
Défis en logement étudiant au Québec et ailleurs : une recension des écrits

Nick Revington
Amélie Bolduc-Chrétien



CHAIRE-RÉSEAU DE RECHERCHE
SUR LA JEUNESSE DU QUÉBEC

Auteur.es

Nick Revington

Professeur adjoint

Centre Urbanisation Culture Société

Institut national de la recherche scientifique

Amélie Bolduc-Chrétien

Étudiante au baccalauréat en psychologie

Université de Montréal

Conception visuelle

Marjolaine Noël

Pour citer ce document : Revington, N. et Bolduc-Chrétien, A. (2024). *Défis en logement étudiant au Québec et ailleurs : une recension des écrits*. Institut national de la recherche scientifique.

ISBN 978-2-89575-471-8

Dépôt légal : Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2024

INRS



Défis en logement étudiant au Québec et ailleurs : une recension des écrits

Nick Revington

Amélie Bolduc-Chrétien

2024



Résumé

Le Québec est en pleine crise de logement, et les étudiant.es figurent parmi celles et ceux qui sont les plus touchés par cette crise. S'il existe un vaste champ de recherche sur le plan international qui montre à la fois le rôle important des étudiant.es à structurer la ville par le biais de leurs pratiques de consommation et de choix résidentiels, et les nombreux défis auxquels ils et elles font face en matière de logement, très peu est connu sur ces sujets dans le contexte québécois. L'objectif de ce rapport consiste à présenter les écrits existants sur le logement étudiant en dehors du Québec et à souligner les quelques connaissances produites dans cette province afin d'identifier de futures pistes de recherche sur le logement étudiant au Québec. Ce programme de recherche permettrait non seulement une meilleure connaissance des conditions de vie des étudiant.es, mais également des contributions importantes sur le plan international.

Table des matières

1. Introduction	4
2. Le logement étudiant hors Québec	5
2.1 La présence étudiante en ville	5
2.2 Les impacts sur les étudiant.es : le cas paradigmatique de Waterloo (Ontario).....	7
2.3 Les parcours résidentiels des étudiant.es	10
3. Le logement étudiant au Québec	12
3.1 Un portrait global des étudiant.es au Québec	12
3.2 La situation résidentielle des étudiant.es	15
3.3 La recherche universitaire québécoise	20
4. Futures pistes de recherche	22
5. Conclusion	26
Références citées	28

Liste des figures

Figure 1.	Effectifs postsecondaires au Québec et au Canada, 2008-2009 à 2018-2019	13
Figure 2.	Étudiant.es de l'international inscrit.es dans les universités québécoises par pays de citoyenneté, trimestre d'automne, 2015 à 2019	14
Figure 3.	Proportion d'étudiant.es vivant sur le marché locatif et en résidence au Québec	15
Figure 4.	Loyer médian pour un appartement 4 ½ à Montréal, 2017 et 2021	17
Figure 5.	Proportion d'étudiant.es qui allient travail et études en 2020-2021 au Québec	18

1. Introduction

Le Québec est en pleine crise de logement, et les étudiant.es figurent parmi celles et ceux qui sont les plus touchés par cette crise. On estime que plus des deux tiers des universitaires et plus d'un tiers des cégépien.nes habitent hors du foyer parental en logement locatif, dont la grande majorité se trouve dans le marché privé (Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant [UTILE], 2019, 2022). Ayant typiquement de faibles revenus durant leurs études, les étudiant.es font face à des loyers élevés et des pénuries de logements étudiant.es à travers la province. En même temps, la présence étudiante joue un rôle important dans le refaçonnage de la géographie sociale des villes. Par exemple, dans le quartier de Parc-Extension à Montréal, l'arrivée du campus MIL de l'Université de Montréal et de la population étudiante qui y est rattachée mène d'autres ménages à faible revenu à se déplacer du marché locatif (Jolivet *et al.*, 2022).

S'il existe un vaste champ de recherche sur le plan international qui montre à la fois le rôle important des étudiant.es à structurer la ville, par le biais de leurs pratiques de consommation et de choix résidentiels, et les nombreux défis auxquels ils et elles font face en matière de logement, très peu est connu sur ces sujets dans le contexte québécois, malgré la crise actuelle de logement. Notre objectif est donc d'attirer l'attention des chercheur.es québécois.es aux écrits existants sur le logement étudiant en dehors du Québec et de souligner les quelques connaissances produites dans cette province afin d'identifier de futures pistes de recherche sur le logement étudiant au Québec. Nous espérons que de telles futures recherches

contribueront au développement de solutions permettant aux étudiant.es d'accéder à des logements abordables, adéquats et sécuritaires – et par conséquent, à des conditions de vie étudiante améliorées.

Ce rapport se divise en trois parties. La première partie, tournée vers l'international, présente une synthèse des écrits (surtout en anglais, mais pas exclusivement de pays anglophones) sur les géographies résidentielles des étudiant.es afin de souligner les enjeux les plus saillants en dehors du Québec, ainsi que les concepts mobilisés pour les comprendre. La deuxième partie s'adresse aux quelques écrits scientifiques et de la littérature grise qui décrivent la situation résidentielle des étudiant.es au Québec. Cela nous permet d'identifier plusieurs défis auxquels font face les étudiant.es dans cette province. S'il existe de nombreux enjeux similaires à ceux du reste du Canada et d'ailleurs dans le monde, la spécificité québécoise et les très peu de recherches menées dans ce contexte nous permettent d'identifier plusieurs lacunes de connaissances. Ces lacunes font l'objet de la troisième partie, où nous avançons un vaste programme de recherche sur le logement étudiant au Québec, permettant non seulement une meilleure connaissance des conditions de vie des étudiant.es, mais également des contributions importantes sur le plan international. Ce programme de recherche nécessitera la mobilisation de diverses approches méthodologiques et disciplinaires sur plusieurs thématiques. Nous concluons, alors, avec un appel à la communauté scientifique québécoise à participer à ce programme de recherche.

2. Le logement étudiant hors Québec

La présence d'étudiant.es entraîne des impacts profonds sur la ville. Cette jeune population a connu une croissance importante dans plusieurs pays au cours des dernières décennies en raison de la taille de la génération des milléniaux, d'une hausse des inscriptions aux études postsecondaires dans le contexte du développement d'une « économie du savoir », d'une augmentation de la proportion de femmes qui poursuivent des études universitaires et de la croissance des effectifs d'étudiant.es internationaux, entre autres. S'ajoute à ces conditions un manque soit de volonté, soit de vision, soit de capacité des universités d'augmenter proportionnellement leur offre résidentielle en contexte d'austérité néolibérale, où les ressources limitées des établissements scolaires sont dirigées vers les tâches principales de l'enseignement et de la recherche plutôt que vers les fonctions auxiliaires comme le logement étudiant (Evans et Sotomayor, 2021; Pillai *et al.*, 2021). Par conséquent, on observe dans plusieurs villes universitaires des transformations du marché locatif et une transformation de l'orientation des commerces vers les pratiques de consommation singulières aux étudiant.es. Aux effets positifs (contributions des dépenses des étudiant.es dans les commerces locaux, convivialité urbaine) sont opposés parfois des impacts négatifs (vandalisme, bruit, mauvais entretien des logements), tant pour les étudiant.es que pour d'autres résident.es.

Cette section commence avec une synthèse des écrits scientifiques sur la présence étudiante dans les villes, ainsi que quelques enjeux urbains qui affectent directement les étudiant.es. Ensuite, une présentation du cas paradigmatique de Waterloo, en Ontario, permet d'illustrer en détail les impacts des dynamiques urbaines sur la population étudiante. Finalement, nous

abordons les parcours individuels afin de décrire la diversité de stratégies et d'expériences des étudiant.es face à ces conditions.

2.1 La présence étudiante en ville

Dans les écrits anglophones, la présence étudiante en ville est souvent qualifiée comme étant le processus de « *studentification* », mot-valise de « *student* » (étudiant.e) et de « gentrification », identifié au Royaume-Uni dans les années 2000 par le géographe britannique Darren Smith (2005). Étant donné le très peu d'écrits sur ce sujet en français, certain.es auteur.es adoptent le terme anglais (Alamel, 2018, 2022), bien que d'autres proposent des équivalents en français, tels que l'« étudianteisation » (Revington, 2021b) ou l'« estudiantisation » (Gherbi-Rahal, 2022b). Toutefois, « *studentification* » demeure le terme le plus récurrent dans le vocabulaire scientifique, même en français, et c'est donc le mot que nous privilégions dans ce rapport afin de souligner la continuité avec les débats internationaux sur ce sujet.

La *studentification* décrit le processus par lequel une concentration d'étudiant.es s'établit dans un quartier donné, ainsi que les effets de cette concentration. Comme le souligne Smith (2005), la *studentification* entraîne des mutations dans les quartiers universitaires, qui rappellent quatre dimensions de la gentrification : économique, sociale, culturelle et physique. La dimension économique correspond à une augmentation de la valeur et du prix des propriétés en raison de la conversion de maisons unifamiliales et du réaménagement de logements privés pour subvenir à la demande de logement des étudiant.es de l'enseignement supérieur. Ce

phénomène est lié à une augmentation du nombre de locataires et à une diminution du nombre de propriétaires-occupants. Ensuite, la dimension sociale correspond au remplacement ou au déplacement d'un groupe de résident.es permanents par un groupe de résident.es temporaires qui sont généralement jeunes, célibataires et de classe moyenne. Ce nouveau groupe social amène un nouveau type de concentration sociale et de ségrégation par l'âge et le mode de vie étudiantin. La dimension culturelle, quant à elle, correspond au rassemblement de personnes, d'étudiant.es dans le cas de la studentification, qui partagent une culture, un mode de vie et des pratiques de consommation liées à certains types de commerces et de services. Finalement, la dimension physique correspond à une amélioration de l'environnement physique en raison de la conversion des propriétés, souvent suivie d'une dégradation de l'environnement en raison, par exemple, d'un manque d'entretien des lieux par les propriétaires absents des maisons louées aux étudiant.es.

Les effets de la studentification comprennent souvent des impacts négatifs, comme le vandalisme, le bruit, les problèmes de stationnement, le mauvais entretien des logements et de l'espace public, et toutes sortes d'autres petites délinquances (Hubbard, 2008; Sage *et al.*, 2012; Smith, 2005; Smith et Holt, 2007; Munro et Livingston, 2012). Bien qu'il y ait des impacts positifs de la présence étudiante, par exemple les dépenses des étudiant.es dans des entreprises locales (Allinson, 2006; Sage *et al.*, 2013), ils sont souvent éclipsés – tant dans les discours médiatiques que dans les écrits scientifiques – par les effets négatifs. Les conflits qui en découlent – entre étudiant.es et résident.es de longue durée, universités et villes – font en sorte que le logement étudiant est devenu un sujet émergent en aménagement urbain (Heslop *et al.*, 2022; Pendall *et al.*, 2022; Revington *et al.*, 2020; Revington et Wray, 2022).

Ces effets négatifs de la concentration étudiante sont souvent associés au développement d'un « habitus étudiant » par lequel certains comportements et habitudes deviennent dominants au sein de cette population – par exemple, faire la fête (même parfois les soirs de semaine) et fréquenter certains types de bars ou commerces (Chatterton, 1999). On peut donc parler de « studentscapes », ou paysages étudiants, qui dépassent le campus et les logements étudiants pour inclure tous les lieux commerciaux et les espaces publics fréquentés régulièrement par des étudiant.es et qui sont par conséquent dotés d'un caractère étudiantin (Zasina *et al.*, 2023). L'émergence de l'habitus étudiant se doit en partie à l'indépendance qui vient avec le départ du foyer parental, et de l'autre côté de la médaille, la nécessité d'apprendre comment vivre indépendamment. Donc, si, par exemple, des ménages étudiants ne respectent pas la procédure de ramassage des ordures du quartier, c'est souvent parce qu'ils apprennent comment se conformer aux normes de la ville plutôt que par malveillance envers les voisins. Allant plus loin, Smith et Holt (2007) caractérisent les étudiant.es vivant dans des quartiers studentifiés comme des « apprentis gentrificateurs » (*apprentice gentrifiers*) qui reçoivent une formation universitaire permettant d'accumuler du capital culturel et de se préparer pour une carrière professionnelle, marqueurs de la gentrification. En même temps, en habitant un quartier d'étudiant.es relativement homogène, ils et elles s'habituent à vivre dans un quartier gentrifié de classe moyenne homogène.

Si la studentification « classique » comprend des maisons (ou appartements) « unifamiliales » converties en logements locatifs partagés entre plusieurs étudiant.es, on constate l'émergence plus récente de résidences étudiantes privées. Ces logements étudiants construits à cet effet (« *purpose-built student accommodations* », ou PBSA) incluent souvent des installations haut de gamme, des salles de jeux ou de sport et même

parfois des salles de bain en suite dans chaque chambre (Laidley, 2014; Pillai *et al.*, 2021; Revington et August, 2020). Dotées de systèmes de sécurité et de surveillance, ces résidences étudiantes privées constituent un type de « *gated community* » (communauté fermée) (Haghighi, 2018; Hubbard, 2009; Kenna, 2011). Étant bien établi dans certains pays tels que le Royaume-Uni ou les États-Unis depuis les années 2000, ce type de développement urbain n'apparaît de manière significative au Canada qu'au début des années 2010 (Revington et August, 2020).

