

L'abordabilité du logement chez les jeunes au Québec.

FORCE JEUNESSE, OCTOBRE 2025

Rapport Force Jeunesse
Version finale

Alexandre Petitcherc, Université de Montréal
Alexandrine Beauvais Lamoureux, École de Santé publique de l'Université de Montréal
Pietro Violo, Université de Montréal

Table des matières

Présentation générale	4
1. Méthodologie	5
2. Introduction : dépasser la logique de l'offre et de la demande : repenser les causes structurelles de l'inabordabilité du logement	7
3. Quand la politique monétaire façonne l'accès au logement : leçons de la période 2015-2025	9
a. Des taux d'intérêt exceptionnellement bas (2015-2021), une explosion des prix immobiliers et une stagnation relative des revenus	9
b. Les mesures d'urgence pandémiques ont stabilisé le revenu disponible, protégé la demande... et soutenu la pression sur les prix d'actifs	10
c. Rupture post-pandémie : inflation, resserrement monétaire brutal à partir de 2022 et exclusion accrue des primo-accédants	11
d. Contrainte budgétaire publique et limite de la réponse structurelle	11
e. Décrochage intergénérationnel : 18-35 ans vs ménages plus âgés (2015-2025)	12
4. La génération locataire : la jeunesse au cœur de la crise	13
a. Qui sont les jeunes d'aujourd'hui ?	13
Figure 1 : Évolution des groupes d'âges du Québec, 2016-2024	13
b. L'abordabilité : simple variable de marché ou enjeu structurel ?	14
c. L'équité intergénérationnelle à l'épreuve de la richesse immobilière	16
d. Locataires et premiers acheteurs : des jeunes aux options inégales	17
5. Les jeunes au Québec : entre stagnation des revenus et hausse du coût de la vie	18
a. La répartition des jeunes sur le territoire	18
Figure 2 : Évolution de la population de 18 à 35 ans par région administrative	19
Figure 3 : Répartition des jeunes sur le territoire de l'île de Montréal	19
b. Le taux d'inoccupation	20
Figure 6 : Évolution du nombre d'unités au Québec de 2018 à 2023	20
c. Hausse des loyers et transformation du marché locatif québécois	21
Figure 4 : Évolution du prix moyen des loyers au Québec, 2018-2023	21
Figure 5 : Évolution du prix du loyer moyen, par quartier, Montréal, 2018-2023	22
Figure 10 : Prix en fonction de la taille des logements selon le site web, Montréal, 2023	23
d. Le mythe du filtrage : pourquoi construire plus ne suffit pas	25
e. L'immobilier en apesanteur : une croissance qui n'est plus garantie	26
Figure 8 : Prix des maisons en rangées, par centre québécois, 2018-2023	27
f. Quand hériter devient une condition d'accès au logement	29
6. Politiques publiques existantes : ce qui a été mis en place	31
a. L'ordre fédéral: les incitatifs fiscaux comme principaux outils	31
b. L'ordre municipal : pouvoirs réglementaires limités	32

c. L'ordre provincial : un engagement fragmenté face à la crise du logement	33
7. Pistes de réflexions	36
Piste 1 : Instaurer un mécanisme de contribution successorale équitable au service du logement abordable et de l'équité intergénérationnelle	37
Piste 2 : Collecter annuellement des données sur le prix des loyers d'habitations locatives	39
Piste 3: Favoriser l'attractivité d'autres pôles hors du centre de Montréal	40
Piste 4 : Encadrer la location par chambre et imposer des balises claires au propriétaires afin de lutter contre les effets de la gentrification étudiante sur le marché locatif	42
Piste 5 : Favoriser l'autonomisation et le développement des entreprises de logement à but non lucratif.	43
Piste 6 : Favoriser l'accès à la propriété des jeunes par des voies alternatives en finançant l'accès à la mise de fonds.	44
Piste 7: Renforcer les capacités du Tribunal administratif du logement (TAL)	46
Piste 8 : Favoriser le partage des données et les initiatives de recherche, notamment sur les jeunes et le logement.	47
Piste 9 : Bonifier la taxe sur les logements inoccupés	48
8. Conclusion et synthèse	49

Présentation générale

Ce rapport, produit pour l'organisme Force Jeunesse, s'intéresse à l'abordabilité de l'habitation chez les jeunes adultes à l'échelle de la province du Québec, autant chez les jeunes locataires que chez les premiers acheteurs. L'objectif de la recherche est d'offrir des pistes de réflexion innovantes aux acteurs du gouvernement du Québec afin de répondre au problème grandissant de l'inabordabilité du logement pour les jeunes québécois et québécoises. Force Jeunesse est un organisme qui défend, dans une perspective d'équité intergénérationnelle, les droits et les intérêts de la jeunesse du Québec dans l'élaboration des politiques publiques.

Ce travail s'articule autour de deux axes de recherche : l'abordabilité de l'accès au logement, tant locatif que pour les premiers acheteurs, et l'équité intergénérationnelle en habitation. Il ne s'agit pas de dresser une énième fois le portrait de la crise du logement au Québec, mais de mettre en lumière des dynamiques et circonstances propres aux jeunes Québécois, en regard de leur capacité d'accéder à un logement relativement abordable.

Concrètement, le rapport dresse un portrait de la situation de l'accès au logement chez les jeunes du Québec, évalue si les mécanismes en vigueur sont adéquats pour faciliter l'accès à la location et à la propriété dans ce sous-groupe, et propose des pistes de réflexion innovantes pour renforcer à la fois l'abordabilité et l'équité intergénérationnelle. L'objectif est d'ouvrir de nouvelles avenues pour penser et répondre à la crise, en tenant compte de ses effets spécifiques sur les jeunes : offrir des mesures à court terme pour atténuer le problème de l'abordabilité, tout en explorant les causes profondes de la cherté résidentielle.

Le traitement plus succinct de la question du déficit d'offre n'est pas une omission, mais un choix méthodologique délibéré visant à concentrer l'analyse sur des idées et des débats moins présents dans l'espace politique et le discours public.

1. Méthodologie

Ce rapport de recherche repose sur une méthodologie alliant revue de littérature et analyses statistiques descriptives. Il ne propose pas de collecte de données originales. La recherche se concentrera sur le groupe des 18-35 ans et portera sur la période 2015-2025. Les sources mobilisées proviendront en grande partie des recensements canadiens de 2016 et 2021, des tableaux produits par l’Institut de la statistique du Québec, des projections de Statistique Canada ainsi que des enquêtes sur le logement de la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL). Les résultats statistiques ne prétendent pas établir de relations causales; ils visent plutôt à étayer le développement de propositions et d’idées innovantes.

Le recensement canadien consiste en une enquête détaillée réalisée tous les cinq ans auprès de l’ensemble de la population, fournissant des données exhaustives sur ménages canadiens. Les données utilisées proviennent du recensement court (2A, 3A ou 2C), qui couvre l’ensemble de la population à l’étude, et du recensement long (2A-L), qui inclut une sélection représentative (25 %) de la population. Nous utilisons les recensements de 2016 et de 2021, qui comprennent chacun plus d’une centaine de variables et dont les données ont été extraites à l’aide de l’Analyseur de recensement du *Computing in the Humanities and Social Sciences Data Centre* (Université de Toronto, 2025); nous nous intéressons notamment au nombre de personnes par groupe d’âge, au nombre de ménages et de logements privés, au loyer moyen payé par les résidents, ainsi qu’au nombre de personnes vivant dans des logements inabordables (définis par un loyer supérieur à 30 % du revenu, seuil couramment utilisé par Statistique Canada).

La SCHL (2024) fournit également des rapports et des jeux de données portant sur l’abordabilité des logements et les populations vulnérables. Elle produit des enquêtes mensuelles sur les mises en chantier, qui ciblent les régions de plus de 10 000 habitants, ainsi que l’enquête annuelle sur le logement locatif. Des variables plus détaillées sur les logements que celles du recensement sont disponibles, telles que celles sur le taux d’inoccupation, le nombre d’unités disponibles et le loyer moyen par nombre de chambres.

