

Exploration des impacts locaux des universités sur les
caractéristiques socio-économiques et les marchés du
logement dans les villes canadiennes entre 1981 et 2016 :
Apport des régressions spatiales par panel

20 e Colloque de la Relève VRM

Par : Oussama Trabelsi

Candidat à la maîtrise en étude urbaine

Centre UCS-INRS

Institut national de la recherche scientifique

Directeur : Nick Revington

Co-directeur : Cédric Brunelle

Oussama.trabelsi@inrs.ca

1. Contribution des universités dans le développement urbain

Depuis les années 1960, les universités nord-américaines ont joué un rôle central pour favoriser le développement économique des villes et des régions. À la fois réelle et discursive, l'importance accordée à « l'économie du savoir » s'est matérialisée par l'augmentation accélérée des inscriptions dans les établissements postsecondaires, résultant en une expansion des campus principaux et la création de nouvelles universités (Addie 2017; Scott et Harding 2007). En tant que grands employeurs et l'un des plus importants acheteurs de biens et services locaux, les universités contribuent de manière significative à l'économie de leurs communautés (Birch 2014), notamment en attirant des étudiants qui constituent un marché de consommation et un bassin de main-d'œuvre (Allinson 2006).

La reconnaissance du rôle économique des universités a également conduit à la vulgarisation de modèles de développement économique et communautaire local dirigé par des « Anchor institution », ainsi appelés en raison de l'effet supposé « d'ancrage » d'institutions importantes. Ces approches visent à tirer parti des ressources financières et de l'expertise technique des universités au profit de la communauté locale et à promouvoir la revitalisation des quartiers proches du campus, souvent dans des villes ou des quartiers qui ont connu un déclin économique (O'Mara 2012; Etienne 2012). Apparus aux États-Unis dans les années 1990, les modèles « Anchor institution » ont été de plus en plus promus ailleurs (Ehlenz 2018; Goddard et al. 2014; Rosen et Razin 2007), y compris au Canada (Dragicevic 2016).

2. Les effets négatifs des universités

Toutefois, bien que plusieurs avantages existent, la littérature a plus récemment mis en lumière les conséquences négatives associées à la présence des universités. Des études de cas aux États-Unis indiquent une augmentation du maintien de l'ordre, du déplacement et de la ségrégation des quartiers noirs de la classe ouvrière à la suite de la revitalisation menée par l'université (Baldwin 2021), entraînant une « Gentrification », définie comme un processus d'investissement

dans l'environnement urbain qui attire des résidents ayant un niveau d'éducation et de revenu élevé (Lees, Slater et Wyly 2008). A Montréal, Jolivet (2022) documentent les perceptions des changements du marché locatif et des pressions de déplacement physique des résidents immigrants et à faible revenu depuis l'avènement du nouveau campus MIL de l'Université de Montréal.

Les étudiants sont également impliqués dans une forme distincte de changement urbain appelé « Studentification », où la concentration des étudiants dans des quartiers universitaires est associée à une variété de transformations, y compris une prévalence accrue de la location, la hausse des loyers, le déplacement des d'autres populations, et un déclin une dégradation physique résultant d'un mauvais entretien par les étudiants et les propriétaires (Smith 2005; Moos et al. 2019).

Également, les universités ont été associées au processus de « Youthification » qui fait référence à la concentration des jeunes adultes (généralement âgés d'environ 25 à 34 ans) dans quartiers proches du campus en raison de la prévalence des logements locatifs, marché de travail, la disponibilité des transports en commun et de la présence de commodités telles que des bars et des cafés (Moos 2016; Moos et al. 2019). Ils peuvent également représenter d'anciens étudiants qui continuent de vivre dans la région après l'obtention de leur diplôme.