La grande majorité des enquêtes sur la studentification se focalisent sur les effets du processus sur les villes et leurs habitant.es non étudiant.es, ou bien sur l'évolution du processus lui-même, c'est-à-dire sur l'émergence de différents types de PBSA ou sur les convergences entre le PBSA et le co-living¹ ou d'autres secteurs résidentiels (Revington, 2022), ou encore sur l'apparition de la studentification dans de nouveaux contextes internationaux, par exemple au Nigeria (Abegunde *et al.*, 2022), en Hongrie (Fabula *et al.*, 2017), ou encore au Chili (Prada, 2019).

Cependant, quelques auteur.es soulignent les impacts de la studentification sur les étudiant.es eux et elles-mêmes. La studentification, surtout sous forme de PBSA, entraîne la ségrégation non seulement des étudiant.es des autres résident.es, mais aussi des étudiant.es plus nanti.es qui habitent des résidences privées de leurs pairs moins riches (Smith et Hubbard, 2014). En outre, Fincher et Shaw (2009) ont trouvé qu'une série de biais institutionnels en Australie dirigeait des étudiant.es de l'international – provenant souvent de l'Asie – vers des PBSA de faible qualité, produisant une marginalisation sociale de ces étudiant.es. Ces tendances risquent d'être exacerbées par le « tournant hôtelier » en logement étudiant

(Kenna et Murphy, 2021; Gherbi-Rahal, 2021), une orientation des PBSA vers des offres de services s'inspirant du secteur hôtelier, ou par le développement de logements étudiants basé sur le modèle des condos de luxe (Holton et Mouat, 2021). Ces résidences privées visent surtout des étudiant.es riches en mobilité internationale.

2.2 Les impacts sur les étudiant.es : le cas paradigmatique de Waterloo (Ontario)

Le cas de Waterloo, en Ontario, est un exemple des divers enjeux auxquels font face les étudiant.es dans un contexte de studentification accru, ainsi que les dynamiques urbaines qui s'y contribuent. Cette sous-section, basée sur les travaux de Revington (Revington, 2021a, 2021b; Revington et August, 2020; Revington *et al.*, 2020), résume cette étude de cas paradigmatique. Comme le montre Revington (2021a), la segmentation du marché locatif permet d'extraire une rente foncière plus élevée sur le dos des étudiant.es. Se servant du concept de « rente de monopole de classe » (*class monopoly rent*) du géographe marxiste David Harvey (1974) dans la ville de Waterloo, l'auteur décrit la manière dont la planification urbaine, les stratégies immobilières et la politique locale contribuent à produire une pénurie artificielle de logements pour étudiant.es, et ce, malgré le fait que cette ville de taille moyenne représente le marché des résidences étudiantes privées le plus important au Canada (presque la moitié de l'offre totale du pays [voir Revington et August, 2020]).

En effet, face à la croissance rapide des inscriptions aux deux universités de la ville (l'Université de Waterloo et l'Université Wilfrid-Laurier) et souhaitant minimiser l'étalement

¹ Le co-living est un nouveau « produit » résidentiel en émergence surtout dans les grandes villes européennes, qui

ressemble au PBSA mais qui cible un public de jeunes professionnel.les.

urbain, la ville a établi un modèle de planification de « nœuds et couloirs » en 2005. Ce plan permettait la construction de plus haute densité au long de certaines artères et notamment dans les alentours des universités dans le but de faciliter le développement d'appartements privés pour loger des étudiant.es et d'éviter la studentification du reste du quartier (hors des nœuds et couloirs désignés pour la densification). Bien que ce plan d'aménagement ait réussi à encourager le développement de PBSA dans les nœuds et couloirs près des universités, il a été moins efficace pour freiner la studentification des maisons unifamiliales adjacentes.

Des citoyen.es de ces quartiers ont trouvé qu'il était quasiment impossible de déménager ailleurs pour échapper aux enjeux de la studentification : ils et elles ne pouvaient pas vendre leurs maisons à des familles, car elles ne voulaient pas vivre dans un quartier étudiant, ni à des propriétaires de maisons d'hébergement, car ils et elles devaient respecter des réglementations strictes, ni à des promoteur.rices, car ils et elles ne pouvaient pas développer des sites à haute densité hors des nœuds et couloirs. Par conséquent, la ville a adopté le plan de Northdale en 2012. Ce plan a permis l'intensification urbaine à travers le territoire entier du quartier Northdale, situé entre les deux universités. Cette intensification est largement sous forme de résidences étudiantes privées. C'est à cause de ce régime de planification permissive que Waterloo a autant de résidences étudiantes privées. Alors que ces nouvelles résidences ont souvent remplacé des maisons d'hébergement insalubres, la planification a également servi à délimiter un espace circonscrit dans lequel existe la rente de monopole de classe².

De leur part, les investisseur.euses immobiliers renforcent cet espace circonscrit en ciblant les

sites les plus près des campus. En même temps, les gestionnaires immobiliers dirigent les étudiant.es vers ces logements et ont arrêté de promouvoir les logements ailleurs. Les gestionnaires immobiliers servent aussi à consolider la part de marché des petit.es propriétaires. De plus, l'orientation des propriétaires vers des « micromarchés » encore plus fins dans le sous-marché du logement étudiant, comme le micromarché des étudiant.es de l'international ou encore les micromarchés avec différents niveaux de qualité de logements, atténue la concurrence entre elles et eux.

Le secteur immobilier a aussi adopté d'autres tactiques pour maximiser la rentabilité des résidences privées. Avec une variation saisonnière importante dans ce sous-marché, les propriétaires et les gestionnaires atténuent cette volatilité en offrant exclusivement des baux de douze mois, malgré une forte demande des étudiant.es pour des baux de quatre ou de huit mois. Par conséquent, chaque automne se produit une guerre de surenchère : des sous-locataires offrent d'énormes paiements forfaitaires ou des paiements mensuels au-dessus du loyer contractuel pour obtenir une reprise de bail (ce qui est, en fait, illégal). En été, par contre, il est très facile de sous-louer un appartement à prix réduit : une bonne nouvelle pour des étudiant.es qui ont besoin d'un appartement, mais une perte financière pour le locataire original. De cette manière, la volatilité saisonnière est externalisée sur le dos des étudiant.es. Une autre stratégie consiste à enfermer des étudiant.es dans des baux pluriannuels. Ces baux de trois ou quatre ans se renouvellent automatiquement chaque année, avec une clause qui permet de mettre fin au bail durant une période déterminée chaque année. Typiquement, cette période est au début de l'année du bail, soit huit à dix mois avant la fin de bail souhaitée par le locataire. Les étudiant.es

² Un compte rendu détaillé du rôle de la planification urbaine dans la studentification de Waterloo est offert par Revington *et al.* (2020).

qui oublient d'annuler leur bail dans ce délai rapide se retrouvent coincé.es dans des appartements qui ne leur conviennent pas.

Cette situation crée un sentiment d'urgence chez les étudiant.es pour trouver un logement. Avec peu de temps pour évaluer tous les logements disponibles, y compris ceux qui sont hors du sous-marché du logement étudiant artificiellement délimité, les étudiant.es sont vulnérables à d'autres abus par les propriétaires, comme le mauvais entretien ou la facturation de frais illégaux. On voit souvent des propriétaires demander des dépôts de clé de 100 \$ ou 150 \$, ce qui est interdit en Ontario, où il n'est pas permis de demander un dépôt qui dépasse la valeur de la clé. La précarité financière des étudiant.es et leur comparativement court séjour dans la ville pendant leurs études leur posent une barrière à la poursuite de solutions juridiques.

La politique locale, à l'échelle des quartiers, contribue aussi à limiter les options disponibles aux étudiant.es pour se loger. Dans le quartier MacGregor-Albert, directement au sud de Northdale et de l'Université Wilfrid-Laurier, aussi à Waterloo, les résident.es se sont battu.es avec succès pour que leur quartier soit désigné district de conservation du patrimoine en 2006 pendant une période de studentification accélérée. Bien qu'il y ait encore des étudiant.es qui habitent à MacGregor-Albert, le plan de conservation du quartier a fortement limité l'opportunité de démolir des maisons pour construire des appartements, empêchant le développement de résidences étudiantes privées comme à Northdale.

De plus, des représentant.es d'autres quartiers ont des systèmes informels pour prévenir la studentification, par exemple la mise sur pied de comités informels encourageant la vente des maisons à des familles par achat privé avant que les maisons ne soient mises en vente publiquement, où un.e propriétaire-

investisseur.euse pourrait l'acheter et la convertir en maison d'hébergement pour étudiant.es. Le but de ces résident.es est de préserver la caractéristique « familiale » ou « de communauté » du quartier. Par ailleurs, plusieurs représentant.es de quartiers croient que les étudiant.es devraient rester dans Northdale et ses alentours, où le développement des résidences étudiantes privées a eu lieu. En même temps, la structure formelle des associations de quartier offre un outil pratique pour s'organiser contre des changements rapides dans le quartier.

L'étude de cas de Waterloo nous offre plusieurs constats. *Premièrement*, la ségrégation des étudiant.es contribue directement à leur exploitation économique. La segmentation du marché locatif permet d'extraire une rente foncière plus élevée sur le dos des étudiant.es, soit en payant des loyers plus élevés dans des résidences privées, soit en vivant dans de mauvaises conditions, ce qui nous permet de lier directement la studentification et l'urbanisation capitaliste (Revington, 2021a; 2021b). Étant donné qu'il y a dans plusieurs villes universitaires des concentrations d'étudiant.es dans certains quartiers et des marchés capitalistes de logement, il est fort probable que ces tendances observées à Waterloo soient courantes dans d'autres contextes (avec des nuances locales, bien sûr). En fait, les résultats d'une enquête dans une ville allemande de taille moyenne (Miessner, 2021), qui décrit comment la poursuite des rendements plus élevés mène les propriétaires à diriger la population étudiante vers certains types de logements, corroborent ce constat. *Deuxièmement*, la financiarisation du logement étudiant dépend de cette rente foncière plus élevée, qui attire des investisseur.euses et permet de nouveaux types d'investissements immobiliers dans de plus petites villes universitaires en forme de PBSA (Revington et August, 2020). En même temps, les PBSA renforcent la concentration et la ségrégation des étudiant.es, tandis que des

acteurs financiarisés mobilisent des stratégies qui contribuent à la hausse des loyers et donc à l'exploitation des étudiant.es. *Troisièmement*, la planification urbaine joue un rôle central dans la studentification et, par conséquent, dans la qualité de vie des étudiant.es et des autres résident.es de la ville. Si des règles urbanistiques trop rigides peuvent empêcher le développement d'une offre de logements adéquats aux besoins étudiants, des mesures permettant la création d'une offre spécialisée dans un secteur restreint pourraient renforcer la segmentation du marché permettant l'exploitation des étudiant.es par leur ségrégation et par la financiarisation. De cette façon, l'augmentation de l'offre ne contribue pas forcément à l'amélioration de l'abordabilité des logements pour étudiant.es.

2.3 Les parcours résidentiels des étudiant.es

Bien que la studentification soit un processus très répandu dans les villes universitaires, certain.es ont critiqué l'usage de ce concept (Holton et Riley, 2013). Les enquêtes sur la studentification tendent à offusquer l'agentivité et les expériences des étudiant.es à la fois sur le plan des transformations urbaines (Collins, 2010; Malet Calvo, 2017) et sur le plan plus intime du sentiment de « chez-soi » (Anderson, 2012; Holton, 2016; Holton et Riley, 2016). Pour la chercheuse Alice Reynolds (2020), au-delà d'une compréhension de la studentification, il faut reconnaître les tendances vers l'exclusivité, la précarité et l'(im)mobilité en logement étudiant contemporain, et le rôle du néolibéralisme qui façonne les inégalités à travers ces tendances. Du même coup, les étudiant.es sont souvent eux-mêmes actifs dans des luttes pour le droit au logement et dans l'établissement d'habitats alternatifs (Kallin et Shaw, 2019; Reynolds, 2022).

Une autre lacune importante des écrits sur la studentification serait le manque d'attention aux enjeux de la diversité ou d'identité sociale (Nakazawa, 2017; Revington, 2018).

Afin de comprendre les expériences des étudiant.es en logement, certain.es ont mobilisé le concept des « *housing pathways* » ou parcours de logement (Fang et van Liemt, 2021; Rugg *et al.*, 2004; Sotomayor *et al.*, 2022). Ce concept a été développé pour mieux intégrer l'agentivité des ménages, les contraintes structurelles auxquelles ils font face et leurs expériences et significations subjectives dans le domaine du logement au cours de la vie (ou, du moins, pendant plusieurs années) dans une seule analyse (Clapham, 2002). À cet égard, quelques auteur.es ont constaté un parcours de logement « idéal-type » distinct pour les étudiant.es par rapport à d'autres groupes de jeunes adultes, caractérisé par un trajet bien planifié et soutenu par des ressources parentales pour défrayer le coût du loyer et même parfois pour trouver un appartement (Clapham *et al.*, 2014; Rugg *et al.*, 2004)³. De plus, les résidences universitaires offrent souvent plusieurs services de soutien (repas, activités sociales, soutien académique et social, etc.) aux résident.es qui ne seraient pas disponibles dans le marché locatif privé, bien qu'elles aient souvent des règles plus ou moins strictes que ce dernier, et demeure donc un environnement plus paternaliste. Cette étape supplémentaire entre l'habitation dans la maison parentale et le marché privé sert à adoucir les transitions vers l'âge adulte, par exemple chez les jeunes qui passent directement du foyer parental au marché locatif privé sans soutien parental ni institutionnel. Rugg *et al.* (2004) qualifient alors les avantages dont bénéficient certain.es étudiant.es en fonction de leur parcours comme un avantage significatif au logement (« *housing advantage* »).

