

Fédération étudiante de l'Université de Sherbrooke (FEUS)



Le logement à Sherbrooke

Mémoire préparé par

Véronique St-Pierre

Révisé par

Jean-Sébastien Duquette, vice-président aux affaires externes

Le 6 février 2005

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| TABLE DES MATIÈRES | 2 |
| LISTE DES TABLEAUX | 4 |
| INTRODUCTION | 5 |
| A) SITUATION FINANCIÈRE DES ÉTUDIANTS | 6 |
| 1. REVENU BRUT D'UN ÉTUDIANT MOYEN | 6 |
| 1.1 <i>L'Aide financière aux études</i> | 8 |
| 1.2 <i>Conclusion sur la situation financière des étudiants</i> | 9 |
| B) PROPORTION DU LOYER PAR RAPPORT AU REVENU | 11 |
| 1. NOMBRE DE MÉNAGES PAYANT 50 % ET PLUS DE LEUR REVENU POUR LE LOGEMENT | 11 |
| 2. NOMBRE DE PERSONNES PAYANT 30 % ET PLUS DE LEUR REVENU POUR LE LOGEMENT | 12 |
| 3. CONCLUSION SUR LA PROPORTION DU LOYER PAR RAPPORT AU REVENU | 13 |
| C) HAUSSE DU LOYER À SHERBROOKE | 14 |
| 1. TAUX D'INOCUPATION | 14 |
| 2. CONSTRUCTION DE LOGEMENTS À SHERBROOKE | 16 |
| 3. CONSÉQUENCE : HAUSSE DU LOYER | 18 |
| D) PROPORTION DES ÉTUDIANTS DANS LES DIFFÉRENTS TYPES DE LOGEMENT | 20 |
| 1. IMMEUBLES À LOGEMENTS MULTIPLES..... | 20 |
| 2. DUPLEX ET TRIPLEX | 21 |
| 3. CHAMBRE DANS UNE MAISON..... | 22 |
| 4. LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES | 23 |
| 4.1 <i>Ce qui se fait ailleurs</i> | 26 |
| 5. LE LOGEMENT SOCIAL (HLM ET COOPÉRATIVE) | 30 |
| 5.1 <i>Les HLM</i> | 30 |
| 5.2 <i>Les coopératives</i> | 31 |
| 6. CONCLUSION SUR CE POINT | 32 |
| E) CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS | 34 |
| 1. DE METTRE PRESSION SUR L'UNIVERSITÉ DE SHERBROOKE POUR RÉNOVATIONS DANS LES PLUS BREFS DÉLAIS..... | 36 |
| 2. QUE LA CONNEXION INTERNET ET LE TÉLÉPHONE SOIENT INCLUS DANS LE PRIX DU LOYER DES RÉSIDENCES. | 36 |
| 3. QUE LA CONSTRUCTION DE PROCHAINES RÉSIDENCES SOIT DE TYPE APPARTEMENT. | 37 |
| 4. QUE LA VILLE DE SHERBROOKE ET L'UNIVERSITÉ DE SHERBROOKE PROCÈDENT À LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS ET LA RÉNOVATION DE VIEUX IMMEUBLES. | 37 |

5. QUE DES LOGEMENTS SOIENT MIS À LA DISPOSITION DES ÉTUDIANTS DONT LE COÛT NE DÉPASSERA PAS 30 % DU BUDGET MOYEN D'UN ÉTUDIANT MOYEN 37

6. QU'UN MEILLEUR CONTRÔLE SOIT EXERCÉ EN CE QUI CONCERNE LES CHAMBRES DANS LES MAISONS.....37

7. QUE LA FEUS ENTAME DES NÉGOCIATIONS AFIN DE METTRE SUR PIED UNE COOPÉRATIVE POUR ÉTUDIANTS.....38

8. QUE L'UNIVERSITÉ DE SHERBROOKE, EN PARTENARIAT AVEC LA FEUS, METTE SUR PIED UN SYSTÈME D'ACCREDITATION.....38

BIBLIOGRAPHIE.....40

Liste des tableaux

| | |
|---|------------------------------------|
| TABLEAU 1 : REVENU BRUT MOYEN POUR L'ÉTÉ 2001, SELON L'ENQUÊTE DE L'AIDE FINANCIÈRE AUX ÉTUDES, 2002..... | ERREUR ! SIGNET NON DEFINI. |
| TABLEAU 2 : REVENU BRUT MOYEN POUR L'ANNÉE SCOLAIRE 2001-2002, SELON L'ENQUÊTE DE L'AIDE FINANCIÈRE AUX ÉTUDES, 2002 | 7 |
| TABLEAU 3 : APERÇU D'UN BUDGET POUR UNE ANNÉE SCOLAIRE..... | 10 |
| TABLEAU 4 : NOMBRE DE MÉNAGES PAYANT 50 % ET PLUS DE LEUR REVENU POUR LE LOGEMENT | 12 |
| TABLEAU 5 : TAUX D'INOCUPATION (%) | 15 |
| TABLEAU 6 : NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER..... | 16 |
| TABLEAU 7 : NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR TYPE | 17 |
| TABLEAU 8 : | 19 |
| LOYER MOYEN D'UN LOGEMENT DE DEUX CHAMBRES À COUCHER. <i>RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS, ENQUÊTE D'OCTOBRE 2003, SCHL.</i> | 19 |
| TABLEAU 9 : LOYER MOYEN, APPARTEMENTS DE DEUX CHAMBRES, L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2003 | 19 |
| TABLEAU 10 : COÛT MENSUEL D'UNE CHAMBRE À L'UQTR COMPARATIVEMENT À SHERBROOKE..... | 27 |
| TABLEAU 11 : PRIX D'UNE CHAMBRE À SHERBROOKE AVEC INTERNET ET INTERURBAINS | 28 |

Introduction

L'Université de Sherbrooke accueille chaque année plus de 30 000 étudiants dont 11 500 à temps complet. Comme la plupart d'entre eux viennent de l'extérieur de la région, ils devront trouver ici un logis qui réponde à leurs besoins. Ajoutons que le lieu qu'ils choisiront aura un impact direct sur leur bien-être. Nous considérons qu'un étudiant à son aise est une personne ayant de meilleures chances de se développer et d'évoluer dans la société et, du même coup, d'augmenter son rendement scolaire. Toutefois, nous n'avons d'autres choix que de constater la pénurie de logements qui sévit à Sherbrooke, surtout dans le secteur de l'Université (secteur ouest). Quant aux résidences sur le campus, leur nombre ne semble plus suffire puisqu'elles sont remplies à pleine capacité et ce, plusieurs mois avant que la session ne commence.

De plus, comme la clientèle estudiantine s'avère peu fortunée, la hausse de loyer exerce une influence négative sur leur vie. En effet, le revenu d'un étudiant moyen se situe sous le seuil de faible revenu, soit en dessous de 13 771 \$ par année. Par le fait même, nombreux sont ceux qui consacrent plus de 50 % de leur revenu pour se loger, un fait, selon nous, inacceptable. Par conséquent, ils devront, en plus de conjuguer avec le stress pour dénicher un toit, tenter d'arrondir leur fin de mois afin de remplir leurs obligations.

Pour ces raisons, nous avons décidé d'effectuer une recherche afin de recueillir des statistiques. Pour ce faire, nous avons consulté les données de différents organismes tels la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), l'Observateur du logement au Canada, le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et l'Aide financière aux études (AFE) du ministère de l'Éducation du Québec (MEQ). Cette étude aura pour but de mieux analyser la situation et ainsi être en mesure de fournir des suggestions pour palier le manque de logements abordables. De cette façon, les étudiants pourront d'abord se concentrer sur leurs études pour ensuite commencer leur vie d'adulte du bon pied.

A) Situation financière des étudiants

1. Revenu brut d'un étudiant moyen

En vue de mieux comprendre la situation globale des étudiants face au logement, il importe de se pencher sur leur situation financière. En effet, les revenus des étudiants détermineront quel type d'habitation est le plus approprié pour la communauté universitaire. Afin d'obtenir une étude représentative de la réalité étudiante, nous tiendrons compte des données touchant l'étudiant moyen seulement. Par le terme « étudiant moyen », nous entendons un étudiant à temps complet, âgé entre 19 et 25 ans, n'ayant pas d'enfants.

Tout d'abord, selon l'enquête effectuée par l'Aide financière aux études (AFE) en 2002, une majorité d'étudiants (74,2 % des bénéficiaires et 85,5 % des non-bénéficiaires¹) ont travaillé durant l'été 2001. Ceux-ci ont consacré en moyenne 13 semaines de leur été au travail, à raison de 33 heures par semaine. Le salaire hebdomadaire moyen gagné durant cette période était de 303 \$ pour les bénéficiaires et de 325 \$ pour les non-bénéficiaires². Notons que la plupart des étudiants qui n'ont pas travaillé durant cette période ont suivi des cours³.

| | % qui ont un emploi | Nombre de semaines | Nombre d'heures | Salaire hebdomadaire | Total |
|------------------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------|
| Étudiants bénéficiaires | 74,2 | 12,9 | 33,1 | 303 \$ | 3 909 \$ |
| Étudiants non bénéficiaires | 85,5 | 13,1 | 33,2 | 325 \$ | 4 258 \$ |

¹ Bénéficiaires : étudiants bénéficiaires du régime de prêts et bourses du ministère de l'Éducation. Non bénéficiaires : étudiants n'ayant pas droit à ce régime.

² Aide financière aux études. *Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle au secondaire, du collégial et de l'université*, 2003, chapitre 3, p. 57, 59, 61.

³ Soit 35,5 % des bénéficiaires et 33,8 % des non-bénéficiaires.

Avec ces données, tirées d'un échantillon de 5000 étudiants universitaires (tous cycles confondus), nous sommes en mesure d'affirmer que, en moyenne, le revenu brut obtenu pendant l'été 2001 fut de 4084 \$, bénéficiaires et non-bénéficiaires confondus. Au cours de l'année scolaire 2001-2002, 53,1 % des bénéficiaires et 64,2 % des non-bénéficiaires ont eu un emploi.

