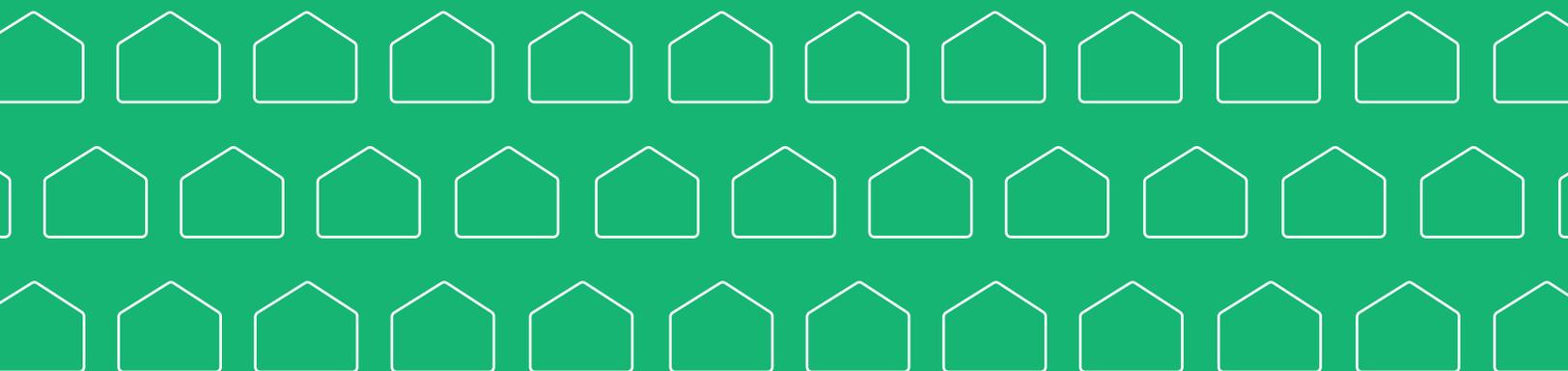


Portrait régional

Le logement étudiant à Sherbooke

Rapport de recherche
Avril 2022



SOMMAIRE

PROPORTION

- ▶ **89%** des étudiant·e·s sont locataires
- ▶ **83%** des étudiant·e·s sont locataires sur le marché privé
- ▶ **6%** des étudiant·e·s sont locataires dans les résidences

NOMBRES ABSOLUS

- ▶ **20 788** locataires étudiant·e·s
- ▶ **19 314** locataires étudiant·e·s sur le marché privé
- ▶ **1 350** locataires étudiant·e·s dans les résidences

TAUX D'INOCCUPATION SCHL¹

- ▶ **0,9** en 2021
- ▶ **5,2** en 2017
- ▶ **0,9** en 2004

PRÉCARITÉ

- ▶ **48%** des étudiant·e·s locataires à Sherbrooke allouent plus de 30% de leur revenu annuel au paiement de leur loyer
- ▶ **8 463** étudiant·e·s locataires ont des besoins impérieux en matière de logement

LOYER MOYEN PAR APPARTEMENT

- ▶ Population générale (SCHL octobre 2020) : **673\$/mois**
- ▶ Étudiant·e·s (2020/2021) : **755\$/mois**

¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2021. *Enquête sur les logements locatifs*. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/data-tables/rental-market/rental-market-report-data-tables>

REMERCIEMENTS

ÉQUIPE DE PROJET

Coordination de projet

Élise Tanguay

Laurent Levesque

Analyse et rédaction

Amel Gherbi-Rahal

Révision

Élise Tanguay

Laurent Levesque

Marianne Lamoureux

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	III
SHERBROOKE, VILLE ÉTUDIANTE ET PÔLE RÉGIONAL D'ATTRACTION	1
1.1. PHARE 2021	1
1.2. FAITS SAILLANTS	2
MÉTHODOLOGIE	4
2.1. COMPOSITION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE SONDEE	4
2.2. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA SITUATION RÉSIDENTIELLE DES ÉTUDIANT·E·S SONDE·E·S	6
LES ÉTUDIANT·E·S : DES CANARIS DANS LA MINE	8
3.1. LE LOYER PERSONNEL MOYEN ASSUMÉ PAR LES ÉTUDIANT·E·S À SHERBROOKE EN HAUSSE DE 20% EN 4 ANS	8
3.2. LE QUART DU PARC RÉSIDENTIEL LOCATIF OCCUPÉ PAR LA POPULATION ÉTUDIANTE UNIVERSITAIRE	12
UNE POPULATION ÉTUDIANTE PRÉCAIRE	16
3.3. SHERBROOKE PARMIS LES VILLES QUÉBÉCOISES OÙ LE REVENU DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE EST LE PLUS BAS	16
3.4. UN·E ÉTUDIANT·E SUR DEUX CONSACRE PLUS DE 30% DE SON REVENU MENSUEL AU LOGEMENT	18
3.5. 8 463 ÉTUDIANT·E·S VIVENT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT	20
CONCENTRATION ÉTUDIANTE IMPORTANTE ET FAIBLE RÉTENTION APRÈS LES ÉTUDES	22
4.1. UN TEMPS DE DÉPLACEMENT RÉDUIT PRISÉ PAR LES ÉTUDIANT·E·S	22
4.2. ENJEU DE RÉTENTION DES DIPLÔMÉ·E·S DANS LA VILLE	24
BONIFIER ET REDÉFINIR L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS DÉDIÉS À SHERBROOKE	26

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Distribution de la population étudiante locataires, selon le niveau d'étude (PHARE 2021)	5
Tableau 2 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le niveau d'étude et la provenance (PHARE 2021)	5
Tableau 3 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le type de logement locatif (PHARE 2021)	6
Tableau 4 : Proportion de la population étudiante locataire, selon la provenance avant les études universitaires (PHARE 2021)	7
Tableau 5 : Part individuelle de loyer assumée par la population étudiante locataire, incluant les charges, en 2017 et 2021, à Sherbrooke et à l'échelle de la province	8
Tableau 6 : Comparaison du loyer global moyen et médian des étudiant-e-s (PHARE 2021) et de la population en général (SCHL 2021) à Sherbrooke en 2020/2021, par typologie	9
Tableau 7 : Comparaison entre le loyer global moyen assumé par la population étudiante locataire (PHARE 2017 et 2021) et le loyer moyen calculé par la SCHL (octobre 2017 et 2020), par appartement, par année	10
Tableau 8 : Univers locatif et taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée à Sherbrooke en 2004, 2017 et 2020, par typologie (SCHL 2021).....	13
Tableau 9: Comparaison de l'état du logement du point de vue des étudiant-e-s (PHARE 2021) et de la population en général (SCHL 2016) à Sherbrooke	15
Tableau 10 : Distribution des locataires étudiant-e-s à Sherbrooke en 2021, selon le revenu annuel (PHARE 2021)	16
Tableau 11 : Comparaison de la situation d'emploi des locataires étudiant-e-s à Sherbrooke en 2017 et en 2021 (PHARE 2017 et 2021)	18
Tableau 12 : Comparaison du taux d'effort de la population étudiante locataire à Sherbrooke en 2021, selon le niveau d'étude (PHARE 2021)	20

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Progression du taux d'inoccupation et du loyer global moyen à Sherbrooke de 2004 à 2021 (SCHL 2021)	11
Figure 2 : Progression du taux d'inoccupation à Sherbrooke de 2004 à 2021, selon l'année de construction du bâtiment (SCHL 2021)	12
Figure 3 : Distribution de la population étudiante locataire à Sherbrooke en 2021, par typologie (PHARE 2021)	14
Figure 4 : Part de la population étudiante locataire à Sherbrooke qui bénéficie ou non de prêts et bourses (PHARE 2021).....	17
Figure 5 : Part de la population étudiante locataire à Sherbrooke qui bénéficie ou non d'une aide parentale (PHARE 2021).....	17
Figure 6 : Comparaison du taux d'effort de la population étudiante locataire à Sherbrooke entre 2017 et en 2021 (PHARE 2017 et 2021)	19
Figure 7 : Distribution spatiale des étudiant·e·s locataires à Sherbrooke en 2021 (PHARE 2021) 22	
Figure 8 : Concentration spatiale des étudiant·e·s locataires autour du campus principal de l'Université de Sherbrooke en 2021 (PHARE 2021).....	23
Figure 9 : Habitudes de transport des étudiant·e·s sondé·e·s, selon le temps de déplacement et les moyens de transport privilégiés (PHARE 2021)	24

SHERBROOKE, VILLE ÉTUDIANTE ET PÔLE RÉGIONAL D'ATTRACTION

1.1. PHARE 2021

Historiquement, il a été difficile d'obtenir des données détaillées sur les conditions de vie résidentielles de la population étudiante. Cela est dû au fait que les données existantes sur le marché locatif, produites par la SCHL, n'isolent pas les ménages étudiants. Les données démographiques de Statistiques Canada, quant à elles, sous-estiment la demande résidentielle étudiante. Bref, il n'y avait pas d'enquête dédiée sur le sujet au sein du réseau universitaire avant que l'UTILE ne s'attèle à la tâche.