Unité géographique d'analyse

Plusieurs unités d'analyse sont utilisées au cours du rapport, en fonction de la disponibilité des sources de données. Pour les données censitaires, nous utilisons les aires de diffusion agrégées (ADA, Statistique Canada, 2021), une subdivision créée par Statistique Canada pour délimiter le territoire canadien en fonction de caractéristiques physiques permanentes, telles que les rues et les cours d'eau, tout en respectant les limites des subdivisions municipales et des secteurs de recensement. Chaque ADA comprend entre 5 000 et 15 000 habitants. La ville de Montréal compte 253 ADA, lesquelles peuvent ensuite être regroupées en 19 arrondissements. Pour les données de la SCHL, les unités d'analyse disponibles comprennent le Canada entier, ses provinces et territoires, ainsi que des municipalités, des régions et des quartiers regroupant plus de 10 000 personnes.

Outils statistiques

Le nettoyage, l'analyse et la visualisation des données ont été réalisés à l'aide du langage de programmation R (2025). Pour le nettoyage, les bibliothèques `data.table` et la collection `tidyverse` ont été utilisées. La visualisation des données a été effectuée à l'aide de `ggplot2`. Les cartes ont été produites à l'aide de la bibliothèque `sf` et `ggplot` et les *shapefiles* de l'île de Montréal, nécessaires à la construction des cartes, ont été obtenus sur le site de Statistique Canada (2021).

2. Introduction : dépasser la logique de l'offre et de la demande : repenser les causes structurelles de l'inabordabilité du logement

Le discours public et les gestes politiques entourant la cherté de l'habitation, particulièrement chez les jeunes, demeurent largement centrés sur la dynamique de l'offre et de la demande. Selon cette vision dominante, la cause principale de l'augmentation des loyers et du prix des propriétés résiderait dans le manque d'offre de logements, ce qui ferait mécaniquement grimper les prix en raison d'une demande soutenue. Or, une multitude d'autres facteurs contribuent tout autant, sinon davantage, à l'inabordabilité actuelle du logement.

Ce rapport cherche ainsi à dépasser, sans l'écarter, le débat sur la question de l'offre comme moteur de la hausse des prix du logement. En s'intéressant à d'autres causes et dynamiques, il vise à enrichir la compréhension du phénomène et à identifier des leviers d'action plus innovants pour les décideurs publics et les acteurs du milieu.

La première section du rapport invite à nuancer la manière dont on aborde la question de l'abordabilité du logement chez les jeunes Québécois·es. Elle tient compte d'éléments souvent négligés dans le débat public, trop fréquemment réduit à une équation quantitative, soit augmenter l'offre (construire davantage) et gérer la demande (croissance du nombre d'étudiants, d'immigrants, de ménages). Une telle approche masque la complexité des forces économiques, politiques et sociales à l'œuvre et empêche d'envisager des solutions structurelles à long terme.

Réduire la crise du logement à une simple problématique d'offre et de demande revient à ignorer deux phénomènes majeurs : la financiarisation et la spéculation immobilière. Ces dynamiques, observables à la fois à petite et à grande échelle, ont commencé à transformer le marché bien avant que n'apparaissent les effets de l'immigration temporaire ou du ralentissement de la construction (Gaudreau, 2020). En faisant du logement un instrument d'investissement et un véhicule d'accumulation de

capital, la financiarisation accentue les inégalités d'accès et fragilise particulièrement les jeunes générations, dont le pouvoir d'achat réel a stagné depuis plus d'une décennie.

L'attrait de la propriété comme actif financier, plutôt que comme bien d'usage, contribue à la flambée de la valeur des propriétés et à la hausse des loyers. Ce phénomène n'est pas uniquement le produit du marché, il découle également de choix politiques, à la fois au Québec et ailleurs dans le Nord global. Depuis les années 1980, les États ont progressivement désinvesti dans les politiques de logement social, les services publics et les régimes de protection sociale. Comme le souligne Piketty (2013), ce retrait de l'État et la montée de la logique patrimoniale ont favorisé une concentration de la richesse et des inégalités intergénérationnelles.

En somme, comprendre la crise actuelle de l'habitation suppose de la replacer dans un cadre plus large, celui d'une transformation structurelle du rôle du logement dans l'économie et dans les trajectoires de vie. C'est à cette lecture élargie que ce rapport convie le lecteur, en explorant d'abord les dynamiques économiques qui ont façonné le marché de l'habitation entre 2015 et 2025, une décennie marquée par des taux d'intérêt historiquement bas, une hausse vertigineuse des prix immobiliers et un creusement sans précédent du fossé générationnel en matière d'accès au logement.

3. Quand la politique monétaire façonne l'accès au logement : leçons de la période 2015-2025

a. Des taux d'intérêt exceptionnellement bas (2015-2021), une explosion des prix immobiliers et une stagnation relative des revenus

Entre 2015 et le début de 2022, le coût d'emprunt hypothécaire est resté extraordinairement bas. Le taux directeur de la Banque du Canada a été maintenu à 1,75 % ou moins pendant l'essentiel de la période 2015-2019, puis abaissé à 0,25 % en mars 2020 et maintenu à ce plancher jusqu'en mars 2022 afin de soutenir l'économie pendant la pandémie (Banque du Canada, 2022a). Ces conditions ont rendu le crédit hypothécaire très accessible, ce qui a alimenté une croissance rapide de la demande d'achat résidentiel.

Cette demande accrue a fait grimper les prix des propriétés au Canada plus vite que les revenus du travail. L'OCDE note que les prix réels des logements au Canada ont augmenté de façon particulièrement marquée dans la seconde moitié des années 2010 et surtout pendant la pandémie, à un rythme supérieur à celui observé aux États-Unis ou dans la zone euro (OCDE, 2025). Parallèlement, Statistique Canada et la Banque du Canada documentent que le coût d'accession à la propriété a commencé à dépasser largement la capacité de paiement tirée des revenus courants : l'indice d'accessibilité hypothécaire montre qu'autour de 2021-2022, le service de la dette hypothécaire et les charges résidentielles pouvaient représenter environ la moitié du revenu disponible moyen des ménages, indiquant que le logement devenait structurellement moins abordable même pour les ménages à revenu dit « moyen » (Statistique Canada, 2023).

Chez les adultes jeunes, cette tension est amplifiée. Des travaux récents de la Banque du Canada montrent que l'augmentation du prix des logements a largement dépassé la croissance des revenus d'emploi des premiers acheteurs, au point où l'accès à la propriété dépend de plus en plus d'apports parentaux (aide au comptant, co-signature hypothécaire). Les auteur·rices concluent qu'on observe une hausse de la dépendance financière intergénérationnelle pour entrer sur le marché, et que cette dépendance s'accroît au fil du temps (Allen, Gharghori & Tomlin, 2024).

b. Les mesures d'urgence pandémiques ont stabilisé le revenu disponible, protégé la demande... et soutenu la pression sur les prix d'actifs

Avec la COVID-19, les gouvernements canadien et québécois ont injecté des volumes historiques de soutien direct aux ménages et aux entreprises. Le gouvernement fédéral a notamment offert la Prestation canadienne d'urgence (PCU/CERB), qui versait 2 000 \$ par mois aux personnes dont le revenu était interrompu par la pandémie à partir de mars 2020, ainsi que des subventions salariales massives pour les employeurs afin d'éviter les mises à pied (Allin et al., 2021). Du point de vue macroéconomique, le Directeur parlementaire du budget (DPB) et le ministère des Finances ont qualifié ce plan d'« intervention rapide et de grande ampleur » visant à empêcher l'effondrement de la demande intérieure et à maintenir la capacité de consommer et de payer le logement pendant les confinements de 2020-2021 (Department of Finance Canada, 2020 ; Parliamentary Budget Officer, 2020).

La conséquence directe n'a pas tardé à se faire sentir : le pouvoir d'achat des ménages a été, dans une certaine mesure, artificiellement soutenu malgré l'arrêt temporaire de pans entiers de l'économie. Sur le plan budgétaire public, cela s'est traduit par une forte hausse de la dette publique et par la promesse d'investissements de relance supplémentaires évalués entre 70 et 100 milliards de dollars pour 2021-2024 afin de « relancer » l'économie après la phase aiguë de la pandémie (Parliamentary Budget Officer, 2020).

