LOGEMENT LOCATIF CHEZ LES ÉTUDIANTS ÉTRANGERS DE L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL

Aïmen Jerrar
François Belzile
Jade Soundron
Rayane Benelkahiya

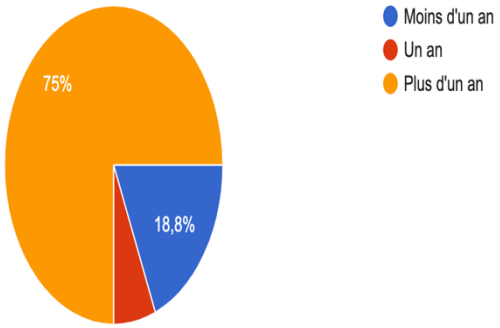
Introduction

Ils sont les « grands oubliés » de la crise du COVID-19. De nombreux étudiants étrangers se retrouvent isolés, anxieux et loin de leur famille, et ont épuisé toutes leurs ressources financières, vivant une détresse silencieuse. L'inflation rend les choses plus difficiles pour les étudiants qui ont de la difficulté à gagner suffisamment d'argent pour subvenir à leurs besoins. La hausse des prix des loyers, des fournitures scolaires et du panier d'épicerie les affecte financièrement et mentalement. Faire face aux exigences d'un emploi tout en étudiant n'a jamais été chose aisée. Cependant, avec l'augmentation des coûts de la vie et la crise du logement, de nombreux étudiants doivent aujourd'hui travailler plus de 20 heures par semaine pour être en mesure de payer leur loyer et leurs dépenses quotidiennes. Le loyer est si élevé que cela leur interdit de travailler et d'avoir une bonne performance dans leurs études. Ça influence négativement leur réussite scolaire.

Thomas Delespierre, agent immobilier, affirme que l'inflation et la rentrée universitaire font monter les prix des loyers. « Les étudiants qui recherchent un logement doivent donc faire face à la concurrence des locataires permanents » , explique-t-il. Une situation qu'il croit permanente et qui aura des répercussions sur le marché immobilier. Selon les données de l'organisme, dans la région de Québec, 84 % des étudiants habitent en location. Parmi eux, 60 % dépensent plus du tiers de leur budget mensuel pour leur logement. Le prix des logements étudiants augmente plus rapidement que celui d'autres logements. Les étudiants ont vu leur loyer augmenter de 18% en 4 ans, contre 11,5% pour l'ensemble du marché locatif québécois.

- Caractéristiques des étudiants

Depuis le début des années 2000, le nombre d'étudiants étrangers au Canada a augmenté de façon constante. Après 2015, cette augmentation s'est accélérée. Le nombre de titulaires d'un premier permis d'études a augmenté régulièrement depuis le milieu des années 2000 pour atteindre 250 020 en 2019. En général, les étudiants étrangers masculins sont plus nombreux que les femmes, et cette proportion a un peu augmenté au fil du temps.



C'est le plus souvent le domaine d'études commerce, gestion et administration publique choisi par les étudiants étrangers lors la période 2011-2017. Concernant les études universitaires, les mathématiques, l'informatique et les sciences de l'information sont les domaines d'études qui ont le plus augmenté. En revanche, on a constaté une augmentation du nombre d'étudiants étrangers ayant étudié les sciences physiques et de la vie ainsi que les technologies aux niveaux universitaire et collégial, mais la plus grande hausse a été enregistrée chez ceux qui ont fréquenté l'université. En rapport avec notre sondage, on observe que la grande majorité de nos étudiants étrangers sont des étudiants du premier cycle à l'université de Montréal. Ces derniers sont installés au Québec depuis environ plus d'un ans.

