

POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

Du campus à la collectivité : pourquoi la pénurie de logements pour étudiants devrait-elle préoccuper la population canadienne?

Par Kari Norman, économiste, et Randall Bartlett, directeur principal, économie canadienne

FAITS SAILLANTS

- ▶ Au cours des dernières décennies, la popularité des études supérieures a fortement augmenté au Canada. Bien des étudiants, et surtout ceux de première année ou ceux provenant de l'étranger, préfèrent vivre dans des logements pour étudiants, mais le nombre de places disponibles dans de telles résidences ne permet d'héberger qu'un étudiant sur dix environ.
- ▶ La vie dans un logement hors campus est souvent inabordable pour les étudiants. En outre, les logements disponibles peuvent être difficiles à trouver, puisque les taux d'occupation des logements locatifs sont très bas dans la plupart des villes. Le manque de logements abordables accentue l'endettement des étudiants à la fin de leurs études.
- ▶ Le manque de logements pour étudiants devrait toutefois préoccuper la population canadienne dans son ensemble. Selon nos estimations, 1,2 million d'étudiants louent des logements dans les collectivités autour des institutions d'enseignement postsecondaire. Cette situation peut réduire le nombre de logements disponibles et faire grimper les loyers pour tous, notamment les familles à faible revenu et les jeunes adultes.
- ▶ Les propriétaires peuvent souvent exiger d'un étudiant, qui paie pour une seule chambre, un loyer supérieur à celui qu'ils pourraient demander pour la location d'un même espace à une seule famille. Cela amène une surenchère qui écarte du marché les personnes souhaitant devenir propriétaires, faisant ainsi grimper du même coup les loyers.
- ▶ Le manque de logements sûrs et abordables peut aussi dissuader d'éventuels étudiants étrangers de poursuivre leurs études postsecondaires au Canada. Cette situation pourrait avoir comme conséquence imprévue de réduire le nombre de travailleurs qualifiés dont a besoin notre pays pour assurer sa croissance économique future.

La question de la pénurie de logements pour étudiants au Canada est devenue pressante, notamment parce que ses conséquences se font ressentir bien au-delà des campus collégiaux et universitaires. La popularité des études supérieures ne cesse de croître, mais l'offre de logements abordables et adéquats pour les étudiants n'a pas suivi la demande. Ce décalage pose des défis importants pour les étudiants, mais aussi pour l'ensemble de la collectivité.

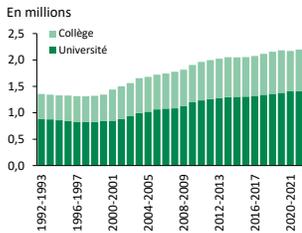
Survol de la demande et de l'offre de logements pour étudiants

[Croissance de la demande pour les études supérieures](#)

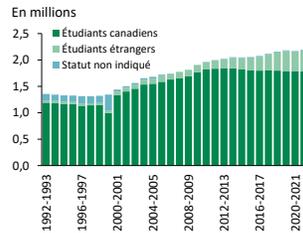
Les universités et collèges canadiens sont mondialement reconnus pour l'éducation de grande qualité qu'ils offrent, attirant ainsi une population étudiante diversifiée. Au cours des dernières décennies, la popularité des études supérieures a fortement augmenté au Canada, et ce, tant chez les étudiants canadiens qu'étrangers (graphique 1 à la page 2). Le nombre d'étudiants de la génération Z est inférieur à celui des milléniaux, mais la propension des jeunes à faire des études postsecondaires

Graphique 1
Les inscriptions aux études postsecondaires ont augmenté au cours des 30 dernières années

Inscriptions en fonction du type d'institution



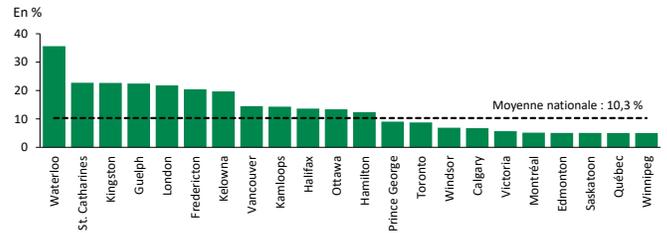
Inscriptions en fonction du statut



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 2
L'offre de logements pour étudiants n'a pas suivi la demande