En parallèle, les taux hypothécaires étaient toujours au plancher (taux directeur à 0,25 %). Cette combinaison « revenu-disponible-protégé + coût d'emprunt minimal + offre de logements structurellement contrainte » a nourri une surchauffe immobilière en 2020-2021 : l'OCDE caractérise l'envolée des prix résidentiels canadiens pendant la pandémie comme particulièrement forte et la Banque du Canada confirme qu'une grande part des achats venait encore d'acheteurs pour la première fois, donc de ménages entrant dans ce marché bouillant (OCDE, 2025 ; Khan & Bank of Canada Staff, 2022).

c. Rupture post-pandémie : inflation, resserrement monétaire brutal à partir de 2022 et exclusion accrue des primo-accédants

À partir de début 2022, la situation se retourne. La réouverture économique mondiale, les goulots d'étranglement d'offre et les chocs énergétiques et alimentaires ont produit une poussée d'inflation généralisée. Pour ramener l'inflation vers sa cible de 2 %, la Banque du Canada a mis fin à la période de taux plancher en mars 2022 (première hausse de 25 points de base depuis avant la pandémie) puis a enchaîné des hausses rapides et « pré-chargées », faisant passer le taux directeur de 0,25 % à 4,25 % entre mars et décembre 2022 (Banque du Canada, 2022b).

Le mécanisme est clair dans la doctrine de la Banque : hausser agressivement le coût du crédit réduit la demande globale, refroidit la consommation et l'investissement résidentiel, et freine l'inflation, mais au prix d'un resserrement immédiat de l'accessibilité au financement hypothécaire (Banque du Canada, 2023).

Cet ajustement frappe particulièrement les premiers acheteurs, qui ont peu ou pas d'actifs accumulés pour fournir une mise de fonds élevée ou absorber des paiements hypothécaires plus coûteux. Déjà avant 2022, la Banque du Canada a documenté que les primo-accédants devaient de plus en plus compter sur la richesse parentale pour franchir la barrière d'entrée (Allen et al., 2024). Après 2022, cette barrière devient encore plus haute : la hausse du taux directeur s'est transmise aux taux hypothécaires fixes et variables, et la capacité d'emprunt maximale des ménages a chuté mécaniquement. Statistique Canada observe en 2023 que la montée des coûts d'emprunt « a repoussé de nombreux acheteurs potentiels hors du marché de l'accession à la propriété, exerçant une pression additionnelle sur le marché locatif déjà tendu » (Statistique Canada, 2023).

d. Contrainte budgétaire publique et limite de la réponse structurelle

Le Directeur parlementaire du budget signale que le plan de réponse à la COVID-19 représente des centaines de milliards en nouvelles dépenses et qu'Ottawa a explicitement réservé 70 à 100 milliards de dollars additionnels de relance pour 2021-2024, ce qui alourdit la dette publique fédérale et crée des arbitrages budgétaires futurs (Parliamentary Budget Officer, 2020).

L'OCDE (2025) suppose que la crise d'abordabilité du logement au Canada est avant tout un problème structurel d'offre insuffisante face à une demande soutenue ; les prix réels ont

augmenté plus vite qu'ailleurs parce que l'offre n'a pas suivi. Cette analyse ne fait toutefois pas l'unanimité. Tant que la pression démographique et la demande solvable restent fortes, les investissements publics ponctuels ou ciblés peinent à contenir l'inflation des loyers et des prix d'achat pour les jeunes ménages.

e. Décrochage intergénérationnel : 18-35 ans vs ménages plus âgés (2015-2025)

Les données de la Banque du Canada et de Statistique Canada sur l'accession à la propriété montrent une montée des inégalités patrimoniales intergénérationnelles : les jeunes acheteurs dépendent davantage de la richesse immobilière déjà accumulée par leurs parents (Corak, 2024 ; Allen et al., 2024). Ce mécanisme signifie que la croissance de la valeur des actifs immobiliers profite surtout aux ménages déjà propriétaires (plus âgés), alors que les jeunes adultes sans actif initial voient le prix d'entrée s'éloigner plus vite que leurs revenus.

Des analyses récentes de Statistique Canada indiquent qu'à l'automne 2024, 45 % des répondants se disent très inquiets de l'abordabilité du logement et 35 % ont de la difficulté à couvrir leurs besoins essentiels, particulièrement chez les jeunes locataires (Statistique Canada, 2024). Cette dynamique creuse un fossé patrimonial et, par ricochet, intergénérationnel, qui fragilise la capacité des jeunes à se loger adéquatement et à planifier la fondation d'une famille.

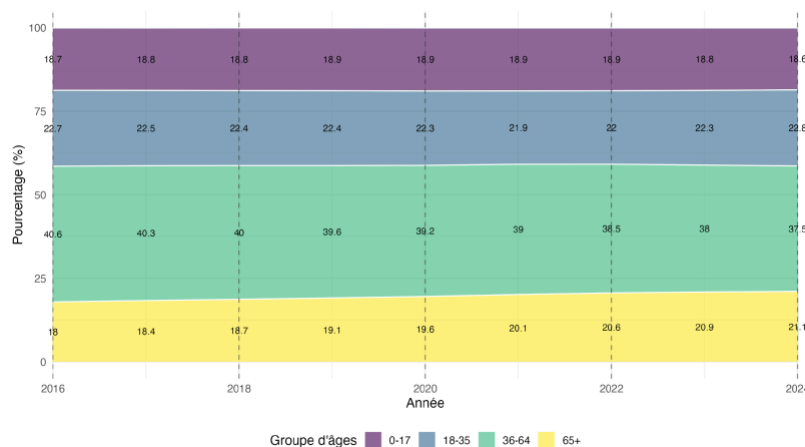
Le dernier rapport de la Société Canadienne d'hypothèque et de logement conclut que l'un des groupes les plus touchés par les pressions actuelles sur le marché locatif sont les personnes devant changer de logement (qu'il s'agisse d'un premier bail ou d'un déménagement), ainsi que les jeunes locataires âgés de 15 à 24 ans et de 25 à 44 ans, dont les conditions d'emploi se sont dégradées (SCHL, 2024).

4. La génération locataire : la jeunesse au cœur de la crise

a. Qui sont les jeunes d'aujourd'hui ?

Avant de se concentrer plus précisément sur le problème de l'abordabilité du logement chez les jeunes du Québec, il est nécessaire de préciser que ce groupe est identifié de manière large et ne se limite pas à un groupe statistique précis (18-35 ans, 18-29 ans ou 18-40 ans). Le groupe identifié possède des caractéristiques distinctes, mais n'est pas homogène pour autant. En effet, ce groupe est composé autant de jeunes adultes aux études qui résident chez leurs parents que de professionnels débutant une carrière et étant autonome financièrement pour payer leur logement. Ce groupe est généralement très mobile, pour une variété de raisons, et se retrouve au cœur du marché du logement. Les jeunes doivent, entre autres, se trouver un premier logement, déménager fréquemment et devenir propriétaires pour la première fois. C'est un groupe qui a également des revenus très variés. Cela s'explique par la grande différence entre les revenus des groupes plus jeunes (18-25) et ceux des groupes autour de la trentaine. Au Québec, depuis 2016, la part de la population âgée de 18 à 35 ans est restée stable, oscillant entre 22,7 % et 22,8 %. En revanche, les autres groupes d'âge ont vu leur proportion diminuer, au profit des personnes de 65 ans et plus, dû au vieillissement démographique et des taux de fécondité inférieurs au seuil de remplacement depuis des décennies (Figure 1). Cette stabilité relative dans le groupe des 18-35 ans s'explique principalement par l'immigration, qui contribue chaque année à renforcer leur nombre.

Figure 1: Évolution des groupes d'âges du Québec, 2016-2024



Source : Recensement canadien 2021. Graphiques issus de calculs réalisés par les auteurs du présent rapport.

b. L'abordabilité : simple variable de marché ou enjeu structurel ?

Il existe des dizaines de définitions de l'abordabilité lorsqu'il est question de logement. Au Québec, il est d'usage d'utiliser la définition de l'Institut de la statistique du Québec qui se lit comme suit :

« Abordabilité du logement : réfère à la proportion du revenu mensuel total moyen avant impôt du ménage qui est déboursée pour couvrir les frais de logement mensuels moyens. Ces frais englobent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, le loyer, l'impôt foncier, les charges de copropriété ainsi que les frais d'électricité, de chauffage et d'eau, et les autres services municipaux. On considère qu'un ménage occupe un logement non abordable si 30 % ou plus de son revenu total moyen est consacré aux frais de logement. » (ISQ, 2024)

La Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) utilise une définition similaire dans le contexte canadien :

« Au Canada, un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Bien des gens croient qu'un « logement abordable » désigne uniquement un logement locatif subventionné par le gouvernement. En réalité, ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires. » (SCHL, 2018)

Dans les deux cas, le chiffre de 30% s'applique à tous les types de logements et inclut les frais associés au logement. Un logement abordable peut autant être un logement locatif, qu'un condominium, qu'une maison unifamiliale, par exemple. En ce sens, l'avantage de cette définition est qu'elle ne limite pas la compréhension du logement abordable comme un logement subventionné par des mesures publiques.