Avec la création de l'enquête PHARE (Prospection sur les habitudes et aspirations résidentielles étudiantes), cette situation a changé. L'UTILE a conduit depuis 2014 quatre éditions de l'enquête en collaboration avec des dizaines d'associations étudiantes de partout au pays. La dernière édition du sondage, effectuée à l'hiver 2021, a permis de recueillir plus de 18 000 réponses à travers le Canada et ainsi de documenter mieux que jamais les conditions d'habitation de la population étudiante postsecondaire de la province et ailleurs au pays.

Avec plus de 28 000 étudiant·e·s postsecondaires dans la ville de Sherbrooke qui composent environ 17% de la population totale^{2,3}, il va sans dire que Sherbrooke est un pôle régional d'attraction pour les études supérieures. Les données fines tirées du sondage PHARE 2021 offrent à cet égard un éclairage plus détaillé des conditions de vie et des besoins des étudiant·e·s universitaires, qui peuvent d'ailleurs être comparées à l'édition 2017 de l'enquête afin d'apprécier les évolutions.

² Fédération étudiante de l'Université de Sherbrooke (FÉUS). 2017. *Impacts socioéconomiques de la population étudiante sur la ville de Sherbrooke*. https://static1.squarespace.com/static/5b01f2162971145828bdd5f9/t/5d9602f681c7d335213f07c1/1570112248803/Impacts-socioe%CC%81conomiques-de-la-population-e%CC%81tudiante-sur-la-Ville-de-Sherbrooke_pre%CC%81sentation-finale_ct.pdf

³ Institut de la statistique du Québec (ISQ). 2021. <https://statistique.quebec.ca/fr/document/population-et-structure-par-age-et-sexe-municipalites>

1.2. FAITS SAILLANTS

Menée dans un contexte marqué par une crise sanitaire qui a eu divers impacts sur la vie de la population étudiante et sur ses conditions résidentielles, l'enquête PHARE 2021 présente le portrait le plus récent des besoins en logement de la population universitaire à Sherbrooke. Nous faisons à cet égard ressortir que :

- ▶ L'année 2020-2021 est généralement caractérisée par le taux d'inoccupation le plus bas des deux dernières décennies, corrélé à la plus importante variation du loyer moyen durant cette période;
- ▶ La proportion de locataires universitaires à Sherbrooke est parmi les plus importantes de la province;
- ▶ Le quart du parc résidentiel locatif à Sherbrooke est occupé par la population étudiante, laquelle réside en majorité dans des appartements de 2 chambres à coucher et plus;
- ▶ La population locataire sondée se concentre principalement à proximité du campus principal de l'Université de Sherbrooke, un secteur qui présente un taux d'inoccupation plus bas et des loyers légèrement moins élevés en comparaison à la moyenne;
- ▶ Plus du tiers des locataires étudiant·e·s déclarent que leur logement nécessite des réparations (majeures ou mineures);
- ▶ Le temps de déplacement entre le logement et l'université est généralement de 15 minutes et moins;
- ▶ Si la population étudiante locataire à Sherbrooke paye en moyenne plus cher que le reste de la population pour se loger, cet écart s'est réduit depuis 2017, indiquant un rattrapage du marché locatif dans son ensemble aux loyers étudiants;
- ▶ Il n'empêche que les étudiant·e·s locataires ont subi, entre 2017 et 2021, une hausse de 20% de leur loyer individuel;
- ▶ La population étudiante à Sherbrooke reste également proportionnellement plus importante que la moyenne québécoise à gagner un salaire annuel inférieur à 20 000\$;
- ▶ Même si près de la moitié de la population étudiante locataire à Sherbrooke a un taux d'effort supérieur à 30%, et qu'un peu plus de 40% ont des besoins impérieux en matière de logement, leur situation financière semble globalement s'être améliorée depuis 2017. Cette situation peut en partie être explicable par le contexte pandémique particulier (plus d'étudiant·e·s-travailleurs·euses, recours à des programmes de soutien financier, etc.);
- ▶ L'amélioration de la situation des locataires étudiant·e·s sur le plan du taux d'effort s'explique autrement par le fait qu'encore tout récemment, les loyers à Sherbrooke se maintenaient assez bas. La situation devrait néanmoins alerter sur

- la capacité limitée de la population étudiante locataire à absorber une hausse des loyers;
- ▶ La plupart des jeunes locataires étudiant·e·s proviennent de l'extérieur de la région de l'Estrie, renforçant le rôle de Sherbrooke comme ville étudiante qui attire non seulement à l'échelle régionale mais aussi internationale. Sherbrooke affiche néanmoins un faible taux de rétention de la population diplômée, causant nécessairement un roulement important de la population dans les logements locatifs.

En tenant compte de ces constats et du paysage sherbrookoïse en transformation, la section conclusive du rapport propose une synthèse des résultats ainsi que des pistes à envisager afin de bonifier et redéfinir l'offre de logements étudiants dédiés à Sherbrooke pour soutenir son développement durable au bénéfice de l'ensemble de la collectivité.

MÉTHODOLOGIE

2.1. COMPOSITION DE LA POPULATION ÉTUDIANTE SONDÉE

À elle seule, la population étudiante de l'Université de Sherbrooke qui suit une formation sur le campus principal et celui de la Santé est estimée à 20 362 étudiant·e·s durant l'année 2020-2021 (respectivement 17 421 et 2 941 étudiant·e·s)⁴, tandis que celle de l'Université Bishop's comptait autour de 2 900 étudiant·e·s de premier cycle en 2019 comme en 2021^{5,6}. À ce bassin d'étudiant·e·s universitaires, s'ajoutent plus de 5 600 jeunes adultes du collégial⁷.

Puisque la contribution des campus et des associations étudiantes à l'enquête se fait sur une base volontaire, les analyses détaillées sur les conditions d'habitation de la population étudiante ne permettent pas d'avoir accès à la situation de l'ensemble des étudiant·e·s. Bien que nous ayons pu rejoindre les étudiant·e·s de l'Université Sherbrooke, les autres institutions d'enseignement postsecondaire à Sherbrooke tel que l'Université Bishop's, le cégep de Sherbrooke ou encore le Champlain Regional College, n'ont pas pu être rejointes. On peut toutefois considérer que le principal bassin d'universitaires a été sondé.

Au final, sur un effectif estimé de 23 262 étudiant·e·s universitaires qui habitent la ville de Sherbrooke durant leur formation en 2020-2021, nous avons pu rejoindre 1 270 étudiant·e·s de l'Université de Sherbrooke parmi lesquels 931 répondant·e·s étudient sur l'un des campus dans la ville, établissant le taux de réponses à 4%. Parmi eux, la plupart poursuit une formation de premier cycle (61%) tandis qu'une proportion non négligeable suit une formation à la maîtrise ou au doctorat (39%) (tableau 1).

⁴ Bureau de la registraire de l'Université de Sherbrooke – section statistiques et données étudiantes. Avril 2022. *Données sur l'effectif par campus, par année académique (2010-2022)*.