Taux d'offre de places dans les logements pour étudiants en fonction du nombre d'inscriptions



Bonard et Desjardins, Études économiques

a augmenté, surtout à l'université. De plus, en 2014, le [gouvernement fédéral a annoncé](#) son intention de doubler le nombre d'étudiants étrangers afin de stimuler la création d'emplois et la croissance économique. Depuis, les institutions d'enseignement postsecondaire comptent toujours davantage sur les frais plus élevés que paient les étudiants étrangers, puisque l'augmentation des transferts gouvernementaux et des frais de scolarité des étudiants canadiens n'a pas suivi le rythme de la hausse des coûts. Cette croissance du nombre d'étudiants a entraîné une hausse correspondante des besoins en logement pour ces derniers.

La communauté très unie que forment les résidences d'étudiants (ou « logements pour étudiants ») est considérée depuis longtemps comme un milieu permettant aux étudiants d'acquérir des habiletés fondamentales, de bénéficier de précieux programmes et services, de contrer l'isolement et de favoriser leur réussite. Ces aspects sont particulièrement prisés par les étudiants de première année et ceux en provenance de l'étranger. Le taux d'occupation de près de 100 % démontre clairement que beaucoup d'étudiants aiment vivre dans des résidences étudiantes.

Offre insuffisante de logements pour étudiants

Malgré la demande croissante, la construction de nouveaux logements pour étudiants accuse un retard considérable. D'après un sondage mené récemment par la société internationale d'études de marché Bonard, le nombre de places dans de telles résidences ne correspondait qu'à 10,3 % du nombre total d'étudiants inscrits (graphique 2). Il s'agit d'un résultat bien inférieur à ce que l'on observe dans d'autres pays développés, comme aux États-Unis (30 %), au Royaume-Uni (27 %) ou en France (16 %).

Pourquoi la construction de logements pour étudiants accuse-t-elle un retard aussi marqué? Les raisons sont complexes et présentées en détail dans un [rapport complémentaire](#), mais elles peuvent se résumer surtout à un manque d'argent et à des obstacles politiques. Même là où des logements pour étudiants ont été construits, la construction n'a pas évolué au même rythme que la demande. Prenons, par exemple, le

cas de l'Université de la Colombie-Britannique, où plus de 6 000 places ont été ajoutées depuis 2010, mais où la liste d'attente pour l'obtention d'une place en résidence est passée de 3 200 étudiants à plus de 7 000 en 2024.

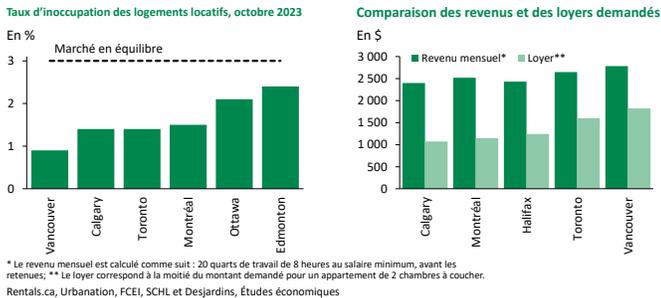
Bonard estime que les logements pour étudiants devraient accueillir plus de 60 % des étudiants vivant à l'extérieur de la maison pour répondre pleinement à la demande. La ville ontarienne de Waterloo affiche la plus grande offre de logements pour étudiants au Canada, puisque le nombre de places correspond à plus de 35 % du nombre d'inscriptions (ou à 41 % des étudiants ne vivant pas à la maison), mais les étudiants peinent encore à y trouver des logements. Le comité municipal responsable des relations entre la ville et l'université [a rapporté \(en anglais seulement\)](#) que 63 % des étudiants interrogés avaient de la difficulté à se loger et que 45 % avaient constaté que leurs dépenses étaient plus élevées que prévu. La recherche d'une chambre abordable à louer dans la collectivité peut s'avérer complexe, étant donné le taux d'inoccupation qui se maintient autour de 2 % et la hausse de 13 % du loyer moyen demandé en juin 2024 par rapport à l'année précédente.