Il est intéressant de constater que le gouvernement du Québec, dans sa Stratégie nationale de l'habitation, propose une conception un peu différente de l'abordabilité. Il est écrit qu'un logement abordable est un « logement offert à un coût inférieur au coût moyen d'un logement comparable sur le marché. Un logement abordable peut également être défini spécifiquement en fonction de critères ou de barèmes prévus dans divers programmes d'aide. Un logement

abordable peut aussi être défini en fonction de la relation entre le coût du logement et les revenus du ménage. » (SCHL, 2024, p. 61).

Si cette définition très large peut avoir des impacts positifs pour favoriser une variété de mesures pour l'abordabilité, elle comporte également le risque que certains logements dits abordables ne soient pas réellement abordables pour les personnes dont les revenus sont plus faibles que la moyenne.

Le gouvernement du Québec reconnaît le problème de l'abordabilité dans sa Stratégie nationale de l'habitation : « Que ce soit pour les propriétaires, qui représentent plus de 60 % des ménages, ou pour les locataires (environ 40 %), les dépenses consacrées au logement par rapport au revenu moyen ont fortement augmenté. L'effet de la hausse des taux hypothécaires et des loyers a surpassé celui de l'augmentation du revenu disponible des ménages québécois. Conséquence : l'habitation au Québec est devenue moins abordable. » (Gouvernement du Québec, 2024, p.14).

Bien qu'il existe peu de statistiques sur l'abordabilité chez les 18-35 ans au Québec, l'ISQ indique qu'environ un Québécois sur dix âgé entre 25-34 ans vit dans un logement qui est considéré comme inabordable (ISQ, 2021). Ces données partielles démontrent d'emblée qu'il s'agit d'un problème bien réel. Pour les fins de ce rapport, nous conserverons l'utilisation de la mesure largement répandue du 30%, malgré son ambiguïté et son caractère arbitraire. Nous souhaitons simplement mettre l'accent sur le risque de réfléchir à l'abordabilité du logement dans des termes très larges et exclusivement circonscrits au marché du logement et à son développement.

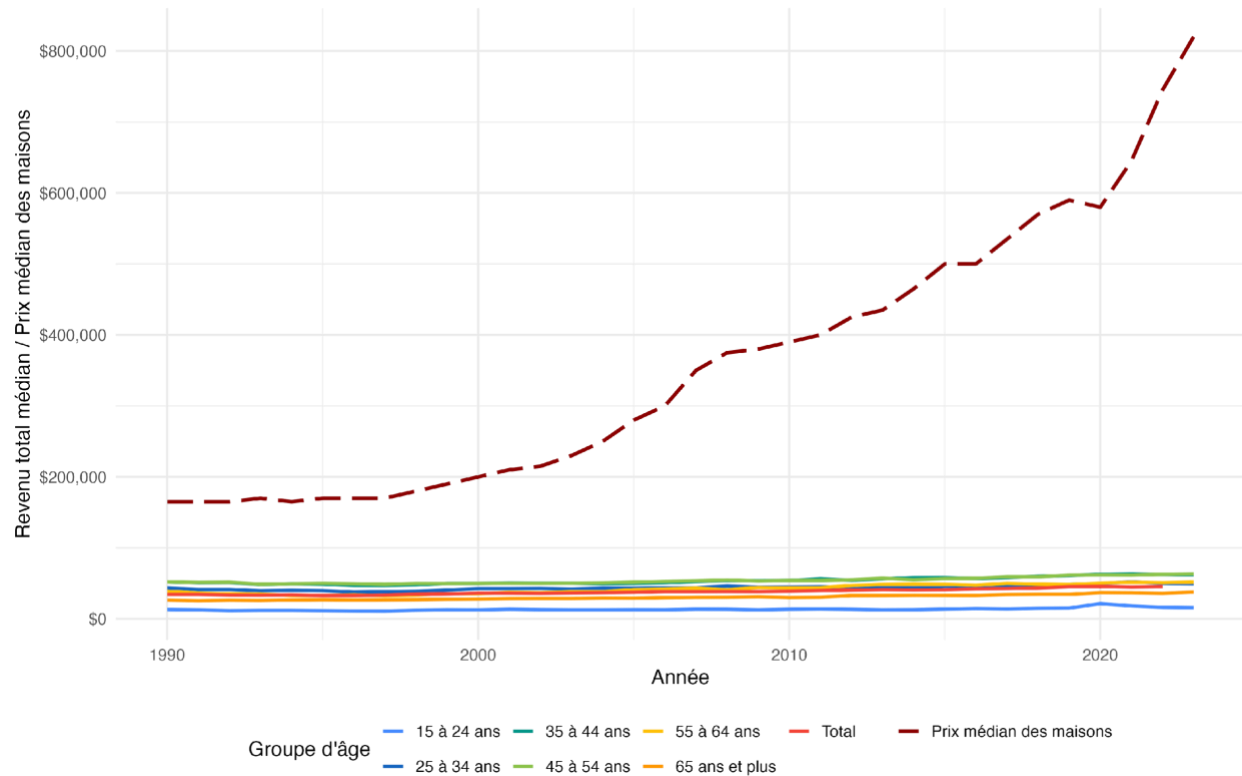
c. L'équité intergénérationnelle à l'épreuve de la richesse immobilière

Une des conséquences principales de l'accroissement important du prix des loyers et de la valeur de l'immobilier est que les générations antérieures ont pu se loger et accéder à la propriété à coût moindre, toutes proportions gardées, que les jeunes d'aujourd'hui. De plus, cette création de richesse grâce à l'immobilier aura permis à certaines générations de se constituer de très larges patrimoines. Ces patrimoines génèrent aujourd'hui d'importants revenus de rente, revenus souvent supérieurs à ceux du travail, comme le souligne Thomas Piketty (Piketty, 2013).

Accéder à ce type de richesse s'avère aujourd'hui presque impossible sans bénéficier d'un héritage, comme nous le verrons plus loin. Il s'agit alors de dire, que l'accès au logement est un enjeu d'équité intergénérationnelle dans la mesure où il serait souhaitable pour le développement économique et la pérennité de la qualité de vie, qu'à âges égaux, deux groupes de population se voient octroyés sensiblement les mêmes opportunités de pouvoir d'achat ou locatif.

La figure 2 démontre qu'entre 1990 et 2023, au Canada, les revenus médians des jeunes adultes (25 à 34 ans) ainsi que ceux des groupes plus âgés ont progressé de façon graduelle, mais à un rythme très inférieur à celui du prix médian des maisons écoulées. Le revenu des 25 à 34 ans est passé d'environ 32 000 \$ en 1990 à près de 50 000 \$ en 2023 (+56 %), celui des 45 à 54 ans de 34 300 \$ à 63 400 \$ (+85 %), celui des 55 à 64 ans de 38 900 \$ à 51 800 \$ (+33 %), et celui des 65 ans et plus de 26 200 \$ à 37 600 \$ (+43 %). Pendant ce temps, le prix médian des maisons écoulées individuelles et jumelées a bondi de 165 000 \$ à 820 000 \$ (+397 %).

Figure 2: **Revenu médian total selon le groupe d'âge et prix médian des maisons individuelles et jumelées écoulées, Canada, 1990-2023**



Ce contraste souligne un décrochage structurel entre l'évolution des revenus et celle de l'immobilier, réduisant fortement l'accessibilité à la propriété, en particulier pour les jeunes adultes qui, malgré des gains salariaux, voient l'écart entre leurs revenus et le coût du logement s'accroître au fil du temps. Idéalement, une analyse par génération (cohortes suivies dans le temps) permettrait de mieux saisir ces dynamiques, mais les données transversales issues du recensement ne le permettent pas.

d. Locataires et premiers acheteurs : des jeunes aux options inégales

Dans ce rapport, nous nous intéressons à l'abordabilité du logement pour les jeunes dans deux contextes : celui de la location et celui de l'accès à l'achat d'une première propriété. Bien qu'il s'agisse en effet de questions qui peuvent sembler similaires, il est important de souligner certaines différences importantes entre la manière dont est vécue l'abordabilité dans ces

situations sociales distinctes. Si, dans les deux cas, la difficulté de se loger pose un vrai problème en raison de son coût, un jeune locataire et un jeune propriétaire se retrouvent dans des situations sociales dissemblables. La personne pour qui l'accès à la propriété est concevable se retrouve généralement dans une position sociale moins précaire que le locataire.

