

Document d'orientation politique produit par Force jeunesse

*Abordabilité du logement chez les jeunes dans un contexte de crise de logement: tour
d'horizon et pistes de solutions*

Novembre 2025

Pour information

Force Jeunesse
400-438 rue McGill
Montréal (Québec) H2Y 2G1
www.forcejeunesse.com

Fred-William Mireault, Président
presidence@forcejeunesse.qc.ca

Chloe Bell, Vice-présidente au contenu
contenu@forcejeunesse.qc.ca

Comité de rédaction et de révision : Chloe Bell, Béatrice Limoges, Fred-William Mireault et Olivier Montreuil, se basant principalement sur un rapport de recherche réalisé pour Force Jeunesse par Alexandre Petitcherc, Alexandrine Beauvais-Lamoureux et Pietro Violo. Les rapports complets de recherche sont disponibles sur le site internet de Force Jeunesse.

Introduction

La question de l'équité intergénérationnelle fait partie intégrante des valeurs de Force Jeunesse depuis plus de 25 ans. Le cœur de ce principe est de s'assurer que les générations actuelles et futures aient accès aux mêmes opportunités et à la même qualité de vie que celles qui les ont précédées. Cette volonté d'inscrire l'équité intergénérationnelle dans la pérennisation du contrat social québécois amène Force jeunesse à intervenir sur plusieurs sujets dont les finances publiques, l'environnement et les changements climatiques, ainsi que le maintien du parc d'infrastructures publiques.

Dans les dernières années, Force Jeunesse constate que l'accessibilité à un logement abordable et à la propriété représente un défi de taille pour la jeunesse, dans un contexte où la crise du logement ne présente aucun signe d'essoufflement. Les jeunes sont d'ailleurs une des tranches de population les plus touchées par cette raréfaction des logements abordables et les pressions sur le marché du logement ([Statistique Québec, 2023](#)). Les hausses de loyers importantes au moment du changement de locataires expliquent entre autres cette situation, puisque les jeunes font leur entrée sur le marché locatif ou changent régulièrement de logement en raison de l'évolution de leurs besoins. Les conditions d'emplois des jeunes se sont également dégradées au cours des dernières années, diminuant leur capacité à payer un loyer élevé ([SCHL, 2024](#)). L'inabordabilité du logement locatif est elle-même un facteur inhibitant pour l'accès à une première propriété, comme les loyers élevés réduisent la capacité d'épargne chez les jeunes qui ont déjà un salaire moyen plus bas que les travailleurs plus âgés.

Force Jeunesse considère l'accès à un logement abordable ainsi qu'à la propriété comme un enjeu d'équité intergénérationnel de premier plan. Ce document tente d'abord d'offrir un court portrait de la situation du logement abordable et de l'accès à la propriété chez les jeunes, ainsi que de la dynamique de financiarisation et de surenchère qui caractérise le marché de l'habitation actuel. Il élaborera ensuite sur quelques pistes de solutions pour améliorer les perspectives des jeunes sur le marché locatif et en matière d'accès à la propriété. Ces propositions sont entre autres basées sur un rapport de recherche réalisé par Alexandre Petitclerc, Pietro Violo et Alexandrine Lamoureux, intitulé [*L'abordabilité du logement chez les jeunes québécois-es*](#).

Problématique

La crise du logement frappe durement le Québec en entier. Alors que la période pré-pandémique a été marquée par des taux d'intérêt très bas, la pandémie de COVID-19 a vu une multiplication de programmes gouvernementaux afin d'assurer la relance économique. Ces programmes ont artificiellement maintenu le pouvoir d'achat des futurs propriétaires, tout en creusant la dette publique québécoise et canadienne. Une reprise économique s'en est suivie en 2022, menant à une montée des taux d'intérêt. Cette reprise a été marquée par une réduction du pouvoir d'achat des acheteurs de propriété, ainsi qu'à des investissements structurels insuffisants du gouvernement dans le maintien et le développement du parc de logements abordables au Québec. La période post-2022 marque également un sommet du taux d'inoccupation sur le marché locatif.