Conséquences des problèmes de logement des étudiants

Disponibilité et abordabilité

Bien des institutions peinent à fournir sur leur campus un nombre suffisant de logements correspondant aux préférences des étudiants, obligeant ainsi la plupart de ces derniers à dénicher un logement sur le marché locatif privé. Le taux d'inoccupation des logements locatifs est presque nul dans bien des villes, ce qui rend encore plus ardue la recherche de logements pour les étudiants (graphique 3, à gauche, à la page 3). La disponibilité et l'abordabilité sont des aspects indissociables, car, selon les recherches, [un taux d'inoccupation inférieur à 3 % se traduit par une hausse des loyers demandés supérieure au taux d'inflation \(en anglais seulement\)](#). Il n'est donc pas étonnant de constater la flambée des loyers demandés dans de nombreuses villes canadiennes. Le contrôle des loyers s'avère avantageux pour les locataires à long terme, mais il ne permet généralement pas de maintenir l'abordabilité des logements pour étudiants. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), [un logement abordable ne devrait pas représenter plus de 30 % du](#)

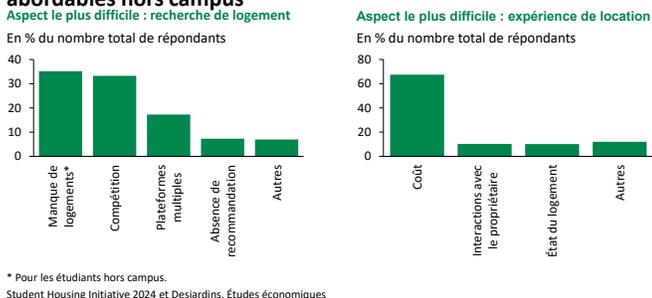
Graphique 3 Les appartements sont généralement rares et peu abordables



revenu. En effet, l'un des principaux défis que doivent relever les jeunes est de trouver un logement abordable respectant le budget d'un étudiant. [Sotomayor et coll., 2022, \(en anglais seulement\)](#) notent que le manque de logements pour étudiants « a forcé beaucoup d'étudiants à occuper des emplois mal rémunérés ». Même en travaillant à temps plein au salaire minimum (et en composant avec une charge de cours complète), les étudiants ne gagnent pas assez d'argent pour louer un logement partagé comptant deux chambres à coucher sans dépasser 30 % de leur revenu (graphique 3, à droite).

Plus du tiers des étudiants ayant répondu à un [sondage de la Student Housing Initiative, 2024, \(en anglais seulement\)](#) ont affirmé que l'aspect le plus difficile de la recherche de logement était le manque de logements hors campus. La compétition suscitée par de telles recherches constituait l'élément le plus complexe pour un autre tiers des répondants (graphique 4, à gauche). Plus des deux tiers des répondants ont indiqué que le coût représentait l'aspect le plus difficile de leur expérience de la location (graphique 4, à droite), et plus de 60 % ont déclaré que le loyer n'était pas abordable pour eux.