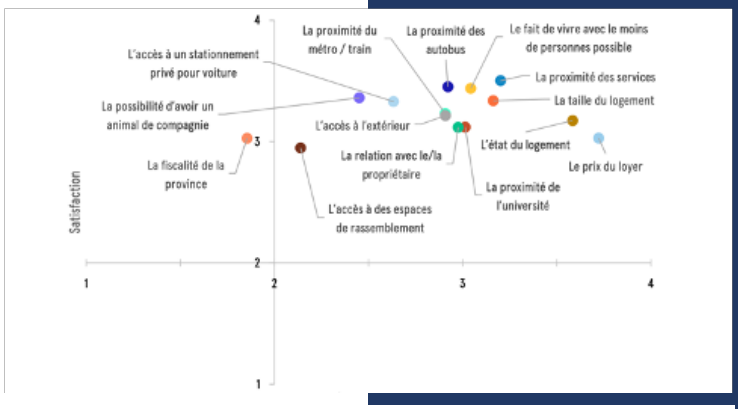
La location de son premier loyer

Au Québec, selon une étude, 77 % des personnes ont indiqué être locataires, on peut donc estimer qu'il y a plus de 243 000 locataires universitaires au Québec. Comme le montre notre rapport, toutes les personnes interrogées vivent sur l'île de Montréal. De nombreuses grandes villes canadiennes ont des quartiers riches à proximité du centre-ville. Leur proximité des centres d'intérêt comme les musées, les théâtres, les galeries d'art et les restaurants donnent une valeur supplémentaire à ses quartiers. Cependant, la majorité des personnes interrogées habitaient dans des secteurs considérés comme étant « pauvres ». Par exemple, le Sud-Ouest, Montréal-Nord, Parc-Extension et Hochelaga. Ces quartiers figurant parmi ceux ayant le revenu moyen par habitant le plus faible. D'ailleurs c'est dans ces quartiers qu'habitent les étudiants étrangers qui ont répondu à notre sondage.

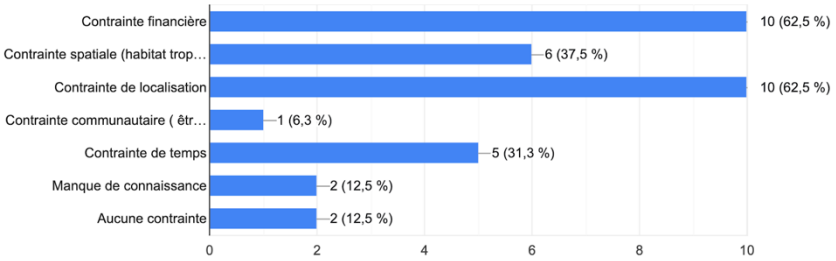
Nos étudiants ont énormément de difficulté financière, on pourrait même les catégoriser comme pauvres. Ces derniers doivent vivre dans des logements beaucoup trop petits, inconfortables et même insalubres. Parfois, lorsque ses derniers souhaitent déménager, la crise du logement les empêchent.

Caractéristique du logement

1. Le choix du loyer

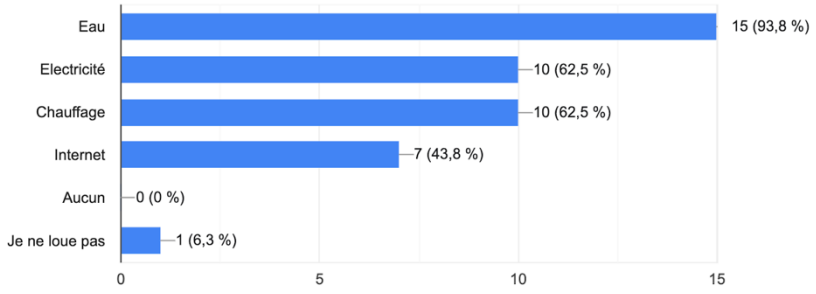


Au Québec, la grande majorité (87 %) de la population étudiante locataire habite dans la même ville que celle où se situe son institution d'enseignement. Par la suite, l'état du logement et le prix du loyer deviennent les facteurs les plus importants pour ses étudiants dans leur choix. Certains étudiants vont analyser la proximité des services, du service de transport, et surtout, nos étudiants vont chercher à vivre avec le moins de personnes possibles en colocation. Il faut savoir que les caractéristiques précédentes restent un luxe pour certain à choisir.