TABLEAU 2 : Revenu brut moyen pour l'année scolaire 2001-2002, selon l'enquête de l'Aide financière aux études, 2002⁴

| | % qui ont un emploi | Nombre de semaines | Nombre d'heures | Salaire hebdomadaire | Total |
|------------------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------|
| Étudiants bénéficiaires | 53,1 | 32 | 16,1 | 186 \$ | 5952 \$ |
| Étudiants non-bénéficiaires | 64,2 | 32 | 16,3 | 192 \$ | 6144 \$ |

Sur les 32 semaines de l'année scolaire, ils auront en moyenne travaillé 515 heures pour les bénéficiaires et 522 heures pour les non-bénéficiaires, à raison d'un salaire de 186 \$ et 192 \$ par semaine. Nous obtenons alors une moyenne de 6 048 \$ pour l'année, les deux catégories confondues.

Dans les deux cas, nous avons obtenu ces chiffres en multipliant le nombre de semaines travaillées par le salaire hebdomadaire moyen. La moyenne a ensuite été faite entre les bénéficiaires et les non-bénéficiaires.

Si l'on compile les deux totaux calculés (celui de l'été 2001 avec celui de l'année scolaire 2001-2002), nous pouvons en conclure que le revenu brut pour un étudiant moyen est de 9 861 \$ pour les bénéficiaires et de 10 402 \$ pour les non-bénéficiaires, et ce, par année. Ceci démontre que la majorité des étudiants vit sous le seuil de la pauvreté, celui-ci étant de 13 771 \$ pour une ville de 100 000 à 499 999 habitants⁵. Par contre, à Sherbrooke, certains étudiants

⁴ Données tirées du même échantillon : 5000 élèves universitaires répartis à travers le Québec, tous cycles confondus.

⁵ Statistique Canada. *Les seuils de faible revenu de 1994 à 2003 et les mesures de faible revenu de 1992 à 2001*, 2004, p. 20.

bénéficient du régime de stage. Ainsi, ces étudiants possèdent un revenu plus élevé que la moyenne des étudiants.

1.1 L'Aide financière aux études

Pour tenter d'encourager les étudiants à poursuivre leurs études, le ministère de l'Éducation a mis sur pied un programme d'aide financière qui accorde des prêts ou des bourses aux étudiants dans le besoin. Plusieurs aspects sont pris en compte, tels le revenu, la contribution des parents ou du conjoint, la présence d'enfants à charge, etc. Malgré le fait que l'endettement par l'entremise des prêts soit redouté par plusieurs, ce programme veut d'abord permettre aux étudiants de payer leurs frais de scolarité. Vu que cette aide fait indirectement partie de leur revenu, nous allons nous pencher sur le montant moyen remis aux universitaires.

En 2002-2003, 49 948 étudiants du 1^{er} cycle universitaire ont bénéficié d'un prêt moyen de 2 682 \$ et 29 278 étudiants de ce même cycle ont reçu une bourse moyenne de 4 474 \$.⁶ Ainsi, il y a plus de prêts émis que de bourses. Alors, la majorité des étudiants bénéficiaires possèdent un ou des prêts qu'ils devront rembourser à la fin de leurs études.

Aussi, si l'on compare les mêmes chiffres pour l'année 1997-1998, 54 649 étudiants du premier cycle ont obtenu un prêt moyen de 3 234 \$ et 23 634 étudiants ont reçu 7 431 \$ en bourses.⁷ Le nombre de bourses en 2002 a augmenté, mais l'aide moyenne, que ce soit en bourses ou en prêts, a diminué, entraînant une certaine baisse de revenu pour les étudiants.

Compte tenu qu'une large proportion des étudiants de l'université de Sherbrooke proviennent de l'extérieur de la région de Sherbrooke, plus précisément des régions du Québec, la FEUS croit qu'une pénurie de logements additionnée aux dernières coupures en aide financière, pourraient être un facteur dissuasif pour les étudiants, ce qui serait mauvais pour l'image de l'Université

⁶ Aide financière aux études. *Statistiques, Rapport 2002-2003 (Faits saillants)*, 2004, p. 5.

⁷ Aide financière aux études. *Statistiques, Rapport 1997-1998 (Faits saillants)*, 1999, p. 18.

ainsi que pour les demandes d'admission. En effet, un étudiant ayant des difficultés financière pourrait choisir de rester chez ses parents lors de ses études. Ceci n'est pas à l'avantage des régions et comme de fait, Sherbrooke. Ainsi, nous pensons qu'un règlement de la crise du logement étudiant pourrait pallier, dans une certaine mesure, l'appauvrissement de la classe étudiante et du même coup, enlever le facteur dissuasif qu'une crise du logement peut avoir sur le choix d'un étudiant de venir s'établir à Sherbrooke.

Le budget Séguin du 30 mars dernier annonçait des coupures de 103 millions de dollars sur le programme⁸. Ces coupures entraînent une diminution des bourses, ce qui augmente l'endettement des étudiants. Considérant qu'en 2002-2003, 56 239 emprunteuses et emprunteurs se voyaient dans l'obligation de consolider leurs prêts à la fin de leurs études⁹, les étudiants d'aujourd'hui, avec le nouveau programme d'aide, se trouveront dans une situation financière encore plus difficile. Il nous faut donc attendre quelques mois, voire quelques années, pour connaître les répercussions de ce changement, et nous nous voyons alors dans l'impossibilité d'établir un bilan fiable.

1.2 Conclusion sur la situation financière des étudiants

Comme l'étudiant moyen gagne environ 10 000 \$ par année, soit 9 861 \$ pour les bénéficiaires et 10 402 \$ pour les non-bénéficiaires et que l'aide du gouvernement diminuera au cours des prochaines années, on peut en déduire que la majorité des étudiants sont dans une situation financière précaire. Répétons aussi que ces derniers se trouvent sous le seuil de faible revenu, qui s'établit à 13 771 \$ par année pour une ville de la densité de Sherbrooke. Selon un signet distribué par l'Université de Sherbrooke et remis aux étudiants qui se posent des questions sur leur avenir financier, le coût de la vie à Sherbrooke se situerait entre 9 407 \$ et 10 307\$ selon que l'étudiant habite en résidences ou en appartement. Nous nous permettons cependant de mettre quelques bémols à

⁸BOURGAULT-CÔTÉ, Guillaume. « Grincements de dents parmi les étudiants », *Le Devoir*, 21 juillet 2004, p. A1.

⁹ Statistique Canada. *Les seuils de faible revenu de 1994 à 2003 et les mesures de faible revenu de 1992 à 2001*, 2004, p. 20.

ces données. Ce budget est calculé pour une période de deux sessions, soit 8 mois et non pour l'année entière. En voici une reproduction.

| TABLEAU 3 : APERÇU D'UN BUDGET POUR UNE ANNÉE SCOLAIRE | | | |
|---|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| *Études à temps complet | Demeurant à la maison | Demeurant en résidences | Demeurant à l'extérieur |
| Frais universitaires | | | |
| Scolarité et frais afférents | 1873 \$ | 1873 \$ | 1873 \$ |
| Inscription et associations étudiantes | 90 \$ | 90 \$ | 90 \$ |
| Dépenses générales | | | |
| Matériel scolaire | 800 \$ | 800 \$ | 800 \$ |
| Logement (en colocation ou en résidences) | | 1760 \$ | 2000 \$ |
| Alimentation | | 1920 \$ | 1920 \$ |
| Dépenses personnelles | | | |
| Transport | | 464 \$ | 464 \$ |
| Divers (loisirs, vêtements, téléphone, etc.) | 2080 \$ | 2500 \$ | 3160 \$ |
| Total (2 sessions) | 4843 \$ | 9407 \$ | 10 307 \$ |

En considérant chacune des données, nous nous sommes aperçus que certaines n'étaient pas très représentatives. Premièrement, les droits de scolarité peuvent varier dans certains programmes, notamment ceux de médecine. On a cependant ici calculé le minimum, soit de 55,61 \$ par crédit. Deuxièmement, on a alloué un montant de 250 \$ ou moins par mois pour le logement. Nous savons que le coût moyen d'un loyer à Sherbrooke pour un appartement de deux chambres en 2002 était de 456 \$¹⁰, n'incluant pas les dépenses liées au logement (électricité, chauffage, eau chaude, etc.) Nous considérons donc que le montant alloué au logement n'est pas assez élevé. Troisièmement, ce signet prévoit un montant de 60 \$ par semaine pour l'alimentation. Il s'agit là d'un chiffre très variable, selon la personne et ses besoins, et s'avère donc peu fiable.

Cela dit, même si nous pensons que ce signet ne représente pas la réalité étudiante, il reste que le budget calculé par l'Université dépasse les moyens des étudiants. Si la majorité d'entre eux gagne environ 10 000 \$ pour une période de douze mois, il semble ardu pour ces personnes de payer la totalité de ce montant (et même plus pour certains) pour une période de huit mois seulement. Qu'advient-il des étudiants pendant les quatre mois qui restent? Car, qu'on ne s'y méprenne, même si bien des étudiants n'ont pas de cours durant l'été, ceux-ci doivent tout même payer les coûts reliés aux besoins essentiels. De plus, avec le régime coopératif qui propose des stages aux étudiants de Sherbrooke, nombreux sont ceux qui doivent suivre des sessions d'été à temps complet. Conséquemment, l'apport que les étudiants déboursent en frais de logement aura un impact direct sur leur situation financière et sur leur niveau de vie en général.

B) Proportion du loyer par rapport au revenu

1. Nombre de ménages payant 50 % et plus de leur revenu pour le logement

La FEUS considère inconcevable qu'un ménage soit dans l'obligation de payer 50 % et plus de son revenu pour se loger. Si tel est le cas, la proportion dédiée aux études, aux loisirs, au transport, à la nourriture, etc., est alors de loin inférieure aux besoins. Selon l'Institut de la statistique du Québec, 29 645 personnes âgées de moins de 25 ans paient plus de 50 % de leur revenu pour le loyer¹¹. Étant donné que les étudiants du premier cycle sont majoritairement âgés entre 19 et 25 ans, cette donnée les touche particulièrement. À Sherbrooke, c'est 5 720 ménages qui paient 50 % et plus de leur revenu pour le

¹⁰ L'Observateur du logement au Canada. *Loyer moyen, appartements de deux chambres, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1992-2002*, 2003, p. 69.

¹¹ Le loyer brut comprend le prix du loyer, ainsi que les frais d'électricité, de chauffage et des services municipaux.