Dans ce contexte, les jeunes adultes de 18 à 35 ans constituent une clientèle vulnérable sur le marché du logement et de la propriété. Plusieurs facteurs alimentent cette dynamique et font en sorte que les jeunes sont particulièrement touchés par la pénurie de logement abordable. À titre de premiers acheteurs, les jeunes font face à un marché de l'habitation où la valeur des actifs immobiliers a augmenté de manière exponentielle, alors que les salaires, eux, ont stagné. Seulement entre 2014 et 2023, la [valeur moyenne d'une propriété a bondi de 8,1%](#), alors que la [croissance des salaires était de 3,3%](#). Entre 1990 et 2023, le prix médian des maisons a bondi de 397%, passant de 165 000\$ à 820 000\$ (SCHL, 2025; Petitclerc, Beauvais-Lamoureux et Violo, 2025). Les premiers acheteurs sont systématiquement désavantagés devant cette augmentation du coût de l'immobilier, puisqu'ils ne disposent pas d'un patrimoine déjà valorisé qu'ils pourraient vendre pour financer l'achat d'une nouvelle propriété.

Du côté du marché locatif, la situation est également particulièrement précaire pour les jeunes. Selon la SCHL, les locataires changent fréquemment de logement et les jeunes locataires de 15 à 44 ans sont touchés de manière disproportionnée par la pénurie de logements abordables (SCHL, 2024). Comme les jeunes font leur entrée sur le marché locatif ou changent fréquemment de logement en raison des études ou de nouvelles opportunités professionnelles, ils sont fréquemment la cible de hausses de loyers abusives.

Difficulté d'agir sans contribuer à la financiarisation et à la spéculation de l'immobilier

Un défi particulier sur lequel Force Jeunesse désire attirer l'attention des décideurs publics est la difficulté de mettre en place des mesures pour accroître l'accès au logement et à la propriété sans contribuer à la spéculation immobilière et la financiarisation de l'immobilier.

Alors que la spéculation immobilière renvoie à l'acte d'acquérir une propriété dans le but d'en tirer un profit lors de la revente, le phénomène de la financiarisation de l'immobilier renvoie de manière générale au rôle croissant des marchés financiers dans l'immobilier ([Cornut St-Pierre et Bahary-Dionne, 2025](#)). La financiarisation reflète donc la transformation du logement en actif financier et en outil d'investissement plutôt qu'en lieu où vivre ([Commission canadienne des droits de la personne, 2022](#)).

L'attrait du logement ou de la propriété immobilière comme véhicule d'investissement visant à assurer un profit aux investisseurs contribue à la récente explosion de la valeur des propriétés et du coût des loyers. Toutefois, loin de s'arrêter à cette dynamique de sociétés financières investissant dans le logement et devant assurer un retour sur investissement, la financiarisation touche également les prêts hypothécaires. Cette financiarisation s'opère par un mécanisme de titrisation, permettant aux banques de vendre leurs créances hypothécaires à des investisseurs, de diminuer le risque qu'elles encourent, et ultimement, d'offrir davantage d'hypothèques ([Cornut St-Pierre et Bahary-Dionne, 2025](#), p. 34). Ces deux volets ont entre autres pour effet d'artificiallement maintenir le pouvoir d'achat des ménages par l'abondance de crédit, et de hausser le prix des loyers afin de satisfaire les investisseurs ([Commission canadienne des droits de la personne, 2022](#); August, 2017).

En gonflant les prix du marché, le phénomène de la financiarisation atteint également les particuliers qui vendent et achètent des propriétés. Le nouvel acheteur devra déboursier une somme plus importante pour permettre au vendeur de faire une marge de profit sur son investissement, dans le but d'acquérir une prochaine propriété. Quant à lui, le locataire devra déboursier un montant plus important pour se loger en raison de la nécessité de rentabiliser l'investissement du propriétaire de l'immeuble locatif.