³ Bien que plusieurs étudiant.es ne suivent pas ce parcours – ayant par exemple un parcours « chaotique » ou « non planifié », dans les termes de Rugg *et al.* (2004) – il en

demeure que ce parcours n'est possible que pour des étudiant.es.

Par contre, d'autres chercheur.es soulignent à la fois la grande diversité de la population étudiante et les nouveaux défis liés à la surchauffe du marché immobilier dans plusieurs villes universitaires, dont la hausse des loyers et le faible taux d'occupation. Ce ne sont pas toutes et tous les étudiants qui sont issus de la classe moyenne. Ainsi, au lieu d'un avantage au logement, certain.es proposent que les défis auxquels font face les étudiant.es en logement constituent plutôt un « cursus caché » (« *hidden curriculum* » – Sotomayor *et al.*, 2022) : des apprentissages en parallèle avec la formation formelle qui normalisent la précarité individualisée et les stratégies individuelles mobilisées pour surmonter cette précarité, au détriment de solutions collectives. En bref, en les obligeant à être débrouillard.es afin de se loger, comme résultat du manque de soutien institutionnel, les étudiant.es seraient susceptibles d'apprendre à devenir des sujets néolibéraux, hypercompétitifs et entrepreneuriaux. Ajoutant aux pratiques illégales ou abusives des propriétaires notées à Waterloo (Revington, 2021a), Sotomayor et ses collègues (2022) observent de la discrimination envers des étudiant.es racisés, issus de la communauté LGBTQ+ ou en situation de handicap dans le marché locatif extrêmement compétitif de Toronto. D'autres auteur.es trouvent – au Canada (Calder *et al.*, 2016) et aux Pays-Bas (Fang et van Liempt, 2021), par exemple – que malgré l'image de l'étudiant.e international bien nanti, beaucoup de ces étudiant.es, sinon la majorité, ont des difficultés financières, ont du mal à se loger adéquatement et manquent de connaissances sur leurs droits en tant que locataires et sur le contexte du marché locatif local.

Cependant, la diversité des expériences étudiantes ne se limite pas au marché locatif privé. Dans les résidences étudiantes traditionnelles, la rencontre avec la différence sociale peut avoir des conséquences néfastes

pour ceux et celles qui n'appartiennent pas aux catégories sociales dominantes (Andersson *et al.*, 2012; Holton, 2016). On observe que les étudiantes ont tendance à passer plus de temps que les étudiant.es à faire le ménage dans les espaces partagés (Moss et Richter, 2010), que les étudiantes racisées peuvent subir des agressions raciales et genrées (Haynes, 2019) et que les étudiant.es LGBTQ+ peuvent subir des abus verbal, physique ou émotionnel (Arun-Pina, 2023; Taulke-Johnson, 2010). Pour ces étudiant.es, l'avantage au logement est fortement compromis, voire inexistant. Plutôt qu'un seul parcours privilégié de logement étudiant, on assiste à une fragmentation des parcours, renforçant les inégalités sociales existantes (Sotomayor *et al.*, 2022).

Les stratégies utilisées pour naviguer au travers de ces enjeux sont multiples (Sotomayor *et al.*, 2022). Certes, des étudiant.es privilégié.es continuent à bénéficier du soutien financier de leurs parents et peuvent même dépendre de leurs parents pour signer le bail à leurs noms. Certain.es étudiant.es se retrouvent dans des logements surpeuplés afin de partager le loyer entre plus de locataires, alors que d'autres s'éloignent du campus, ce qui nécessite de longs trajets (parfois plus de deux heures aller-retour) pour se rendre au campus. Le temps perdu en déplacement les empêche de participer aux activités extrasociales au cœur de la vie sociale étudiante et minimise le temps disponible pour faire leurs travaux scolaires. Beaucoup d'étudiant.es travaillent à temps partiel ou même à temps plein pour se loger, ce qui occupe encore plus de leur temps. Par ailleurs, certain.es jeunes issus des communautés minoritaires et qui pourraient faire face à la discrimination – comme certain.es jeunes LGBTQ ou de certains groupes ethniques – dépendent des réseaux informels de partage d'informations, par exemple pour avoir accès à la disponibilité des colocations avec des membres de la même communauté.

Comme on le verra dans la prochaine section, la studentification est aussi un phénomène qui s’observe au Québec, tandis que la situation résidentielle des étudiant.es de la province

demeure précaire et marquée par les mêmes enjeux qu’à l’international ou dans le reste du Canada. Cependant, ce sont des sujets très peu abordés dans la recherche québécoise.

3. Le logement étudiant au Québec

Si les enjeux de logement étudiant font l’objet d’une littérature scientifique anglophone en plein essor, comme le souligne le géographe français Alexis Alamel (2018), il en demeure « une recherche francophone à bâtir. » Ceci n’est pas moins vrai pour le cas du Québec, où les recherches en français sur les étudiant.es se focalisent notamment sur les expériences et l’intégration sociale des étudiant.es de l’international (entre autres : Duclos, 2011; Gherbi et Belkhdja, 2018; Vultur et Germain, 2018), laissant souvent de côté la question du logement. Il y a d’autres exceptions, tel qu’Alamel (2022), qui brosse un portrait de la studentification à Lille, en France, l’une des premières recherches sur ce phénomène en contexte francophone. Ses écrits antérieurs présentent, en français, une recension des écrits anglophones sur la studentification, traduisant ainsi ces débats pour un public de chercheur.es francophones (Alamel, 2018), et un récit de l’évolution de l’offre de logement étudiant au Royaume-Uni (Alamel, 2019). Un article en français de Revington (2021b) décrit également la studentification dans la ville anglophone de Waterloo, en Ontario.

Il existe toutefois quelques recherches portant sur le logement étudiant au Québec. Jolivet *et al.* (2022) décrivent, en anglais, un processus de studentification dans Parc-Extension, un quartier péricentral de Montréal avec une haute proportion de ménages à faible revenu et issus

de l’immigration ou de minorités racialisées, aux abords du nouveau campus MIL de l’Université de Montréal⁴. Pour sa part, deux articles de Gherbi-Rahal (2021; 2022a), en français, portent sur l’offre résidentielle destinée aux étudiant.es de l’international au centre-ville de Montréal et sur les expériences de ces derniers en matière de logement. Finalement, une enquête de St-Hilaire *et al.* (2023), publiée en anglais, sur la financiarisation du parc locatif montréalais trouve que les quartiers les plus financiarisés sont ceux du centre-ville, près des universités, avec une proportion élevée d’étudiant.es, d’immeubles à plus de cinq étages et de locataires avec un taux d’effort dépassant 30 % du revenu. Les retombées scientifiques de ces rares recherches universitaires québécoises (ou plus précisément, montréalaises) sur le logement étudiant seront abordées plus loin. Avant d’y retourner, nous présentons une synthèse des écrits de la littérature grise ainsi que des quelques statistiques disponibles permettant de décrire la situation actuelle des étudiant.es au Québec en ce qui concerne le logement.

3.1 Un portrait global des étudiant.es au Québec

Avant de décrire l’état du logement étudiant au Québec, il incombe de présenter la population étudiante. La population étudiante au Québec se distingue de celle de l’ensemble du Canada,

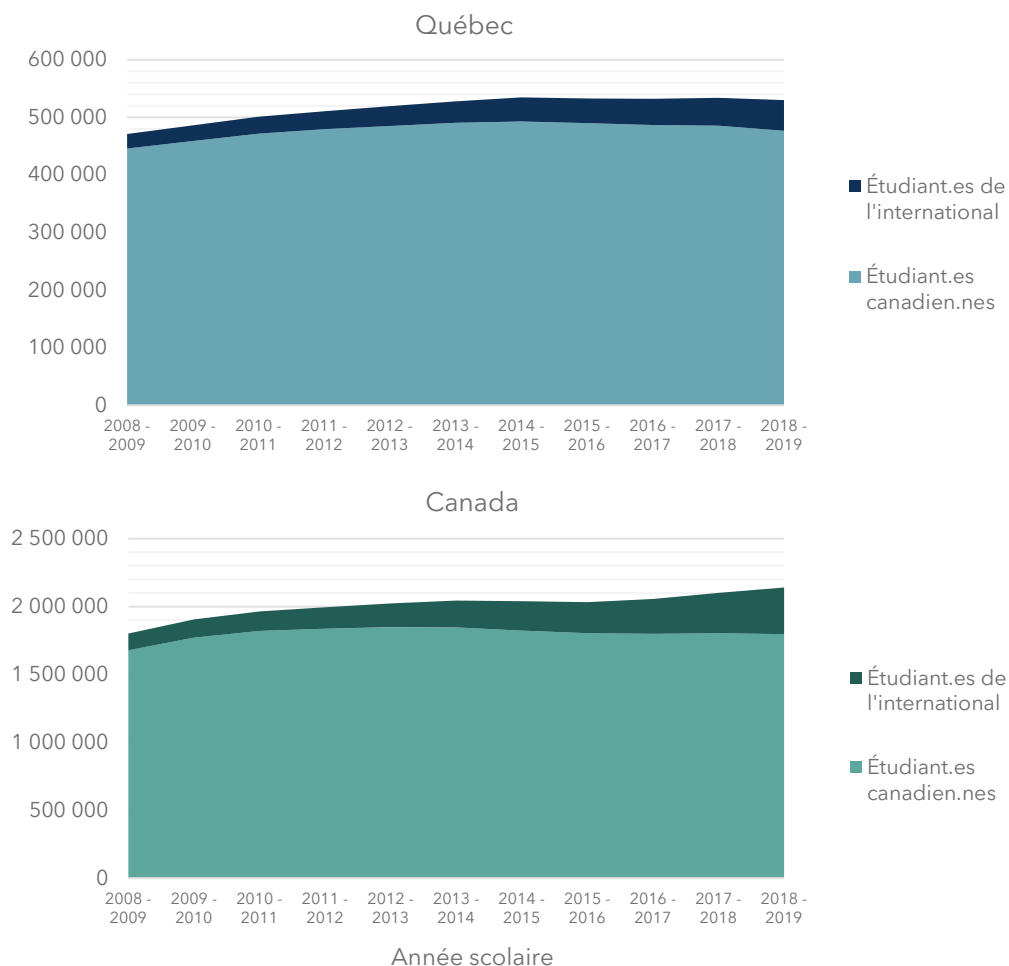
⁴ Un deuxième article (Jolivet et Reiser, 2022) – cette fois en français – provenant du même projet de recherche portant sur les impacts urbains du campus MIL critique le rôle de l’université et les politiques publiques dans la gentrification

de Parc-Extension et ses environs, mais ne traite pas de la studentification ou d’autres questions de logement étudiant en tant que tel.

notamment par sa croissance plus faible et par les pays d'origine de ses étudiant.es de l'international. Le nombre global d'inscriptions d'étudiant.es postsecondaires au Québec est stable depuis le milieu des années 2010 tandis qu'il est en croissance pour le reste du Canada. Effectivement, même si le nombre d'inscriptions d'étudiant.es canadiens est en baisse depuis quelques années autant au Québec que dans le reste du Canada, il y a de plus en plus d'inscriptions d'étudiant.es de l'international, ce qui maintient les inscriptions au même niveau au Québec et les font augmenter au Canada (figure 1) (Statistique Canada, 2021a).

Au total, à l'automne 2022, plus de 54 000 étudiant.es de l'international étudiaient dans les universités québécoises, une hausse de 10,2 % par rapport à l'automne 2021 (Bureau de coopération interuniversitaire, 2022). Les étudiant.es de l'international contribuent à l'augmentation de la demande de logements universitaires ou sur le marché locatif, puisqu'ils et elles n'ont pas l'option de vivre dans la maison parentale. En même temps, cela veut dire que ces étudiant.es figurent parmi celles et ceux qui sont les plus affectés par les conditions difficiles du marché locatif, discutées plus loin, et le manque de logements universitaires.