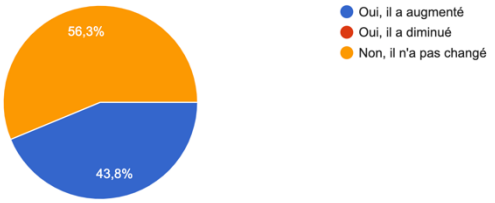


2. Prix du loyer

En raison de cette réalité économique et des caractéristiques des ménages étudiants, il n'est pas surprenant qu'il soit aujourd'hui beaucoup plus coûteux pour la population étudiante de se loger qu'il y a quatre ans. Ainsi, la part individuelle du loyer au détriment des étudiants a augmenté de 18 % (du loyer individuel médian) en quatre ans pour se chiffrer en moyenne à 661 $ par mois par locataire. En analysant les résultats par ville, on constate que Montréal a connu la plus forte hausse du loyer individuel médian des locataires universitaires.



En rapport avec le sondage qu'on propose, on a remarqué que moins de la moitié (43.8%) des étudiants étrangers ont vu leur loyer augmenter durant leur bail de 12 mois. De plus, en ce qui concerne le logement, de nombreux étudiants étrangers nous expliquent que la propriété prend en charge certains aspects tels que l'eau, l'électricité ou le chauffage.



3. L'état du logement

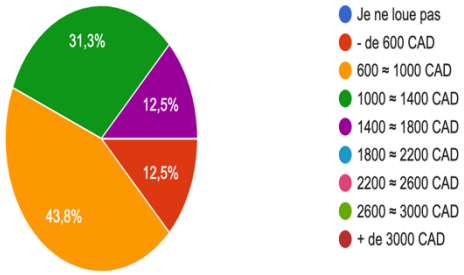
Une étude a montré qu'au Canada, 43 % des logements occupés par la population étudiante interrogée ont besoin de réparations. Les étudiants dont les revenus sont plus faibles ont tendance à habiter dans des logements nécessitants des réparations majeures. En effet, 12 % des personnes dont le revenu annuel est inférieur à 10 000 $ habitent dans un logement qui requiert des rénovations importantes. Comme nous l'avons constaté grâce au sondage, un grand nombre d'étudiants, 90%, ont expliqué que leur logement nécessitait une rénovation majeure. De plus, 40% des personnes interrogées ont un salaire de moins de 10 000$ par an.

Situation financière

Comme l'ont montré les précédentes études de Statistique Canada, le nombre d'étudiants étrangers dans certaines provinces a doublé entre 2015 et 2020, et triplé depuis 2008. De nombreux étudiants ont emménagé dans des villes déjà confrontées au problème du logement. Les villes qui reçoivent des étudiants chaque année pourraient croire que le problème de logement est uniquement local. Les statistiques montrent que la crise du logement touche de façon générale au Québec.

La première cause de la hausse des droits de scolarité est l'augmentation de la somme que doivent générer les droits de scolarité pour que les universités puissent atteindre leurs objectifs budgétaires, lorsque les subventions gouvernementales ne suffisent plus. Les villes universitaires canadiennes ont besoin d'attirer des étudiants étrangers pour atteindre leurs objectifs. Un rapport de Statistique Canada publié en 2020 met ces d'un facteurs en évidence. En effet, selon le rapport, « les étudiants étrangers ont représenté environ 40 % de tous les droits de scolarité et ont généré près de 4 milliards de dollars de recettes annuelles pour les universités canadiennes en 2018-2019 ».