En ce sens, nous souhaitons souligner l'idée qu'il existe une asymétrie de l'impact de la hausse des prix des propriétés. En effet, bien que le rapport s'intéresse à l'abordabilité en la traitant autant chez les locataires que chez les premiers acheteurs, nous souhaitons attirer l'attention du lecteur sur la différence des opportunités s'offrant à un locataire vis-à-vis d'un premier acheteur. Chez les jeunes, surtout, l'accès à la propriété est de plus en plus contingent à d'autres facteurs comme le patrimoine familial. Il faut donc s'intéresser à la manière dont une quantité importante de locataires ne pourront jamais accéder à la propriété si les conditions du marché du logement demeurent analogues.

Dans un marché où accéder à la propriété est souvent gage de sécurité d'occupation et de stabilité, un accroissement important des inégalités se dessine entre les locataires et les propriétaires. Ce rapport de force pose un problème s'il n'est pas encadré pour limiter les abus potentiels, tels que des hausses de loyers abusives, des évictions arbitraires ou une négligence dans l'entretien des immeubles et des logements locatifs. Cela ouvre la question : la stabilité résidentielle dépend de nos finances comme propriétaires, mais souvent de celles du propriétaire quand on est locataire.

5. Les jeunes au Québec : entre stagnation des revenus et hausse du coût de la vie

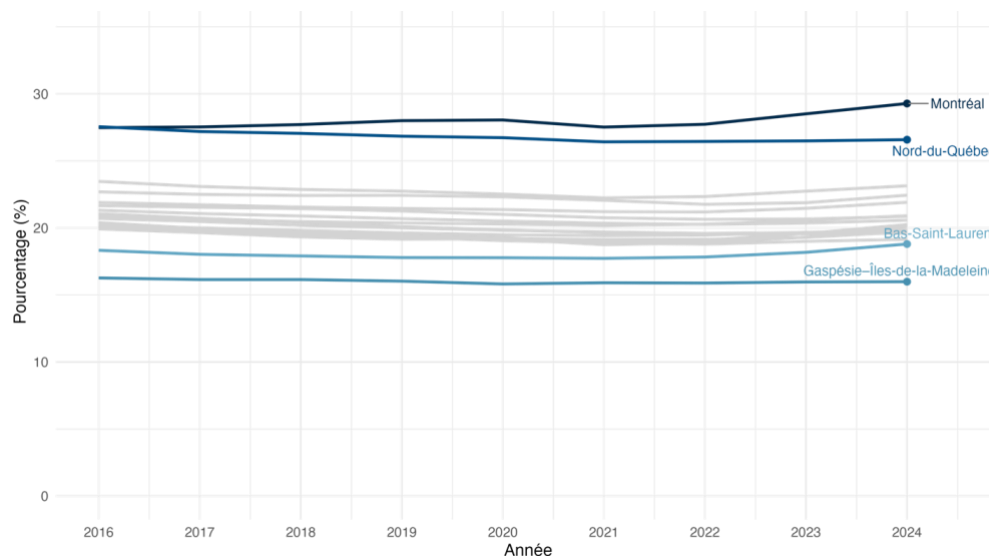
Cette section du rapport présente un bref état des lieux de la situation des jeunes québécois en ce qui a trait à leur logement et leur occupation du territoire. Comme il s'avère difficile d'obtenir des données spécifiques pour un groupe particulier pour plusieurs indicateurs, nous préférons présenter un état des lieux qui concerne le marché de l'habitation de manière générale en isolant le marché locatif et le marché de la vente. À partir de ces données, nous tenterons, dans la section suivante, de dégager certains constats, qu'ils soient fortement appuyés par les données ou plus théoriques et spéculatifs. Une telle approche aura le mérite d'ouvrir la conversation sur des problèmes qui n'apparaissent pas encore dans les données disponibles, mais que l'on suppose, émergeront dans les prochaines années.

a. La répartition des jeunes sur le territoire

Tout d'abord, il apparaissait important de brosser un portrait complet de la répartition des jeunes sur le territoire de la province. La proportion des jeunes (de 18-35 ans) n'est pas la même dans toutes les régions administratives du Québec. Des différences importantes apparaissent selon les régions administratives. Certaines régions, traditionnellement considérées comme des destinations de retraite ou situées à l'écart des grands centres, telles que la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine et le Bas-Saint-Laurent, affichent des proportions d'individus âgés de 18 à 35 ans avoisinant les 16 %, un chiffre qui décline lentement au fil des dernières années. À l'inverse, d'autres régions, comme Montréal et le Nord-du-Québec, se distinguent par des proportions plus élevées, oscillant entre 25 et 30 %, pour diverses raisons. (ISQ, 2024) Dans le cas de Montréal, ce phénomène s'explique par la vitalité économique de la ville, qui attire de nombreux jeunes venus de tout le Québec et d'ailleurs pour les études ou en quête d'opportunités professionnelles.

En revanche, le nord du Québec, bien que géographiquement isolé, présente des taux de natalité près de deux fois plus élevés que ceux observés à Montréal (19,2 pour 1 000 habitants contre 11,8 en 2016, et 16,3 contre 8,8 en 2024) (ISQ, 2025). Par ailleurs, la pandémie de COVID-19 a entraîné une diminution de la proportion des 18–35 ans dans toutes les régions, avant une reprise, particulièrement marquée à Montréal et dans la région de la Capitale-Nationale (Figure 3).

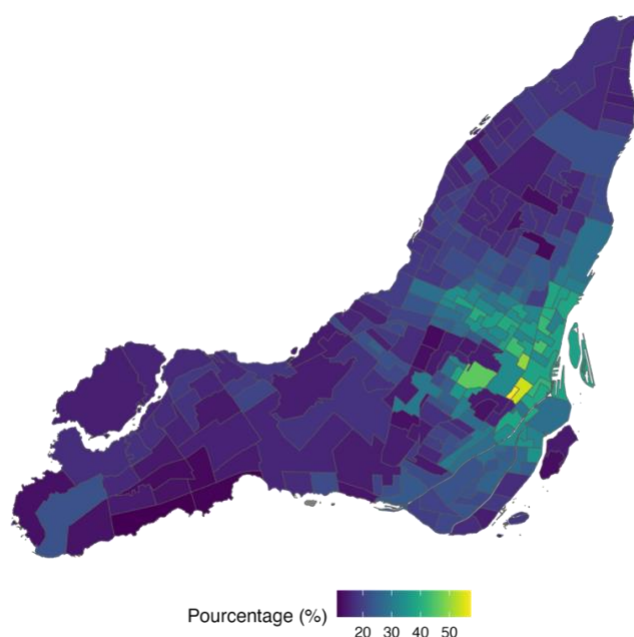
Figure 3 : Évolution de la population de 18 à 35 ans par région administrative



Source : Statistique Canada 2025. Graphiques issus de calculs réalisés par les auteurs du présent rapport.

Si on se concentre sur la ville de Montréal (Figure 4), où la proportion de jeunes est la plus grande, on constate encore une fois que la répartition des jeunes n'est pas uniforme sur le territoire. En effet, les secteurs situés à l'est, au nord et à l'ouest de l'île présentent une proportion de jeunes comprise entre 17 et 20 %, tandis que les aires de diffusion agrégées le long du boulevard Saint-Laurent, s'étendant jusqu'au centre-ville et à Hochelaga, affichent des niveaux variant de 35 à 57 %.

Figure 4 : Répartition des jeunes de 18 à 35 ans sur le territoire de l'île de Montréal



Source : Recensement canadien 2021. Graphiques issus de calculs réalisés par les auteurs du présent rapport.