La financiarisation n'est pas l'effet seul du marché, mais bien des choix politiques qui ont amené l'État à réaliser des désinvestissements dans le filet social, à limiter ses interventions dans le marché privé et à stimuler le crédit ([Cornut St-Pierre et Bahary-Dionne, 2025](#); Gaudreau, 2020). De plus, en mettant en place des outils favorisant la demande dans un marché surchauffé, comme le régime d'accèsion à la propriété (RAP), le Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP), ou des incitatifs fiscaux pour les premiers acheteurs, les autorités publiques québécoises et canadiennes contribuent à faire tourner la roue de la surenchère en immobilier, et donc à la crise du logement. Il y a donc lieu de faire preuve de prudence lorsque des mesures ayant pour effet de stimuler la demande sont mises de l'avant.

Pistes de solutions novatrices pour une réelle équité intergénérationnelle en habitation

1. Instaurer une taxe sur les grands héritages et dons familiaux

Le Québec assiste présentement au plus grand transfert de richesse intergénérationnel de son histoire ([Le Devoir, 2024](#)). Cette richesse, distribuée d'une génération à l'autre par des dons intrafamiliaux et héritages est toutefois inégalement concentrée parmi la population. Alors que les 10% de la population québécoise les plus riches possède près de la moitié des actifs nets de la province, les 40% plus pauvres n'en détiennent que 4,3% ([Boucher, 2025](#)). Il en résulte qu'une grande partie de la jeune génération ne profitera pas de ce transfert.

En habitation, il est démontré que les enfants de propriétaires ont plus de chance d'accéder à la propriété que les enfants de locataires ([Statistique Canada, 2023](#)). De plus, les ménages propriétaires ont généralement hérité de sommes plus importantes, même si ces dernières représentent une plus petite part de leur patrimoine total (Pugliese, 2025). Il se dégage de ces constats que la possibilité pour les nouveaux acheteurs d'acquérir une première propriété est souvent conditionnée par le capital et les leviers financiers transmis par les parents: plus de 42% des ménages propriétaires canadiens ont déclaré avoir reçu un héritage ou un soutien familial pour acheter une propriété ([Boucher, 2025](#)).

Dans une perspective d'équité intergénérationnelle, une taxe sur les grandes successions et dons familiaux importants pourrait permettre de redistribuer une partie de cette richesse et favoriser

l'accès au logement. Cette solution aurait le double avantage d'adoucir à la fois les inégalités entre les générations et les inégalités de patrimoine acquis entre les différentes couches de la population. Bien qu'une telle mesure soit en place dans plusieurs pays d'Europe, l'implantation d'une taxe sur les héritages au Québec ne faisait pas partie de l'univers des possibles jusqu'à tout récemment. En raison des choix économiques et politiques faits lors de la Révolution tranquille, les Québécois sont maintenant en position d'accumuler un patrimoine. Le Québec arrive donc à maturité pour mettre en place une telle taxe, dans une perspective de redistribution des richesses et de renforcement du filet social qui en fait l'État le plus progressiste en Amérique du nord.

Force Jeunesse propose donc que les sommes récoltées à l'aide de cette taxe sur les grands héritages et dons familiaux soient versées dans un fonds pour la construction et la rénovation de projets d'habitation hors marché. Il serait possible de calquer ce fonds sur le Fonds des générations, de sorte à ce que les intérêts générés soient investis dans de tels projets, ou que l'entièreté des fonds amassés soient directement injectés dans le financement de projets de logements hors marchés. Cette piste de solution peu conventionnelle est basée sur le besoin de reconnaître le rôle structurant du patrimoine familial dans les dynamiques d'inégalité de logement, tout en offrant une voie de transformation positive : convertir une partie de l'héritage privé en biens communs durables. Une augmentation de l'offre en matière de logement abordable permettrait à des ménages ne pouvant pas bénéficier des actuels programmes en matière de logement social, en raison de leurs revenus trop élevés, de bénéficier d'un loyer abordable et répondant à leurs besoins.

2. Augmenter l'offre de logement hors marché construits et gérés par des organismes à but non-lucratif

Une mesure clé afin de favoriser l'abordabilité du marché est de favoriser la construction de logements hors marché par des organismes à but non-lucratif (OBNL). Cet objectif peut être atteint en agissant sur deux volets distincts: diversifier le financement octroyé aux OBNL construisant des logements en offrant des prêts sans intérêts, ainsi qu'alléger le fardeau administratif reposant sur eux.