Institut de la statistique du Québec. *Répartition des ménages locataires selon la proportion du revenu du ménage consacrée aux dépenses de logement et le groupe d'âge du soutien du ménage, Québec, Ontario et Canada*, 2001,

http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/famls_mengs_niv_vie/menage_famille/accessibilite.

logement¹². Un constat épouvantable, selon nous, puisqu'une famille moyenne consacre 44 % de son revenu pour le logement, l'alimentation et l'habillement¹³. Nous n'avons malheureusement pas de statistiques se référant aux étudiants. Par contre, nous savons que sur les 218 485 personnes qui paient 50 % et plus au Québec, 26,30 % sont âgés de moins de 25 ans. Si nous transposons le même pourcentage pour les gens de Sherbrooke, il s'agit alors de 1504 personnes de moins de 25 ans qui paient 50 % et plus de leur revenu pour le loyer. Bien sûr, ce chiffre n'est pas exact et comporte une marge d'erreur relativement élevée. Néanmoins, vu que Sherbrooke est une ville étudiante, nous avons déduit que le pourcentage de Sherbrooke par rapport à celui de la province serait supérieur ou égal.

| TABLEAU 4 : NOMBRE DE MÉNAGES PAYANT 50 % ET PLUS DE LEUR REVENU POUR LE LOGEMENT | | | |
|--|-------------------------|--|-------------------|
| | Nombre de personnes (X) | Nombre de personnes de moins de 25 ans (Y) | Pourcentage (Y/X) |
| Au Québec | 218 485 | 29 645 | 26,30% |
| À Sherbrooke | 5720 | 1504 | 26,30% |

2. Nombre de personnes payant 30 % et plus de leur revenu pour le logement

Puisqu'une famille moyenne consacre 44 % de son revenu pour le logement, l'alimentation et l'habillement¹⁴, nous considérons dans une situation difficile les étudiants qui dépensent 30 % et plus de leur revenu en loyer seulement. Comme « un logement abordable est une habitation de taille et de qualité convenables à laquelle un ménage consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. »¹⁵ Or, au Québec, 94 % des gens gagnant 10 000 \$ et moins par année paient 30 % et plus de leur revenu pour le logement. Il s'agit de

¹² FRAPRU. *La situation des ménages locataires, par ville, selon le recensement de 2001*, <http://www.frapru.qc.ca/dn2004/tablo8.html>.

¹³ Statistique Canada. *Les seuils de faible revenu de 1994 à 2003 et les mesures de faible revenu de 1992 à 2001*, 2004, p. 7.

¹⁴ L'Observateur du logement au Canada. *Loyer moyen, appartements de deux chambres, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1992-2002*, 2003, p. 69.

¹⁵ L'Observateur du logement au Canada. *Abordabilité du logement*, 2003, p.47.

173 615 personnes.¹⁶ Par déduction, une très forte majorité d'étudiants, leur revenu moyen se situant aux alentours de 10 000 \$ par année, consacre ce haut pourcentage de leur revenu pour se loger.

À Sherbrooke plus particulièrement, il y a 11 710 personnes qui déboursent plus de 30 % de leur revenu au logement¹⁷. Nous ne possédons pas les données nécessaires pour construire un tableau similaire au Tableau 4. Par contre, étant donné la forte proportion d'étudiants dans la ville sherbrookoise, il ne serait pas surprenant que le quart de ces 11 710 personnes soient de la communauté étudiante. Considérant que le revenu moyen étudiant est en dessous de la moyenne des 18-25, il est par conséquent fort probable que le quart des étudiants paie plus de 30 % de leur revenu pour le loyer.

3. Conclusion sur la proportion du loyer par rapport au revenu

Quoique nous n'ayons pas obtenu des données illustrant la réalité des étudiants face au logement, nous sommes tout de même en mesure de démontrer la situation difficile dans laquelle se trouve la majorité d'entre eux. Grâce aux statistiques des différentes études, nous avons pu démontrer que les étudiants étaient directement interpellés par les données mises en relief.

Les 25 ans et moins, par conséquent les étudiants, occupent le premier rang¹⁸ des gens payant plus de 50 % de leur revenu pour le loyer. Ainsi, s'il est ardu pour plusieurs d'entre eux de répondre à des besoins essentiels, il va de soit que ces mêmes étudiants aient des doutes par rapport à la poursuite de leurs études.

Les statistiques fournies par l'Aide financière nous ont permis d'établir le revenu moyen d'un étudiant. Ce revenu, qui se situe près des 10 000 \$ par

¹⁶ Institut de la statistique du Québec. *Répartition des ménages selon le mode d'occupation, la proportion du revenu du ménage consacrée à l'habitation, et le revenu du ménage, Québec, Ontario et Canada*, 2001.

¹⁷ Ville de Sherbrooke. *Portrait démographique et économique 2001*, préparé par Serge Turgeon, 2004, p. 68.

¹⁸ Soit 26,30 %.

année, place la majorité des étudiants sous le seuil de faible revenu.¹⁹ Du même coup, 94 % des gens gagnant 10 000 \$ et moins par année au Québec paient 30 % et plus de leur revenu pour l'habitation²⁰. Si l'on considère qu'un « logement abordable est une habitation de taille et de qualité convenables à laquelle un ménage consacre moins de 30 % de son revenu », il est dès lors clair que les logements à Sherbrooke ne sont pas abordables pour les étudiants.

C) Hausse du loyer à Sherbrooke

1. Taux d'inoccupation

Plusieurs facteurs influent sur l'abordabilité du logement. Un de ces facteurs est certes le prix du loyer. Plus un appartement coûte cher, moins il y aura de gens capable de se l'offrir. Nous nous sommes donc penchés sur la question en tentant d'expliquer pourquoi les loyers sont en hausse. Une des raisons est sans doute le taux d'inoccupation. Ce taux permet d'avoir une idée du nombre d'appartements disponibles. Plus ce taux est bas, moins il y a de logements, ce qui amène un phénomène de rareté. Si l'on se fie au principe de l'offre et de la demande, plus un produit est rare, plus sa valeur augmente, à condition, bien sûr, que ce produit soit en demande. Or, c'est exactement ce à quoi nous assistons dans la région.

En 1992, le taux d'inoccupation à Sherbrooke était de 9,3 %. Il y avait donc plus d'appartements qu'il n'en fallait. À peine cinq ans plus tard, ce taux était de 7,5 % et il n'a cessé de descendre depuis, pour atteindre le chiffre de 1,8 % en 2002. Catastrophique? Plus ou moins, la moyenne québécoise étant de 1,2 % en 2002. Sans parler de Montréal et Québec qui se situaient à 0,7 % et 0,3 % respectivement. En revanche, nous aurions tort de comparer Sherbrooke à Montréal et Québec, villes beaucoup plus peuplées. Nous avons d'ailleurs des raisons de s'inquiéter si nous comparons Sherbrooke avec des villes semblables

¹⁹ Celui-ci étant de 13 771 \$ par année pour la ville de Sherbrooke.

²⁰ Institut de la statistique du Québec. *Répartition des ménages selon le mode d'occupation, la proportion du revenu du ménage consacrée à l'habitation, et le revenu du ménage, Québec, Ontario et Canada, 2001.*

comme Trois-Rivières et Saguenay. En effet, en 2002, ces dernières possédaient un taux d'inoccupation de 3,0 % et 4,9 % respectivement.²¹

TABLEAU 5 : TAUX D'INOCCUPATION (%)

| | Population | 1992 | 1997 | 2002 |
|-------------------|------------------|------------|------------|------------|
| Québec | 7 487 169 | 7,5 | 6,3 | 1,2 |
| Montréal | 1 871 774 | 7,7 | 5,9 | 0,7 |
| Québec | 523 476 | 6,3 | 6,6 | 0,3 |
| Sherbrooke | 145 219 | 9,3 | 7,5 | 1,8 |
| Trois-Rivières | 125 113 | 7,0 | 8,6 | 3,0 |
| Saguenay | 147 189 | 7,1 | 4,1 | 4,9 |

La situation de Sherbrooke par rapport au taux d'inoccupation est donc inquiétante, puisque ce dernier ne cesse de diminuer et il est de loin inférieur à celui des villes québécoises de population semblable. Nous croyons qu'il serait préférable d'agir tout de suite avant d'enregistrer un désastre, surtout en considérant que la situation ne s'est pas améliorée depuis, loin de là...

Selon le *Rapport sur les logements locatifs* de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le phénomène s'est aggravé à Sherbrooke en 2003, avec un taux d'inoccupation de 0,7 %. Notons que Trois-Rivières a aussi subi une baisse importante, son taux passant de 3,0 % à 1,5 %. Les autres grandes villes (Montréal, Québec et Saguenay), quant à elles, ont connu une légère augmentation. On remarque aussi que le taux d'inoccupation s'applique plus particulièrement aux unités de deux chambres à coucher avec un pourcentage de 0,4. La baisse générale du taux d'inoccupation à Sherbrooke s'expliquerait par une demande continue, stimulée par « la bonne tenue de l'économie [...], un marché de l'emploi vigoureux, par des politiques d'immigration internationale qui portent fruit et par le vieillissement de la population. »²² Une bonne façon de remédier à cet état des choses serait de construire plus de logements locatifs.

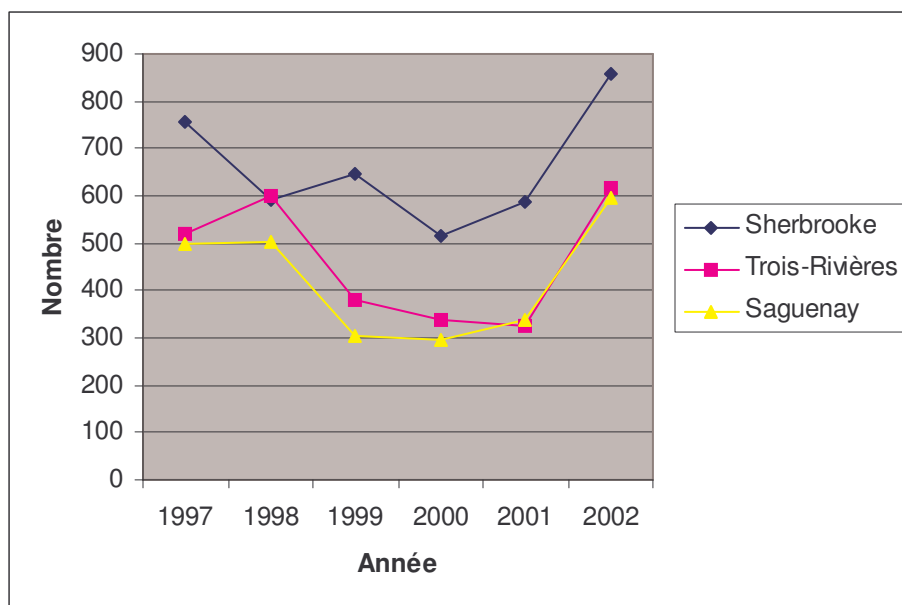
²¹ Données tirées de L'Observateur du logement du Canada, 2003, tableau 11, p. 68. Population de 2003, <http://www.populationdata.net/villesquebec.html>.