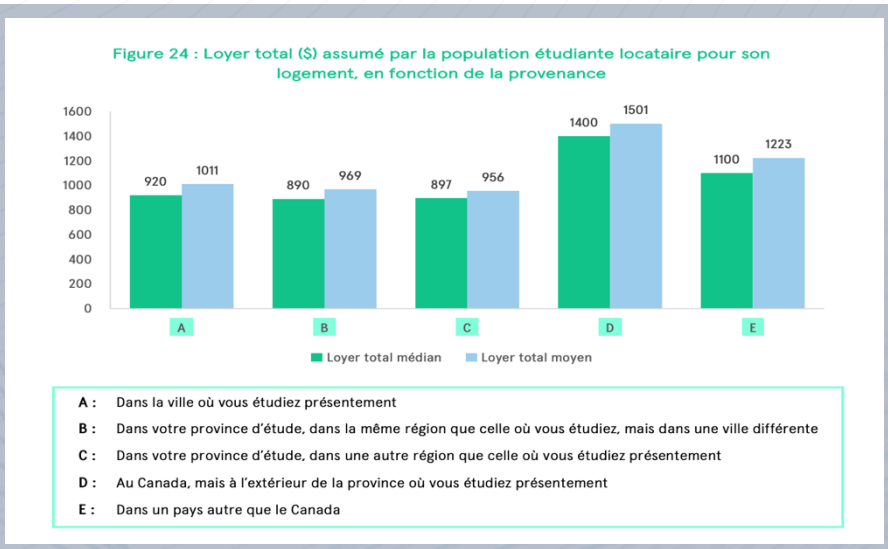
À l'échelle canadienne, la plupart de ces étudiants (62 %) gagnent un revenu de 20 000 $ et moins. D'ailleurs, pour l'ensemble du pays, plus de sept locataires étudiant sur dix (72 %) consacrent 30 % et plus de leur revenu à se loger et sont donc considérés être dans une situation financière précaire. Ce sont au total 1 158 902 étudiants qui sont dans cette situation. Au Québec 64 % de sa population étudiante locataire est précaire. En ce qui concerne les étudiants répondant à notre sondage, 43.8% payent un loyer dans une fourchette de 600 - 1000$, 31.3% 1000-1400$, 12,5% 1400-1800$. Il faut savoir que dans la métropole québécoise, il est presque impossible de trouver du logement dont le prix du loyer est inférieur à mille dollars, à moins de s'éloigner considérablement du centre-ville, ce que font la majorité des étudiants afin de trouver du logement abordable.



Selon Statistique Canada plus de 52 % des locataires ne reçoivent aucune forme d'aide gouvernementale. En contrepartie, 9,3 % reçoivent de l'aide financière sous forme de bourses. Seulement 26 % reçoivent des prêts et 11,2 % reçoivent une combinaison de bourses et de prêts. Finalement, nous estimons que ce sont plus de 280 000 étudiantes locataires (17,4 %) qui ne reçoivent aucune aide financière (parentale ou gouvernementale). Le taux d'étudiants qui ne reçoivent pas d'aides est extrêmement élevé. En lien avec notre sondage, de nombreux étudiants nous expliquent qu'ils n'ont pas accès à de l'aide ou ne sont pas au courant de l'aide qu'ils pourraient avoir droit. D'ailleurs, ces derniers craignent souvent de prendre un prêt et brousse pour éviter l'endettement. Selon une étude, on permet donc de constater que près de la moitié (48 %) des personnes. répondantes, c'est-à-dire plus d'un million d'étudiants (1 048 306), ont un endettement lié aux études. Ses derniers venant d'un pays extérieur craignent de se retrouver dans la même situation, surtout s'ils ne comptent pas faire leur vie au Canada. De plus, les personnes ayant étudié trois ans à l'université ont une dette moyenne de 16 006 $ comparativement à 11 077

$ pour les personnes qui ont habité chez leurs parents pendant leurs études (UTILE, 2017). Il semble que leur dette étudiante liée au logement soit de 31%. Nos étudiants étrangers paient l'école encore plus cher que toute personne citoyenne, leur dette s'élève à beaucoup plus lorsqu'ils prennent le prêt et la bourse. En rapport avec notre sondage, 90% des personnes ayant répondu nous affirment avoir de la difficulté financièrement et se retrouvent endettés avec leur carte de crédit. Ils se retrouvent à payer un loyer cher et faire leurs achats avec leur carte de crédit.

