse à cet enjeu. Ce modèle de développement éprouvé a pourtant été dans l'histoire récente exclu du secteur du logement étudiant, dû à l'exclusion de la population étudiante des programmes de logement social. S'il existe une poignée de coopératives d'habitation étudiantes au Québec, c'est dû à leur réalisation soit dans une époque révolue, soit dans un contexte particulier difficile à reproduire.

Le travail de l'UTILE a ouvert la porte à un rôle accru du secteur communautaire dans le développement du logement étudiant.

Un programme pilote de la Société d'habitation du Québec est en voie d'être mis en place pour soutenir la création de logement étudiant communautaire. L'UTILE est en voie de réaliser le premier projet financé par ce programme, une coopérative de 100 à 150 chambres dans les environs du Quartier latin de Montréal.

Il faudra sans doute des années avant de réaliser les 3200 unités de la CUIM par cette méthode, mais il s'agit d'un complément important aux projets pouvant toujours être menés ponctuellement par les cégeps et universités. Par exemple, l'UTILE envisage de proposer un projet similaire pour le campus Outremont, site du futur campus universitaire de l'Université de Montréal et pour lequel aucun logement étudiant n'est programmé pour le moment.<sup>28</sup>

« Le travail de l'UTILE a ouvert la porte à un rôle accru du secteur communautaire dans le développement du logement étudiant. »

---

<sup>28</sup> Voir à ce sujet le mémoire de l'UTILE intitulé « Du logement étudiant : UTILE pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau » et portant sur le PDUES du même secteur. (UTILE, 2013)

## Recommandations

- **Reconnaître l'attraction et la rétention de la population étudiante comme un enjeu pour l'atteinte de la vision;**
- **Loger une plus grande partie de la population étudiante dans des projets dédiés pour alléger la pression sur les logements pour familles;**
- **Identifier le logement étudiant comme facteur de revitalisation urbaine, économique et sociale;**
- **Appuyer la création et la pérennisation du programme de soutien à la création de logement étudiant de la Société d'habitation du Québec, financé par des enveloppes non dédiées au logement social traditionnel;**
- **Soutenir le développement de projets coopératifs de logement étudiant comme alternative et suite au projet avorté de Cité universitaire internationale de Montréal.**

## Conclusion

Les orientations du Plan de développement de Montréal visant à faire de Montréal une ville où « étudier et travailler » et qui « [développe] et [retient] » les talents sont pertinentes et en phase avec les enjeux de la métropole. Pourtant, elles ne sont, contrairement à nombre d'autres orientations, opérationnalisées d'aucune manière. Tristement, cet état de fait n'est pas surprenant, car la population étudiante est souvent oubliée de la planification urbaine.

Le travail de l'UTILE porte sur la reconnaissance du logement étudiant comme outil de développement économique et social et comme enjeu intrinsèquement lié à la volonté de maintenir les familles à Montréal.

Si Montréal souhaite réellement accueillir en grand nombre les étudiants comme les familles, la réalisation de logement étudiant en quantité suffisante est un enjeu certain. Heureusement, le

« Le travail de l'UTILE porte sur la reconnaissance du logement étudiant comme outil de développement économique et social et comme enjeu intrinsèquement lié à la volonté de maintenir les familles à Montréal. »

développement communautaire offre une piste de solution à l'échec de la Cité universitaire internationale de Montréal. L'appui de la ville et de la communauté à ce projet jouera un rôle dans la possibilité de généralisation du projet pilote de l'UTILE.

## Médiagraphie

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.

Building design + construction. 18 mai 2011. Major Trends in University Residence Halls. En ligne: <<http://www.bdcnetwork.com/major-trends-university-residence-halls>>. Consulté le 25 août 2013.

Convercité, 2010. *Cité universitaire internationale de Montréal*. En ligne : <[http://www.convercite.org/wp-content/uploads/file/Rapports/Fiches/PRJ\\_CUIM.pdf](http://www.convercite.org/wp-content/uploads/file/Rapports/Fiches/PRJ_CUIM.pdf)>. 1 p. Consulté le 19 décembre 2012.