²² SCHL. *Rapport sur les logements locatifs, enquête d'octobre 2003*, p. 2.

2. Construction de logements à Sherbrooke

Nous ne sommes probablement pas les seuls à penser que la mise en chantier est l'une des solutions pour diminuer le manque de logements. Effectivement, après une baisse des mises en chantier de 1998 à 2001, la région métropolitaine de Sherbrooke a connu une hausse avec 857 logements en construction en 2002.²³

TABLEAU 6 : NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER



Toujours est-il que, selon le *Rapport sur les logements locatifs* de la SCHL, la majorité des logements mis en chantier se trouve « principalement dans le quartier Nord de la ville de Sherbrooke et à Rock Forest.²⁴ » Or, nous savons que les étudiants se logent surtout dans le secteur ouest. Par le fait même, il y a peu de chances qu'ils puissent profiter de ces nouveaux logements.

Par contre, à la suite des revendications faites par la FEUS, la Société de transport de Sherbrooke et l'Université de Sherbrooke ont permis aux étudiants d'avoir accès gratuitement au transport en commun. Nous considérons que l'éloignement n'est plus un facteur aussi important pour les étudiants. Si ceux-ci

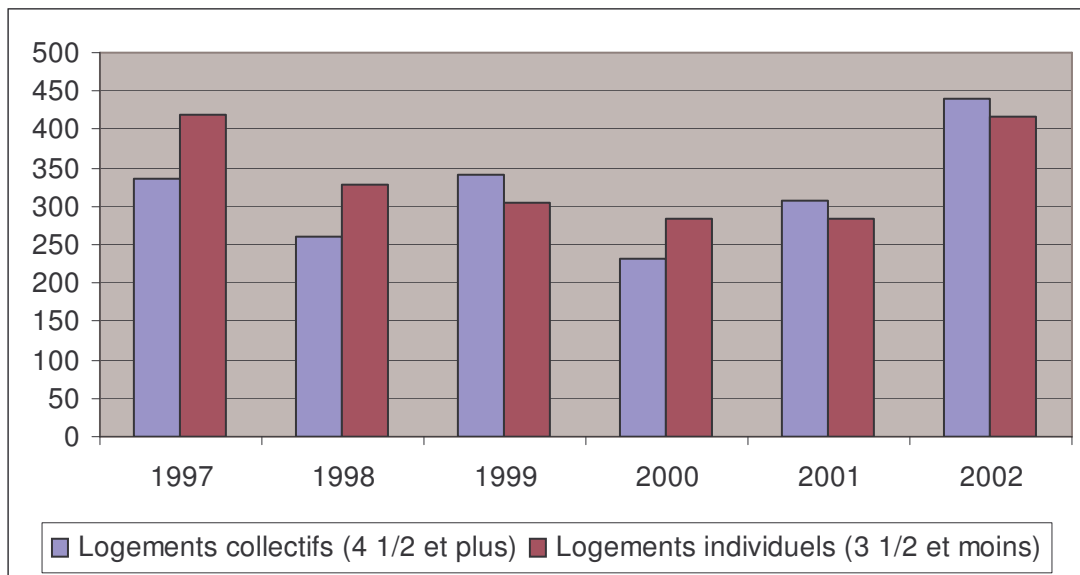
²³ L'Observateur du logement au Canada, 2003, tableau 2, p. 59.

²⁴ SCHL. *Rapport sur les logements locatifs, enquête d'octobre 2003*, p. 4.

se logeaient dans le secteur ouest pour pouvoir se rendre à leurs cours à pied, ils peuvent maintenant accéder facilement à l'Université sans aucuns frais. Les étudiants élargiront peut-être leurs horizons, donnant un certain répit au surpeuplé quartier ouest.

Il est aussi important de rappeler que beaucoup d'étudiants (42,2 %) choisissent la cohabitation.²⁵ Cette option leur permet de partager les coûts du logement tout en ayant une bonne qualité de vie. Nous avons cru pertinent de dénombrer combien de ces logements, comparativement au logement individuel, avaient été mis en chantier au cours des dernières années²⁶.

TABLEAU 7 : NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR TYPE



On constate que les logements individuels avaient la cote jusqu'en 2000 en affichant un nombre supérieur de mise en chantier (sauf pour l'année 1999). Ce fait tend à changer depuis 2001 puisque l'on remarque une légère hausse des logements de type collectif.

Bien que nous soyons encore loin de résorber le taux d'inoccupation avec la construction, nous pouvons tout de même admettre que les choses semblent

²⁵ Aide financière aux études. *Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle au secondaire, du collégial et de l'université*, 2003, p. 77.

²⁶ Données tirées de L'Observateur du logement au Canada, 2003, tableau 3 et 4, p. 60 et 61.

aller dans le bon sens. Si la construction se poursuit comme elle a été entamée depuis deux ans, les étudiants devraient être en mesure de pouvoir choisir leur type d'habitation sans devoir faire face à un taux d'inoccupation élevé. N'empêche que les logements neufs sont plus dispendieux que les autres et s'avèrent peu abordables pour les étudiants.

3. Conséquence : hausse du loyer

Le taux d'inoccupation faible de la région métropolitaine de Sherbrooke contribue certainement à la hausse du loyer. Le phénomène de rareté traduit par ce taux influe les propriétaires de logements sur le montant qu'ils imposeront à leurs locataires. Même les logements plus dispendieux trouveront preneurs : bien des gens n'auront d'autres choix que de payer plus afin d'avoir un toit sur leur tête.

Afin d'améliorer la situation, les contremaîtres devront mettre en chantier plus de logements, car la faible progression des deux dernières années n'est pas suffisante. Ils peuvent cependant être réticents à le faire, car plusieurs se rappellent la problématique des années 90 : « le marché locatif était aux prises avec un important surplus de logements à louer. [...] ces difficiles conditions du marché ont grugé le rendement des immeubles locatifs et, sans doute, l'industrie demeure encore prudente²⁷ ». Prudente peut-être, mais un besoin reste à combler et devra être comblé avant que la situation ne se dégénère.

Un taux d'inoccupation faible, une quasi-absence de mise en chantier, rien pour contrer la hausse de loyer. Cette situation peut fort probablement nous mener à une fuite des étudiants vers des endroits moins saturés. En 2003, « pour une deuxième année consécutive, l'augmentation du loyer est supérieure à l'inflation²⁸ ». Les deux se rapprochent par contre, le taux d'inflation étant de 3,1 % et la hausse du loyer de 3,3 %.²⁹ N'empêche que le loyer moyen d'un

²⁷ SCHL. *Rapport sur les logements locatifs, enquête d'octobre 2003*, p. 4.

²⁸ SCHL. *Rapport sur les logements locatifs, enquête d'octobre 2003*, p. 5.

²⁹ Idem.

logement de deux chambres et plus (type le plus courant) a tout de même augmenté de presque 20 \$ par mois en 2003.³⁰

| TABLEAU 8 : | | | |
|--|-------------|-------------|-------------------|
| LOYER MOYEN D'UN LOGEMENT DE DEUX CHAMBRES À COUCHER. | | | |
| RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS, ENQUÊTE D'OCTOBRE 2003, SCHL. | | | |
| RMR | 2002 | 2003 | Hausse (%) |
| Montréal | 552 | 575 | 4,2 |
| Québec | 550 | 567 | 3,1 |
| Sherbrooke | 456 | 471 | 3,3 |
| Saguenay | 440 | 457 | 3,9 |
| Trois-Rivières | 431 | 436 | 1,2 |

Non seulement la région métropolitaine de Sherbrooke arrive au troisième rang des endroits les plus dispendieux, mais elle arrive aussi au troisième rang des endroits ayant subi les plus fortes hausses de loyer en 2003. Données peu reluisantes, surtout lorsque l'on sait que le prix du loyer ne cesse d'augmenter depuis 1998.

| TABLEAU 9 : LOYER MOYEN, APPARTEMENTS DE DEUX CHAMBRES, L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2003 | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Régions métropolitaines | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
| Montréal | 499 \$ | 506 \$ | 509 \$ | 529 \$ | 552 \$ |
| Québec | 513 \$ | 511 \$ | 518 \$ | 538 \$ | 550 \$ |
| Sherbrooke | 433 \$ | 434 \$ | 437 \$ | 446 \$ | 456 \$ |
| Saguenay | 428 \$ | 428 \$ | 438 \$ | 439 \$ | 440 \$ |
| Trois-Rivières | 411 \$ | 403 \$ | 413 \$ | 419 \$ | 431 \$ |

Selon notre calcul, le loyer moyen aurait augmenté de 9,1 % de 1998 à 2002, soit sur une période de cinq ans. Pire encore, nous avons démontré ci-dessus que cette hausse ne semble pas vouloir diminuer et continue à progresser. En fait, la hausse de 2002 à 2003 est l'une des plus marquées depuis 1998. Certains prévoient, à la SCHL, que la situation s'améliorera au cours de l'année 2004 à cause, entre autres, des constructions de 2003 enfin disponibles à la location. Ces derniers prévoient même que le taux d'inoccupation augmentera à 1,4 %. C'est une position optimiste et nous

³⁰ Idem.

souhaitons fortement qu'elle se réalise, mais même avec ce taux d'inoccupation, la situation ressemblera à celle de 2002 qui n'était déjà pas très joyeuse.

D) Proportion des étudiants dans les différents types de logement

1. Immeubles à logements multiples

Pour mieux répondre aux besoins de l'importante population étudiante, les constructeurs et la Ville de Sherbrooke doivent savoir quel genre d'immeubles est le plus approprié pour cette clientèle. C'est pourquoi nous nous sommes demandés quel était le type de logements le plus populaire auprès des étudiants.

Selon l'*Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle au secondaire, du collégial et de l'université* de l'Aide financière aux études, 56,1 % des étudiants universitaires ne résidant pas chez leurs parents et 8,4 % de ceux qui y résident vivent en appartement dans un immeuble à logements multiples.³¹ Le pourcentage des étudiants considérés comme résidant avec leurs parents, mais habitant en appartement s'explique par le fait qu'un étudiant peut avoir une adresse permanente (celle de ses parents) et une autre aux études (celle de l'appartement). Cela dit, il est évident que la majorité des étudiants opte pour ce type d'habitation.

