

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

1 (438) 933-8381  
utile.org  
Montréal

# Saisir l'opportunité du logement étudiant à but non lucratif dans Griffintown

Mémoire – Août 2023

Dans le cadre de la consultation publique *L'Avenir de Griffintown*

---

## À propos de l'UTILE

L'UTILE est un OBNL d'habitation dont la mission consiste à développer et à gérer des immeubles de logements étudiants abordables, en plus de faire la promotion de l'accès au logement pour la population étudiante et d'étudier ses habitudes résidentielles.

L'UTILE loue présentement 213 logements abordables à Montréal, et des projets pouvant héberger 1 500 personnes supplémentaires sont en construction ou en développement à Québec, Trois-Rivières, Sherbrooke et Montréal. En restant propriétaire des immeubles qu'elle construit, l'UTILE s'assure que ces logements resteront abordables à perpétuité.

L'UTILE publie périodiquement l'enquête PHARE, une grande enquête statistique qui dresse le portrait de la situation résidentielle des étudiant·es. L'organisation, en pleine croissance, s'appuie aujourd'hui sur une équipe de plus de 30 employé·es pour réaliser sa mission à l'échelle du Québec.

---

## Contact

Pour toutes questions en lien avec le présent mémoire, veuillez contacter Élise Tanguay, directrice aux affaires publiques de l'UTILE, à l'adresse [elise.tanguay@utile.org](mailto:elise.tanguay@utile.org).

## Constats clés

L'exercice de réflexion collective *L'Avenir de Griffintown* et la démarche de renouvellement de la vision de développement du quartier qui lui succédera représentent des opportunités incontournables de **cimenter le caractère étudiant du quartier Griffintown et d'y développer une offre de logements abordables pour les futures générations de jeunes qui souhaiteront y trouver un toit pour leurs études**. Par sa localisation à proximité de plusieurs grands établissements d'enseignement, dont l'École de technologie supérieure (ÉTS) implantée au cœur du quartier, et sa connectivité aux principaux axes de transport en commun, Griffintown constitue un important pôle d'attraction de la population étudiante postsecondaire. Cette réalité est appelée à s'accroître dans les prochaines années avec la construction du Réseau express métropolitain (REM) qui reliera le secteur à toutes les universités montréalaises en moins de vingt minutes grâce à la construction de la future station Griffintown–Bernard–Landry. Il est donc primordial que la démarche d'élaboration d'une nouvelle vision de développement pour Griffintown tienne compte de la présence de cette population étudiante et prévoit des mesures visant à répondre à leurs besoins particuliers en matière d'habitation et de mobilité. C'est d'autant plus vrai dans un contexte de pénurie de logements affectant l'ensemble du territoire montréalais et dont les effets sur l'abordabilité des loyers affectent en particulier les populations les plus vulnérables, comme la population étudiante locataire.

## Miser sur le logement étudiant dans Griffintown

L'UTILE publie périodiquement la recherche PHARE<sup>1</sup>, une grande enquête statistique qui dresse le portrait de la situation résidentielle des étudiant·e·s. Grâce aux quatre éditions du PHARE menées entre 2014 et 2021, l'UTILE a collecté des données inédites sur un aspect de l'urbain qui demeure méconnu – le logement étudiant – et peut ainsi documenter les besoins criants de la population étudiante en matière d'habitation abordable à l'échelle du Canada. Les données présentées ci-bas sont spécifiques à la région de Montréal, puisqu'il nous aurait été difficile de les circonscrire au quartier Griffintown pour des raisons méthodologiques, mais elles brossent un portrait juste des conditions de vie et d'habitation de la population étudiante et permettent de mettre en évidence la vulnérabilité de cette population sur le marché locatif de l'ensemble du territoire montréalais, Griffintown compris.

1 PHARE : Prospection des habitudes et aspirations résidentielles étudiantes

Comptant plus de 197 000 étudiant·e·s (11 % de la population montréalaise totale) menant leur formation dans l'une de ses universités<sup>2</sup>, Montréal attire l'effectif étudiant le plus important de la province et le second au pays après Toronto. Les données fines tirées de l'édition 2021 du PHARE nous montrent que, dans l'agglomération de Montréal, plus de huit étudiant·e·s sur dix (86 %) sont locataires et la grande majorité d'entre eux occupe un appartement sur le marché locatif privé conventionnel (80 %). De ce nombre, seul·es 2 % étaient, en 2021, locataires d'une chambre en résidence étudiante.