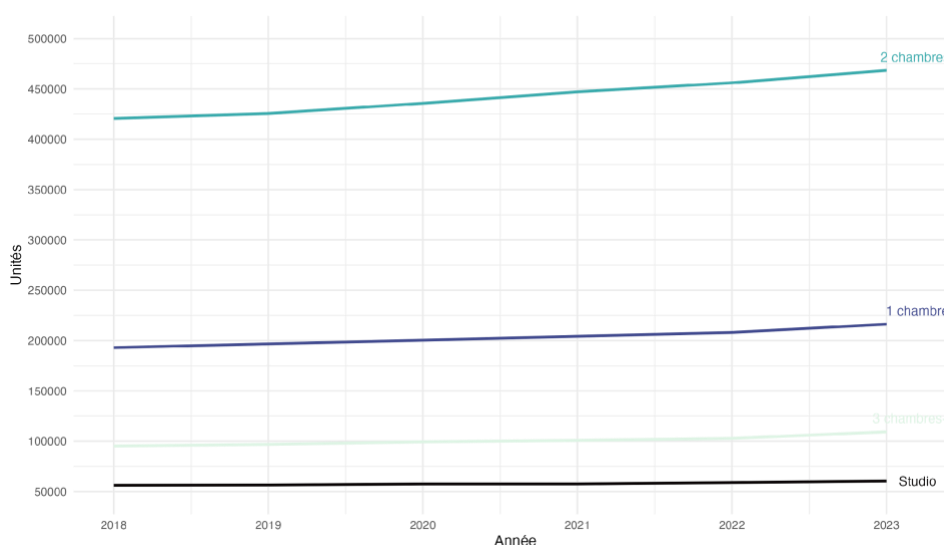
La répartition très inégale des jeunes sur le territoire indique qu'il est nécessaire que les mesures d'accès au logement abordable soient géographiquement ciblées afin de répondre adéquatement aux besoins de ce groupe de la population.

b. Le taux d'inoccupation

Le besoin pour plus de logements disponibles est réel. Ce besoin peut être rempli par la construction neuve, par la rénovation du parc existant (qui se fait très vieillissant dans une ville comme Montréal) ou par la conversion d'immeubles vers un usage résidentiel. Dans son dernier rapport de 2024, la SCHL note que le taux d'inoccupation à l'échelle du Canada a augmenté, passant de 1,5 % en 2023 à 2,2 %. Or, des marchés comme Québec et Gatineau, où le volume de logements complétés reste inférieur à celui de Montréal, les taux d'inoccupation demeurent très faibles, souvent sous la barre de 1 %, et certaines banlieues frôlent même 0%. Il demeure impératif de continuer à favoriser la construction de logements, mais, comme nous pouvons le constater, la construction doit être couplée à d'autres mesures importantes pour favoriser l'abordabilité. À travers la province, les données de la SCHL nous suggèrent que la croissance du nombre d'unités locatives est significative, mais peine à subvenir aux besoins (SCHL, 2024,

p. 12). En 2023, les logements les plus présents sont ceux de deux chambres, avec près de 470 000 unités, suivis des unités d'une chambre (216 000) et des logements de trois chambres ou plus (100 000), tandis que le nombre de studios s'élèvent à 60 000 (Figure 5). Entre 2018 et 2023, le nombre d'unités a augmenté d'environ 11 %, alors que la population a crû de 8 % durant cette même période (passant de 8,3 millions à 9 millions). Il convient de souligner que l'augmentation de la population et du parc de logements n'a pas forcément suivi une distribution géographique identique. Des villes, comme Montréal, ont vu leur demande augmenter considérablement.

Figure 5 : Évolution du nombre d'unités au Québec, selon le nombre de chambres, 2018 à 2023



Source : SCHL (2018-2023). Graphiques issus de calculs réalisés par les auteurs du présent rapport.

Cette observation laisse supposer que l'augmentation du nombre de logements ne se traduit pas automatiquement par une baisse des loyers. Autrement dit, il est possible que la croissance de l'offre ne compense pas la demande concentrée dans certaines zones urbaines, ce qui pourrait maintenir, voire accentuer, la hausse des prix. Cela peut notamment se produire si les nouvelles unités construites se situent hors des secteurs où la pression est la plus forte ou si elles ciblent des segments plus coûteux du marché.

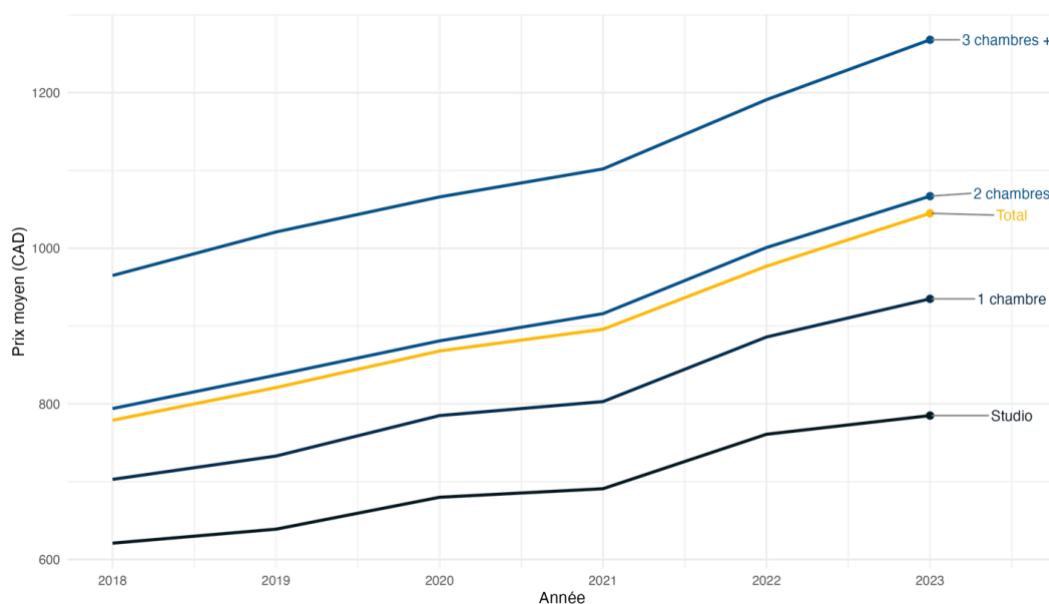
c. Hausse des loyers et transformation du marché locatif québécois

À partir des données fournies par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL, 2024), il est possible de constater que l'augmentation des loyers entre 2018 et 2023 est

uniforme et constante, peu importe le type de logement ou la zone. Cependant, il est impossible de ventiler ces données pour isoler uniquement une population âgée de 18 à 35 ans. En ce sens, nous préférons utiliser des données qui concernent l'ensemble de la population, mais qui offrent un portrait plus juste de la situation.

Les données issues de l'enquête sur les logements locatifs reprennent la structure des visualisations précédentes, mais sur une période plus étendue, depuis 2018. Il s'agit ici d'une ventilation des loyers par type d'appartement. Pour la province de Québec, le loyer moyen total est passé de 779 \$ à 1045 \$, soit une augmentation de 34 % entre 2018 et 2023 (Figure 6). Cette évolution varie selon le nombre de chambres : pour la même période, les studios ont augmenté de 26,4 %, les appartements d'une chambre de 33 %, ceux de deux chambres de 34 % et ceux de trois chambres ou plus de 31 %.