Figure 1.
Effectifs postsecondaires au Québec et au Canada, 2008-2009 à 2018-2019

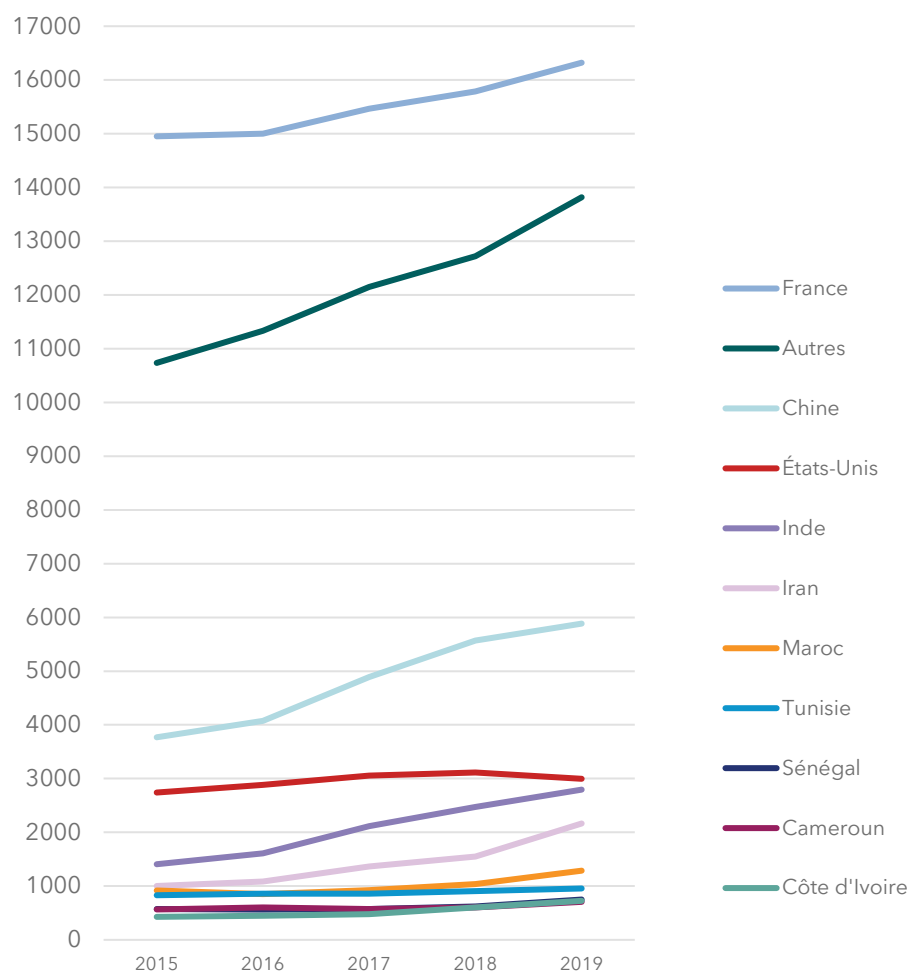


Source : Statistique Canada (2021a).

Au Canada, la plus grande part des universitaires de l'international sont originaires de Chine tandis que ceux et celles du niveau collégial proviennent principalement de l'Inde (Frenette *et al.*, 2020). À leur arrivée au Canada, ils et elles vont habiter en grande partie en Ontario, en Colombie-Britannique et au Québec (Crossman *et al.*, 2021). Cependant, le portrait des pays d'origine des étudiant.es de l'international au Québec est différent de celui au niveau fédéral. En particulier, la France se démarque comme le pays d'origine de loin le plus important (figure 2). Si les États-Unis ont toujours été l'un

des bassins de recrutement importants pour les universités québécoises (au troisième rang en 2019), la part des étudiant.es venant de la Chine (deuxième rang) et de l'Inde (quatrième rang) est en croissance marquée depuis le milieu des années 2010. L'Iran et des pays francophones de l'Afrique figurent aussi parmi les dix premiers pays d'origine (Ministère de l'Enseignement supérieur, 2021). La grande majorité des étudiant.es de l'international au Québec s'installent dans un établissement montréalais (Ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration, 2020).

Figure 2.
Étudiant.es de l'international inscrit.es dans les universités québécoises par pays de citoyenneté, trimestre d'automne, 2015 à 2019



Source : Ministère de l'Enseignement supérieur (2021).

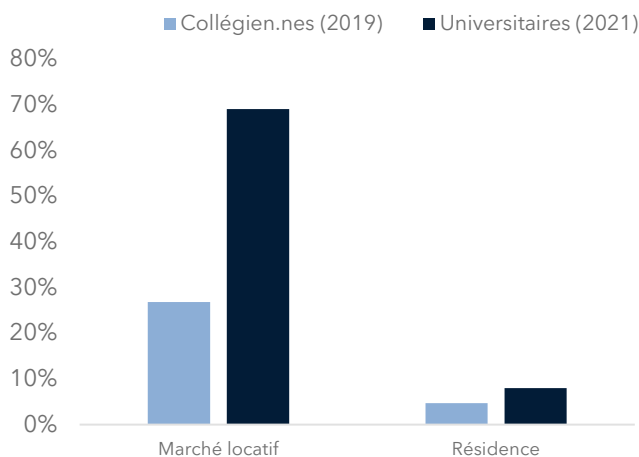
3.2 La situation résidentielle des étudiant.es

La littérature qui se penche sur les étudiant.es locataires au Québec est assez restreinte. Parmi les écrits se trouvent notamment les rapports de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE). L'UTILE est un organisme à but non lucratif qui met à la disposition des étudiant.es des logements neufs à des prix abordables. En 2017 et 2021, l'UTILE a réalisé l'enquête *Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes* (PHARE) dans le but d'obtenir des informations sur les conditions d'habitation de la population étudiante universitaire québécoise. En 2019, l'UTILE a réalisé cette enquête auprès des cégépien.nes. Ces enquêtes ont permis de dresser un portrait de la population étudiante québécoise, en lien avec la dimension résidentielle.

La majorité des étudiant.es universitaires et plus d'un tiers des cégépien.nes sont locataires, la

plupart vivant dans le marché privé plutôt que dans des résidences universitaires (figure 3). En 2017, 70 % des étudiant.es universitaires étaient locataires. Cette proportion est passée à 77 % en 2021. Malgré cette augmentation, la proportion d'étudiant.es universitaires vivant en résidence étudiante a diminué de 2017 à 2021 (12 % en 2017 et 8 % en 2021), tandis que la proportion d'étudiant.es universitaires locataires dans le marché locatif est passé de 60 % à 69 % (UTILE, 2017, 2022). Du côté des collégien.nes, 26,8 % des cégépien.nes habitent dans le marché locatif tandis que 4,7 % habitent en résidence étudiante (UTILE, 2019). Ces données portent à croire qu'il y aurait un manque de places en résidences dans les établissements postsecondaires au Québec, exposant ainsi davantage d'étudiant.es aux défis du marché locatif. Le logement social, qui pourrait être une alternative pour les étudiant.es, exclut ceux qui étudient à temps plein, ce qui représente la majorité de la population étudiante : 88,3 % des universitaires et plus de 90 % des cégépiens étudient à temps plein (UTILE, 2017, 2019)⁵.

Figure 3. Proportion d'étudiant.es vivant sur le marché locatif et en résidence au Québec



Source : UTILE (2019, 2022).

⁵ Même si les étudiant.es étaient admissibles au logement social, la pénurie de ce type de logements les empêcherait d'y accéder tout de même.

La forte proportion d'étudiant.es locataires s'explique en partie par leur provenance. En effet, la provenance des étudiant.es est diversifiée, et ce n'est qu'une minorité (32,6 % au niveau universitaire et 43,4 % au collégial) qui étudiaient dans leur ville d'origine (UTILE, 2019, 2022). Plus précisément, selon les données d'UTILE (2022), 46,9 % des locataires universitaires avaient changé de ville pour étudier à l'université, 15,5 % provenaient d'un autre pays et 4,4 % provenaient d'une autre province que le Québec. Les proportions sont différentes pour les étudiant.es du collégial : 52,7 % ont changé de ville pour étudier au cégep, 2,9 % provenaient d'un autre pays et 0,7 % provenaient d'une autre province que le Québec (UTILE, 2019). Les raisons qui peuvent pousser les étudiant.es à quitter le domicile familial ont été étudiées. Environ un quart d'entre eux et elles quittent leur domicile familial, car il est trop loin du cégep auquel ils ou elles vont étudier. À Montréal et à Laval, la majorité des collégien.nes n'habitent pas dans le domicile familial durant leurs études parce qu'elles et ils sont plus âgés ou avaient déjà quitté le foyer parental (UTILE, 2019). Pour leur part, la majorité (52 %) des universitaires quittent le foyer parental parce qu'il est trop éloigné de l'établissement (UTILE, 2022).

La proximité à l'établissement scolaire fait partie des critères importants pour les étudiant.es dans le choix de leur logement (UTILE, 2017, 2019). Généralement, ils et elles habitent près de l'université ou du cégep, ce qui donne lieu à une concentration géographique des étudiant.es dans les quartiers entourant leur établissement scolaire. Le temps médian que les étudiant.es universitaires prennent pour se rendre à l'établissement postsecondaire est de 20 minutes tandis que ce temps est de 15 minutes pour les étudiant.es du collégial. Certain.es étudiant.es choisissent aussi de vivre en colocation. Effectivement, la majorité d'entre eux et elles vivent en colocation, ce qui implique de devoir se loger dans un logement plus grand. Ainsi, les

familles doivent rivaliser avec les étudiant.es pour les grands logements (5 ½ ou plus), puisque 28 % des cégépien.nes locataires et 29 % des universitaires locataires vivent dans un 5 ½ ou plus grand. La proportion importante d'étudiant.es vivant sur le marché locatif privé, près de leur établissement scolaire et en concurrence avec d'autres ménages (surtout des familles), suggère fortement que la studentification serait un processus assez répandu sur le territoire québécois, au-delà des quelques exemples documentés à Montréal (Jolivet *et al.*, 2022; Gherbi-Rahal, 2022a).

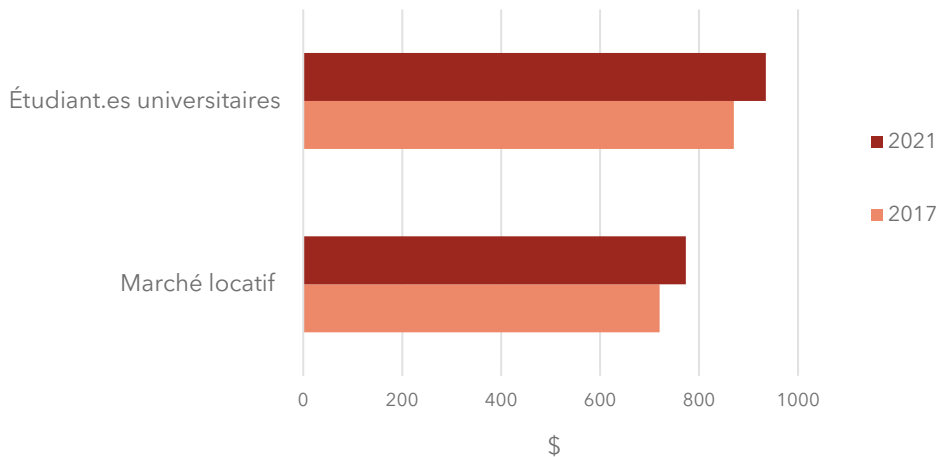
Tandis que la présence étudiante pourrait avoir un impact sur d'autres ménages dans le marché locatif privé, il faut souligner qu'en général, les étudiant.es ont-elles et eux-mêmes du mal à trouver un logement abordable et sécuritaire. Effectivement, en ce qui concerne le loyer, les étudiant.es locataires ont un loyer médian supérieur à celui de l'ensemble du marché locatif. À titre d'exemple, à Montréal, le loyer médian sur l'ensemble du marché locatif pour un 4 ½ a augmenté de 720 \$ à 773 \$ entre 2017 et 2021, alors qu'il a grimpé de 870 \$ à 935 \$ pour les étudiant.es universitaires (figure 4). De plus, le loyer personnel (la part du loyer total payé par l'individu) médian des universitaires est passé de 500 \$ à 590 \$ (UTILE 2017, 2022). Il n'est donc pas surprenant que la majorité des étudiant.es choisissent encore de vivre en colocation.

Comme 69 % des étudiant.es universitaires (UTILE, 2022) et 26,8 % des cégépien.nes (UTILE, 2019) sont locataires dans le marché locatif, c'est un grand nombre d'étudiant.es qui sont confronté.es à cette réalité. Par ailleurs, les locataires universitaires sont encore plus durement touché.es que les cégépien.nes par le coût du loyer : en moyenne, ils et elles ont un loyer 23 % plus élevé que celui des cégépien.nes. La situation est similaire pour les cégépien.nes locataires appartenant à une minorité visible : leur loyer est 23 % plus élevé

que celui des autres locataires étudiant.es au Québec, ce qui signifie que leur loyer est

significativement supérieur à celui du marché locatif.

Figure 4.
Loyer médian pour un appartement 4 ½ à Montréal, 2017 et 2021



Source : UTILE (2017, 2022).

Cette hausse des loyers est alimentée en partie, et dans certaines régions du Québec, par un manque de logements, auquel sont confrontés les étudiant.es et la population générale. La demande pour des logements ne cesse d'augmenter, notamment en raison des étudiant.es de l'international et des résident.es temporaires (Conseil jeunesse de Montréal, 2021). L'UTILE (2022) souligne qu'à Montréal, il y a une hausse importante du prix des loyers et que dans d'autres régions, les taux d'inoccupation sont très bas, comme à Sherbrooke (1,3 %). La ville de Trois-Rivières a été confrontée aux deux crises en même temps. En effet, cette ville a connu la plus grande hausse du prix des loyers étudiants entre 2017 et 2021 (24,9 %) et elle avait un taux d'inoccupation de 1,3 % en 2020⁶.