Parmi ces locataires étudiants sur le marché privé, la plupart (58 %) habitent un logement comptant au moins deux chambres à coucher; conséquemment, ces grands appartements sont retirés de l'offre en habitation pour les familles avec enfants et autres ménages. Cela s'explique par le fait que la taille des ménages étudiants est en moyenne de 2,2 personnes (44 % étant composés de 2 colocataires, et 28 % de 3 colocataires). En se partageant les dépenses liées au logement, et en dépit du fait que les étudiant·es locataires touchent majoritairement moins de 20 000 \$ par année, ces ménages étudiants en viennent à payer des loyers supérieurs à ceux des ménages avec enfants pour des logements équivalents. Ils rivalisent donc avec les familles pour les grands logements tout en contribuant bien involontairement à la hausse généralisée des loyers à Montréal. En effet, en comparant les loyers payés par les répondant·es du PHARE 2021 avec ceux payés par les autres ménages locataires<sup>3</sup>, on constate que les ménages étudiants paient en moyenne 313 \$ de plus pour leur logement, toutes typologies confondues.

Or, il serait erroné de conclure que les étudiant·es ont la capacité financière de s'offrir des logements plus chers. En incluant l'aide parentale, les bourses et les prêts étudiants (c'est-à-dire des sources de revenus qui ne sont pas durables ou représentent carrément de l'endettement), le revenu annuel moyen des répondant·es s'élève à 21 333 \$. Près des trois quarts (73 %) ont un taux d'effort supérieur à 30 % de leurs revenus<sup>4</sup>, ce qui nous permet d'estimer que, dans l'absolu, **environ 125 000 locataires étudiants sont dans une situation résidentielle précaire à Montréal.**

L'enquête PHARE nous apprend également que les loyers des étudiant·es universitaires ont augmenté de 18 % entre 2017 et 2021 seulement. Si on observe une hausse aussi draconienne, c'est qu'en déménageant fréquemment, les étudiant·es universitaires ne bénéficient pas du contrôle des loyers dont peuvent profiter les locataires qui demeurent longtemps dans le même logement. **Ainsi,**

2 Universités Canada, 2020

3 SCHL, 2020

4 Le taux d'effort correspond au rapport entre le revenu et les dépenses liées au logement. Au Canada, il est établi qu'un taux d'effort de 30 % ou plus révèle une situation financière précaire.

**la population étudiante locataire est parmi les premières victimes de l'augmentation progressive des loyers : ce qu'elle vit aujourd'hui n'est qu'un avant-goût de ce qui attend les locataires qui chercheront un nouveau logement dans les prochaines années.**

Devant ces constats, il ne fait pas de doute pour l'UTILE que l'administration doit miser sur le logement étudiant dédié et à but non lucratif comme avenue pour assurer l'abordabilité et la disponibilité du logement dans Griffintown. En effet, ce modèle a des retombées triples. Il permet en premier lieu de mettre un toit (neuf) sur la tête d'étudiant·e·s dans le besoin, soutenant ainsi leur réussite et facilitant leur contribution future à l'économie et au marché de l'emploi. Ce faisant, il permet de libérer de grands logements, rares dans Griffintown<sup>5</sup>, qui étaient jusqu'alors occupés par des ménages étudiants et pourraient accueillir les familles. Enfin, elle soutiendra l'attractivité des universités du quartier et des environs en procurant des logements adéquats et abordables aux candidat·es qu'elles souhaitent attirer chez elles.

## Loger la population étudiante au cœur des pôles de mobilité

Par ailleurs, cette population de locataires étudiants a des besoins résidentiels très spécifiques en termes de localisation. L'enquête PHARE a démontré qu'elle cherche à demeurer près des institutions d'enseignement, qui sont elles-mêmes situées près des centres urbains et des axes de transport en commun. Elle est moins susceptible que le reste de la population de posséder une voiture et, conséquemment, elle utilise davantage les transports actifs et collectifs pour ses déplacements quotidiens. En effet, à Montréal en 2023, moins de 10 % des universitaires sondés par l'UTILE utilisent la voiture dans leurs déplacements quotidiens. C'est pourquoi **nous croyons que les aires TOD<sup>6</sup> sont des quartiers à prioriser pour la création de nouveaux logements étudiants, et plus spécifiquement le secteur entourant la future station Griffintown-Bernard-Landry.**