Figure 6 : Évolution du prix moyen des loyers au Québec, selon le nombre de chambres, 2018-2023

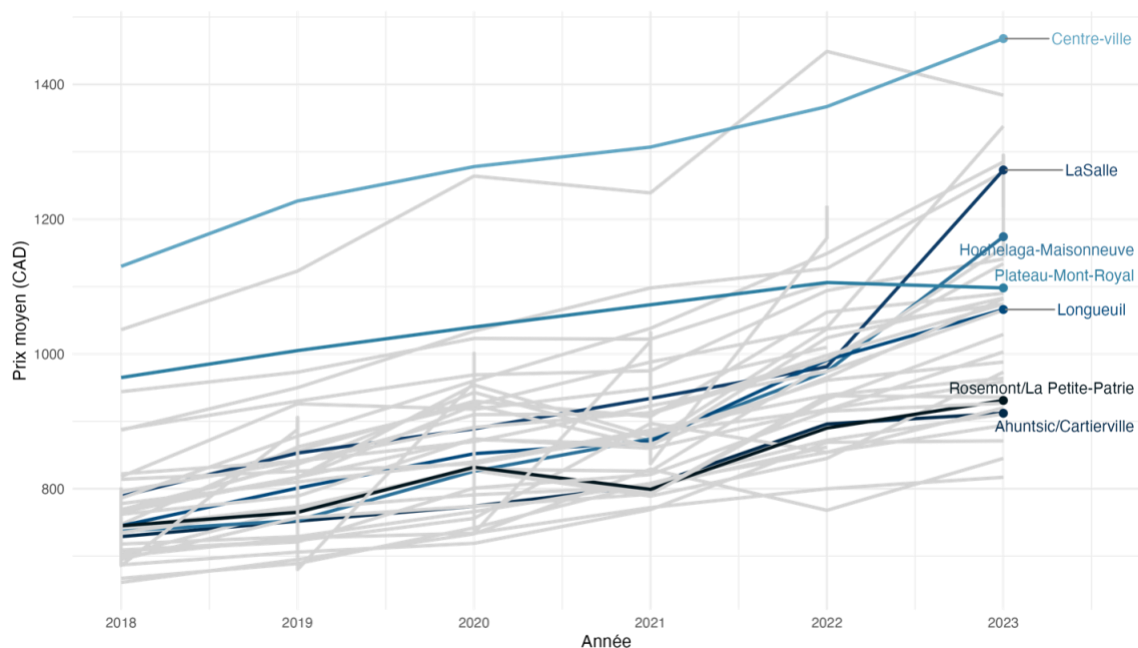


Source : SCHL (2018-2023). Graphiques issus de calculs réalisés par les auteurs du présent rapport.

À Montréal, ces données diffèrent également selon la zone de quartier d'intérêt. Certaines zones, telles que LaSalle, Longueuil et Hochelaga-Maisonneuve, ont enregistré des augmentations de loyer supérieures à 50 % depuis 2018, tandis que d'autres quartiers, comme le Plateau-Mont-Royal, Rosemont et Ahuntsic, affichent des hausses comprises entre 13 % et 25 %

(Figure 7). Il convient toutefois de noter que certaines données doivent être interprétées avec prudence, compte tenu des faibles effectifs d'observation dans certains secteurs géographiques lors du sondage, ce qui peut accroître la marge d'erreur et limiter la représentativité statistique des résultats.

Figure 7 : Évolution du prix du loyer moyen, par quartier, Montréal, 2018-2023



Source : SCHL (2018-2023). Graphiques issus de calculs réalisés par les auteurs du présent rapport.

Il est important de noter que ces données sur le loyer moyen prennent aussi en compte les loyers qui demeurent bas en raison de la stabilité d'occupation. Autrement dit, il existe une différence considérable entre le prix moyen des loyers (tous loyers confondus) et celui des nouvelles annonces, soit les appartements mis en location. Des données préliminaires provenant d'études de terrain permettent de constater une grande différence entre ces deux prix moyens. S'il est difficile de trouver une information à l'échelle de la province du Québec, la SCHL s'y intéresse en se concentrant sur certains centres urbains.

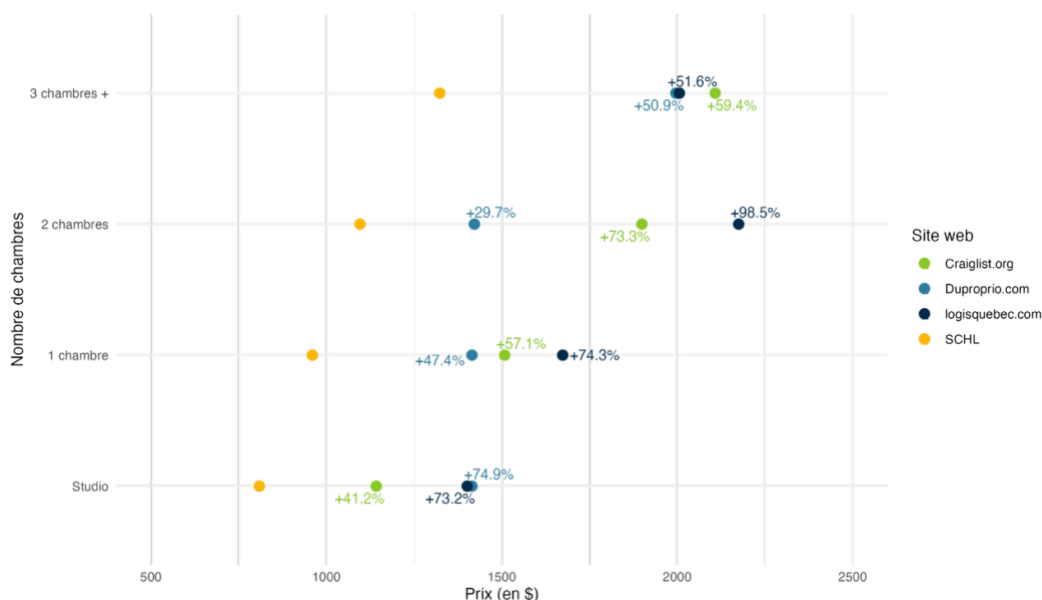
Dans son dernier rapport, par exemple, pour Montréal, la SCHL mentionne que : « [l]a hausse moyenne des loyers a d'ailleurs été beaucoup plus élevée pour les appartements qui ont changé de locataires (18,7 %) que pour ceux où un bail a été renouvelé (4,7 %) (SCHL, 2024, Tableau 6.0). Le loyer moyen des unités vacantes était aussi grandement supérieur à celui des unités déjà occupées (SCHL, 2024, Tableau 1.1.9). » Comme les 18 à 35 ans accèdent pour la

première fois au marché, ils semblent désavantagés par rapport aux locataires de longue date. Une hypothèse raisonnable est qu'il existe une déconnexion entre les loyers plus bas des logements occupés à long terme et ceux, beaucoup plus élevés, des unités nouvellement mises en location. Or, même si l'esprit de la loi en droit du logement au Québec veut que le prix du loyer suive le logement plutôt que le locataire, contrairement à l'Ontario, cette déconnexion suggère qu'il est difficile de faire appliquer ce principe en pratique ou tout du moins, que les législateurs n'y sont toujours pas parvenu.

De manière très sommaire mais néanmoins parlante, la figure 8 nous permet d'observer que les loyers moyens rapportés par la SCHL, selon la taille du logement (studio, une chambre, deux chambres, trois chambres et plus), sont systématiquement inférieurs à ceux affichés sur les sites web d'annonces de logement.

Cette différence s'explique en grande partie par la méthodologie : les données de la SCHL incluent l'ensemble des locataires, y compris ceux qui occupent leur logement depuis plusieurs années. Or, ces loyers anciens tendent à être significativement plus bas en raison de l'encadrement des hausses ou simplement du maintien du même bail sur une longue période. En revanche, les sites web reflètent principalement les prix proposés aux nouveaux locataires. Ces derniers, souvent des primo-accédants ou des personnes en transition, sont contraints d'entrer sur le marché à des niveaux de loyers bien plus élevés, dans un contexte de faible accessibilité. Ce graphique ne prétend pas être exhaustif ni parfaitement représentatif du marché, notamment en raison de biais de sélection : les annonces publiées en ligne peuvent sur-représenter les logements les plus chers ou ceux qui peinent à se louer. Néanmoins, il met en lumière une problématique essentielle : un manque de transparence flagrant dans le marché locatif. Les écarts de prix moyens pour une même période peuvent atteindre de 29 % à 98 % selon la plateforme consultée et le type de logement, ce qui rend difficile toute planification ou prise de décision éclairée pour les locataires, les chercheurs de logement et les décideurs publics.

Figure 8 : Prix en fonction de la taille des logements selon le site web, Montréal, 2023



Source : Craigslist, Duproprio et logisquebec. Données collectées en ligne de juin 2023 à août 2023. Graphiques issus de calculs réalisés par les auteurs du présent rapport.

Selon la SCHL, à l'échelle canadienne, la croissance du loyer moyen a ralenti: elle est passée de 8,0 % en 2023 à 5,4 % en 2024. Certaines grandes métropoles ont connu des ralentissements particulièrement marqués. À Calgary, la croissance des loyers est tombée de 14,3 % à 8,9 %, à Halifax de 11,0 % à 3,8 %, et à Toronto de 8,8 % à 2,7 %.