Vu que cette enquête sépare les duplex et triplex des immeubles à logements multiples, nous prenons pour acquis que ces derniers sont des « constructions à étages multiples groupant sous un même toit plusieurs logements indépendants, disposant de services communs³² » et comptant plus de trois appartements. Cette tendance des étudiants à se diriger vers ce type s'explique par plusieurs faits. D'abord, il est le plus fréquent ensuite, les frais de logements mensuels sont moins élevés pour ce genre d'immeubles que pour les duplex et triplex. Le coût moyen d'un appartement dans un immeuble à

³¹ Aide financière aux études. *Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle au secondaire, du collégial et de l'université*, 2003, chap. 4, p.82.

³² Grand dictionnaire terminologique de l'Office québécois de la langue française, « logements multiples », http://w3.granddictionnaire.com/btml/fra/r_motclef/index1024_1.asp, septembre 2004.

logements multiples, pour les étudiants, varie entre 416 \$ et 429 \$ par mois selon que ces étudiants sont bénéficiaires ou non du programme de prêts et bourses du ministère de l'Éducation. Pour un appartement dans un duplex ou un triplex, ce coût s'élève considérablement, variant entre 437 \$ et 440 \$ selon les mêmes conditions.³³ Finalement, ce type de logement permet aux étudiants de choisir un appartement assez grand afin de partager les coûts de location en cohabitant avec d'autres personnes. Les nombreux avantages que propose un appartement dans un immeuble à logements multiples ne sont pas à négliger et contribuent certainement à améliorer leur condition de vie ou du moins, à créer une forme de stabilité.

2. Duplex et triplex

Le deuxième type de logement le plus fréquent chez les étudiants s'avère être les duplex et triplex. Toujours selon l'enquête faite par l'Aide financière aux études, 16,6 % des étudiants ne résidant pas chez leurs parents et 13,5 % de ceux qui y résident habitent dans un duplex ou un triplex. Même si ce n'est pas un nombre très élevé, ce type d'habitation n'est pas à renier, ce dernier assurant une meilleure qualité de vie.

Même si ces appartements coûtent plus cher, ils comportent plusieurs avantages telles l'économie d'espace et d'énergie. Comme chaque appartement a une entrée avant et arrière, les « plex » permettent « une ventilation efficace et beaucoup de lumière naturelle³⁴ ». Il est aussi facile de réaménager un appartement de ce genre puisque les plans d'étage permettent la souplesse. C'est donc, par exemple, que le salon peut facilement être transformé en chambre si besoin est et vice versa. De plus, les vérandas, balcons et escaliers souvent présents dans ces constructions créent un sentiment d'appartenance en facilitant l'interaction sociale.³⁵ Ce phénomène est aussi renforcé par le fait qu'il

³³ Aide financière aux études. *Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle au secondaire, du collégial et de l'université*, 2003, chap. 4, p. 83.

³⁴ SCHL. *Les Plex : Une tradition renouvelée*, 1997, www.cmhc-schl.gc.ca/publications/fr/rh-pr/tech/01-102_f.pdf.

³⁵ SCHL. *Les Plex : Une tradition renouvelée*, 1997, www.cmhc-schl.gc.ca/publications/fr/rh-pr/tech/01-102_f.pdf.

n'y a que deux ou trois appartements dans l'immeuble permettant à la fois d'avoir de l'intimité tout en créant des liens avec les voisins.

Ce type d'habitation est véritablement une option intéressante pour les étudiants plus fortunés ou pour ceux qui ont une famille. Il n'en demeure pas moins que ces constructions sont souvent désuètes et comportent plusieurs lacunes techniques telles l'électricité, la fenestration, la plomberie, etc.

3. Chambre dans une maison

Nombreux sont les étudiants de l'Université de Sherbrooke qui choisissent d'habiter dans une maison. Cette situation relève du fait que plusieurs propriétaires de maisons, situées tout près de l'Université, louent des chambres aux étudiants. Selon les chiffres que nous avons obtenus par la Ville de Sherbrooke³⁶, il y aurait environ 485 chambres à la portée des étudiants dans le secteur de l'Université (secteur ouest). Certaines rues débordent de jeunes adultes, comme c'est le cas pour la rue Gauvin qui compte 45 chambres, la rue Parent qui en compte 34, la rue Léonard qui en a 33, etc.

L'étude faite par l'Aide financière n'évoque pas de cette réalité. Toutefois, pour l'Université de Sherbrooke, il s'agit environ de 4,2 % des étudiants qui vivent dans ce type d'habitation. Il faut comprendre que le nombre fourni par la Ville est approximatif et que, selon nous, beaucoup plus de chambres sont louées dans ce secteur. En réalité, des plaintes d'étudiants désirant restés anonymes nous confirment que plusieurs propriétaires sont dans l'illégalité en louant des chambres sans permis. Or, la Ville de Sherbrooke possède seulement les données liées aux permis distribués.

Nous savons aussi que certaines de ces maisons ne sont pas dans les meilleures conditions. La propreté ainsi que la grandeur des pièces laissent parfois à désirer. Il serait alors plus que souhaitable qu'un meilleur contrôle de la part de la Ville soit fait. Des inspecteurs devraient s'assurer du bon état des lieux

à tous les ans, en plus d'exiger des normes strictes et bien définies. Ces mêmes inspecteurs seraient aussi en charge de s'assurer que toutes les maisons louant des chambres ont un permis. Cette façon de procéder augmenterait la qualité des chambres et obligerait les propriétaires à être plus prévenants et plus respectueux envers les étudiants.

De plus, certaines maisons sont complètement transformées en maison de chambres dans lesquelles il n'y a aucune personne responsable des lieux et où un maximum de chambres sont installées. Nous pensons qu'il serait pertinent d'analyser la situation afin de s'assurer qu'il n'y a pas trop d'étudiants pour la grandeur de la maison ou que le nombre de salles de bains, de cuisines ou de salons est suffisant pour le nombre de personnes. Il est primordial que la Ville de Sherbrooke effectue un contrôle plus sévère sur les maisons de chambres dans le secteur ouest. De plus, la mise en place d'un système d'accréditation pourrait pallier les problèmes sur les maisons de chambres. Ce système d'accréditation sera discuter plus loin dans ce rapport.

4. Les résidences étudiantes

Seulement 4 % des étudiants universitaires optent pour les résidences. S'agit-il vraiment d'un choix? Nous savons que les résidences de l'Université de Sherbrooke sont l'option la moins coûteuse pour les étudiants. Tout d'abord, il faut savoir que les résidences offertes par l'Université de Sherbrooke sont des chambres pour occupation simple ou double. Ce ne sont donc pas des appartements. Les prix varient entre 174 \$ et 352 \$ selon la grandeur de la chambre, le nombre d'occupants (un ou deux), la grandeur du lit (simple ou double) et la grosseur du réfrigérateur (4 p³ ou 8 p³). Ces prix incluent l'ameublement (lit, réfrigérateur, chaise et table de travail), une case postale, un téléphone avec boîte vocale (interurbains non inclus), l'électricité, le chauffage et une cuisine communautaire d'étage. Il est aussi possible pour les étudiants d'avoir accès à Internet et au câble Vidéotron en déboursant des frais supplémentaires. Plusieurs activités sont aussi planifiées par l'AGRUS

³⁶ Données obtenues par l'entremise de Brigitte Grenier, responsable des permis de la Ville de Sherbrooke,

(Association générale des résidents de l'Université de Sherbrooke) en plus des salons et salles de jeux (billard, ping-pong). Il s'agit d'une formule toute incluse, ou presque, en plus d'avoir accès à tous les services de l'Université (dépanneur, salon de coiffure, service de santé, autobus de la ville, etc.) et ce, en quelques pas.

Pourquoi n'y a-t-il pas plus d'étudiants dans ces résidences? Premièrement, on compte, pour le Campus principal et le Campus de la santé, 991 chambres. Cela signifie que l'Université peut accueillir environ 9 % de ses étudiants, dépendamment de leur nombre (variant d'une session à l'autre)³⁷. Il semble que ce nombre soit insuffisant, car la demande est extrêmement forte. Cette année, dès la première semaine de mai, les résidences étaient complètes pour l'automne 2004. En ce moment même (fin septembre 2004), il reste environ 50 places pour l'hiver 2005. Les chambres sont donc complètes de trois à quatre mois avant que la session ne commence. Les étudiants doivent savoir de longs mois d'avance s'ils souhaitent aller en résidences dans le but de faire une demande rapide et de s'assurer d'avoir une place. De plus, il faut savoir que les étudiants déjà en chambres ont priorité sur les nouveaux résidents. Ainsi, ils possèdent des délais (environ un mois avant la fin de la session) pour réserver leur chambre pour la session suivante. Ils peuvent aussi, s'ils le souhaitent, changer de chambre.

Qu'en est-il de la satisfaction des étudiants? Le coordonnateur des résidences, monsieur Denis Lemieux, nous a révélé qu'une enquête auprès des étudiants avait été faite à ce sujet l'an dernier. Les résidents sont majoritairement satisfaits de l'accueil, de l'approche et du fonctionnement offerts par les résidences et son personnel. À l'opposé, une majorité d'entre eux était insatisfaite quant au fonctionnement et à l'apparence des salles de bain. Ils déplorent aussi le système d'électricité qui limite l'utilisation de leurs biens (pas de bouilloire, de micro-ondes, de grille-pain ou quelque autre appareil électrique servant à la cuisine dans les chambres). Malgré les multiples tentatives des

responsables des résidences et des étudiants-résidents au cours des six dernières années, l'Université de Sherbrooke refuse d'endosser les résidences afin que ces dernières puissent bénéficier d'un prêt pour effectuer des rénovations. Selon le coordonnateur, l'argent obtenu servirait à changer le système électrique, la plomberie et les fenêtres qui datent de la construction des immeubles. Ces rénovations permettraient de palier l'insatisfaction des résidents face aux problèmes présentés ci-dessus. Nous croyons qu'il serait temps que l'Université de Sherbrooke fasse sa part dans cette situation.