⁵ Université Bishop's. 2021. À propos. <https://www.ubishops.ca/fr/a-propos-de-bu-2/coup-doeil-sur-bishops/>

⁶ Universités Canada. 2021. Effectif. <https://www.univcan.ca/fr/universites/statistiques/effectifs-par-universite/>

⁷ Cégep de Sherbrooke. 2021. *Mémoire présenté au ministère des finances du Québec*. https://consultations.finances.gouv.qc.ca/Consultprebudg/2021-2022/memoires/Cegep_de_Sherbrooke.pdf

Afin d'établir des estimations en chiffres absolus, nos analyses prendront pour principale référence le bassin d'étudiant·e·s universitaires habitant à Sherbrooke. Ce faisant, l'échantillon que nous retenons ici diffère quelque peu de celui qui a servi au rapport PHARE 2021, ce qui explique les variations mineures retrouvées dans les analyses ici présentées.

Tableau 1 : Distribution de la population étudiante, selon le niveau d'étude (PHARE 2021)

Niveau d'étude	Nombre de répondant·e·s (PHARE 2021)	% de la population sondée	Population totale estimée
Premier cycle	568	61%	14 192
Cycles supérieurs	359	38,6%	8 970
n.d.	4	0,4%	96
Total	931	100%	23 262

Tableau 2 : Distribution de la population étudiante, selon le niveau d'étude et la provenance (PHARE 2021)

Niveau d'étude	% Premier cycle	% Cycles supérieurs	% de la population totale sondée	Population totale estimée
Dans la ville où vous étudiez présentement	21,9%	18,4%	20,5%	4 774
Dans votre province d'étude, dans la même région que celle où vous étudiez mais dans une ville différente	10,3%	5,7%	8,5%	1 981
Dans votre province d'étude, dans une autre région que celle où vous étudiez présentement	66,3%	49,3%	59,7%	13 891
Au Canada, mais à l'extérieur de la province où vous étudiez présentement	0,5%	1,4%	0,9%	203

Dans un pays autre que le Canada	1,1%	25,2%	10,4%	2 413
Total	563	353	100%	23 262

Leurs réponses permettent de soutenir que la ville de Sherbrooke est non seulement un **pôle d'attraction pour les étudiant·e·s provenant d'une autre région du Québec (60%) mais également de l'extérieur de la province voire du pays (11%)**. D'ailleurs, on estime que la présence de ces derniers dans la ville de Sherbrooke dépasse la population étudiante en provenance de l'Estrie (8,5%) (tableau 2).

2.2. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA SITUATION RÉSIDENTIELLE DES ÉTUDIANT·E·S SONDÉ·E·S

Le PHARE 2021 révèle qu'avec Rimouski, Sherbrooke constitue la ville accueillant le plus de locataires étudiant·e·s proportionnellement à la population étudiante. Parmi les personnes répondantes, **89% s'identifient comme des locataires, représentant près de 21 000 étudiant·e·s universitaires locataires à Sherbrooke**.

Tableau 3 : Distribution de la population étudiante locataire, selon le type de logement locatif (PHARE 2021)

Type de location	% de la population totale sondée	Population totale estimée
Dans une maison où je loue un logement et qui est occupée par une famille qui n'est pas la mienne	4,7%	1 099
En appartement, studio ou autre dont je suis locataire	78,3%	18 215
En logement social (coopérative, HLM ou OBNL d'habitation)	0,5%	125
Sous-total marché locatif privé (hors logement social)	83%	19 314
En résidence étudiante opérée par mon université	2,9%	675

En résidence étudiante opérée par un propriétaire privé	2,9%	675
Sous-total résidences	5,8%	1 350
Total des locataires	88,8%	20 788

Si la majorité (83%) occupent un appartement dans le marché locatif privé (hors logement social), on estime à près de **6% la proportion de la population universitaire sondée qui vit en résidence**. En chiffres absolus, le segment locatif privé accueille donc plus de 19 000 étudiant-e-s, et les résidences en hébergent environ 1 350 en 2021 (tableau 3).

Tableau 4 : Proportion de la population étudiante locataire, selon la provenance avant les études universitaires (PHARE 2021)

Provenance	% de la population locataire
Ville de Sherbrooke	67,7%
Province de Québec (hors Sherbrooke)	96,4%
Canada (hors Québec)	100%
Autre pays	94,9%
Total	90,4%

En nous intéressant à leur provenance avant le début de leurs études universitaires, nous constatons une fois de plus qu'ils et elles sont majoritairement locataires (90,4%) (tableau 4). Non seulement leur proportion est particulièrement importante chez ceux et celles qui viennent de l'extérieur de Sherbrooke (96%), hors du Québec (100%) et hors du Canada (95%) sont quasiment tous et toutes locataires, mais la part des locataires étudiant-e-s originaires de la ville est également à souligner (68%).

LES ÉTUDIANT·E·S : DES CANARIS DANS LA MINE

3.1. LE LOYER PERSONNEL MOYEN ASSUMÉ PAR LES ÉTUDIANT·E·S À SHERBROOKE EN HAUSSE DE 20% EN 4 ANS

Les loyers assumés par la population étudiante de l'Université de Sherbrooke ont été répertoriés tant en 2017 qu'en 2021 dans le cadre des enquêtes PHARE de l'UTILE.

En comparant le loyer personnel assumé par la population étudiante locataire entre ces deux années de référence, on constate une augmentation significative à l'échelle du Québec comme à celle de la ville. Les résultats du [tableau 5](#) témoignent de cette hausse.

Tableau 5 : Part individuelle de loyer assumée par la population étudiante locataire, incluant les charges, en 2017 et 2021, à Sherbrooke et à l'échelle de la province

	Loyer personnel moyen PHARE 2021	Loyer personnel moyen PHARE 2017	Variation 2017-2021
Sherbrooke	476\$	397\$	+19,9%
Province	661\$	564\$	+17,2%

À l'échelle de la province, l'augmentation observée du loyer personnel moyen assumé par la population étudiante locataire est de 17%, incluant les charges. **En regardant de plus près la situation à Sherbrooke, on constate que cette augmentation est la seconde en importance au Québec (20%)** après la capitale nationale (23,5%).

Tableau 6 : Comparaison du loyer global moyen et médian des étudiant-e-s (PHARE 2021) et de la population en général (SCHL 2021) à Sherbrooke en 2020/2021, par typologie

Typologie	Loyer global moyen payé par la population étudiante	Loyer global moyen payé par la population en général ⁸
Studio ou 1 ½	475\$	482\$
1 cc (2 ½ et 3 ½)	551\$	555\$
2 cc (4 ½)	652\$	675\$
3 cc (5 ½) et +	999\$	856\$
Moyenne	755\$	673\$
Médiane	698\$	640\$

Toujours au regard de la typologie des logements, les loyers déboursés par la population étudiante locataire rejointe à Sherbrooke peuvent être comparés avec ceux de la population dans son ensemble (tableau 7). Les loyers de la population étudiante sont légèrement moins élevés pour les logements de toutes les tailles mis à part des logements de 3 chambres à coucher et plus qui sont partagés par les colocataires. Au détriment des familles, le recours à la colocation permet en ce sens de cumuler plusieurs revenus dans ces grands logements.

Plus généralement, les résultats du PHARE permettent une certaine comparaison entre le loyer des ménages étudiants pour un appartement (bail de 2016-2017 et de 2020-2021), et celui de l'ensemble du marché locatif tel que calculé par la SCHL pour les mois d'octobre 2017 et 2020 (tableau 8).