Les étudiants étrangers peuvent travailler à l'extérieur de leur campus, à l'exception de leur lieu d'études, pendant un maximum de 20 heures par semaine durant leurs sessions d'études. Cette nouvelle mesure contribue au principal objectif de contrer la pénurie de main-d'œuvre qui sévit et d'aider les entreprises à surmonter les conséquences de la pandémie. Certes, cette mesure permet d'atténuer la pénurie, mais elle n'apporte aucune aide financière supplémentaire aux étudiants étrangers. Ces derniers sont venus étudier, mais ont dû mettre l'école de côté au profit du travail. Le taux d'effort est souvent considéré comme la meilleure façon de déterminer si une personne peut se permettre son logement. En effet, le taux d'effort est calculé en comparant les revenus mensuels de la personne étudiante à ses dépenses reliées au logement, et cela inclut les prêts et bourses dont elle bénéficie. Ainsi, les étudiants ont un taux d'effort plus faible et doivent s'endetter pour payer leur logement. Un loyer abordable représenterait moins de 30 % du revenu total. Concernant notre sondage, de nombreuses personnes interrogées ont confirmé que les 20 heures de travail ne leur suffisent généralement pas pour payer leur loyer et poursuivre leurs études. De plus, 50% des personnes interrogées nous ont expliqué que plus de 50% de leur paie allait au paiement de leur loyer. Le taux d'effort de ses étudiants étrangers est supérieur à 30%. D'ailleurs, L'UTILE a constaté dans son enquête PHARE que, en moyenne au Québec, les locataires étudiantes et les locataires étudiants ont un taux d'effort au-delà de 30 % (UTILE 2017).



Conclusion

En conclusion, on peut s'inquiéter de constater que les étudiants ont de plus en plus de difficultés à trouver un appartement convenable et abordable. La situation alarmante est que ces ménages aujourd'hui annoncent ce qui attend tous les ménages appelés un jour à se trouver un nouveau logement. Les étudiants qui ont été sondés ici sont majoritairement locataires et ont récemment quitté le domicile familial pour poursuivre leurs études dans un autre pays. Compte tenu de la situation économique et des particularités des ménages étudiants, il est logique que se loger soit aujourd'hui plus coûteux pour les étudiants qu'il y a quatre ans. Ainsi, la part individuelle du loyer au détriment des étudiants a augmenté de 18 % (du loyer médian) en quatre ans pour se chiffrer en moyenne à 661 $ par mois par locataire. En analysant les résultats par ville, on constate que les loyers des locataires universitaires ont augmenté de façon la plus forte à Montréal. Nos jeunes étudiants étrangers ont de plus en plus de difficulté avec le logement, on doit trouver un moyen d'aider.

Le rapport que nous avons écrit nous a permis de prendre conscience de la difficulté rencontrée par les étudiants étrangers concernant le logement. De nombreuses personnes interrogées ont expliqué qu'ils ne connaissent rien à la crise de logement qui survient en ville. Il est important de sensibiliser les jeunes et de leur proposer notre soutien. Pour cela, nous suggérons que les loyers soient contrôlés pour les étudiants, que les universités aient plus d'espace pour loger les étudiants et qu'ils bénéficient d'une aide financière qui ne les endette pas. Nous devons nous assurer que ces derniers ne se sentent pas isolés, mais plutôt qu'ils trouvent l'aide dont ils ont besoin.

BIBIOGRAPHIE :

Étudiant, U.-. U. D. T. P. L. D. L. (2022, 11 février). *Enquête PHARE 2021 - Augmentations de loyer de 18 % en quatre ans : la population étudiante frappée de plein fouet par la crise du logement*. https://www.newswire.ca/fr/news-releases/enquete-phare-2021-augmentations-de-loyer-de-18-en-quatre-ans-la-population-etudiante-frappee-de-plein-fouet-par-la-crise-du-logement-830800389.html

Financement universitaire | Les étudiants internationaux transforment les universités. (2022, 19 avril). La Presse. https://www.lapresse.ca/affaires/chroniques/2022-04-19/financement-universitaire/les-etudiants-internationaux-transforment-les-universites.php