Toutefois, quelques améliorations sont en cours. M. Lemieux nous a indiqué qu'une deuxième personne avait été engagée à l'automne 2004 en vue de procéder aux réparations mineures des résidences (lumières, tuiles, etc.) Les casiers servant au rangement des poêlons et chaudrons des résidents seront aussi changer en octobre 2004. Des demandes avaient été faites par les résidents à ce sujet.

Notons aussi que les étudiants ont accès à un autre type de résidences. Celles-ci sont indépendantes de l'Université et sont offertes sous forme d'appartements pour une personne seule ou à partager. Bien qu'elles soient, elles aussi, tout près de l'Université, les coûts mensuels sont plus élevés que ceux des résidences sur le campus (290 \$ pour une chambre dans un appartement au lieu de 174 \$ en occupation double et 220 \$ en occupation simple).

Les responsables des résidences semblent à l'écoute de leurs locataires en leur louant des chambres propres et fonctionnelles à un coût abordable. Ils tentent de faire du mieux qu'ils peuvent avec ce qu'ils ont. Le manque de fonds, causé par le refus du conseil d'administration de l'Université, restreint les dirigeants de ces immeubles et n'aide certainement pas l'amélioration des conditions de vie des étudiants résidant sur le campus.

³⁷ À l'automne 2003, l'Université de Sherbrooke comptait 11 245 étudiants à temps complet et 11 013 à l'hiver 2004. Source : Bureau de la registraire de l'Université de Sherbrooke.

4.1 Ce qui se fait ailleurs

4.1.1 Trois-Rivières

Pour être en mesure de bien cibler les lacunes en ce qui concerne les résidences à Sherbrooke, nous considérons fort utile de comparer notre ville à une autre qui lui ressemble. Nous avons d'abord comparé les villes du Québec par rapport à leur poids démographique. La région du Saguenay s'avérait être la ville qui se rapprochait le plus de Sherbrooke avec ses 147 000 habitants (145 000 pour Sherbrooke). Ensuite, venait la ville de Trois-Rivières avec 125 000 habitants. Nous nous sommes ensuite demandés laquelle de ces deux villes reflétait le mieux la situation de Sherbrooke. Étant donné que la région du Saguenay est plutôt éloignée des grands centres urbains, nous avons conclu qu'il était préférable de poursuivre la comparaison avec Trois-Rivières. Également, la distance entre Montréal et Sherbrooke et entre Trois-Rivières et Québec est semblable. D'autre part, l'Université du Québec à Trois-Rivières (l'UQTR), tout comme l'Université de Sherbrooke, accueille environ 10 000 étudiants à temps complet par année.

Cela dit, le fonctionnement des résidences pour cette université est fort différent. Avant toute chose, l'étudiant a le choix entre deux types de résidences : Les Résidences du Campus 1997 et le Gîte universitaire pour les étudiants, toutes deux sur le chemin Père-Marquette, sur le campus. Les deux types de résidences proposent des chambres dans des appartements meublés, chauffés et éclairés. Les services offerts sont semblables à ceux de l'Université de Sherbrooke : boîte aux lettres, salle de jeux, buanderie, etc. Les coûts, quant à eux, diffèrent légèrement. Les Résidences du campus possèdent des tarifs différents selon la session, la durée du bail et l'étage. Les tarifs du Gîte universitaire sont influencés par la session et la durée du bail.

TABLEAU 10 : COÛT MENSUEL D'UNE CHAMBRE À L'UQTR COMPARATIVEMENT À SHERBROOKE

| | Les Résidences du Campus 1997 | Le Gîte Universitaire | Résidences de l'Université de Sherbrooke |
|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------|---|
| 8 mois | 280 \$ ou 290 \$ | 235 \$ | 174 \$ à 352 \$ |
| 4 mois automne | 330 \$ ou 350 \$ | 255 \$ | 174 \$ à 352 \$ |
| 4 mois hiver | 298 \$ ou 308 \$ | 255 \$ | 174 \$ à 352 \$ |
| 4 mois été | non disponible | 220 \$ | 174 \$ à 352 \$ |
| été semaine | S/O | 70 \$ | S/O |
| été jour | S/O | 30 \$ | S/O |

N.B Les coûts inférieurs des Résidences du Campus 1997 sont pour les chambres en semi sous-sol, les coûts variant des résidences de Sherbrooke diffèrent selon le type d'occupation, la grandeur de la chambre et du lit et la grosseur du réfrigérateur.

On remarque que l'Université de Sherbrooke affiche tout de même le coût le plus abordable (en occupation double). De plus, les résidences de Sherbrooke sont plus constantes en matière de tarifs en gardant le même d'une session à l'autre et indépendamment de la durée du bail. Il s'agit là d'une meilleure sécurité financière pour les étudiants.

Par contre, les résidences de Trois-Rivières ont une longueur d'avance en matière de tendances et de services. Par exemple, il est de plus en plus courant que les résidences universitaires soient sous forme d'appartements. Lorsque interrogé sur le sujet, le coordonnateur des résidences de Sherbrooke, monsieur Denis Lemieux, nous a répondu que c'était effectivement le cas, mais qu'il s'agissait là d'une dynamique totalement différente. Il a ajouté que les infrastructures variantes des résidences E et des résidences G de Sherbrooke se prêtaient à une dynamique semblable. L'aspect convivialité des résidences E rappelle les appartements tandis que les G sont construites de façon à ce que les étudiants aient un peu plus d'intimité. Aussi, M. Lemieux nous a révélé que les appartements les plus en demande étaient les studios. Par le fait même, nous pouvons en déduire que les étudiants préfèrent vivre seuls afin d'avoir leur intimité.

D'ailleurs, les étudiants de Trois-Rivières ne peuvent pas choisir leurs colocataires et cette situation demande une plus grande adaptation. Bien que l'apparence des résidences de Trois-Rivières soit nettement plus moderne que celles de Sherbrooke, il est à noter que les étudiants sont en charge de l'entretien de leur appartement. L'entretien de la cuisine, du salon et des salles de bain leur revient, chose dont les résidents de Sherbrooke n'ont pas à se préoccuper.

En ce qui concerne les services, les résidences de Trois-Rivières ont inclus Internet haute vitesse et la ligne téléphonique dans le prix du loyer. Ce qui est particulier avec la ligne téléphonique, c'est que les étudiants ne paient pas de frais d'interurbain si leurs parents vivent à Montréal et la région ou à Québec et la région. Plus précisément, si les parents de l'étudiant ne paient pas de frais d'interurbains pour appeler à Montréal ou à Québec, alors l'étudiant n'en paie pas non plus. De même, les parents ont à leur disposition un numéro de téléphone leur permettant d'appeler l'étudiant sans frais. Il s'agit certainement d'un aspect à développer à Sherbrooke, car si on ajoute les frais reliés à Internet et aux interurbains au loyer de 220 \$ d'une chambre régulière à occupation simple de Sherbrooke (type le plus fréquent), on observe que le prix du loyer pour une chambre à Trois-Rivières est moins avantageux.

| Type d'occupation | Double | Simple régulière | Simple grande |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Loyer mensuel | 174 \$ | 220 \$ | 297 \$ |
| Coût Internet (par session) | 80 \$ | 80 \$ | 80 \$ |
| Coût des interurbains* | 0,26 \$/minute, carte de 10 \$ | 0,26 \$/minute, carte de 10 \$ | 0,26 \$/min, carte de 10 \$ |
| Prix total | 264 \$ | 310 \$ | 387 \$ |

N.B. Des cartes d'interurbains sont disponibles au coût de 5, 10 et 20 \$, dépendamment du nombre de minutes voulues. Les coûts par minute mentionnés ici sont applicables au Canada seulement.

Le coût pour une chambre à Trois-Rivières (280 \$ en semi sous-sol, 290 \$ sur l'étage et 235 \$ pour le Gîte universitaire) s'avère plus avantageux que celui de Sherbrooke, seulement dans le cas d'une grande chambre seule. Par contre, notons que toutes les chambres de Trois-Rivières disposent d'un salon, d'une cuisine ainsi que d'une salle de bain pour chaque appartement. De plus, ces appartements possèdent entre une et quatre chambres fermées à clé.

En ce qui a trait à la connexion Internet ainsi que du téléphone, il serait très pertinent de consulter les étudiants pour savoir si une telle option les intéresse. Si c'est le cas, nous suggérons que les responsables des résidences, ainsi que l'Université de Sherbrooke, prennent les mesures nécessaires.

Finalement, après comparaison, nous remarquons que les résidences de l'Université de Sherbrooke sont à améliorer, mais pas nécessairement à reconstruire. Néanmoins, il serait souhaitable, voir même urgent, que l'Université de Sherbrooke permette aux responsables des résidences de rénover les salles de bain, de changer la fenestration et le système électrique. Ces changements contribueraient au confort des étudiants et peut-être même à une meilleure adaptation de leur part. Inclure dans le loyer les coûts d'Internet et les frais d'interurbain pour les grands centres est aussi un changement souhaitable. Nous soulignons cependant que la consultation des résidents sur ce point est primordiale. S'il advenait dans un futur plus ou moins éloigné que l'Université de Sherbrooke décide de construire de nouvelles résidences, nous suggérons qu'elles soient de type appartement afin de permettre aux étudiants de profiter, par exemple, d'un salon et d'une cuisine plus privés s'ils le désirent. Pourtant, nous ne pensons pas que les anciennes résidences soient bonnes à jeter. Nous croyons que les deux types possèdent des avantages et des inconvénients et, par le fait même, il serait préférable que les étudiants puissent choisir.

5. Le logement social (HLM et coopérative)

« Des logements sociaux, ce sont d'abord des logements qui appartiennent à la collectivité plutôt qu'à des intérêts privés. »³⁸ On parle ici des habitations à loyer modique (HLM) et des coopératives. Nous nous sommes donc penchés sur ces différentes options qui semblent intéressantes pour la clientèle étudiante.

5.1 Les HLM

Les HLM sont la propriété de la SHQ (Société d'habitation du Québec) ou d'un office municipal d'habitation. Ils sont alors indirectement la propriété du gouvernement. Ils sont également financés par des subventions. Leur but est d'aider les gens en difficulté financière en leur offrant des appartements de qualité (souvent de vieux immeubles rénovés) à un prix abordable (maximum de 25 % des revenus du résident).

Selon l'enquête faite par l'Aide financière, 1,1 % des étudiants universitaires ne résidant pas chez leurs parents et 0,4 % des étudiants qui y résident habitent dans un HLM. Par conséquent, un très faible pourcentage de la communauté étudiante profite de ce type d'habitation. Pourtant, il s'agirait d'une alternative plus qu'intéressante pour les étudiants ayant des difficultés financières. Ce faible pourcentage s'explique par les multiples contraintes auxquelles les étudiants font face s'ils souhaitent accéder à ce type de logement.