⁸ SCHL2021. *Enquête sur les logements locatifs 2021 - données de 2020*. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip_pimh/fr#TableMapChart/2443027/4/Sherbrooke%20\(V\)](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip_pimh/fr#TableMapChart/2443027/4/Sherbrooke%20(V))

Tableau 7 : Comparaison entre le loyer global moyen assumé par la population étudiante locataire (PHARE 2017 et 2021) et le loyer moyen calculé par la SCHL (octobre 2017 et 2020), par appartement, par année

Année	Loyer global moyen PHARE	Loyer global moyen SCHL	Variation PHARE-SCHL
2017	726\$	617\$	+17,7%
2020/2021	755\$	673\$	+12,2%

En comparant le loyer moyen en 2021, on constate un écart entre le loyer global moyen assumé par les étudiant·e·s universitaires à Sherbrooke (755\$) et celui calculé par la SCHL pour l'ensemble de la population (673\$). Ces données confirment que **la population universitaire sondée paye généralement un loyer 12% plus élevé que le reste de la population sherbrookoise.**

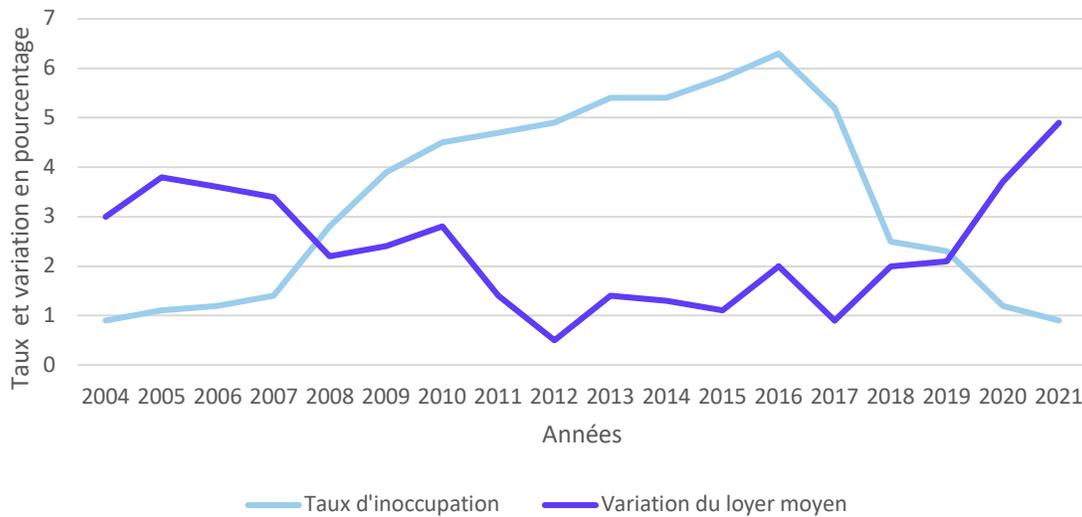
Cette variation qui était de près de 18% en 2017 fait penser que **les loyers à la hausse auxquels fait face la population sherbrookoise dans son ensemble rattrapent rapidement ceux de la population étudiante.**

Bien que l'enquête PHARE 2021 ne nous a pas permis de documenter la hausse du loyer de la population étudiante pour 2021/2022, les données les plus récentes rendues disponibles par la SCHL⁹ indiquent, pour cette année, la plus importante hausse des loyers moyens (+4,9% en 2021 contre +3,7% en 2020) depuis longtemps.

À la lumière de ces données, on observe que la population sherbrookoise paie en 2021/2022 un loyer moyen pour un appartement (732\$) supérieur à celui de la population étudiante en 2017 (726\$) alors que le marché était plus équilibré.

⁹ SCHL. 2021. *Enquête sur les logements locatifs*. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/2443027/4/Sherbrooke%20\(V\)](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/2443027/4/Sherbrooke%20(V))

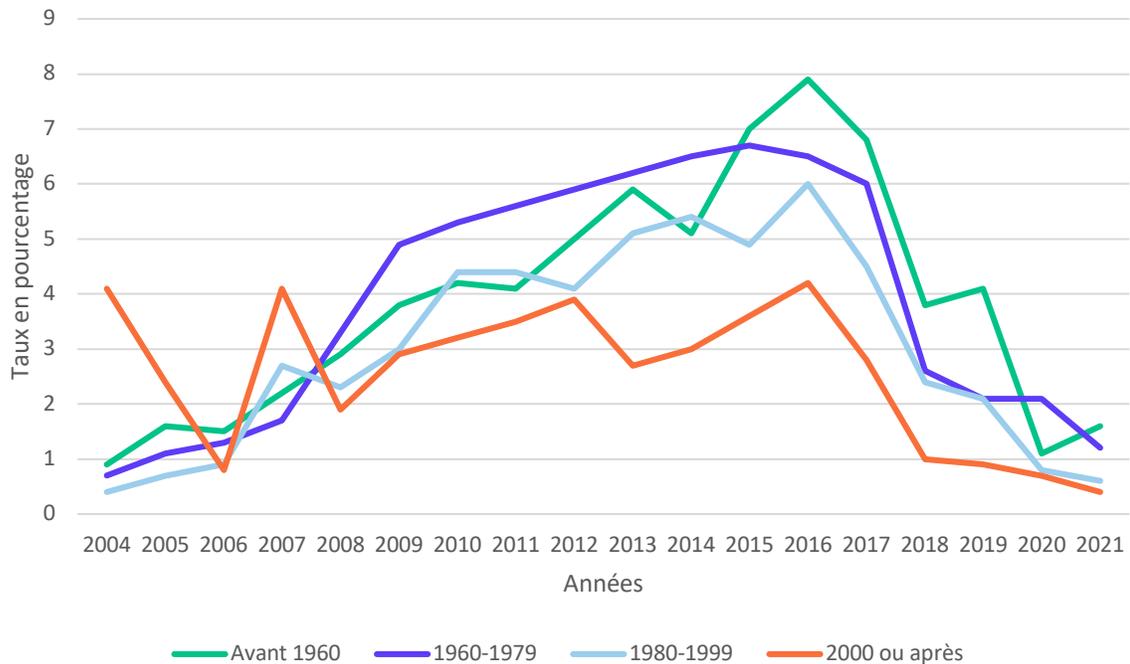
Figure 1 : Progression du taux d'inoccupation et du loyer global moyen à Sherbrooke de 2004 à 2021 (SCHL 2021)



Alors que le précédent sondage PHARE (2017) analysait la situation des étudiant·e·s dans un marché résidentiel au sein duquel on observe une disponibilité des logements parmi les plus importantes des vingt dernières années (5,2%), le taux d'inoccupation à Sherbrooke est en chute libre. Atteignant 0,9% en 2021, cette proportion est équivalente au contexte de 2004, période durant laquelle a sévi la plus récente crise québécoise du logement (figure 1).

Comme le montre la figure ci-haut, la baisse du taux d'inoccupation est fortement corrélée avec l'augmentation des loyers, laquelle connaît depuis 2019 la plus importante variation des deux dernières décennies.

Figure 2 : Progression du taux d'inoccupation à Sherbrooke de 2004 à 2021, selon l'année de construction du bâtiment (SCHL 2021)



Une autre tendance générale se dégage des données de la SCHL sur les logements locatifs : depuis 2008, **le taux d'inoccupation est plus bas dans les bâtiments plus récents à Sherbrooke (figure 2)**. On note ainsi en 2021 un taux d'inoccupation de 0,6% pour des bâtiments datant de 1980-1999 et de 0,4% pour les bâtiments des années 2000. En comparaison, les bâtiments de 1960-1979 enregistrent un taux d'inoccupation de 1,2% tandis que ceux d'avant 1960, un taux de 1,6%.

3.2. LE QUART DU PARC RÉSIDENTIEL LOCATIF OCCUPÉ PAR LA POPULATION ÉTUDIANTE UNIVERSITAIRE

En calculant qu'en moyenne un logement habité par des étudiant·e·s universitaires locataires est partagé par 2,4 personnes, nous estimons que la population étudiante universitaire de Sherbrooke occupe 8 662 logements dans la ville. Sur un total de 34 557 logements sur le marché locatif privé primaire, c'est donc **le quart (25%) du parc résidentiel locatif primaire sherbrookoïse qui reçoit des étudiant·e·s universitaires**.

En incluant les ménages du parc locatif secondaire estimé à 35 585 ménages selon le recensement de la population de 2016¹⁰ (de façon à prendre en compte les logements accessoires, par exemple les subdivisions en sous-sol), on estime à 24% la proportion de logements occupés par des étudiant·e·s universitaires à Sherbrooke.