Diversifier l'offre en habitation afin d'assurer la stabilité des loyers nécessite des choix politiques courageux. Si le financement de projets de logements gérés par des OBNL peut paraître comme étant un choix coûteux aujourd'hui, il s'agit d'un investissement structurel qui peut s'avérer très rentable sur le long terme. C'est ce que démontre l'exemple de Vienne, où environ 50% de la population réside dans des logements sociaux (détenus par la ville ou subventionnés), qui sont à l'abri des augmentations de loyers importantes caractérisant le marché privé (Ville de Vienne, 2025).

Cette aide de l'État aux OBNL peut se faire à partir de prêts sans intérêt ou à faible intérêt. Bien que cette mesure soit associée à des coûts immédiats pour l'État québécois, ces investissements auront pour effet de réduire à long terme les aides et secours individuels de l'État aux ménages, comme le Programme supplément au loyer. La demande pour ce programme est d'ailleurs en hausse constante depuis une vingtaine d'années ([Statistique Québec, 2024](#)). Cette diminution des aides individuelles se traduira à long terme par une économie d'échelle pour le gouvernement du Québec.

Au-delà du financement octroyé sous forme de prêts, il est également possible de faciliter le travail des OBNL en réduisant le fardeau administratif associé à la construction de logements hors-marché et abordables. La simplification de l'octroi de permis de construction et d'approbation des projets pourrait ultimement accélérer la livraison de logements et réduire le coût de gestion administrative associé à la procédure d'approbation. Une simplification des redditions de compte, effectuées par OBNL plutôt que par projet, aurait aussi pour effet de limiter le fardeau administratif incombant aux OBNL, tout en s'assurant qu'ils demeurent imputables.

3. Favoriser l'accès à la propriété des jeunes par des voies alternatives en finançant l'accès à la mise de fonds

Il est bien établi qu'il est plus difficile pour les premiers acheteurs n'ayant pas accès à une contribution familiale de faire l'acquisition d'une propriété ([Boucher, 2025](#)). Pour agir sur cette inégalité, le gouvernement du Québec pourrait mettre sur pied un programme visant à financer la mise de fonds des premiers acheteurs. Ce programme pourrait inclure des prêts sans intérêt

garantis par l'État. Le remboursement de ces prêts pourrait être différé jusqu'à la revente de la propriété, réduisant ainsi la pression financière initiale.

Outre ce programme d'aide à la mise de fonds, le gouvernement pourrait développer un produit hypothécaire québécois, géré par un acteur public comme la CDPQ, qui offrirait des modalités souples et des taux préférentiels aux jeunes premiers acheteurs et aux ménages à revenus modestes, constituant ainsi une alternative plus stable et moins coûteuse aux produits privés.

Cependant, la mise en œuvre de ce type de programme nécessite un encadrement strict pour éviter d'accroître artificiellement la demande et donc de contribuer au phénomène de la surenchère immobilière. Pour contrer ce risque, elles devraient être prioritairement orientées vers des projets développés par des OBNL d'habitation ou de coopératives, dans le cadre de formules de type *rent-to-buy*. Ce type de formule permet aux jeunes ménages de commencer comme locataires tout en accumulant progressivement du capital destiné à l'acquisition de leur logement.

Combinées, ces programmes permettraient à des jeunes ménages ne bénéficiant pas d'aide familiale d'accéder à la propriété et ultimement de favoriser l'équité intergénérationnelle en matière d'habitation. À long terme, intégrées dans un cadre hors marché, elles participeraient à stabiliser le marché immobilier en augmentant l'offre de logements abordables, plutôt qu'en stimulant artificiellement la demande.

Conclusion

L'accès à un logement abordable et à la propriété constitue aujourd'hui l'un des principaux défis de la jeunesse québécoise. Face à une crise du logement qui ne cesse de s'aggraver et à un marché marqué par la spéculation et la surenchère, les jeunes générations se voient privées d'un levier essentiel de stabilité et d'épanouissement. Cette situation met directement en péril le principe d'équité intergénérationnelle que Force Jeunesse défend depuis plus de 25 ans.