Cette réalité se heurte au fait que les étudiant.es ont typiquement un faible revenu. En 2021, plus de 50 % des étudiant.es universitaires avaient

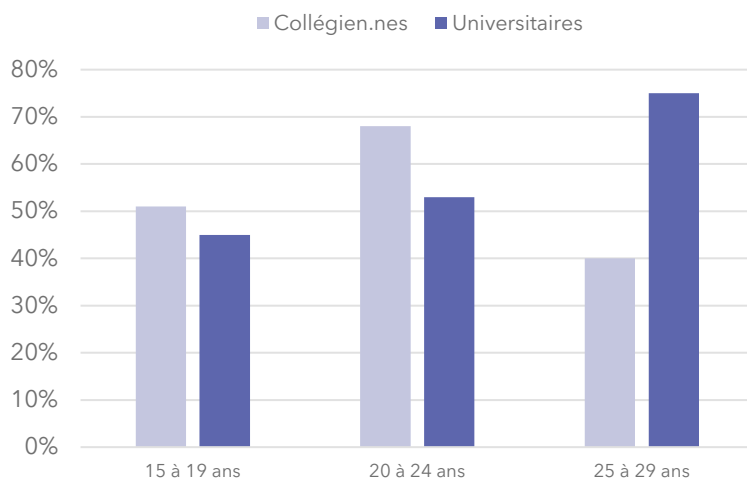
un revenu annuel de 20 000 \$ ou moins, ce qui inclut l'aide financière parentale et les prêts et bourses (UTILE, 2022). Cependant, le coût de vie élevé, dont le logement représente l'une des composantes les plus importantes, est un facteur qui pousse plusieurs étudiant.es à travailler plus durant leurs études afin d'augmenter leurs revenus. Au Québec, en 2020-2021, 51 % des collégien.nes et 45 % des universitaires âgé.es de 15 à 19 ans allient travail et études (figure 5). Pour la tranche d'âge des 20 à 24 ans, 68 % des collégien.nes et 53 % des universitaires travaillent. Finalement, 40 % des collégien.nes et 75 % des universitaires âgé.es de 25 à 29 ans travaillent (Statistique Canada, 2021b). S'ils et elles ont un emploi, presque la moitié (49 %) des étudiant.es universitaires locataires au Québec travaillent à temps partiel, selon UTILE (2022). L'aide financière parentale est un élément du revenu non négligeable pour les étudiant.es de l'international puisque leur permis d'études ne leur permet pas de travailler à temps plein.

⁶ En 2022, le taux d'inoccupation s'est abaissé à 0,9 % dans les villes de Sherbrooke et Trois-Rivières (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2023).

Toutefois, il est possible de constater qu’une grande proportion d’universitaires ne reçoit pas d’aide financière parentale. Effectivement, plus du tiers des étudiant.es universitaires

locataires (38,2 %) ne reçoivent aucune aide financière de la part de leurs parents (UTILE, 2022).

Figure 5.
Proportion d’étudiant.es qui allient travail et études en 2020-2021 au Québec



Source : Statistique Canada (2021b).

De 2017 à 2021, la proportion d’étudiant.es universitaires locataires recevant une aide financière parentale a diminué, et ce, pour tous les types d’aide. Ce sont 23,1 % des étudiant.es qui se faisaient payer leur loyer en totalité en 2017 contre 13 % en 2021, 28,5 % qui se faisaient payer leurs frais de scolarité en totalité en 2017 contre 22,5 % en 2021 et 21 % qui recevaient une aide financière ponctuelle de 1000 \$ ou plus par an contre 14,9 % en 2021 (UTILE, 2017; UTILE, 2022). Pour ce qui est de l’aide gouvernementale, la proportion d’étudiant.es recevant cette aide est demeurée stable. En 2017, 45,3 % des étudiant.es recevaient des prêts et/ou bourses alors qu’en 2021, cette proportion était de 46,5 %.

La situation financière des cégépien.nes est semblable à celle des universitaires. Le revenu médian des cégépien.nes se situe entre 5 000 \$

et 15 000 \$ par an (UTILE, 2019). Toutefois, le revenu pour les locataires spécifiquement est inconnu. Il existe une proportion non négligeable de locataires collégiaux qui ne reçoit pas d’aide financière parentale, ce qui est similaire aux étudiant.es universitaires. Pour ce qui est du paiement des frais de scolarité en totalité ou en partie, ce sont 28,3 % des cégépien.nes locataires dans le marché privé et 39 % des cégépien.nes locataires vivant en résidence qui reçoivent cette aide. Ce sont aussi 23,6 % des étudiant.es vivant dans le marché locatif privé et 44 % de ceux et celles vivant en résidence qui se font payer leur loyer en totalité ou en partie par leurs parents. Du côté des prêts et bourses, ce sont 46,5% des cégépien.nes locataires qui en reçoivent (UTILE, 2019).

Étant donné les loyers élevés et les revenus faibles des étudiant.es, il n’est pas surprenant

que la majorité des étudiant.es ont un taux d'effort⁷ qui dépasse le seuil de l'abordabilité. Si un taux d'effort inférieur à 30 % veut dire que le coût du loyer est abordable, rares sont les étudiant.es qui se retrouvent dans cette situation. Effectivement, environ 64 % des universitaires⁸ et 75 % des collégien.nes possèdent un taux d'effort supérieur à 30 % (UTILE, 2022; UTILE, 2019). Les parents-étudiant.es sont encore plus nombreux à avoir un taux d'effort supérieur à 30 %, ce qui est en partie dû au fait que leur loyer personnel médian est supérieur à celui des étudiant.es sans enfants et qu'environ 20 % des parents-étudiant.es sont monoparentaux (UTILE, 2017).

Le mémoire de Huot (2018) sur le logement étudiant abordable au Québec donne une bonne idée de la réalité vécue par les étudiant.es du collégial et permet de comprendre pourquoi ces derniers ont besoin de travailler durant leurs études. Huot a réalisé une projection budgétaire pour un.e étudiant.e moyen.ne, c'est-à-dire un.e étudiant.e qui fait partie de la moyenne des étudiant.es ayant quitté son domicile familial. Au total, l'étudiant.e du collégial, qui travaille seulement durant l'été et qui reçoit une aide gouvernementale, a un revenu annuel moyen de 6 699,92 \$. Selon les chiffres du Ministère de l'Enseignement supérieur, l'étudiant.e accorderait 18,60 % de son revenu annuel au paiement de son loyer et de sa nourriture. Cela équivaldrait donc à 1 246,19 \$ annuellement pour ces deux besoins. Par mois, c'est 103,48 \$ que l'étudiant.e pourrait investir dans le paiement de son loyer et de sa nourriture. L'écart entre la réalité du marché locatif et cette estimation du Ministère est énorme, ce qui fait que les cégépien.nes locataires n'ont pas d'autres choix que de travailler durant leurs études pour subvenir à leurs besoins.

La précarité résidentielle semble peser sur la santé mentale des universitaires locataires. Selon l'enquête de l'UTILE de 2021, un taux d'effort élevé et un revenu faible ont été associés à une santé mentale plus faible. Effectivement, 56 % des étudiant.es ayant un taux d'effort de 30 % ou plus considèrent leur santé mentale comme étant « très fragile », « fragile » ou « moyenne », contre 45 % pour les étudiant.es ayant un taux d'effort inférieur à 30 %. Les proportions sont similaires pour le revenu : 57 % des d'étudiant.es locataires ayant un revenu de 20 000 \$ ou moins jugent que leur santé mentale comme étant « très fragile », « fragile » ou « moyenne », contre 47 % pour ceux ayant un revenu supérieur à 20000 \$. Au total, 52 % des étudiant.es universitaires locataires jugent que leur santé psychologique se situe entre « très fragile » et « moyen ».

Cependant, les étudiant.es ne font pas seulement face à des difficultés liées au revenu et au prix du loyer. Des facteurs personnels, comme la méconnaissance des droits des locataires, et des facteurs externes, comme les critères de sélection des propriétaires, peuvent aussi être des obstacles. Comme les jeunes (étudiant.es ou non) possèdent souvent peu de connaissances sur leurs droits en tant que locataires, ils et elles se retrouvent plus facilement dans des situations abusives avec leur propriétaire (Conseil jeunesse de Montréal, 2021). Ces situations vont du faible entretien du logement à l'augmentation de loyer abusive, en passant par des demandes de paiement de dépenses que le propriétaire devrait assumer. De plus, la méconnaissance des jeunes par rapport à leurs devoirs en tant que locataires (par exemple, respecter les conditions du bail; ne pas endommager les lieux, à part l'usure normale; mettre fin au bail selon les modalités

⁷ Le taux d'effort représente le pourcentage du revenu consacré au logement et les charges qui y sont associés (par exemple, les frais d'électricité) si celles-ci ne sont pas incluses dans le loyer.

⁸ Étonnamment, malgré l'augmentation du loyer personnel, la proportion d'étudiant.es universitaires avec un taux d'effort égal ou supérieur à 30 % a diminué, passant de 70 % en 2017 (UTILE, 2017, p. 63) à 64 % en 2021 (UTILE, 2022, p. 36).

prescrites par la loi) peut également les entraîner dans des situations conflictuelles (Revington, 2021a). Pour ce qui est des critères de sélection des propriétaires, certaines de leurs exigences sont exagérées, comme la caution d'un parent ou des preuves de citoyenneté canadienne (Calder *et al.*, 2016). C'est sans oublier tous les préjugés des propriétaires à propos de la jeunesse (manque de respect pour les lieux, risque de ne pas payer le loyer à temps, tendance à faire du bruit, etc. – Hubbard, 2008; Sage *et al.*, 2012; Smith, 2005; Smith et Holt, 2007; Munro et Livingston, 2012). Ces préjugés sont amplifiés lorsqu'ils sont combinés à d'autres formes de discrimination, comme la discrimination raciale, la discrimination en lien avec l'apparence physique ou l'orientation sexuelle, etc.

3.3 La recherche universitaire québécoise

Malgré les défis auxquels font face les étudiant.es dans cette province, les recherches universitaires québécoises sur des enjeux de logement étudiant demeurent embryonnaires et centrées sur la métropole de Montréal. Jolivet *et al.* (2022) illustrent la pression de déplacement ressentie à Parc-Extension, un quartier péricentral avec une forte concentration de ménages issus de l'immigration, en raison de l'arrivée du campus MIL de l'Université de Montréal sur l'ancienne gare de triage du Canadien Pacifique aux abords du quartier. La studentification et la gentrification de ce quartier avant et après l'ouverture de ce campus montrent le rôle important de l'aménagement urbain : le projet s'inscrit dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. La ville a contribué aux infrastructures (rues, parcs, réseaux d'eau et d'électricité, etc.) nécessaires au réaménagement de cette friche industrielle (avec du soutien fédéral et provincial), tandis que l'Université de Montréal agissait en tant que promoteur immobilier. La composante

résidentielle du projet consiste en des logements (condos) privés avec aucun logement dédié aux étudiant.es, bien que le projet tel que présenté initialement en 2006 prévoyait 1058 places en PBSA. Ce manque de logements étudiants mène des universitaires à concurrencer d'autres ménages à faible revenu dans le marché locatif, avec une hausse des loyers et du nombre d'évictions (voir aussi Projet de cartographie anti-évacuation de Parc-Extension, 2020). Cette recherche se concentre néanmoins sur les effets négatifs de la pression de déplacement sur la population existante du quartier, en lien avec la studentification, plutôt que sur les expériences des étudiant.es elles-mêmes.

Les travaux de Gherbi-Rahal (2021; 2022a, 2022b) sur l'évolution de l'offre résidentielle étudiante de l'autre côté du Mont-Royal, à l'ouest du centre-ville de Montréal, sont plus sensibles aux réalités étudiantes, surtout à celles des étudiant.es de l'international. Si l'on peut parler de la studentification de ce secteur de la ville qui accueille plusieurs étudiant.es de l'international, le processus est beaucoup moins visible étant donné la forme verticalisée du centre-ville. Dans un premier article, Gherbi-Rahal (2021) identifie une nouvelle offre qu'elle qualifie de « tournant hôtelier ». Elle souligne la tension entre le caractère commercial de l'offre résidentielle étudiante et les discours d'hospitalité qui « masquent l'asymétrie des positions » entre locataires et propriétaires, et qui permettent aux propriétaires « de tirer avantage de la situation des jeunes locataires isolés » (p. 59). Elle propose ainsi une critique de l'image de la Ville de Montréal comme milieu accueillant pour les étudiant.es de l'international (voir aussi Gherbi et Belkhdja, 2018, pour un regard qui dépasse l'offre de logements).

Un deuxième article (Gherbi-Rahal, 2022a) examine les pratiques d'habitation des étudiant.es de l'international dans trois types de logements étudiants au centre-ville : les

résidences universitaires traditionnelles, les nouvelles résidences privées et le parc locatif traditionnel⁹. Elle trouve, selon des entrevues menées auprès des étudiant.es et des professionnel.les de ces niches immobilières, que les résidences universitaires favorisent une transition sécuritaire pour les étudiant.es qui quittent le foyer parental (qu'elle qualifie de « refuge »), mais qu'elles stimulent peu de participation à la communauté en dehors de la bulle étudiante. En fait, certain.es étudiant.es trouvaient que le caractère transitoire des résidences nuisait au développement d'un sentiment d'appartenance ou de chez soi, ou de liens sociaux durables. Si les résidences privées offrent moins de services de soutien aux étudiant.es que les résidences universitaires, les liens sociaux à l'intérieur du bâtiment sont plus forts, selon les récits des interviewé.es. Cependant, il existe très peu d'interactions avec la population et les services hors de la résidence, caractérisée comme « havre » en raison de cette tournée vers l'intérieur. Finalement, le marché locatif traditionnel est souvent moins cher que les options précédentes, mais il entraîne souvent de mauvaises conditions telles que l'insalubrité ou le surpeuplement. La fragmentation et l'hétérogénéité de ce marché limiteraient le développement de relations de proximité avec ses voisin.es. Donc, on observe dans les trois types de logements une distance sociale de la ville non étudiante, mais des dynamiques de cohabitation différentes à l'intérieur de chaque type. Or, on peut se demander quel est le sens de causalité entre ces dynamiques sociales et le cadre bâti, et comment les expériences des étudiant.es de l'international seraient différentes de celles des étudiant.es canadien.nes ou québécois.es, ou de celles des étudiant.es habitant dans un quartier moins marqué par la verticalité et la centralité que le centre-ville de Montréal.