Tableau 8 : Univers locatif et taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée à Sherbrooke en 2004, 2017 et 2020, par typologie (SCHL 2021)

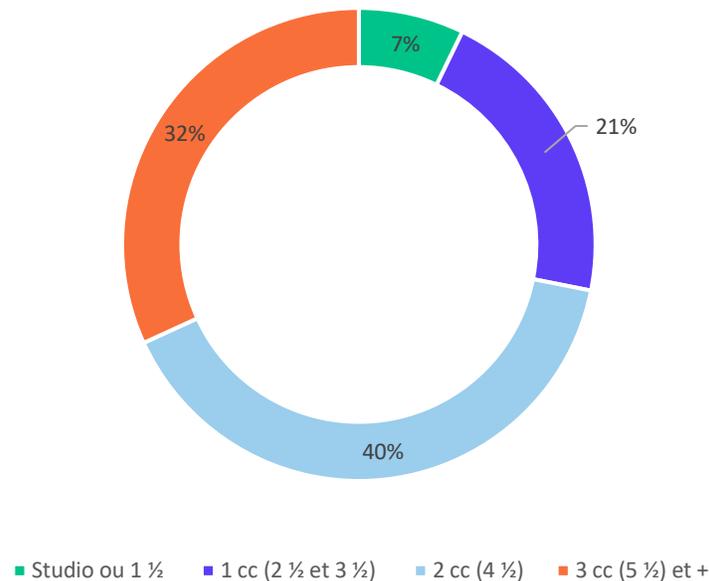
Typologie	2004		2017		2020	
	Univers locatif	Taux d'inoccupation	Univers locatif	Taux d'inoccupation	Univers locatif	Taux d'inoccupation
Studio ou 1 ½	1 873	1,1%	2 171	8,2%	2 200	1,9%
1 cc (2 ½ et 3 ½)	6 602	0,6%	7 362	5,1%	7 777	1,4%
2 cc (4 ½)	13 080	1,0%	16 794	5,0%	17 808	1,2%
3 cc (5 ½ et +)	3 822	0,8%	6 060	4,8%	6 772	1%
Total	25 377	0,9%	32 387	5,2%	34 557	1,2%

Lorsqu'on s'intéresse à l'univers locatif sherbrookoïse, nous notons la prédominance des appartements de deux chambres à coucher et plus pour lesquels le taux d'inoccupation est généralement le plus bas (tableau 6).

¹⁰ Statistique Canada. 2017. *Sherbrooke, V [Subdivision de recensement], Québec et Estrie [Région économique], Québec* (tableau). *Profil du recensement*, Recensement de 2016, produit n° 98-316-X2016001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa.

<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

Figure 3 : Distribution de la population étudiante locataire à Sherbrooke en 2021, par typologie (PHARE 2021)



Ce sont également surtout ces grands logements qui sont occupés par les étudiant·e·s (72% dans les 4 ½ et plus). Par ailleurs, si le parc locatif constitué de logements de trois chambres à coucher et plus représente 20% de l’univers locatif sherbrookoise, la part des étudiant·e·s locataires qui occupent les 5 ½ et plus est supérieure (32%) (figure 3).

On peut ainsi dire que la compétition pour les grands logements est un enjeu constant rencontré par les villes étudiantes du Québec et que Sherbrooke ne fait pas exception. L’univers locatif sherbrookoise est en cela contraignant à la fois pour les familles et pour la population étudiante qui a peu d’alternatives dans le parc de logements disponibles. Cette compétition entre les types de ménages est d’autant plus flagrante dans les logements de trois chambres à coucher et plus.

En comparaison avec les données du précédent sondage PHARE qui montrent qu’environ 37% de la population étudiante locataire en 2017 occupent ces grands appartements à Sherbrooke, les données PHARE les plus récentes indiquent une légère réduction de leur proportion. Considérant le loyer global pour vivre dans ces logements, on peut se demander si le recourt à la colocation dans les appartements de trois chambres à coucher et plus constitue toujours une stratégie avantageuse pour les ménages étudiants.

Tableau 9: Comparaison de l'état du logement du point de vue des étudiant-e-s (PHARE 2021) et de la population en général (SCHL 2016) à Sherbrooke

État du logement	% de la population étudiante locataire sondée (2021)	Proportion de l'ensemble de la population sherbrookoise (2016)
Nécessite seulement un entretien régulier	63,3%	73,9%
Nécessite des réparations mineures	29,5%	20,8%
Nécessite des réparations majeures	7,2%	5,3%

Tel que répertorié par le recensement de Statistique Canada, l'enquête PHARE 2021 a également demandé aux personnes répondantes de classer leur logement selon si celui-ci requiert des réparations majeures, des réparations mineures, ou seulement un entretien régulier. Les données les plus récentes pour l'ensemble de la population sont pour leur part rendues disponibles par la SCHL (2016).

Le **tableau 9** présente les résultats par typologie de logement. À l'échelle de la ville, 7,2% des locataires étudiant-e-s déclarent que leur logement nécessite des réparations majeures (contre 5,3% pour l'ensemble de la population) et 29,5% des logements occupés par les étudiant-e-s de l'Université de Sherbrooke nécessitent des réparations mineures (contre 20,8%). En ce sens, on peut penser que pour limiter leur taux d'effort, les étudiant-e-s peuvent se trouver contraint-e-s de recourir à des logements en moins bon état.

UNE POPULATION ÉTUDIANTE PRÉCAIRE

3.3. SHERBROOKE PARMIS LES VILLES QUÉBÉCOISES OÙ LE REVENU DE LA POPULATION ÉTUDIANTE LOCATAIRE EST LE PLUS BAS

Le revenu annuel est un indicateur évocateur lorsqu'il est question de mesurer le niveau de précarité financière. **La proportion des étudiant·e·s locataires qui touche un revenu annuel inférieur à 20 000\$ représente 72,4% (tableau 10)**, une situation qui place la population étudiante sherbrookoise au premier rang des villes étudiantes où le revenu de la population à l'étude est le plus bas, avant Rimouski (69%) et Trois-Rivières (69%).

Tableau 10 : Distribution des locataires étudiant·e·s à Sherbrooke en 2021, selon le revenu annuel (PHARE 2021)

Revenu annuel	% de la population étudiante locataire sondée	Nombre total estimé d'étudiant·e·s
Moins de 10 000\$	21,8%	4 523
10 001\$ à 20 000\$	50,6%	10 510
20 001\$ à 30 000\$	19,8%	4 111
30 001\$ à 40 000\$	5%	1 054
40 001\$ à 50 000\$	1,5%	308
50 001\$ et plus	1,4%	283
Total	100%	20 788

Figure 4 : Part de la population étudiante locataire à Sherbrooke qui bénéficie ou non de prêts et bourses (PHARE 2021)

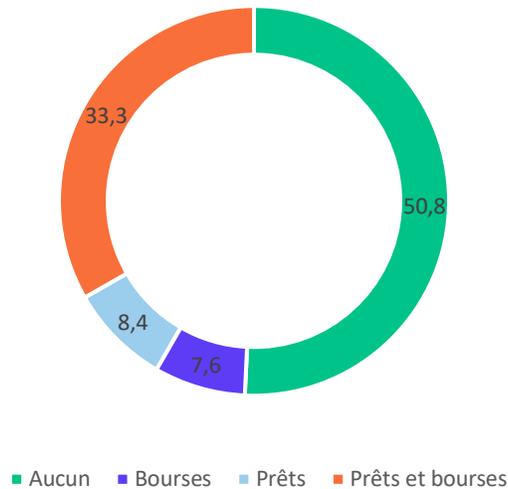
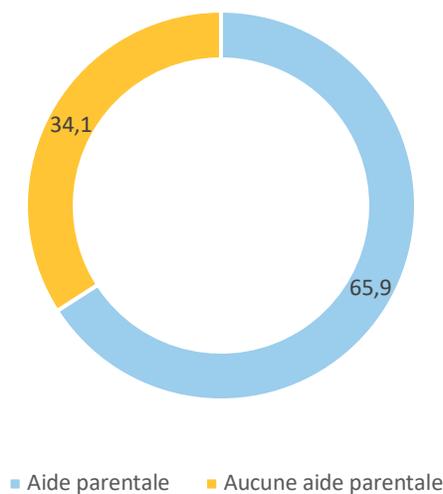


Figure 5 : Part de la population étudiante locataire à Sherbrooke qui bénéficie ou non d'une aide parentale (PHARE 2021)



Ce chiffre sur le revenu annuel de la population étudiante n'inclut pas les répondant-e-s ayant déclaré toucher un revenu de 0\$. Il inclut cependant les bourses et les prêts provenant du programme d'aide financière aux études (AFE) du gouvernement du Québec. Les prêts, qui devront être remboursés à la fin des études, constituent donc

davantage une source d'endettement qu'un véritable revenu. **Soulignons à ce titre qu'à Sherbrooke, 59% des locataires étudiant·e·s ne reçoivent pas de bourses provenant de l'AFE (figure 4) et plus du tiers (34,1%) ne bénéficient d'aucune aide familiale (figure 5).**

Tableau 11 : Comparaison de la situation d'emploi des locataires étudiant·e·s à Sherbrooke en 2017 et en 2021 (PHARE 2017 et 2021)

Année	Pas d'emploi	Temps partiel	Temps plein
2017	59%	35%	6%
2021	44,9%	43,6%	11,6%
Écart 2017-2021	-14%	+8,6%	+5,6%

La situation d'emploi ainsi que les conditions financières des étudiant·e·s pour 2020 et 2021 méritent d'être interprétées en regard de la conjoncture liée à la pandémie. D'abord, en comparant les années 2017 et 2021, on constate que le taux d'emploi de la population étudiante est en hausse (tableau 11). Précisément, **les étudiant·e·s-travailleurs·euses sont désormais 14% de plus à occuper respectivement un emploi à temps partiel ou à temps plein.** La diminution de la proportion d'étudiant·e·s sans emploi est aussi constatée.