Selon un article publié par le FRAPRU (Front d'action populaire en réaménagement urbain), 73 % des ménages habitant dans un HLM sont dirigés par des femmes. Il s'agit de femmes seules, âgées ou monoparentales. Cet article spécifie que « 88 % des familles en HLM sont des familles de type monoparental ». ³⁹ Les femmes sont plus nombreuses à subvenir seules aux

³⁸ Institut Économique de Montréal. *Le logement social : Une solution durable à la crise du logement?*, http://www.iedm.org/presentation9_fr.html#logement9,10, 16 octobre 2002.

³⁹ FRAPRU. *Dans les habitations à loyer modique... on conjugue au féminin*, http://www.frapru.qc.ca/fem_log/hlm.html, 24 septembre 2004.

besoins de leur famille (19,6 % d'entre elles contre 15,5 % pour les hommes). De plus, 58 255 des 111 385 ménages locataires à payer plus de 80 % de leur revenu en loyer étaient financièrement soutenus par des femmes.⁴⁰ Rappelons aussi que les personnes handicapées ont peine à se trouver un logis adapté à leurs besoins et ont donc souvent recourt aux HLM. Les personnes responsables des HLM vont privilégier ces personnes d'abord, ces dernières représentant la population démunie. Par le fait même, il est peu probable qu'un étudiant moyen réussisse à y obtenir une place.

S'il y avait plus de HLM, plus de gens pourraient y avoir accès et peut-être plus d'étudiants pourraient en profiter. C'est d'ailleurs une des revendications du FRAPRU, mais, pour l'instant, les étudiants ne sont pas en tête de liste dans les HLM.

5.2 Les coopératives

Les coopératives, contrairement aux HLM, n'appartiennent pas au gouvernement, mais aux gens qui y habitent. Lorsqu'une personne décide d'habiter en coopérative, elle doit fournir un certain montant (souvent moins de 1000 \$) pour devenir membre. Toutes les personnes qui habitent en coopérative sont membres de cette habitation. Ils sont alors propriétaires collectifs et assument eux-mêmes la gestion de l'immeuble en participant aux assemblées et comités et en entretenant l'immeuble. De cette façon, les propriétaires bénéficient d'une réduction des coûts liés à la gestion et profitent alors d'une baisse de loyer.⁴¹

Les coopératives du Québec sont regroupées en fédérations régionales qui s'assurent du bon fonctionnement de ses membres. Celle de la région, la Fédération Coop-Habitat Estrie, regroupe 32 des 40 coopératives d'habitation de l'Estrie, dont la Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est. Cette coopérative,

⁴⁰ FRAPRU. *Pour une politique québécoise de logement social*, <http://www.frapru.qc.ca/pol2004/index.html>, 27 septembre 2004.

avec 217 logements, est l'une des plus grandes au Québec. Elle possède 40 maisons réparties à travers tous les quartiers de Sherbrooke, du duplex à l'immeuble de 17 logements. Tous ces logements ont été rénovés au cours des dix dernières années, assurant le confort de ses locataires-proprétaires. En plus de faire connaître les avantages de ce type de logement aux citoyens de Sherbrooke, la Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est a pour but de faire baisser les coûts du logement locatif en exerçant une pression à la baisse. Cette coopérative a aussi mis sur pied un fonds de dépannage auquel participent les membres pour venir en aide à ceux, parmi eux, qui éprouvent des difficultés financières temporaires.⁴²

Combien d'étudiants profitent de ce mode de vie? Nous n'avons malheureusement pas obtenu de réponse à cette question. Chose certaine, il n'est pas évident d'accéder à ces appartements, car un membre reste membre tant et aussi longtemps qu'il habite l'immeuble. Attendu que ces logements en sont de qualité et qu'ils sont très abordables, peu de membres souhaitent céder leur place. Pour y avoir accès, il faut construire ou acheter plus de logements sociaux, car ceux qui en profitent désirent évidemment en profiter le plus longtemps possible.

6. Conclusion sur ce point

En analysant la proportion des étudiants dans chaque type de logement et en considérant les avantages et inconvénients de chacun, nous pensons que la Ville de Sherbrooke devrait encourager la construction ou la rénovation d'immeubles de type social (HLM et coopérative). Si ce type de logement est plus fréquent, alors les étudiants pourront peut-être en bénéficier. Il faut aussi souligner que le problème de la crise de logement n'est pas seulement le fait qu'il manque de logements, mais plutôt qu'il manque de logements abordables.

⁴¹ Tiré de *Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation*, http://www.cooperativehabitation.coop/habitation/statique/coop_quoi.html, 24 septembre 2004.

En fin de compte, la construction d'immeubles neufs n'est pas la solution idéale, si les prix de ces derniers sont exorbitants. À quoi bon construire si personne ne peut se payer de tels appartements? Les logements sociaux, en plus de résorber le manque, apporteraient probablement, à long terme, une baisse de loyer. Ceux-ci semblent être la meilleure solution que nous avons.

Il serait aussi intéressant que la Fédération Coop-Habitat Estrie mette sur pied des coopératives pour étudiants, ou du moins pour les gens âgés entre 18 et 25 ans. De cette façon, au lieu de compter sur les HLM qui sont débordés, les étudiants pourraient se tourner vers ces habitations qui leur demandent un peu de temps en échange d'une économie d'argent.

Un suivi devrait aussi être fait au sujet des chambres dans les maisons. Il ne semble pas y avoir de contrôle. En réalité, nous nous questionnons sur les permis émis. Est-ce que toutes les maisons de chambres possèdent un permis? Est-ce que les installations de ces maisons suffisent au nombre de gens qui y habitent? Personne ne semble apte à nous répondre avec certitude. Or, plus de 4 % des étudiants sont sources de revenu pour les propriétaires des maisons et la Ville. Près de 500 étudiants sont ici en cause, mais nous avons peu d'information sur cette situation. Il serait temps que la Ville se penche sur le sujet.

L'Université de Sherbrooke doit aussi faire sa part, particulièrement en ce qui concerne les résidences. Plus de 1000 étudiants demandent des rénovations et ce, depuis plusieurs années. Le coordonnateur lui-même convient que ces rénovations sont loin d'être superflues. La plomberie, l'électricité et la fenestration ne sont-ils pas des systèmes essentiels à toute habitation? Pourquoi le conseil administratif de l'Université s'entête à refuser ces changements? Aussi, en comparant Sherbrooke et Trois-Rivières, nous avons pu remarquer le

⁴² Tiré de *La coopérative d'habitation des Cantons de l'Est*,
http://www.cooperativehabitation.coop/divers/statique/la_cooperative_d_habitation_des_cantons_de_l_est.html, 24 sept. 2004.

retard de Sherbrooke au niveau des services Internet et téléphoniques. Évidemment, nous ne souhaitons pas que les résidences imposent une hausse de loyer aux étudiants pour des services qu'ils ne souhaitent pas avoir. Une consultation de ceux-ci est nécessaire, bien qu'une telle procédure soit économiquement avantageuse pour ceux qui utilisent ces services. La construction de résidences sous forme d'appartements est aussi à développer, si construction il y a.

E) Conclusion et recommandations

Nous avons démontré dans ce mémoire que 94 % des gens gagnant 10 000 \$ et moins par année paient 30 % et plus de leur revenu pour le loyer. Or, nous avons aussi clairement établi que le revenu annuel d'un étudiant moyen se situait aux alentours de ce chiffre (10 000 \$). Pour qu'un logement soit abordable, il doit être de taille et de qualité convenables pour l'occupant, en plus de ne pas accaparer plus de 30 % des revenus du locataire. Le seuil de faible revenu pour une ville de la taille de Sherbrooke étant de 13 771 \$ par année, il est évident que les logements à Sherbrooke ne sont pas abordables pour les étudiants.

De plus, les citoyens de la région assistent à une hausse de loyer constante depuis les cinq dernières années. Sherbrooke occupe d'ailleurs le troisième rang des villes subissant les plus fortes hausses de loyer. Il n'est pas surprenant que les propriétaires d'immeuble puissent se permettre une telle hausse puisque le taux d'inoccupation à Sherbrooke en 2003 était de 0,7 %. Le taux le plus bas depuis plus de dix ans dans la région.

Afin de mieux entrevoir les possibilités, nous avons rencontré M. Serge Turgeon, chargé de projet au sein des programmes de subvention de la planification et du développement urbain de la Ville de Sherbrooke. Celui-ci nous

a mentionné que la Ville devait orienter ses actions vers le logement lui-même plutôt que la situation en tant que telle. En effet, la Ville n'a pas de contrôle sur la hausse de loyer ou sur le taux d'inoccupation. Elle ne peut pas non plus établir un loyer maximum. Les locataires qui se trouvent lésés par la hausse de leur loyer doivent s'adresser à la Régie du logement. Il est aussi difficile pour nos élus municipaux d'influencer les constructeurs quant au choix de l'emplacement de leur immeuble ou du prix qu'ils devront demander pour les logements de cet immeuble. Par contre, la Ville participe à plusieurs projets pour améliorer la situation. Avec le programme Accès logis, nos représentants ont investi dans la rénovation de vieux immeubles afin d'améliorer la qualité de vie des gens y habitant. La Ville a aussi participé à la mise sur pied de coopératives s'adressant entre autres aux aînés et aux handicapés. M. Turgeon nous a expliqué que la Ville investissait en moyenne 450 000 \$ par année pour tenter d'améliorer la situation. Selon lui, ces mesures commencent à porter fruit puisque le taux d'inoccupation passera probablement de 0,7 % en 2003 à environ 1,7 % en 2004. Mentionnons tout de même que pour atteindre un certain équilibre, ce taux devrait être d'au moins 3 %.

En ce qui concerne les chambres dans les maisons, le chargé de projet nous a assurés que la Ville était plus présente dans ce dossier depuis 2 ou 3 ans et qu'un meilleur contrôle en découlait. Il souligne aussi que pour améliorer la situation, il revient aux étudiants de faire des choix responsables en s'assurant par exemple que le propriétaire possède bel et bien un permis. L'insalubrité des lieux doit aussi être dénoncée pour qu'un inspecteur puisse retirer le permis si nécessaire ou du moins exiger des changements.