Cette verticalité et cette centralité semblent jouer un rôle assez important dans la financiarisation du parc locatif montréalais, avec des conséquences importantes pour les étudiant.es, selon une enquête de St-Hilaire *et al.* (2023). Cette recherche ne s'intéresse pas au logement étudiant en tant que tel, mais plutôt à comprendre l'ampleur et la géographie de la financiarisation locative à Montréal. Les chercheur.es identifient toutefois deux catégories de secteurs de recensements hautement financiarisés. L'une (dont 32,0 % des unités locatives appartiennent à des propriétaires financiarisés, contre 10,4 % pour l'ensemble de la ville) consiste en des zones aisées mais chères, caractérisées par des tours à condos récents tels que l'Île-des-Sœurs et une grande partie du Centre-ville. L'autre (dont 47,1 % des unités sont financiarisées) se démarque par une forte proportion (25,1 %, contre une moyenne de 9,1 %) de résident.es âgé.es de 18 à 24 ans, de ménages à faible revenu et un taux de mobilité résidentielle très élevé, indiquant une grande présence étudiante. En fait, ces zones se trouvent à côté des quatre grandes universités montréalaises. Comme les autres secteurs financiarisés, ces zones se distinguent par une forte présence d'immeubles à plus de cinq étages, dont les PBSA et les pâtés d'appartements des années 1970 décrits par Revington et August (2020) et Gherbi-Rahal (2021, 2022a), respectivement. Avec des loyers beaucoup plus élevés que la moyenne, 62,2 % des résidents se trouvent avec un taux d'effort supérieur à 30 % du revenu, confirmant ainsi que la concentration d'étudiant.es dans des secteurs qui subissent une financiarisation accrue contribue à leur précarité résidentielle (Revington, 2021a; Reynolds, 2022).

⁹ Par « parc locatif traditionnel » on désigne le marché locatif privé hors des nouvelles résidences privées (PBSA).

4. Futures pistes de recherche

Nous pouvons donc constater plusieurs lacunes importantes dans les connaissances sur le logement étudiant au Québec. Celles-ci pourraient faire l'objet de futures pistes de recherche, comprenant à la fois des démarches quantitatives et le développement de nouvelles sources de données, ainsi que des approches qualitatives visant à comprendre des aspects expérientiels et institutionnels des enjeux. S'il y a plusieurs thématiques à explorer davantage, nous soulignons le besoin marqué pour des recherches hors Montréal.

D'abord, le manque de données et le manque de recherches existantes ne permettent pas une triangulation des nouveaux résultats de recherches. Par exemple, les données de l'UTILE, citées dans la section précédente, sont les données les plus complètes sur la population étudiante et leur situation résidentielle au Québec, voire au Canada. En plus des résumés publiés dans les rapports de l'organisme, l'UTILE partage librement sa base de données à des fins non commerciales, dont la recherche universitaire. Cette base est une ressource qui n'a pas été suffisamment exploitée jusqu'à présent. Cependant, il est difficile de vérifier la représentativité de l'échantillon en raison de l'absence de données sur les caractéristiques socioéconomiques et sociodémographiques de la population étudiante au Québec (voir UTILE, 2022). Les données de Statistique Canada sur cette population ne sont pas assez fines, tant du point de vue de l'hétérogénéité que sur le plan géographique, puisqu'elles existent uniquement à l'échelle de la province. Ceci est également (ou encore plus) le cas pour les données provenant du ministère de l'Enseignement supérieur ou du ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration (dans le cas des étudiant.es de l'international), et les données des

établissements d'enseignement supérieur elles-mêmes, lorsqu'elles sont disponibles, qui sont fragmentées ou lacunaires. Bien que le recensement canadien permettrait en théorie un aperçu plus fin de la population, les étudiant.es ne sont pas énuméré.es ou identifié.es comme tel.les, ce qui représente un obstacle important à la recherche sur la population étudiante, surtout au niveau des approches quantitatives.

Il faudra donc développer de nouvelles sources de données quantitatives, permettant une connaissance fine des expériences en logement selon le type de logement et selon les caractéristiques socioéconomiques des étudiant.es, pour l'ensemble du Québec. Cependant, il ne faut pas que de la recherche quantitative. Des approches qualitatives permettraient de comprendre, entre autres, les expériences vécues des étudiant.es; les politiques publiques touchant le logement étudiant (dans les domaines de l'éducation, de l'urbanisme, du logement, de l'immigration, etc.); les conflits entre les étudiant.es et d'autres résident.es d'un quartier; et les différents modèles possibles pour loger des étudiant.es – des sujets plus difficiles à aborder par des approches quantitatives.

Avec de la recherche renouvelée sur le logement étudiant au Québec, on pourrait interroger également la spécificité ou non d'un modèle de studentification « à la québécoise ». Si des chercheur.es ont identifié la studentification dans les quartiers universitaires de Montréal (Gherbi-Rahal, 2022a; Jolivet *et al.*, 2022), peu est connu des autres villes universitaires de la province. Pourtant, ce n'est pas parce que la studentification n'existe pas hors de la métropole : un projet de résidence étudiante

privée proposée à Sherbrooke a été fortement opposé par d'autres résident.es du quartier de l'Université en raison de leurs préoccupations quant à la croissance de la population étudiante dans le secteur et des problèmes de cohabitation qui ressemblent à ceux décrits dans la littérature anglophone sur la studentification (Radio-Canada, 2022b). Le projet toutefois modeste (de 35 logements) a été, finalement, abandonné par ses promoteur.rices face aux contestations des voisin.es, qui préféreraient voir un projet destiné aux personnes âgées (démontrant ainsi une discrimination fondée sur l'âge envers les étudiant.es) (Léonard, 2022a; 2022b). Le paradoxe est que le refus de ce type de projet risque d'exacerber le manque de logements pour étudiant.es et donc à la fois de contribuer à leur précarité résidentielle et de renforcer leur présence dans le reste du quartier.

Si cet exemple montre bien la pertinence de la studentification dans les villes québécoises, les écrits scientifiques autour du monde nous apprennent aussi que la studentification est un processus qui varie d'un endroit à l'autre en raison notamment du contexte urbain et du rôle important des politiques publiques relatives à l'enseignement supérieur et à l'aménagement urbain. Ces deux éléments étant de la responsabilité des provinces canadiennes, on pourrait croire que ce phénomène serait différent au Québec, de même qu'en Ontario, par exemple. Cependant, la nature précise de ces différences demeure une question à laquelle doit se confronter la recherche. Effectivement, l'unicité du système des cégeps au Québec soulève plusieurs questions importantes relatives au logement étudiant. Puisque les cégeps sont typiquement plus petits que les universités, il n'est pas clair s'ils contribuent à la studentification de la même façon que ces derniers. Si les cégépien.nes sont, d'un côté,

moins susceptibles de vivre dans le marché locatif privé que les universitaires (UTILE, 2019; 2022), de l'autre côté, elles et ils sont typiquement plus jeunes et moins expérimentés. Ils et elles auraient donc peut-être différents besoins en logement et seraient plus vulnérables à des abus par les propriétaires. De plus, à part le sondage de l'UTILE, très peu est connu des enjeux relatifs au logement de cette population, mais plusieurs reportages médiatiques soulignent la pénurie de logements à laquelle font face les cégépiens de l'Outaouais (LeBlanc, 2022) jusqu'à Baie-Comeau (Loiseau, 2023) et la Gaspésie (Langlois, 2022), en passant par Victoriaville (Harnois-Arel, 2023) et Rivière-du-Loup (Théberge, 2023), entre autres.

En même temps, le Québec est témoin d'une croissance récente de campus satellites de plusieurs universités¹⁰. Malgré leurs tailles modestes, la concentration d'étudiant.es sur de nouveaux territoires pourrait néanmoins poser des problèmes quant au parc locatif non adapté à cette population, par exemple. Dans la mesure où ces campus visent des étudiant.es vivant déjà dans la ville d'implantation, leurs expériences en logement seraient très différentes de la majorité des étudiant.es, qui n'étudient pas dans leur ville d'origine. Une part plus importante des étudiant.es dans ces contextes pourrait, par exemple, vivre chez leurs parents ou avoir déjà quitté le foyer parental pour des raisons autres que la poursuite des études.

Aussi, très peu est connu des moyens utilisés par les instances municipales québécoises pour encadrer les enjeux de logement étudiant, contrairement à l'Ontario (Revington et Wray, 2022). Est-ce que les villes québécoises adoptent les mêmes approches? Si elles adoptent différentes approches, que peut-on apprendre par une comparaison avec d'autres régions du monde? Une telle recherche devrait

typiquement avec une offre de programmes et de services plus restreinte (Bergeron, 1991; Rossi et Goglio, 2020).

¹⁰ Bien qu'ils puissent varier en taille et en degré d'autonomie, des campus satellites sont des sites de délocalisation d'activités universitaires (surtout de l'enseignement) dans un lieu autre que celui de l'établissement d'origine,

surtout viser à comprendre comment les particularités de la studentification québécoise impactent les conditions résidentielles des étudiant.es, pour non seulement minimiser les conflits potentiels avec le voisinage, mais pour assurer l'accessibilité et l'abordabilité des logements pour étudiant.es.

En fait, le Québec fait preuve de plusieurs modèles innovants de logement étudiant, dont leurs réussites (ou bien leurs limites) sont peu ou pas étudiées et desquels on pourrait probablement tirer des leçons qui seraient également valables pour d'autres régions du monde.

Premièrement, l'organisme d'économie sociale, UTILE, se spécialise dans le développement de logements abordables pour étudiant.es, souvent en collaboration avec des associations étudiantes, en mobilisant des fonds dédiés à l'économie sociale, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et les gouvernements municipaux et provinciaux en tant que partenaires financiers. Leur premier projet, la Note des Bois (Woodnote), est en location depuis 2020, en face du parc Lafontaine à Montréal, et compte 144 chambres sur 90 logements. Ce projet est une collaboration avec la Concordia Students Union et opère en tant que coopérative de solidarité. Un deuxième projet, dans le secteur Angus à Montréal, accueille environ 160 locataires depuis 2022, tandis qu'un troisième – à Québec, en face de l'Université Laval – a ouvert ses portes aux premiers locataires en septembre 2023. Deux autres projets sont actuellement en développement à Montréal, dont un en collaboration avec la Students' Society of McGill University. Des projets à Trois-Rivières et à Sherbrooke sont également en cours avec la participation des associations étudiantes de l'Université du Québec à Trois-Rivières et de l'Université de Sherbrooke, respectivement.

Si ces projets fournissent plus de 1 200 appartements pour étudiant.es sur le territoire québécois avec des loyers moins chers que ceux du prix du marché, le besoin demeure beaucoup plus vaste. Il s'agit d'une question ouverte si ce modèle peut atteindre l'échelle requise pour offrir des options abordables pour une part importante des étudiant.es au Québec. Cependant, l'UTILE a déjà inspiré l'établissement de l'organisme HOUSE (Housing Our University Students Equitably), basé à la York University à Toronto, pour diffuser ce modèle dans le Canada anglophone¹¹.

Deuxièmement, des projets entrepris récemment à Québec, Trois-Rivières et Sept-Îles proposent des résidences qui répondent aux besoins particuliers des étudiant.es autochtones afin de favoriser leur réussite scolaire (Radio-Canada, 2022a; Réseau québécois des OSBL d'habitation, 2022; Simard-Blouin, 2022; Université Laval, 2021). Menées par la Société immobilière du Regroupement des centres d'amitié autochtones du Québec avec la collaboration de la SCHL et le gouvernement du Québec, ces résidences abordables comptent une variété de types d'appartement, allant des studios jusqu'à des 6 ½ permettant à des parents-étudiant.es de vivre avec leur famille durant leurs études. Elles comprennent également des centres de la petite enfance (CPE), des cuisines collectives et des espaces dédiés pour des activités culturelles. Bien qu'il s'agisse d'un modèle prometteur, son impact et son succès à long terme restent à déterminer.

Finalement, les solutions temporaires proposées par plusieurs cégeps face à la crise de logement – en attendant la construction de nouvelles résidences sur le long terme, par exemple – méritent d'être étudiées. Ces établissements ont lancé des appels pour solliciter des membres de la communauté qui possèdent des chambres sous-utilisées dans leurs propres maisons à

¹¹ Laurent Levesque, cofondateur et directeur général de l'UTILE est nommé comme « conseiller » sur le site web de

HOUSE. HOUSE n'a toutefois pas encore complété de projets immobiliers.

les louer à des étudiant.es (Harnois-Arel, 2023; Loiseau, 2023; Théberge, 2023). Si cette pratique n'est pas nouvelle, elle demeure toutefois peu étudiée et les expériences des étudiant.es vivant dans de telles circonstances sont peu connues. Cette lacune est d'autant plus marquée que ce type d'hébergement devient plus répandu depuis la crise actuelle.