Ensuite, plus de la moitié (51%) des étudiant·e·s locataires sondé·e·s affirment avoir bénéficié de la PCUE et/ou de la PCU, d'une assurance-emploi ou d'autres subventions au cours de la pandémie. C'est entre autres pour ces raisons que 65% des étudiant·e·s locataires sondé·e·s indiquent ne pas avoir enregistré de perte de revenu durant la période de référence.

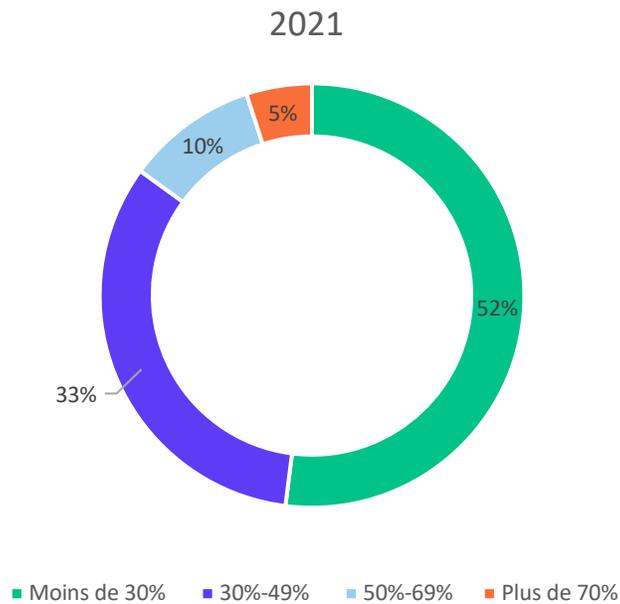
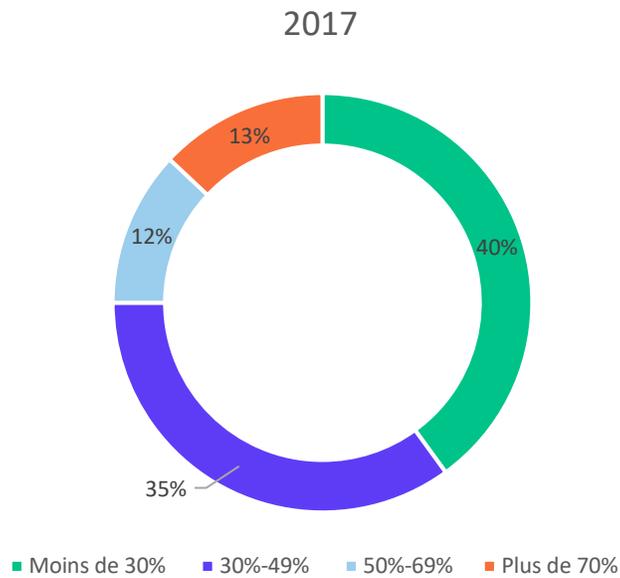
3.4. UN·E ÉTUDIANT·E SUR DEUX CONSACRE PLUS DE 30% DE SON REVENU MENSUEL AU LOGEMENT

Pour mesurer la précarité résidentielle, il importe de vérifier si le rapport entre les frais de logement et le revenu (RFLR) d'une population donnée dépasse 30%, en plus de composer avec un faible revenu.

Nous calculons le RFLR en chiffrant le taux de dépenses personnelles mensuelles relatives au logement (charges additionnelles incluses), en fonction du revenu mensuel avant impôt (comprenant le salaire, l'aide financière aux études et l'aide parentale). Un logement considéré comme abordable devrait représenter moins de 30% du revenu total

d'une personne. Il est autrement dit généralement admis qu'un RFLR supérieur à 30% est révélateur d'une situation financière difficile.

Figure 6 : Comparaison du taux d'effort de la population étudiante locataire à Sherbrooke entre 2017 et en 2021 (PHARE 2017 et 2021)



Le PHARE 2021 a permis d'établir que pour la population universitaire sondée qui réside à Sherbrooke, **environ la moitié (48%) de ces personnes étudiantes vivent avec un RFLR de plus de 30%** (figure 6). Il s'agit d'une proportion qui s'est réduite depuis 2017, année durant laquelle on estimait à 60% les étudiant·e·s locataires avec un taux d'effort supérieur à 30%.

Cela s'explique comme nous l'avons vu par plusieurs facteurs conjoncturels. Si on a pu constater une augmentation substantielle des loyers personnels assumés par les étudiant·e·s, la hausse du taux d'emploi, les mesures de soutien financier accessibles aux étudiant·e·s durant la période de référence ainsi que le recours aux appartements en moins bon état ont sans doute permis de limiter l'impact sur leur budget. **Dans un tel contexte toutefois, leur capacité à absorber une hausse supplémentaire des loyers est limitée, voire faible.**

Tableau 12 : Comparaison du taux d'effort de la population étudiante locataire à Sherbrooke en 2021, selon le niveau d'étude (PHARE 2021)

Taux d'effort 2021	Premier cycle	Cycles supérieurs
Moins de 30%	48,5%	57,9%
Plus de 30%	51,5%	42,1%

Précisément, parmi les personnes étudiantes dont le taux d'effort est supérieur à 30%, 52% sont inscrites au premier cycle et 42% aux cycles supérieurs (tableau 12). Au total, on estime que **10 031 étudiant·e·s à Sherbrooke ont une situation financière qui est précaire.**

3.5. 8 463 ÉTUDIANT·E·S VIVENT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Pour établir qu'un ménage vit des besoins impérieux en matière de logement, il faut vérifier que son logement n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité de la SCHL, c'est-à-dire en termes de qualité (réparations majeures requises), de taille (surpeuplement) ou d'abordabilité. En retenant ce dernier critère dans la présente section, il s'agit de montrer que le loyer des logements sur le marché local correspond à 30% ou plus du revenu du ménage avant impôt, ce qui l'empêcherait de se procurer un logement acceptable dans sa localité.

Pour déterminer sur cette base si la population étudiante a véritablement des besoins impérieux, nous avons alors tenu compte de la capacité des étudiant·e·s sondé·e·s à déménager dans un logement abordable à Sherbrooke. À ce titre, nous estimons que la population étudiante sherbrookoise touche un revenu annuel moyen de 19 239\$, incluant les prêts, les bourses et l'aide parentale. Considérant ce revenu, le seuil de 30% équivaut à 481\$ par mois, charges incluses.