Bien que les études temporelles sur la gentrification dans plusieurs villes soient courantes, la plupart des recherches sur le rôle des universités dans le développement urbain et la transformation des quartiers sont basées sur des études de cas individuels. La plupart des études sur la Studentification se concentrent sur une seule ville. Ces études examinent généralement des périodes relativement courtes et récentes, malgré les preuves scientifiques que ce phénomène existe depuis longtemps (Revington et al. 2020). Les études sur la youthification ont souvent inclus une dimension temporelle et incluent des données pour de nombreuses grandes villes, bien qu'il ne s'agisse généralement que des plus grandes régions métropolitaines (Moos et al. 2019). En conclusion, les recherches existantes se sont principalement concentrées sur des études de cas de courte durée et ont utilisé uniquement des données transversales pour évaluer

l'impact des universités sur le développement urbain et la transformation des quartiers. Cependant, ces approches peuvent ne pas fournir une compréhension complète de la relation complexe et dynamique entre les universités et le développement urbain. En revanche, l'utilisation de modèles de régression spatiale par panel permettrait d'examiner les variations spatiales et temporelles de cette relation dans différentes régions et sur des périodes plus longues (Gaboriault-Boudreau, Apparicio et Brunelle 2019).

Par conséquent, il existe un manque d'études qui examinent les transformations urbaines sur de longues périodes à l'échelle du système urbain canadien dans son ensemble.

3. Question de recherche

Dans ce contexte ma question de recherche est la suivante :

Comment les caractéristiques socio-économiques et de marché du logement des quartiers proches des campus, ainsi que leurs trajectoires d'évolution dans le temps, ont-elles différencié de celles des zones urbaines dans leur ensemble

4. Objectif, hypothèse et méthodologie de recherche

Cette étude vise à fournir une base empirique pour comprendre l'impact des universités sur le système urbain en examinant les tendances au niveau national et en employant une méthodologie cohérente. Nous utilisons des modèles de régression spatiale par panel (Gaboriault-Boudreau, Apparicio et Brunelle 2019), pour déterminer l'effet des universités sur l'évolution des marchés locaux du logement et des caractéristiques socioéconomiques au fil du temps dans toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Nous utilisons des données au niveau du secteur de recensement provenant des recensements de 1981 à 2016 et de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011. Plus précisément, nous nous concentrons sur quatre dimensions qui ont déjà été

utilisées dans la recherche sur la gentrification, la studentification, la youthification et d'autres processus de changement urbain, à savoir : 1) le marché du logement, 2) les caractéristiques socio-économiques, et 3) les caractéristiques de la population, notamment l'âge de la population, la diversité sociale, et l'éducation et l'emploi.

Cette recherche propose une hypothèse générale selon laquelle les changements socioéconomiques et du marché du logement se produisent plus rapidement dans les zones proches des universités que dans les autres zones urbaines. De plus, cette étude propose trois hypothèses spécifiques concernant les indicateurs socioéconomiques et du marché du logement :

- 1) Marché du logement : évolue plus rapidement dans les zones situées à proximité des universités que dans le reste de la zones urbaines.
- 2) Âge de la population : la population étudiante et de jeunes adultes est plus élevée dans les quartiers proches des universités.
- 3) Éducation : les quartiers à proximité des universités ont une proportion de population plus éduquée que le reste de la zone urbaine.

Pour les indicateurs de diversité sociale, des recherches antérieures ont montré que les étudiants internationaux ont tendance à résider dans les quartiers universitaires, tandis que les immigrants ont tendance à être déplacés de ces quartiers en raison de la gentrification.

5. Les résultats

Nous constatons qu'il existe une relation statistiquement significative entre les indicateurs socioéconomiques et la proximité des universités dans les grandes RMR entre 1981 et 2016. Le coût des loyers, la proportion de la population âgée de 20 à 34 ans, et la proportion de personnes détenant au moins un baccalauréat sont tous plus élevés à proximité des universités. L'absence de signification statistique pour les moyennes et petites RMR pourrait être attribuée à la taille relativement petite de l'échantillon dans ces régions, ce qui pourrait réduire la puissance de l'analyse statistique, ou à l'impact potentiel des différentes conditions

économiques locales ou des politiques d'aménagement du territoire dans ces régions.

Cette recherche démontre qu'au moins certains impacts urbains des universités peuvent être observés dans l'ensemble du système urbain et ne se limitent pas à des études de cas individuelles. Des loyers plus élevés et une concentration de résidents en âge d'étudier dans l'ensemble du panel suggèrent l'exclusion d'autres populations. L'identification de ces exclusions peut aider les planificateurs à développer des villes plus inclusives et des relations université-communauté plus équitables. Ce travail apporte également une contribution méthodologique grâce à l'utilisation de modèles de régressions spatiales par panel, qui présentent de nombreux avantages par rapport aux approches transversales. Les spécialistes de l'urbanisme qui mènent des recherches longitudinales peuvent appliquer les méthodes présentées dans cette étude à toute une série de problèmes.