Finalement, M. Turgeon nous a affirmé que la Ville serait prête à participer à un projet visant l'inauguration d'une coopérative pour étudiants. La Ville offre en moyenne une aide représentant 15 % des coûts du projet. Cette coopérative pourrait être fondée par l'Université de Sherbrooke, en collaboration avec la Fédération Coop-Habitat Estrie et la Ville de Sherbrooke ainsi que la FEUS. La

coopérative, organisme sans but lucratif, devra répondre aux besoins des étudiants les plus démunis.

C'est en tenant compte du contexte et des possibilités mentionnés ci-dessus que nous avons pu déterminer les actions à venir. Nous avons formulé ces actions sous forme de recommandations.

1. De mettre pression sur l'Université de Sherbrooke pour rénovations dans les plus brefs délais.

Après six ans de demandes répétées, la FEUS croit qu'il est temps pour l'Université de Sherbrooke d'accepter d'endosser les résidences afin d'améliorer la qualité de vie de ses étudiants. Les changements souhaités sont loin d'être superflus et s'avèrent nécessaires. En effet, le remplacement des fenêtres, du système électrique et de plomberie représente des rénovations normales pour tout bâtiment prenant de l'âge, d'autant plus que ces installations restreignent les étudiants dans leur liberté. On pense ici surtout aux salles de bain communes et à l'interdiction d'utiliser grille-pain, cafetière, etc. dans les chambres.

2. Que la connexion Internet et le téléphone soient inclus dans le prix du loyer des résidences.

La FEUS recommande aux responsables des résidences d'interroger les étudiants locataires du campus sur la pertinence d'inclure Internet à leur service téléphonique dans le coût du loyer. Par le service téléphonique nous entendons le modèle de Trois-Rivières quant aux appels interurbains. Rappelons que les étudiants peuvent appeler sans frais à Montréal et la région ou Québec et la région si leurs parents y habitent. Si la consultation s'avère positive, la FEUS recommande aux responsables des résidences de prendre les mesures nécessaires et d'effectuer les changements en conséquence.

3. Que la construction de prochaines résidences soit de type appartement.

S'il advenait que l'Université de Sherbrooke construise de nouvelles résidences, la FEUS recommande que ces dernières soient de type appartement afin que les étudiants aient le choix entre vivre seuls en chambre ou en cohabitation dans un appartement.

4. Que la Ville de Sherbrooke et l'Université de Sherbrooke procèdent à la construction de nouveaux logements et la rénovation de vieux immeubles.

Considérant la hausse constante du loyer dans la région et le faible taux d'inoccupation, la FEUS demande à la Ville de Sherbrooke de sensibiliser les constructeurs immobiliers aux besoins de la population étudiante afin que ces derniers optent pour des appartements moins coûteux situés, autant que possible, près de l'Université. Par contre, avec la passe universelle, il est possible que des logements étudiants soient bâtis dans un périmètre de moins de 15 kilomètres de l'Université.

5. Que des logements soient mis à la disposition des étudiants dont le coût ne dépassera pas 30 % du budget moyen de l'étudiant moyen.

Il a clairement été démontré que les étudiants vivent sous le seuil de la pauvreté. Afin de pallier cette situation, la FEUS considère qu'il est inadmissible qu'un étudiant consacre plus de 30 % de son revenu pour son loyer.

6. Qu'un meilleur contrôle soit exercé en ce qui concerne les chambres dans les maisons.

La FEUS croit que la Ville de Sherbrooke doit fournir un meilleur contrôle quant aux chambres dans les maisons. Tout propriétaire louant des chambres

doit avoir un permis et respecter les normes municipales et provinciales. La Ville de Sherbrooke devrait effectuer des inspections annuelles surprises afin de s'assurer de la salubrité des lieux et de la légalité des propriétaires. Il faut donc que la Ville amplifie le travail déjà commencé. La FEUS, elle, tentera de sensibiliser les étudiants quant aux responsabilités qui leur reviennent en cette matière.

7. Que la FEUS entame des négociations afin de mettre sur pied une coopérative pour étudiants.

La FEUS souhaite une collaboration entre elle, l'Université de Sherbrooke, la Ville de Sherbrooke et la Fédération Coop-Habitat Estrie, qui permettra de fonder une coopérative pour étudiants. La grosseur de cette coopérative reste à déterminer. Cependant, il est clair que cette coopérative aura pour but d'aider les étudiants les plus démunis à se trouver un logis de qualité tout en respectant le budget de chacun. Elle s'adressera exclusivement aux étudiants de l'Université de Sherbrooke et sera située à proximité de l'Université. Les étudiants qui désireront y habiter devront répondre à certaines règles déterminées par la FEUS et l'Université de Sherbrooke.

8. Que l'Université de Sherbrooke, en partenariat avec la FEUS, mette sur pied un système d'accréditation.

Ce système d'accréditation pourrait assurer à l'étudiant un logement décent. En effet, afin qu'un propriétaire puisse faire accréditer son logement, ce dernier devra remplir certaines conditions. Ces conditions devront être fixées par l'Université de Sherbrooke ainsi que la FEUS. Il est primordial que ces logements soient abordables, donc qu'ils respectent la recommandation 5. De plus, ces logements devront être accessibles via le transport en commun, c'est-à-dire, à moins de 20 minutes d'un accès au transport en commun. En ce qui a trait aux maisons de chambres, le système d'accréditation assurera à l'étudiant que le propriétaire possède un permis valide et que ce dernier respecte

la loi. De plus, les propriétaires pourront éventuellement bénéficier d'une visibilité accrue de leur logement. Un logement accrédité pourrait bénéficier d'un rabais pour être affiché sur le site d'Uni-Logi⁴³. Éventuellement, le problème du taux d'inoccupation sera résolu, ainsi les propriétaires auront intérêt à bénéficier d'une visibilité afin de louer leurs logements plus facilement.

⁴³ <http://unilogi.sae.usherb.ca/accueil.jsp>

Bibliographie

Publications

- CANADA, SCHL-CMHC. *Rapport sur les logements locatifs, enquête d'octobre 2003*, Sherbrooke, SCHL-CMHC, 2004, 9 p.
- CANADA, SCHL-CMHC. *L'Observateur du logement au Canada 2003*, Canada, SCHL, 2003, 81 p.
- CANADA, STATISTIQUE Canada, DIVISION DE LA STATISTIQUE DU REVENU. *Les seuils de faible revenu de 1994 à 2003 et les mesures de faible revenu de 1992 à 2001*, Ottawa, Statistique Canada, 2004, 39 p.
- QUÉBEC, MINISTÈRE DE L'ÉDUCATION, AIDE FINANCIÈRE AUX ÉTUDES. *Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle au secondaire, du collégial et de l'université*, Québec, ministère de l'Éducation, 2003, 357 p.
- QUÉBEC, MINISTÈRE DE L'ÉDUCATION, AIDE FINANCIÈRE AUX ÉTUDES. *Statistiques sur l'Aide financière aux études, rapport 1997-1998*, Québec, Aide financière aux études, 1999, 97 p.
- QUÉBEC, MINISTÈRE DE L'ÉDUCATION, AIDE FINANCIÈRE AUX ÉTUDES. *Aide financière aux études, statistiques, rapport 2002-2003*, Québec, Aide financière aux études, 2004, 102 p.
- VILLE DE SHERBROOKE, PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT URBAIN. *Portrait démographique et économique 2001*, Sherbrooke, 2004, 69 p.

Article

- BOURGEAULT-CÔTÉ, Guillaume. « Grincements de dents parmi les étudiants », *Le Devoir*, 21 juillet 2004, p. A1.

Internet

- DESROCHERS, Pierre. *Le logement social : Une solution durable à la crise du logement?*, 16 octobre 2002,
http://www.iedm.org/presentation9_fr.html#logement9,10
- FRAPRU. *Dans les habitations à loyer modique... on conjugue au féminin*, 24 septembre 2004,
http://www.frapru.qc.ca/fem_log/hlm.html
- FRAPRU. *La situation des ménages locataires, par ville, selon le rapport sur le logement locatif de la SCHL, 2003*, 13 juillet 2004,
<http://www.frapru.qc.ca/dn2004/Tablo9.html>

- FRAPRU. *La situation des ménages locataires, par ville, selon le recensement de 2001*, 13 juillet 2004,
<http://www.frapru.qc.ca/dn2004/Tablo8.html>
- INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. *Population de 15 à 24 ans selon la participation au marché du travail, région administrative de l'Estrie, 2003*, 19 mars 2003,
http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/recens2001_05/marche_travail05/travpop1524_05.htm
- INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. *Répartition des ménages locataires selon la proportion du revenu du ménage consacrée aux dépenses de logement et le groupe d'âge du soutien du ménage, Québec, Ontario et Canada, 2001*, 23 juillet 2004,
http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/famls_mengs_niv_vie/menage_famille/accessibilite/4localge.htm
- INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. *Répartition des ménages selon le mode d'occupation, la proportion du revenu du ménage consacrée à l'habitation, et le revenu du ménage, Québec, Ontario et Canada, 2001*, 23 juillet 2004,
http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/famls_mengs_niv_vie/menage_famille/accessibilite/7proprevenu.htm
- La coopérative d'habitation des Cantons de l'Est*, 24 septembre 2004,
http://www.cooperativehabitation.coop/divers/statique/la_cooperative_d_habitation_des_cantons_de_l_est
- Les coûts des chambres du Gîte Universitaire pour les Étudiants*, 27 septembre 2004,
<http://www.uqtr.uquebec.ca/gite/couts.html>
- Les résidences du campus 1997*, 27 septembre 2004,
<http://www.residences.mauricie.net>
- Population des villes du Québec*, 28 juillet 2004,
<http://www.populationdata.net/villesquebec.html>
- Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation?*, 17 août 2004,
http://www.cooperativehabitation.coop/habitation/statique/coop_quoi.html
- Résidences et hébergement de l'Université de Sherbrooke*, 24 septembre 2004,
<http://www.usherbrooke.ca/sa/residences/pourquoi.html>
- Résidence Michel-Sarrazin*, 27 septembre 2004,
<http://www.uqtr.ca/Etudiant/Service/ResidenceMs/>
- SCHL-CMHC, LE POINT EN RECHERCHE. *Les plex : une tradition renouvelée*, 23 avril 2001, 4 p.,
<http://www.cmhc-schl.gc.ca/publications/fr/rh-pr/tech/2001-102f.pdf>