Afin de déterminer dans quelle mesure la population étudiante serait financièrement capable de trouver un logement abordable, penchons-nous sur le loyer médian pour un studio dans la ville. On peut considérer qu'avec un budget mensuel de 481\$ consacré au logement, la moyenne des étudiant·e·s universitaires sondé·e·s à Sherbrooke peut se permettre d'habiter dans un studio dont le loyer médian est de 475\$ (SCHL octobre 2020). Il n'empêche que **pour habiter un studio à Sherbrooke – que nous savons par ailleurs plutôt rares dans l'univers locatif sherbrookois – le revenu annuel pour lequel ce logement serait abordable est d'au moins 19 000\$.**

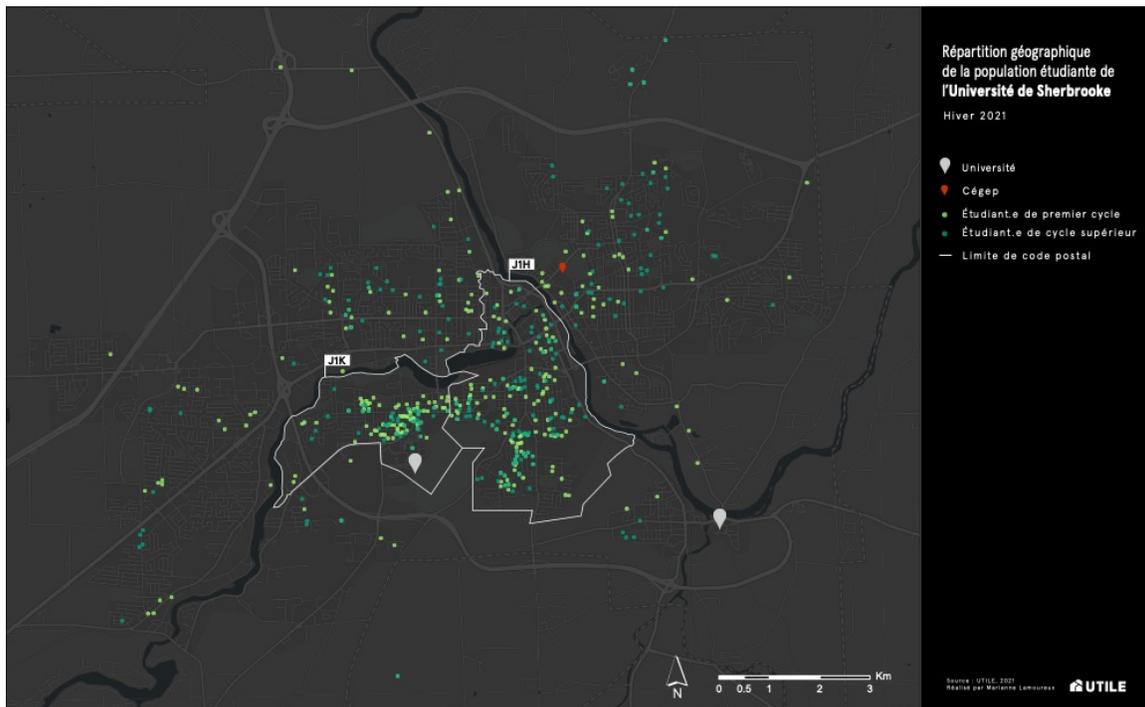
En somme, l'analyse effectuée sur la base des locataires étudiant·e·s avec un revenu annuel de 1\$ à 18 999\$ permet de quantifier l'existence d'étudiant·e·s locataires avec un besoin impérieux en matière de logement. Composant 40,7% de la population sondée, on estime que 8 463 étudiant·e·s locataires sont dans cette situation à Sherbrooke.

CONCENTRATION ÉTUDIANTE IMPORTANTE ET FAIBLE RÉTENTION APRÈS LES ÉTUDES

4.1. UN TEMPS DE DÉPLACEMENT RÉDUIT PRISÉ PAR LES ÉTUDIANT·E·S

L'enquête PHARE 2021 s'est également intéressée à la localisation résidentielle des étudiant·e·s dans la ville de Sherbrooke.

Figure 7 : Distribution spatiale des étudiant·e·s locataires à Sherbrooke en 2021 (PHARE 2021)

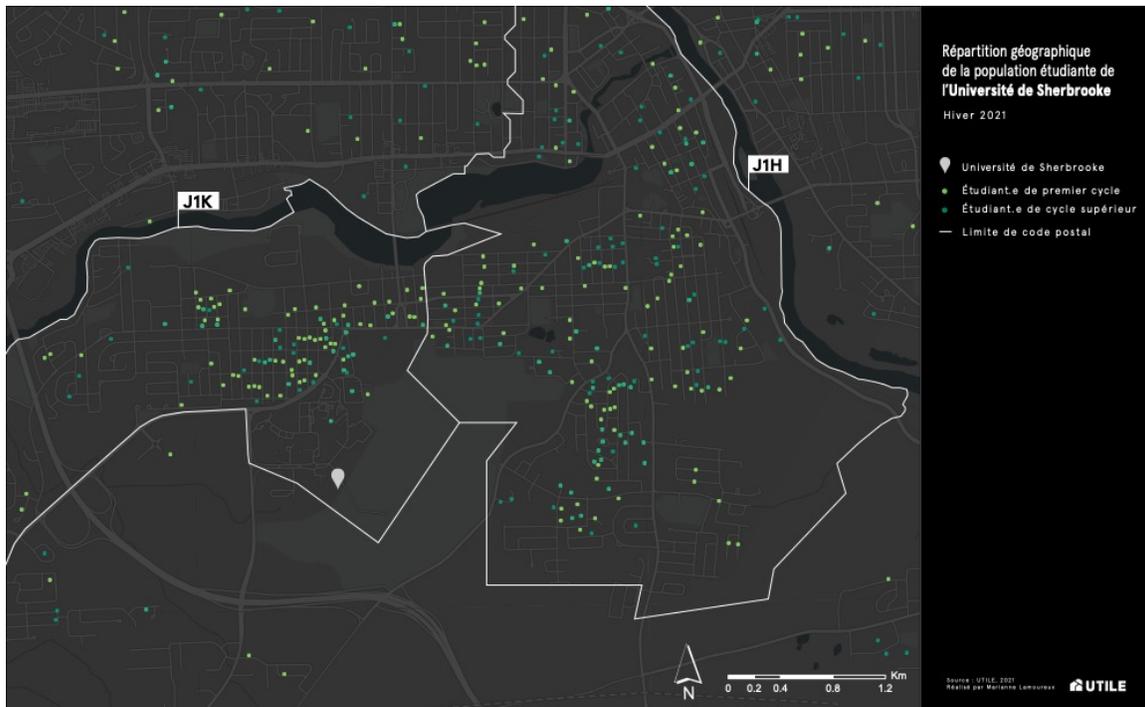


La projection cartographique permet de constater que la majorité (60%) de la communauté étudiante locataire de l'Université de Sherbrooke habite dans les secteurs recouvrant les codes postaux J1K et J1H (figure 7). Ces zones près des campus, qui correspondent à l'arrondissement des Nations, en particulier les districts de l'Université

et d'Ascot¹¹, sont celles où les loyers sont légèrement moins élevés pour l'ensemble des types de logements (SCHL octobre 2020).

La présence marquée des étudiant-e-s universitaires qui résident à proximité du campus principal attire notre attention sur le **taux d'inoccupation particulièrement bas enregistré par la SCHL dans le secteur du Mont-Bellevue** (0,7% en moyenne pour octobre 2020). Ce taux atteint d'ailleurs jusqu'à 0,2% dans les logements de trois chambres et plus, prisés par les colocataires étudiant-e-s. Le taux d'effort des étudiant-e-s du secteur est pour sa part équivalent à la moyenne des étudiant-e-s à Sherbrooke.