Cette gamme d'options novatrices s'ajoute aux modèles de logement étudiant plus établis, comme les résidences universitaires, les résidences privées, le marché locatif privé et le foyer parental. La grande variété de modes d'habitation soulève la question des préférences des étudiant.es pour les différents types de logement. Bien que certain.es étudiant.es préfèrent une telle solution immobilière ou autre, pour d'autres, le choix d'un logement est le produit de contraintes et ne répond pas forcément à leurs besoins. Il pourrait exister diverses raisons qui expliquent pourquoi certains types de logement ne sont pas adaptés aux étudiant.es. Au Québec comme ailleurs, ces raisons ont rarement été étudiées. De plus, il serait important d'étudier les facteurs pris en compte dans la construction de logements étudiants pour comprendre à quel point et pourquoi les solutions résidentielles visant la population étudiante québécoise répondent ou non à leurs besoins.

L'ampleur de la discrimination contre des étudiant.es, et de la ségrégation des étudiant.es, ainsi que les facteurs qui y contribuent, sont aussi peu étudiés au Québec. Comme le Conseil jeunesse de Montréal (2021) le mentionne, les étudiant.es peuvent être victimes de discrimination de la part des propriétaires. Certain.es propriétaires perçoivent les étudiant.es comme ayant moins de valeurs que les autres locataires potentiel.les, puisqu'ils et elles risquent de déménager plus rapidement (Sotomayor *et al.*, 2022). Toutefois, le point de vue des propriétaires n'a pas été exploré. Il serait

donc important de mener une étude sur les propriétaires et d'examiner leur vision de la situation.

Certain.es propriétaires ont aussi des préjugés par rapport à la jeunesse, mais aussi des préjugés racistes, ce qui peut rendre l'accès au logement encore plus difficile pour les étudiant.es québécois.es et de l'international et entraîner des répercussions sur leur qualité de vie. Au Québec, la recherche portant sur la discrimination envers les étudiant.es et entre les étudiant.es est lacunaire. Certains articles se penchent sur cette problématique (par exemple, Gherbi-Rahal, 2022a), mais presque aucun ne permet de connaître le ressenti et le vécu des étudiant.es face à cet enjeu. Pour comprendre ce phénomène, il faudrait donner une voix aux étudiant.es et se pencher sur leur point de vue. La recherche portant sur la ségrégation étudiante en est au même stade.

Plus généralement, les difficultés spécifiques auxquelles font face les étudiant.es de l'international à Montréal ont été examinées (Gherbi et Belkhodja, 2018; Gherbi-Rahal, 2021, 2022a, 2022b), mais aucune recherche ne s'est concentrée sur l'ensemble du Québec. D'ailleurs, les parcours résidentiels des étudiant.es de l'international, mais également des étudiant.es locaux.les, n'ont fait l'objet d'aucune étude. Il faudrait donc mener des recherches à plus grande échelle sur le parcours d'habitation des étudiant.es pour comprendre les obstacles qu'ils et elles rencontrent ainsi que les conséquences de la crise du logement sur la vie des étudiant.es québécois.es. Il serait pertinent de se pencher sur les stratégies qu'ils et elles utilisent pour contrer les effets de la crise pour comprendre à quel point celle-ci les affecte.

Effectivement, la crise du logement a plusieurs impacts sur les étudiant.es. Au Québec, certain.es étudiant.es iront jusqu'à retarder leurs études supérieures, car ils et elles n'arrivent pas à

trouver de logement abordable (Larouche, 2008). D'autres vont choisir un cégep ou une université en fonction de l'accessibilité des logements, voire la possibilité de vivre chez leurs parents. Ceci soulève également des questions de conciliation travail-famille-études, d'ailleurs bien étudiées sans référence au logement (Charton, 2023; Mercier *et al.*, 2021; Morin *et al.*, 2018; Tremblay et Yagoubi, 2022). Si un.e étudiant.e se trouve dans la nécessité de travailler davantage durant ses études afin de payer son loyer, ce rééquilibrage entre travail et études pourrait nuire à sa réussite scolaire. L'accès au logement est aussi un obstacle pour

les parents-étudiant.es ou vivant avec d'autres membres de la famille, qui ont besoin d'une surface plus grande et donc d'un appartement plus dispendieux. Un.e tel.le étudiant.e qui réduit son espace résidentiel en vue d'économiser pourrait se retrouver sans lieu adéquat pour étudier chez soi, ce qui pourrait avoir des impacts négatifs sur son parcours éducatif. En bref, le logement est le lieu où la conciliation travail-famille-études est négociée, mais il exerce également, par son importance dans le budget du ménage, des contraintes importantes sur cette même conciliation.

5. Conclusion

Il existe d'extensives recherches sur le logement étudiant, dont celles qui traitent des conflits entre les étudiant.es et le voisinage en raison de la studentification ainsi que celles qui adressent les conditions et expériences des étudiant.es en logement. Avec très peu d'exceptions, ces recherches sont menées à l'extérieur du Québec. Cependant, plusieurs des mêmes enjeux abordés dans ces recherches s'observent également au Québec, un contexte en pleine crise de logement étudiant. Il existe des pénuries de logements dans quasiment toutes les villes universitaires ou collégiales au Québec, contribuant aux hausses des loyers dans ces communautés. En même temps, les étudiant.es ont souvent des revenus assez faibles. Si une bonne partie d'entre eux et elles travaillent déjà à temps partiel, une augmentation des heures de travail rémunéré risquerait de nuire à leur réussite scolaire. Il y a donc des leçons à tirer des expériences ailleurs au Canada et autour du monde. Par exemple, ces recherches montrent comment la studentification n'a pas que des impacts sur les résident.es non-étudiant.es des quartiers universitaires, mais qu'elle peut également avoir des effets néfastes sur les étudiant.es à travers la segmentation et la

financiarisation du marché locatif, contribuant à l'exploitation des étudiant.es. On constate aussi que l'urbanisme peut jouer un rôle important dans le façonnement du marché de logement étudiant, pour le meilleur ou le pire.

En même temps, le Québec offre plusieurs exemples d'innovation en logement étudiant, allant de mesures temporaires pour répondre au manque de logements pour les cégépiens.nes jusqu'à des modèles qui visent à créer des logements adaptés aux besoins des étudiant.es autochtones, ou des logements qui demeurent abordables à long terme grâce au modèle de financement de l'UTILE basé sur l'économie sociale. S'il est nécessaire d'évaluer ces modèles à travers le temps pour déterminer leur efficacité – selon plusieurs critères, dont la qualité de vie étudiante et l'abordabilité, entre autres – une telle évaluation pourrait également fournir des connaissances transférables à d'autres contextes dans le reste du Canada, voire du monde. Autrement dit, l'expérience québécoise a beaucoup à offrir aux débats internationaux sur la studentification et les autres enjeux liés au logement étudiant, tant sur le plan scientifique que sur le plan politique. Le Québec est bien

placé pour répondre à l'appel d'Alamel (2018) à bâtir une recherche francophone sur les géographies étudiantes, surtout en ce qui concerne le logement.

La communauté scientifique québécoise (et francophone, plus généralement) devrait alors prendre au sérieux les enjeux de logement étudiant, dans le contexte d'une crise de logement plus générale, et leurs liens avec d'autres sujets plus abordés dans les écrits existants sur les jeunes (la réussite scolaire et la conciliation travail-famille-études, la mobilité étudiante internationale, la réconciliation autochtone, etc.) ou en études urbaines (la studentification et la gentrification, la ségrégation et la discrimination résidentielles,

la financiarisation du parc locatif, le développement immobilier par des universités, etc.). La politique publique devrait également se confronter à ces enjeux, et les instances municipales et provinciales auront besoin de connaissances plus complètes pour mieux élaborer des politiques d'éducation supérieure, d'immigration, de logement et d'urbanisme, entre autres. Nous invitons donc d'autres chercheur.es à contribuer au programme de recherche que nous avons tracé dans ce rapport, sans s'y limiter : les apports de différentes approches méthodologiques et perspectives disciplinaires ne peuvent qu'alimenter une meilleure compréhension des défis auxquels font face les étudiant.es au Québec.

Références citées

- Adams, R. (2021). 'Digital poverty' could lead to lost generation of university students, vice-chancellors say. *The Guardian*, 18 janv. < [URL](#) >.
- Abegunde, A. A., Adedeji, Y. M. D., Adegun, O. B., Fika, O. et Ojo, B. (2022). Impacts and acceptance of studentification in Ile-Ife Nigeria. *Journal of Housing and the Built Environment*, 37(4), 2035-2057.
- Alamel, A. (2018). L'émergence des géographies étudiantes : une littérature anglophone substantielle, une recherche francophone à bâtir. *Belgeo*. < [URL](#) >.
- Alamel, A. (2019). Les transformations du secteur du logement étudiant au Royaume-Uni depuis la Seconde Guerre mondiale. *Espace populations sociétés*. < [URL](#) >.
- Alamel, A. (2022). Les contours d'un processus de studentification dans un quartier de Lille. *Urbanités*, 16. < [URL](#) >.
- Allinson, J. (2006). Over-educated, over-exuberant and over here? The impact of students on cities. *Planning, Practice & Research*, 21(1), 79-94.
- Anderson, V. R. (2012). 'Homes' and being 'at home' in New Zealand: Women's place-making in internationalised higher education. *Gender, Place & Culture*, 19(3), 327-343.
- Andersson, J., Sadgrove, J. et Valentine, G. (2012). Consuming campus: Geographies of encounter at a British university. *Social & Cultural Geography*, 13(5), 501-515.
- Arun-Pina, C. (2023). Homonegative labyrinth of representational distortions: Planning im/possibilities for higher education LGBTQ+ students in Mumbai. *Urban Planning*, 8(2). < [URL](#) >.
- Bergeron, L. (1991). *Les caractéristiques du fonctionnement administratif du système de l'Université du Québec* [thèse de doctorat en administration de l'éducation, Université de Montréal]. < [URL](#) >.
- Bureau de coopération interuniversitaire. (2022). *Données préliminaires relatives aux inscriptions au trimestre d'automne 2022*. < [URL](#) >.
- Calder, M. J., Richter, S., Mao, Y., Kovacs Burns, K., Mogale, R. S. et Danko, M. (2016). International students attending Canadian universities: Their experiences with housing, finances, and other issues. *Revue canadienne d'enseignement supérieur*, 46(2), 92-110.
- Charton, L. (2023). *Famille Travail Études: défis de mères et outils de sensibilisation*. INRS – Urbanisation Culture Société. < [URL](#) >.
- Chatterton, P. (1999). University students and city centres – the formation of exclusive geographies: The case of Bristol, UK. *Geoforum*, 30(2), 117-133.
- Clapham, D. (2002). Housing pathways: A post modern analytical framework. *Housing, Theory and Society*, 19(2), 57-68.
- Clapham, D., Mackie, P., Orford, S., Thomas, I. et Buckley, K. (2014). The housing pathways of young people in the UK. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 46(8), 2016-2031.
- Collins, F. L. (2010). International students as urban agents: International education and urban transformation in Auckland, New Zealand. *Geoforum*, 41(6), 940-950.
- Conseil jeunesse de Montréal. (2021). *Les jeunes Montréalais.es et le logement locatif. Une situation précaire*. < [URL](#) >.
- Crossman, E., Choi, Y. et Hou, F. (2021). *Les étudiants étrangers comme source de main-d'œuvre : l'augmentation du nombre d'étudiants étrangers et l'évolution de leurs caractéristiques sociodémographiques* (publication n° 36-28-0001). Statistique Canada. < [URL](#) >.
- Duclos, V. (2011). L'intégration universitaire et sociale d'étudiants tunisiens et marocains inscrits dans une université francophone canadienne. *Revue canadienne d'enseignement supérieur*, 41(3), 81-101.