Répondre à la crise du logement ne peut se faire sans remettre en question les choix économiques et politiques qui ont conduit à la financiarisation et la surenchère en habitation. Garantir aux

jeunes générations les mêmes chances que celles de leurs prédécesseurs exige des réponses politiques structurelles et audacieuses. Les solutions présentées dans ce document – qu’il s’agisse de la taxation des grands héritages, de la simplification de la construction de logements hors marché par les OBNL, ou de la création de programmes favorisant l’accès à la mise de fonds – visent toutes un même objectif : offrir une égalité des chances en matière de logement et d’habitation.

Force Jeunesse réitère ainsi sa conviction : le logement doit redevenir un bien commun, un pilier du vivre-ensemble et un vecteur d’égalité intergénérationnelle. C’est en redonnant à chaque jeune la possibilité de se projeter dans l’avenir que nous pourrions réellement assurer la pérennité du contrat social québécois.

Sommaire des recommandations

- 1. Instaurer une taxe sur les grands héritages et dons familiaux**
- 2. Augmenter l’offre de logement hors marché construits et gérés par des organismes à but non-lucratif**
- 3. Favoriser l’accès à la propriété des jeunes par des voies alternatives en finançant l’accès à la mise de fonds**

Références

August, Martine, « The Financialization of Canadian multi-familial rental housing: From trailer to tower » (2017) 42:7 Journal of Urban Affairs 975.

Auguste Martine, *La financiarisation du logement au Canada: Un rapport de synthèse pour le Bureau du défenseur du logement*, Ottawa, Bureau du défenseur fédéral du logement, 2022.

Boucher, Geoffroy, *Les héritages au Québec : quel impact sur les inégalités*, Montréal, Observatoire québécois des inégalités, 2025.

Cornut St-Pierre, Pascale et Alexandra Bahary-Dionne, « L'immobilier titrisé : le droit au logement à l'épreuve de la financiarisation de l'habitation » (2025) 54:1 Revue de Droit de l'Université Sherbrooke 11

Gaudreau, Louis, *Le promoteur, la banque et le rentier. Fondements et évolution du logement capitaliste*. Montréal, Lux, 2020.

Mirmamadi Michael et Aisha Khalid, *Les parents et les enfants dans le marché canadien de l'habitation : la possession d'une propriété par les parents augmente-t-elle la probabilité que leurs enfants adultes soient aussi propriétaires ?*, Ottawa, Statistique Canada, 2023.

Ordre des conseillers en ressources humaines agréés, « Prévisions salariales 2025 : des augmentations moindres que l'an dernier mais demeurant élevées » (2024), en ligne : <<https://ordrecrha.org/decouvrir-lordre/publications-et-media/communiques/previsions-salariales-2025>>

Solomon, Samson, *Perspectives du marché immobilier au Québec*, Nesto, 2025, en ligne: <<https://www.nesto.ca/fr/fondamentaux-hypothèque/perspectives-du-marche-immobilier-au-quebec/>>.

Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapport sur le marché locatif, automne 2024*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèque et de logement, 2024.

Société canadienne d'hypothèque et de logement, « Prix des maisons individuelles et des jumelés écoulées » (2025), en ligne : <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/Table?TableId=1.10.2&GeographyId=1&GeographyTypeId=1&BreakdownGeographyTypeId=0&DisplayAs=Table&GeographyName=Canada&Ytd=False&DefaultDataField=absorbed_unit_price_20th_percentile_amt&Survey=Scss&ForTimePeriod.Year=1990&ForTimePeriod.Quarter=1&ForTimePeriod.Month=1&ToTimePeriod.Year=2025&ToTimePeriod.Quarter=3&ToTimePeriod.Month=9>.

Statistique Québec, « Logement acceptable » (30 mai 2023), en ligne :
<<https://statistique.quebec.ca/vitrine/15-29-ans/theme/conditions-vie/logement?>>.

Statistique Québec, « Nombre de logements sociaux, communautaires et abordables » (21 août 2024),
en ligne:
<https://statistique.quebec.ca/docs-ken/vitrine/occupation-vitalite-territoire/documents/habitation_02.pdf>.