6. Références

- Addie, Jean-Paul D. 2017. « From the Urban University to Universities in Urban Society. » *Regional Studies* 51 (7): 1089-1099.
doi:10.1080/00343404.2016.1224334.
<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00343404.2016.1224334>.
- Allinson, John. 2006. « Over-Educated, over-Exuberant and over Here? The Impact of Students on Cities. » *Planning Practice and Research* 21 (1): 79-94. doi:10.1080/02697450600901541.
<http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02697450600901541>.
- Baldwin, Davarian L. 2021. *In the shadow of the ivory tower: How universities are plundering our cities*. New York City: Bold Type Books.
- Birch, Eugenie L. 2014. « Anchor institutions in the northeast megaregion: An important but not fully realized resource. » *Revitalizing American Cities*. University of Pennsylvania Press: 207-223.
- Dragicevic, Nevena. 2016. *Anchor institutions*. Toronto: Mowat Centre and Atkinson Foundation.
- Ehlenz, Meagan M. 2018. « Defining university anchor institution strategies: Comparing theory to practice. » *Planning Theory & Practice* 19 (1). Taylor & Francis: 74-92.
- Etienne, Harley F. 2012. *Pushing Back the Gates: Neighborhood Perspectives on University-Driven Revitalization in West*. 1900 N. 13th Street Philadelphia, PA 19122: Temple University Press, Philadelphia.
- Gaboriault-Boudreau, Maxime, Philippe Apparicio et Cédric Brunelle. 2019. « Modélisation de la pauvreté urbaine dans la région métropolitaine de Montréal entre 1986 et 2016: Apport des régressions spatiales par panel. » *Cahiers de géographie du Québec* 63 (179). Érudit: 165-182.

- Goddard, John, Mike Coombes, Louise Kempton et Paul Vallance. 2014. « Universities as anchor institutions in cities in a turbulent funding environment: Vulnerable institutions and vulnerable places in England. » *cambridge Journal of regions, economy and society* 7 (2). Oxford University Press: 307-325.
- Jolivet, Violaine, Chloé Reiser, Yannick Baumann et Rodolphe Gonzalès. 2022. « Before displacement: studentification, campus-led gentrification and rental market transformation in a multiethnic neighborhood (Parc-Extension, Montréal). » *Urban Geography*. Taylor & Francis: 1-20.
- Lees, Loretta, Tom Slater et Evelin Wyly. 2008. « Gentrification Routledge. » *New York*.
- Moos, Markus. 2016. « From Gentrification to Youthification? The Increasing Importance of Young Age in Delineating High-Density Living. » *Urban Studies* 53 (14): 2903-2920. doi:10.1177/0042098015603292. <http://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0042098015603292>.
- Moos, Markus, Pierre Filion, Matthew Quick et Robert Walter-Joseph. 2019. « Youthification across the metropolitan system: Intra-urban residential geographies of young adults in North American metropolitan areas. » *Cities* 93. Elsevier: 224-237.
- O'Mara, Margaret P. 2012. « Beyond town and gown: University economic engagement and the legacy of the urban crisis. » *The Journal of Technology Transfer* 37. Springer: 234-250.
- Revington, Nick, Markus Moos, Jeff Henry et Ritee Haider. 2020. « The urban dormitory: Planning, studentification, and the construction of an off-campus student housing market. » *International Planning Studies* 25 (2). Taylor & Francis: 189-205.
- Rosen, Gillad et Eran Razin. 2007. « The college chase: Higher education and urban entrepreneurialism in Israel. » *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 98 (1). Wiley Online Library: 86-101.

- Scott, Alan et Alan Harding. 2007. « Introduction: Universities, “Relevance” and Scale. » In *Bright Satanic Mills: Universities, Regional Development and the Knowledge Economy*, 1^{re} éd., 1-22. London: Ashgate Publishing. <https://hdl.handle.net/1959.11/8849>.
- Smith, DP. 2005. « Studentification: the gentrification factory in Atkinson R and Bridge G eds Gentrification in a global context Routledge. » London.