- Evans, A. et Sotomayor, L. (2021). Towards plush new digs in Toronto's *in-between* city: The changing governance of student housing in Canada. *Urban Geography*. < [URL](#) >.
- Fabula, S., Boros, L., Kovács, Z., Horváth, D. et Pál, V. (2017). Studentification, diversity and social cohesion in post-socialist Budapest. *Hungarian Geographical Bulletin*, 66(2), 157-173.
- Fang, C. et van Liempt, I. (2021). 'We prefer our Dutch': International students' housing experiences in the Netherlands. *Housing Studies*, 36(6), 822-842.
- Fincher, R. et Shaw, K. (2009). The unintended segregation of transnational students in Central Melbourne. *Environment and Planning A: Economy and space*, 41(8), 1884-1902.
- Frenette, M., Choi, Y. et Doreleyers, A. (2020). *Les effectifs d'étudiants internationaux dans les programmes d'études postsecondaires avant la COVID-19* (publication n° 11-626-X). Statistique Canada. < [URL](#) >.
- Gherbi, A. et Belkhdja, C. (2018). Montréal, « collectivité accueillante » pour les étudiants internationaux? *Journal of International Mobility*, 6(1), 17-43.
- Gherbi-Rahal, A. (2021). Le prix de l'hospitalité : sur le « tournant hôtelier » de l'hébergement étudiant. *Lien social et Politiques*, 87, 42-63.
- Gherbi-Rahal, A. (2022a). Des intérieurs sociaux dans l'ombre des gratte-ciels : (co)habitation d'étudiants internationaux au centre-ville de Montréal. *Revue canadienne de recherche urbaine*, 31(1), 48-66.
- Gherbi-Rahal, A. (2022b). *Les revers de la ville attractive : L'habiter des étudiantes et des étudiants internationaux et les transformations de l'offre d'hébergement dans le centre-ville de Montréal* [thèse de doctorat, Institut national de la recherche scientifique]. < [URL](#) >.
- Haghighi, F. (2018). Study. Be silent. Die: Indeterminate architecture and the dispositif of studentification. *Journal for Cultural Research*, 22(1), 55-72.
- Harnois-Arel, L.-P. (2023, 20 avril). Victoriaville en manque criant de logements étudiants. *Noovo Info*. < [URL](#) >.
- Harvey, D. (1974). Class-monopoly rent, finance capital and the urban revolution. *Regional Studies*, 8(3-4), 239-255.
- Haynes, C.S. (2019). There's no place like home? African American women in the residence halls of a predominantly white Midwestern University. *Gender and Education*, 31(4), 525-542.
- Heslop, J., Chambers, J., Maloney, J., Spurgeon, G., Swainston, H. et Woodall, H. (2022). Re-contextualizing purpose-built student accommodation in secondary cities: The role of planning policy, consultation and economic need during austerity. *Urban Studies*. 60(5), 923-940. < [URL](#) >.
- Holton, M. (2016). The geographies of UK university halls of residence: Examining students' embodiment of social capital. *Children's Geographies*, 14(1), 63-76.
- Holton, M. et Mouat, C. M. (2021). The rise (and rise) of vertical studentification: Exploring the drivers of studentification in Australia. *Urban Studies*, 58(9), 1866-1884.
- Holton, M. et Riley, M. (2013). Student Geographies: Exploring the diverse geographies of students and higher education. *Geography Compass*, 7(1), 61-74.
- Holton, M. et Riley, M. (2016). Student geographies and homemaking: Personal belonging(s) and identities. *Social & Cultural Geography*, 17(5), 623-645.
- Hubbard, P. (2008). Regulating the social impacts of studentification: A Loughborough case study. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 40(2), 323-341.
- Hubbard, P. (2009). Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: Leading separate lives? *Environment and Planning A: Economy and Space*, 41(8), 1903-1923.
- Huot, M. (2018). *Mémoire sur le logement étudiant abordable*. Fédération étudiante collégiale du Québec. < [URL](#) >.
- Jolivet, V. et Reiser, C. (2022). La gentrification par projet : politiques publiques et revalorisation des quartiers péricentraux, les cas du Campus MIL à Montréal. *Métropoles*, 31. < [URL](#) >.
- Jolivet, V., Reiser, C., Baumann, Y. et Gonzalès, R. (2022). Before displacement: studentification, campus-led gentrification and rental market transformation in a multiethnic neighborhood (Parc-Extension, Montréal). *Urban Geography*. < [URL](#) >.

- Kallin, H. et Shaw, M. (2019). Escaping the parasite of the student flat. Reflections on an experiment in co-operative housing. *Radical Housing Journal*, 1(1), 223-226.
- Kenna, T. (2011). Studentification in Ireland? Analysing the impacts of students and student accommodation on Cork City. *Irish Geography*, 44(2-3), 191-213.
- Kenna, T. et Murphy, A. (2021). Constructing exclusive student communities: The rise of “superior” student accommodation and new geographies of exclusion. *The Geographical Journal*, 187(2), 138-154.
- Laidley, T. M. (2014). The privatization of college housing: Poverty, affordability, and the U.S. public university. *Housing Policy Debate*, 24(4), 751-768.
- Langlois, R. (2022, 27 juin). Une entente pour faciliter l’hébergement d’étudiants à Carleton-sur-Mer. *Radio-Canada ICI Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine*. < [URL](#) >.
- Larouche, C. (2008). *Les coopératives dans le secteur du logement étudiant : 6 études de cas et perspectives pour le Québec* [essai de maîtrise en gestion et développement des coopératives et des collectivités, Université de Sherbrooke].
- LeBlanc, D. (2022, 1^{er} septembre). Le Cégep d’Outaouais logne un partenariat public-privé pour le logement. *Le Droit*. < [URL](#) >.
- Léonard, R. (2022a, 5 octobre). Le projet de résidence étudiante sur Galt Ouest abandonné. *La Tribune*. < [URL](#) >.
- Léonard, R. (2022b, 25 mai). Projet immobilier sur Galt Ouest : non aux étudiants, oui aux personnes âgées. *La Tribune*. < [URL](#) >.
- Loiseau, C. (2023, 1^{er} mai). Le Cégep de Baie-Comeau lance un cri du cœur pour loger ses futurs étudiants. *TVA Nouvelles*. < [URL](#) >.
- Malet Calvo, D. (2018). Understanding international students beyond studentification: A new class of transnational urban consumers. The example of Erasmus students in Lisbon (Portugal). *Urban Studies*, 55(10), 2142-2158.
- Mercier, J.-P., Brossard, L., Parent-Poisson, N. et Dalle, C. (2021). *Besoins des mères-étudiantes et stratégies institutionnelles en matière d’articulation études-famille-emploi*. Service aux collectivités de l’Université du Québec à Montréal et Institut de coopération en éducation des adultes. < [URL](#) >.
- Miessner, M. (2021). Studentification in Germany: How investors generate profits from student tenants in Goettingen and the impacts on urban segregation. *European Urban and Regional Studies*, 28(2), 133-154.
- Ministère de l’Enseignement supérieur. (2021). *Les étudiants internationaux à l’enseignement supérieur : Portrait statistique*. < [URL](#) >.
- Ministère de l’Immigration, de la Francisation et de l’Intégration. (2020). *L’immigration temporaire au Québec : 2014-2019*. < [URL](#) >.
- Morin, D., Fortier, S. et Deschenaux, F. (2018). La conciliation travail-famille : un engagement pluriel qui se conjugue à l’indicatif présent et qui s’accorde au féminin. *Revue Jeunes et Société*, 3(2), 38-57.
- Moss, D. et Richter, I. (2010). Understanding young people’s transitions in university halls through space and time. *Young*, 18(2), 157-176.
- Munro, M. et Livingston, M. (2012). Student impacts on urban neighbourhoods: Policy approaches, discourses and dilemmas. *Urban Studies*, 49(8), 1679-1694.
- Nakazawa, T. (2017). Expanding the scope of studentification studies. *Geography Compass*, 11(1).
- Pendall, R., Prochaska, N., Allred, D. et Hillyard, C. (2022). A new skyline for Champaign: An urban dormitory transformed. *Housing Policy Debate*. < [URL](#) >.
- Pillai, A. K., Vieta, M. A. et Sotomayor, L. (2021). University student housing as business proposition and entrepreneurial activity: The Canadian case. *Housing Policy Debate*. < [URL](#) >.
- Prada, J. (2019). Understanding studentification dynamics in low-income neighbourhoods: Students as gentrifiers in Concepción (Chile). *Urban Studies*, 56(14), 2863-2879.
- Projet de cartographie anti-évacuation de Parc-Extension. (2020). *MIL façons de se faire évincer*. < [URL](#) >.
- Radio-Canada*. (2022a, 18 août). L’ouverture de la résidence étudiante autochtone de Sept-Îles repoussée. < [URL](#) >.
- Radio-Canada*. (2022b, 28 janvier). Un projet de logements universitaires contesté à Sherbrooke. < [URL](#) >.

- Réseau québécois des OSBL d'habitation. (2022). Construction d'une nouvelle résidence pour étudiants autochtones à Trois-Rivières. < [URL](#) >.
- Revington, N. (2018). Pathways and processes: Reviewing the role of young adults in urban structure. *The Professional Geographer*, 70(1), 1-10.
- Revington, N. (2021a). Age segregation, intergenerationality, and class monopoly rent in the student housing submarket. *Antipode*, 53(4), 1228-1250.
- Revington, N. (2021b). Le logement étudiant, l'espace « générationné » et l'urbanisation capitaliste. *Lien social et Politiques*, 87, 20-41.
- Revington, N. (2022). Post-studentification? Promises and pitfalls of a near-campus urban intensification strategy. *Urban Studies*, 59(7), 1424-1442.
- Revington, N., Moos, M., Henry, J. et Haider, R. (2020). The urban dormitory: Planning, studentification, and the construction of an off-campus student housing market. *International Planning Studies*, 25(2), 189-205.
- Revington, N. et August, M. (2020). Making a market for itself: The emergent financialization of student housing in Canada. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 52(5), 856-877.
- Revington, N. et Wray, A. J. D. (2022). Land-use planning approaches to near-campus neighborhoods and student housing development patterns in Ontario, Canada. *Housing Policy Debate*. < [URL](#) >.
- Reynolds, A. (2020). Geographies of purpose built student accommodation: Exclusivity, precarity and (im)mobility. *Geography Compass*, 14(11). < [URL](#) >.
- Reynolds A. (2022). Contesting the financialization of student accommodation: campaigns for the right to housing in Dublin, Ireland. *Housing Studies*. < [URL](#) >.
- Rossi, F. et Goglio, V. (2020). Satellite university campuses and economic development in peripheral regions. *Studies in Higher Education*, 45(1), 34-54.
- Rugg, J., Ford, J. et Burrows, R. (2004). Housing advantage? The role of student renting in the constitution of housing biographies in the United Kingdom. *Journal of Youth Studies*, 7(1), 19-34.
- Sage, J., Smith, D. et Hubbard, P. (2012). The diverse geographies of studentification: Living alongside people *not* like Us. *Housing Studies*, 27(8), 1057-1078.
- Sage, J., Smith, D. et Hubbard, P. (2013). New-build studentification: A panacea for balanced communities? *Urban Studies*, 50(13), 2623-2641.
- Simard-Blouin, A. (2022, 11 août). Un milieu de vie communautaire adapté aux besoins pour les étudiants autochtones. *TVA Nouvelles*. < [URL](#) >.
- Smith, D. P. (2005). 'Studentification': the gentrification factory? Dans R. Atkinson et G. Bridge (dir.), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism* (p. 72-89). Routledge.
- Smith, D. P. et Holt, L. (2007). Studentification and 'apprentice' gentrifiers within Britain's provincial towns and cities: Extending the meaning of gentrification. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 39(1), 142-161.
- Smith D. P. et Hubbard, P. (2014). The segregation of educated youth and dynamic geographies of studentification. *Area*, 46(1), 92-100.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2023). *Portail de l'information sur le marché de l'habitation*. < [URL](#) >.
- Sotomayor, L., Tarhan, D., Vieta, M., McCartney, S. et Mas, A. (2022). When students are house-poor: Urban universities, student marginality, and the hidden curriculum of student housing. *Cities*, 124(7), < [URL](#) >.
- Statistique Canada. (2021a). *Effectifs postsecondaires, selon le statut de l'étudiant au Canada, le pays de citoyenneté et le genre de la personne*. Tableau 37-10-0086-01. < [URL](#) >.
- Statistique Canada. (2021b). *Proportion des étudiants âgés de 15 à 29 ans qui allient travail et études, selon le groupe d'âge et le type d'institution fréquentée*. Tableau 37-10-0106-01. < [URL](#) >.

- St-Hilaire, C., Brunila, M. et Wachsmuth, D. (2023). High rises and housing stress: A spatial big data analysis of rental housing financialization. *Journal of the American Planning Association*. < [URL](#) >.
- Taulke-Johnson, R. (2010). Assertion, regulation and consent: gay students, straight flatmates, and the (hetero)sexualisation of university accommodation space. *Gender and Education*, 22(4), 401-417.
- Théberge, A. (2023, 23 janvier). Pénurie de logements étudiants : le Cégep de Rivière-du-Loup en mode solution. *Info Dimanche*. < [URL](#) >.
- Tremblay, D.-G. et Yagoubi, A. (2022). *La conciliation famille-travail-études dans les établissements d'enseignement supérieur du Québec : mesures et initiatives des universités et des cégeps*. Ministère de l'Enseignement supérieur. < [URL](#) >.
- Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant. (2017). *Le logement étudiant au Québec en 2017. Rapport de recherche*. < [URL](#) >.
- Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant. (2019). *Le logement étudiant au collégial. Résultats de l'enquête PHARE 2019*. < [URL](#) >.
- Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant. (2022). *Le logement étudiant au Québec. Rapport de recherche*. < [URL](#) >.
- Université Laval. (2021, 8 novembre). Un nouveau milieu de vie pour les étudiantes et étudiants autochtones et leur famille. *ULaval nouvelles*. < [URL](#) >.
- Vultur, M. et Germain, A. (2018). Les carrières migratoires des étudiants internationaux dans une université de recherche au Québec : repenser la mobilité et l'ancrage. *Études ethniques au Canada*, 50(1), 107-127.
- Zasina, J., Magione, E. et Santangelo, M. (2023). Nuancing student geographies: Studentscapes in post-industrial cities. *Urban Geography*, 44(1), 105-127.



CHAIRE-RÉSEAU DE RECHERCHE
SUR LA JEUNESSE DU QUÉBEC