Qui plus est, puisqu'elle a de faibles revenus, la population étudiante locataire cherche à diminuer ses frais de loyer afin de limiter son endettement; pour ce faire, elle est notamment prête à habiter dans des logements moins grands que la moyenne des ménages, puisqu'elle possède moins de biens matériels. En tenant compte de ces caractéristiques, il est possible d'envisager un modèle

5 Au sein des secteurs de recensement correspondant majoritairement au territoire de Griffintown, soient les secteurs 70,02 et 69,02, les logements de trois chambres et plus forment 3 % de l'univers locatif, contre 10 % à l'échelle de la ville de Montréal. (SCHL, 2022)

6 *Transit-Oriented Development*, en français « développement orienté sur le transit ».

de logement étudiant qui préconise la densification grâce à des appartements de petite taille, ce qui permet de construire davantage d'unités par terrain développé tout en réduisant le loyer demandé aux locataires. Il s'agit d'une stratégie d'optimisation architecturale éprouvée que nous déployons dans tous nos projets à ce jour. De plus, les projets de l'UTILE dans la métropole ne comportent aucun espace de stationnement pour automobile, mais ils offrent plutôt aux étudiant·e·s locataires l'accès à un stationnement intérieur pour vélos. Projets denses et unités de petites tailles, faible dépendance à la voiture : **la population étudiante est une clientèle de choix pour habiter les quartiers densifiés et orientés vers le transport collectif tels que le secteur de la station Griffintown–Bernard-Landry.**

## Bâtir du logement étudiant : avantageux pour toute la communauté

Dans le contexte actuel, nous croyons que le quartier est à la croisée des chemins en matière d'abordabilité du logement. **Il ne fait pas de doute pour l'UTILE que Griffintown a beaucoup à gagner en favorisant le développement d'une offre de logements étudiants à but non lucratif, qui aurait des retombées positives sur l'ensemble du parc locatif du quartier.**

Dans un premier temps, cela permettrait d'augmenter la proportion de logements qui ne sont pas soumis à une logique spéculative sur le marché locatif. Étant donné la dynamique d'augmentation rapide des loyers des appartements privés lorsqu'il y a rotation de locataires<sup>7</sup>, il est particulièrement efficace de créer des logements à but non lucratif dédiés à la population étudiante puisque cela permet de réduire le taux de rotation de locataires dans les appartements privés avoisinants.

Dans un deuxième temps, comme nous l'avons démontré précédemment, créer des logements étudiants abordables adaptés aux besoins de cette population permettrait aux familles d'avoir accès à une plus vaste offre de grands appartements abordables qui seraient autrement occupés par des colocations étudiantes.

Par ailleurs, le développement de logements étudiants permet d'atteindre les objectifs d'aménagement durable que sont la densification et la réduction de la dépendance à la voiture. En effet,

7 En 2022, la SCHL établissait qu'à Montréal, les logements où une rotation de locataires avait eu lieu dans la dernière année ont connu une augmentation de loyer de 14,5 %, contre 3,5 % pour le reste des logements. (SCHL, 2022)

comme nous l'avons souligné, la population étudiante est prête à occuper des plus petits logements pour payer moins cher et souhaite habiter près des institutions d'enseignement, ce qui en fait une clientèle idéale pour des projets de densification urbaine. De plus, la population étudiante locataire est moins dépendante de la voiture pour ses déplacements quotidiens et ne contribue donc pas à accentuer les problèmes de circulation d'une localité comme aurait pu le faire un autre type de clientèle. Sa nette préférence pour les transports collectifs permet de construire des projets ne proposant pas d'espaces de stationnement, réduisant ainsi à la fois les coûts du projet et l'espace consacré à la voiture dans les centres urbains.

Finalement, soulignons que les projets portés par des développeurs à but non lucratif, qui ont une mission sociale et ne recherchent pas le profit, peuvent être une façon d'intégrer des éléments d'intérêt public dont tout Griffintown pourrait profiter. **Ruelles vertes, commerces de proximité au rez-de-chaussée, places publiques, art urbain, buanderies; ce sont autant d'exemples de services et d'infrastructures pouvant être intégrés à des projets de logement étudiant à but non lucratif, au bénéfice de toute la communauté.**