Gervais, L. (2022a, mai 19). *Québec abaisse les frais de scolarité des étudiants étrangers en région*. Le Devoir. https://www.ledevoir.com/politique/quebec/713151/quebec-abaisse-les-frais-de-scolarite-des-etudiants-etrangers-en-region

Gervais, L. (2022b, mai 19). *Québec abaisse les frais de scolarité des étudiants étrangers en région*. Le Devoir. https://www.ledevoir.com/politique/quebec/713151/quebec-abaisse-les-frais-de-scolarite-des-etudiants-etrangers-en-region

Les étudiants étrangers comme source de main-d'œuvre : l'augmentation du nombre d'étudiants étrangers et l'évolution de leurs caractéristiques sociodémographiques. (2021, 28 juillet). https : //www150.statcan.gc.ca/n1/pub/36-28-0001/2021007/article/00005-fra.htm

Mercier, M. (2022a, février 11). *La population étudiante éprouvée par l'augmentation des loyers*. Radio-Canada.ca. https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1861555/logement-etudiant-prix-median-augmentation-important-plus-universite-cegep

Mercier, M. (2022b, février 11). *La population étudiante éprouvée par l'augmentation des loyers*. Radio-Canada.ca. https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1861555/logement-etudiant-prix-median-augmentation-important-plus-universite-cegep

Mercier, M. (2022c, février 11). *La population étudiante éprouvée par l'augmentation des loyers*. Radio-Canada.ca. https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1861555/logement-etudiant-prix-median-augmentation-important-plus-universite-cegep

Mérentié, F. (2022a, août 27). *Inflation : des étudiants se sentent abandonnés face à la hausse du coût de la vie*. Radio-Canada.ca. https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1907942/impact-inflation-hausse-prix-etudiant-scolarite-frais-cher

Mérentié, F. (2022b, août 27). *Inflation : des étudiants se sentent abandonnés face à la hausse du coût de la vie*. Radio-Canada.ca. https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1907942/impact-inflation-hausse-prix-etudiant-scolarite-frais-cher

Où vivent les plus riches et les plus pauvres ? (s. d.). Le Devoir. https://www.ledevoir.com/documents/special/17-10_carte-revenu-median/index.html

Partout au Québec, des étudiants peinent à payer leur logement. (2022, 1 novembre). portemonnaie. Consulté le 15 décembre 2022, à l'adresse https://www.24heures.ca/2022/11/01/partout-au-quebec-les-etudiants-peinent-a-payer-leur-logement

Phare2021. (s. d.). *Le logement étudiant au Québec*. Utile. Consulté le 15 décembre 2022, à l'adresse https://uploads-ssl.webflow.com/604e1456a8cd2bab84c72bc8/62e2db9eec481f4aa84c8390_Rapport-PHARE-2021_20220728.pdf

Pichard, V. (2022a, août 22). *Les étudiants ont bien du mal à se loger dans la région de Québec*. Radio-Canada.ca. https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1906990/penurie-logements-etudiants-quebec-levis-universite

Pichard, V. (2022b, août 22). *Les étudiants ont bien du mal à se loger dans la région de Québec*. Radio-Canada.ca. https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1906990/penurie-logements-etudiants-quebec-levis-universite

Radio-Canada. (2022, 27 juillet). *Des étudiants étrangers à la recherche d'un logement, à moins d'un mois de la rentrée*. Radio-Canada.ca. https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1901418/universite-appartement-location-recherche-internationaux

Soleil, L. (2022, 7 octobre). *Les étudiants étrangers pourront travailler plus de 20 heures par semaine*. Le Soleil. https://www.lesoleil.com/2022/10/07/les-etudiants-etrangers-pourront-travailler-plus-de-20-heures-par-semaine-ea6fea8d689152688e045424eab88314

Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE). (s. d.). *Le logement étudiant au Canada Rapport de recherche Août 2022*. https://uploads-ssl.webflow.com/5e8cfa14f9c9b546e57b354c/633ee02d28c4c7f2802bc1d6_FLASH_20220907_FRA_VF.pdf