Figure 8 : Concentration spatiale des étudiant-e-s locataires autour du campus principal de l'Université de Sherbrooke en 2021 (PHARE 2021)

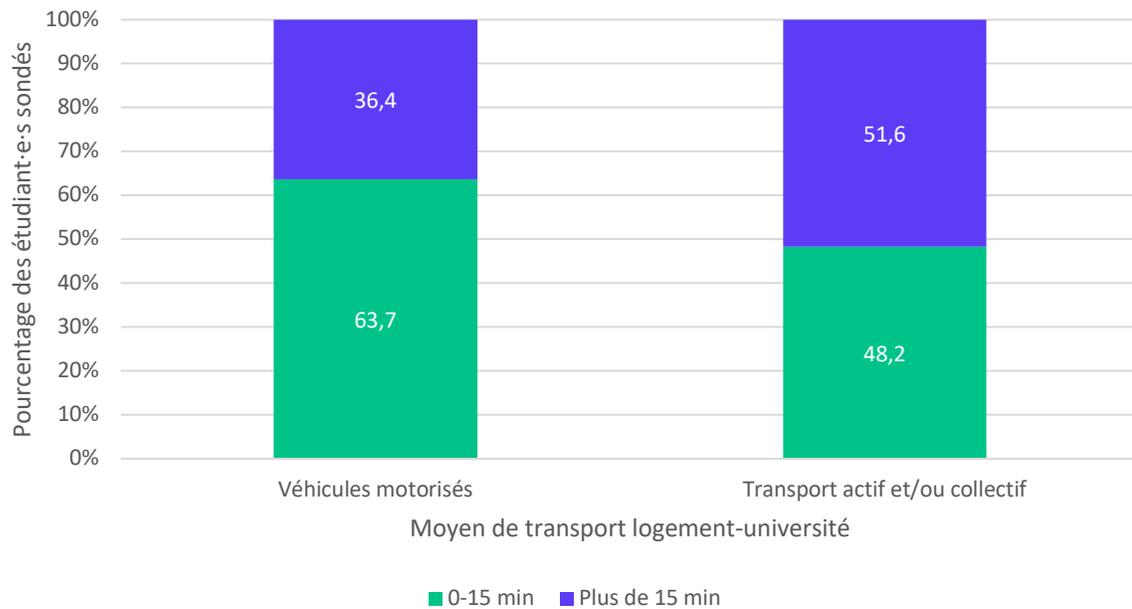


Moins nombreux-euses dans les districts un peu plus excentrés, on remarque tout de même une présence étudiante dans les districts du Lac-des-Nations, du Golf et du Carrefour ainsi que dans l'ouest de l'arrondissement Fleurimont (figure 8) où les taux d'inoccupation comme les loyers sont généralement plus élevés.

¹¹ Ville de Sherbrooke. 2022. Cartes. <https://cartes.ville.sherbrooke.qc.ca/monarrondissementenligne/>

Concernant leurs habitudes de transport, **près de 60% des étudiant·e·s sondé·e·s (58,9%) ont un temps de transport (logement-université) de 15 minutes et moins**. Parmi ces étudiant·e·s, il faut souligner la part significative des personnes véhiculées. Si un peu moins de 75% des étudiant·e·s sondé·e·s (74,1%) affirment posséder une voiture, une moto ou un scooter, ce sont **68,9% des personnes rejointes qui utilisent l'un de ces moyens de transport motorisés pour leurs déplacements vers l'université**.

Figure 9 : Habitudes de transport des étudiant·e·s sondé·e·s, selon le temps de déplacement et les moyens de transport privilégiés (PHARE 2021)



On constate autrement que **les étudiant·e·s qui utilisent les transports collectifs sont plus nombreux à devoir consacrer un temps de déplacement de plus de 15 minutes (52% contre 36% pour les étudiant·e·s véhiculés) (figure 9)**.

4.2. ENJEU DE RÉTENTION DES DIPLÔMÉ·E·S DANS LA VILLE

Nous nous sommes enfin intéressés aux projets des étudiant·e·s une fois diplômé·e·s. À ce titre, après Sainte-Hyacinthe (77,3%) et Longueuil (75%), Sherbrooke (72,3%) est la ville avec la plus grande proportion de locataires étudiant·e·s prévoyant déménager après leurs études. Suivant la distribution de la population étudiante de l'Université de Sherbrooke, 63% de ces jeunes adultes sont au baccalauréat, 23% à la maîtrise et 15% au doctorat.

En excluant les personnes ayant répondu « Je ne sais pas » ou « Je ne préfère pas répondre » à la question « Prévoyez-vous déménager après vos études? », ce sont 91,8% des étudiant·e·s qui planifient quitter Sherbrooke après leur formation. Leur proportion est légèrement plus importante au premier cycle (93%) qu'aux cycles supérieurs (90%).

Considérant que la durée moyenne des études prévues à Sherbrooke est d'environ 4 ans et demi, la rétention des étudiant·e·s dans la ville reste somme toute limitée dans le temps. **Le parc locatif sherbrookoïse est ainsi marqué par le roulement constant de la population étudiante dans la ville, en particulier dans ses arrondissements centraux.**

BONIFIER ET REDÉFINIR L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS DÉDIÉS À SHERBROOKE

La population étudiante universitaire à Sherbrooke est très majoritairement locataire et, contrairement à la croyance populaire, seule une minorité habite en résidences. Plutôt, la grande majorité favorise la colocation dans les plus grands logements du marché locatif privé situés à moins de 15 minutes de leurs établissements d'enseignement. La concurrence pour les logements de plusieurs chambres étant un enjeu manifeste, chercher à attirer et retenir une population croissante de travailleurs-euses ne sera sans doute pas sans conséquence sur la capacité d'accueil de l'offre résidentielle existante dans ces arrondissements près des campus où le taux d'inoccupation pour les logements de trois chambres et plus peut atteindre, rappelons-le, 0,2%.

Bien que les loyers étudiants à Sherbrooke restent peu élevés comparé à d'autres villes universitaires québécoises, la population universitaire qui étudie dans la ville connaît la hausse du loyer personnel parmi les plus élevées de la province. Les étudiant-e-s universitaires de Sherbrooke sont également ceux et celles dont les revenus annuels sont parmi les plus faibles du Québec alors que la plupart ne bénéficie pas de prêts et bourses. Même en travaillant et en profitant d'une aide gouvernementale ponctuelle en période de crise, environ la moitié des étudiant-e-s locataires sondé-e-s doivent allouer plus de 30% de leurs revenus pour se loger, alors qu'il est généralement admis que dépasser ce seuil est problématique pour la santé financière d'un ménage. Les conditions de vie des quelques 8 400 étudiant-e-s en situation de besoins impérieux en matière de logement méritent à ce titre d'être prises au sérieux.

Principalement durant ces crises cycliques d'indisponibilité des logements que connaît Sherbrooke et qui se conjuguent à une augmentation des loyers, cette population qui n'a en général pas accès à des logements subventionnés continuera à faire face à des conditions de vie difficiles. Nous avons d'ailleurs montré qu'en plus d'avoir subi une hausse de loyer de 20% en 4 ans, les étudiant-e-s universitaires à Sherbrooke semblent davantage contraints d'habiter les logements les moins entretenus. Comme le suggèrent les données disponibles, cette situation est susceptible de s'être aggravée au cours de l'année 2021/2022 pour les étudiant-e-s les plus précaires.

Qui plus est, la hausse des loyers, combinée au taux d'inoccupation actuel qui frôle le 1% et touche particulièrement les logements les plus récents, a été annonciatrice de celle qui frappe, plus vivement encore, l'ensemble des Sherbrookoises-es. Nous avons en ce sens fait

remarquer que les étudiant·e·s ont eu 5 ans d'avance sur la hausse des loyers pour l'ensemble de la population sherbrookoise. Autrement dit, un ménage étudiant payait en 2016/2017 ce que débourse en 2021/2022 la moyenne de la population pour se loger!

L'écart entre les loyers payés par les étudiant·e·s et les autres types de ménages tend ainsi à diminuer depuis 2017. Ce rattrapage peut généralement être expliqué par le fait que la pression augmente sur le marché locatif. Alors que dans ce contexte les familles ne peuvent pas se rabattre sur des logements plus petits lorsque les loyers pour les plus grands logements explosent, la population étudiante sans enfant a pour sa part l'avantage d'être plus mobile et flexible dans ses choix résidentiels (par exemple en se déplaçant des trois chambres à coucher rendus moins abordables vers des studios) lorsque la conjoncture le permet. Mais c'est également cette grande mobilité qui est susceptible de contribuer à la hausse des loyers.

Bref, au regard de ce portrait, il nous apparaît porteur de profiter du développement anticipé de la zone d'innovation de Sherbrooke pour doter les secteurs bien desservis en transports actifs et en commun d'un parc de logements adaptés aux besoins de la population étudiante. En construisant des logements perpétuellement abordables et de qualité, dédiés à cette population, il est possible de faire une pierre plusieurs coups : lutter contre la précarité étudiante, libérer des logements abordables qui conviennent aux familles sur le marché privé, diversifier le parc locatif abordable, augmenter la capacité d'accueil et de rétention des étudiant·e·s et garantir l'attractivité des nouveaux milieux de vie et de travail de qualité qu'ils et elles contribuent à dynamiser au bénéfice de toute la population