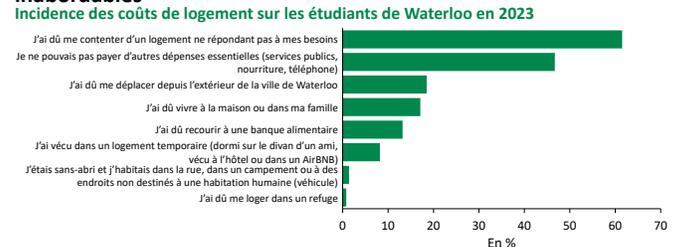
Graphique 4 Les étudiants peinent à trouver des logements disponibles et abordables hors campus



Au mieux, un logement inabordable signifie que bien des étudiants sont contraints de s'installer à un endroit ne répondant pas à leurs besoins, et près de la moitié des répondants ont

déclaré ne pas avoir les moyens de se payer d'autres biens de première nécessité, comme de la nourriture (graphique 5). Dans le pire des cas, les étudiants ne parvenant pas à trouver un logement adéquat peuvent vivre des périodes d'itinérance ou dormir temporairement chez des connaissances.

Graphique 5 Les étudiants portent un lourd fardeau en raison des logements inabordables



Préoccupations en matière de qualité et de sécurité

La qualité et la sécurité des logements disponibles préoccupent les étudiants et leur famille. Certains étudiants sont contraints de vivre dans des conditions inacceptables, comme des logements surpeuplés ou mal entretenus. Les résidences des institutions d'enseignement postsecondaire peuvent aussi présenter les mêmes conditions, comme l'installation de trois étudiants dans des chambres conçues au départ pour deux, souvent sans augmentation de la capacité des installations communes, comme les toilettes.

Le stress et l'anxiété que peuvent éprouver les étudiants vivant dans des conditions sous-optimales et le temps nécessaire aux déplacements entre l'université ou le collège et des endroits éloignés peuvent empiéter sur le temps d'étude, réduire la présence en classe ou en laboratoire ou bien nuire à d'autres expériences universitaires ([Sotomayor et coll., 2022, en anglais seulement](#)). Les auteurs concluent donc que des conditions de vie sous-optimales ont nui au rendement scolaire et au bien-être mental des étudiants.

Persistance des répercussions après la diplomation

Le fardeau financier imposé aux étudiants peut inciter ces derniers à recourir de plus en plus aux prêts étudiants et à d'autres formes d'endettement. En 2020, la dette moyenne d'un diplômé collégial était de 16 700 \$, et celle d'un bachelier universitaire s'établissait à 30 600 \$. La récente période de hausse des taux d'intérêt a fait augmenter les remboursements mensuels de prêt pour les nouveaux diplômés. En outre, cette augmentation de l'obligation de remboursement de prêt s'inscrit dans un contexte d'inflation élevée, notamment pour les besoins essentiels tels que le logement et l'alimentation, ce qui a un effet sur le budget de ces jeunes adultes. L'obtention d'un diplôme au

prix d'une lourde dette peut entraîner des conséquences sur la stabilité financière à court et long termes des diplômés et ainsi entraîner le report d'étapes importantes, tel l'achat d'une maison, l'ouverture d'une entreprise, le commencement d'une famille ou l'épargne en vue de la retraite, comme [nous l'avons indiqué](#) l'an dernier. Le poids de cet endettement pourrait aussi limiter les choix de carrière, car les diplômés pourraient opter pour des emplois mieux rémunérés au lieu de choisir ceux correspondant à leurs compétences ou à leurs passions.

Répercussions économiques et sociales plus générales d'un manque de logements pour étudiants

[Effet sur le marché locatif](#)

L'afflux d'étudiants sur le marché locatif privé a de grandes conséquences sur l'ensemble du marché immobilier. L'augmentation de la demande suscitée par les étudiants a pour conséquence de réduire le nombre de logements disponibles pour les autres résidents, surtout dans un contexte où la construction de logements locatifs accuse depuis des décennies un retard sur la croissance démographique dans certaines villes.

D'après un [récent sondage Ipsos \(en anglais seulement\)](#), 47 % des étudiants postsecondaires canadiens prévoyaient vivre chez leurs parents. Étant donné que les étudiants étrangers ne peuvent pas faire de même et que l'offre de logements pour étudiants est basse, nous estimons qu'environ 1,2 million d'étudiants louent un logement dans la collectivité. Cela peut faire augmenter les loyers pour tous, notamment les familles à faible revenu et les jeunes adultes.