Fédération étudiante universitaire du Québec (FEUQ), 2011. *L'endettement étudiant : état des lieux, déterminants et impacts*. En ligne : <<http://feuq.qc.ca/lendettement-etudiant/>>. 210 p. Consulté le 25 août 2013.

Gouvernement du Québec, Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport (MELS), 2007. *Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle, du collégial et de l'université*. En ligne: <<http://www.afe.gouv.qc.ca/fr/publications/enqueteConditionsVieEtudiants.asp>>. 294 p. Consulté le 25 août 2013.

Institut de la statistique du Québec (ISQ). 2012. Population du Québec: 1971 à 2012. En ligne: <[http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/struc\\_poplt/qc\\_1971-20xx.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/struc_poplt/qc_1971-20xx.htm)>. Consulté le 25 août 2013.

Institut de la statistique du Québec (ISQ). 2013a. *Migrants interrégionaux par groupes d'âge : Montréal 2001-2002 à 2011-2012*. En ligne: <[http://www.bdsq.gouv.qc.ca/pls/ken/Ken263\\_Liste\\_Reslt.p\\_tratr\\_reslt?p\\_iden\\_tran=REPERKAJ36M48734999132342RQ3g&p\\_modi\\_url=0828013517&p\\_id\\_rapp=1517](http://www.bdsq.gouv.qc.ca/pls/ken/Ken263_Liste_Reslt.p_tratr_reslt?p_iden_tran=REPERKAJ36M48734999132342RQ3g&p_modi_url=0828013517&p_id_rapp=1517)>. Consulté le 25 août 2013.

Institut de la statistique du Québec (ISQ). 2013b. *La migration interrégionale au Québec en 2011-2012*. En ligne: <[http://www.stat.gouv.qc.ca/publications/demograp/coupdoeil\\_demo.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/publications/demograp/coupdoeil_demo.htm)>. p.6. Consulté le 26 août 2013.

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.

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.

OCPM. 2007. *Projet d'aménagement d'un nouveau campus universitaire sur le site de la gare de triage d'Outremont: Rapport de consultations publiques*. En ligne:

<[www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/rapports/rapport\\_campus\\_outremont.pdf](http://www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/rapports/rapport_campus_outremont.pdf)>. 97 p. Consulté le 26 août 2013.

Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). 2001 à 2012. *Rapport sur le marché locatif: Montréal*.

Université de Montréal. 2007. *Site Outremont de l'Université de Montréal: Pour un développement urbain exemplaire*. En ligne: <[www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P16/3h.pdf](http://www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P16/3h.pdf)>. Consulté le 26 août 2013.

UTILE. 2013. *Du logement étudiant: UTILE pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau*. 2013. En ligne: <[www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P16/3h.pdf](http://www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P16/3h.pdf)>. 11 p. Consulté le 26 août 2013.

Ville de Montréal. Juin 2004. *Sommet de Montréal 2002, Montréal une ville en marche, 2e Bilan et perspectives d'avenir*. En ligne: <[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/femmes\\_ville\\_fr/media/documents/Deuxieme\\_bilan\\_Sommet\\_Montreal.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/femmes_ville_fr/media/documents/Deuxieme_bilan_Sommet_Montreal.pdf)>. 84p. Consulté le 25 août 2013.

Ville de Montréal. Mars 2013. *Portraits démographiques: La dynamique migratoire de l'agglomération de Montréal 2011-2012*. En ligne : <[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=6897,67875680&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,67875680&_dad=portal&_schema=PORTAL)>. 14 p. Consulté le 25 août 2013.

Ville de Montréal. s.d. *Montréal en statistiques: Population totale*. En ligne : <[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=6897,67887840&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,67887840&_dad=portal&_schema=PORTAL)>. Consulté le 25 août 2013.