[Valeurs des propriétés](#)

Les propriétaires peuvent souvent exiger d'un étudiant, qui paie pour une seule chambre, un loyer supérieur à celui qu'ils pourraient demander pour la location d'un même espace à une seule famille. Cela peut amener une surenchère qui écarte du marché les personnes souhaitant devenir propriétaires, faisant ainsi grimper du même coup les loyers ([Black, 2019, en anglais seulement](#)). Une [étude menée au New Jersey \(en anglais seulement\)](#) a découvert que la présence d'une institution d'enseignement postsecondaire dans une collectivité entraînait une majoration d'environ 10 % des prix du logement, bien que les causes ne soient pas évidentes.

[Conséquences économiques plus générales pour le Canada](#)

La pénurie de logements pour étudiants a aussi des répercussions économiques de plus grande ampleur. Les coûts élevés du logement peuvent dissuader d'éventuels étudiants étrangers de poursuivre leurs études postsecondaires au Canada, réduisant ainsi le nombre de travailleurs qualifiés nécessaires à la croissance économique future. L'ajout de travailleurs qualifiés est l'une des solutions à long terme pour contrer la baisse constante du PIB réel par habitant. (Voir les derniers rapports de Desjardins, [Études économiques sur la pénurie main-d'œuvre au Canada](#) [ici](#) et [ici](#).)

[Incidences sur l'environnement](#)

Quand près de 90 % des étudiants vivent à l'extérieur d'un campus, les déplacements nécessaires pour se rendre quotidiennement en classe ont des effets sur l'environnement. Ces répercussions varieront grandement selon la ville, ainsi qu'en fonction du réseau local de transport en commun, de la congestion routière et d'autres facteurs. Une [étude récente \(en anglais seulement\)](#) a révélé que les étudiants étaient responsables de 7 % des émissions produites par l'ensemble des sources à l'Université du Sud de la Californie. Un autre [sondage \(en anglais seulement\)](#), mené auprès d'étudiants canadiens dans des institutions d'enseignement postsecondaire, a montré que la proportion des étudiants ayant recours à la voiture pour se rendre à leurs cours était de 62 % à Kamloops, de 35 % à Calgary et de 6 % à Toronto. Au Canada, trois universités sur quatre possèdent un [plan de réduction des émissions de gaz à effet de serre \(GES\)](#). En plus d'accroître les émissions, l'utilisation quotidienne de la voiture augmente le bruit, amplifie la congestion routière et oblige les institutions d'enseignement postsecondaire à aménager des stationnements supplémentaires.

[Soins de santé](#)

Un logement pour étudiant inadéquat peut aussi entraîner des conséquences sur la santé publique. De mauvaises conditions de vie peuvent engendrer des problèmes physiques, comme des difficultés respiratoires causées par des moisissures, alourdissant ainsi la charge du réseau de la santé. Le stress et l'anxiété qu'éprouvent les étudiants peuvent entraîner des conséquences à court ou long terme, aggravant ainsi des problèmes de santé physique ou mentale et surchargeant davantage le système de soins de santé, tout en minant la capacité de ces étudiants à réussir leurs études et à contribuer à l'économie canadienne ([Johnson et coll., 2009, en anglais seulement](#)).

Conclusions

En s'attaquant au problème de la pénurie de logements pour étudiants, le Canada peut s'assurer que tous les étudiants ont accès à un logement sûr, abordable et adéquat. Une telle initiative améliorera non seulement la réussite scolaire et le bien-être global des étudiants, mais elle stabilisera le marché locatif, y favorisera l'inclusion, renforcera les collectivités et soutiendra la croissance économique à venir.

La crise du logement pour étudiant ne concerne pas que les étudiants. Il s'agit d'un problème touchant la société, les provinces et le pays en entier; il requiert donc des mesures collectives. L'accélération de la construction de logements pour étudiants peut contribuer à améliorer les perspectives pour les étudiants et la population canadienne en général.