Contrairement à ces tendances, les villes du Québec affichent une dynamique de croissance qui ne s'essouffle pas véritablement. C'est-à-dire que l'accroissement du coût des loyers a continué à augmenter à un bon rythme. À Montréal, par exemple, le taux de croissance des loyers a légèrement ralenti, passant de 7,9 % en 2023 à 6,3 % en 2024. Toutefois, cette moyenne masque des écarts importants selon le profil des locataires. Pour les personnes ayant récemment emménagé dans un nouvel appartement, l'augmentation moyenne des loyers atteint 23,5 % à l'échelle canadienne en 2024 (SCHL, 2024), un niveau demeurant aussi élevé qu'en 2023. Ce chiffre est alarmant pour des populations, comme les jeunes de 18 à 35 ans, qui intègrent le marché du logement ou qui doivent changer souvent d'appartement.

Pour Montréal, ce ralentissement de la hausse des loyers, beaucoup moins marqué comparativement aux autres grandes métropoles canadiennes, peut sembler contre-intuitif

compte tenu du nombre élevé de logements locatifs complétés ces dernières années. Près de 14 000 unités ont été achevées en 2024, après un sommet d'environ 17 400 en 2023, dépassant largement la moyenne annuelle de 10 500 unités enregistrée entre 2015 et 2024 (Société canadienne d'hypothèques et de logement [SCHL], 2024, tableau A1). Malgré cette augmentation de l'offre, les nouveaux logements demeurent largement inabordables pour une grande partie de la population, en particulier les jeunes adultes. Ainsi, ces nouvelles constructions peinent à atténuer la crise du logement, comme en témoignent les écarts marqués dans les taux d'inoccupation selon les niveaux de loyer : moins de 1 % pour les logements loués à moins de 1 150 \$ par mois (Société canadienne d'hypothèques et de logement [SCHL], 2024, tableau 3.1.8) contre plus de 5 % pour ceux dont le loyer est d'au moins 1 675 \$, lesquels sont en grande majorité des logements récemment construits. C'est pourquoi nous pensons qu'il est nécessaire d'approcher l'idée du filtrage avec précaution.

d. Le mythe du filtrage : pourquoi construire plus ne suffit pas

La théorie du *filtrage* (*filtering*) postule que la construction de nouvelles unités résidentielles, y compris dans les segments supérieurs du marché, exerce une pression à la baisse sur les loyers des logements plus anciens. Selon ce raisonnement, les ménages à revenu plus élevé migreraient vers ces nouvelles habitations, libérant des logements plus abordables pour les ménages à revenu inférieur au fil du temps. Cette hypothèse, souvent mobilisée dans le discours public pour justifier des politiques axées principalement sur l'augmentation de l'offre globale, repose toutefois sur des conditions théoriques rarement observées empiriquement.

Les recherches récentes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL, 2024) montrent que les effets du filtrage sur l'abordabilité demeurent faibles, inégaux et fortement différés dans le temps. L'organisme conclut que la simple addition d'unités haut de gamme ne suffit pas à améliorer de manière significative la situation des ménages à faible revenu, car le processus de diffusion des bénéfices (*trickle-down*) est lent et souvent interrompu par la spéculation et la segmentation du marché. En d'autres termes, l'offre nouvelle ne se substitue pas mécaniquement à la demande dans les segments inférieurs ; elle tend plutôt à consolider la valeur des actifs immobiliers dans les zones déjà prisées.

Des analyses indépendantes abondent dans le même sens. Des travaux du *School of Cities* de l'Université de Toronto (2023) soulignent que, dans plusieurs marchés métropolitains, la

construction de logements de standing a coïncidé avec une hausse du taux d'inoccupation dans les immeubles neufs haut de gamme, sans effet notable sur les loyers des logements abordables. À Toronto notamment, l'économiste en chef de la SCHL a signalé que de nombreuses unités locatives neuves, destinées aux ménages à revenu élevé, demeuraient vacantes en raison de loyers excédant la capacité de paiement de la population locale, illustrant ainsi les limites d'une stratégie reposant exclusivement sur l'expansion quantitative de l'offre.

Le filtrage ne peut donc être considéré comme un mécanisme suffisant pour restaurer l'abordabilité du logement. S'il contribue marginalement à la fluidité du marché, il ne répond ni à la dynamique d'inégalités de revenus ni aux logiques de financiarisation qui structurent la formation des prix dans les grands centres urbains. L'évidence empirique plaide donc pour un recentrage des politiques publiques sur la production directe de logements abordables et sur la régulation des marchés locatifs, plutôt que sur une confiance implicite dans les vertus autorégulatrices du marché immobilier.

Certes, il est nécessaire de construire des logements qui pourraient contribuer, à long terme, à atténuer les pressions sur le marché locatif. Toutefois, à court terme, ils ne répondent pas aux besoins des ménages à revenu modeste. Il convient également de souligner que les loyers élevés des constructions neuves ne découlent pas uniquement de la spéculation immobilière, mais aussi d'une hausse importante des coûts de construction, inévitablement répercutée sur les locataires (SCHL, 2024), ce qui renforce l'idée que d'autres mesures doivent être couplées à celle en faveur d'une croissance marquée de l'offre.

e. L'immobilier en apesanteur : une croissance qui n'est plus garantie

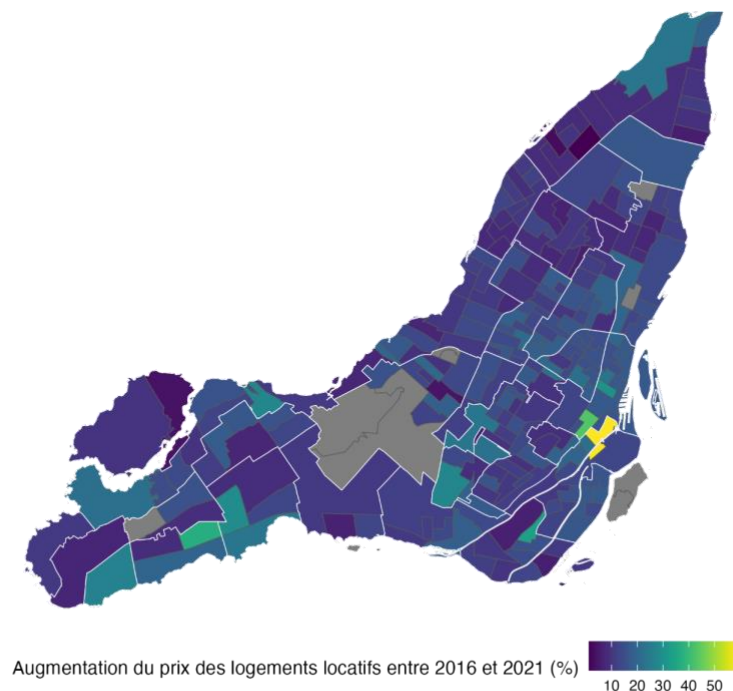
La valeur moyenne des propriétés, y compris celle des maisons unifamiliales, a fortement augmenté au cours des dernières années, comme l'ont également observé plusieurs organismes, dont la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL, 2024). Cette hausse soutenue est souvent interprétée par certains économistes et promoteurs de la « croissance infinie » comme un phénomène quasi naturel, relevant des lois immuables du marché ou de la rareté foncière. Or, l'analyse des facteurs structurels présentée dans la première section de ce rapport montre que cette trajectoire n'a rien d'inévitable. Elle résulte de choix politiques, monétaires et fiscaux

précis qui, depuis une décennie, ont alimenté la financiarisation du logement et la valorisation spéculative de l'actif immobilier.

Ainsi, contrairement à ce que suggère une lecture déterministe du marché, rien ne garantit, hors de tout doute raisonnable, que la tendance à la hausse des prix immobiliers se maintiendra au même rythme au cours des dix prochaines années. La soutenabilité de cette croissance dépendra de la capacité des politiques publiques à corriger les déséquilibres structurels identifiés précédemment — en particulier la rareté des logements familiaux et l'inadéquation entre revenus médians et coûts d'acquisition. Dans l'état actuel du marché, les jeunes familles se trouvent ainsi confrontées à un espace de choix restreint, où le manque de logements de grande taille et abordables limite non seulement leurs possibilités résidentielles, mais influence aussi leurs décisions de vie, notamment en ce qui concerne la fondation ou la taille d'une famille.

Les jeunes, souvent locataires, constatent aussi une hausse substantielle des loyers dans leurs quartiers. Bien que la figure 9 s'appuie sur les données du plus récent recensement, elle suggère que les aires de diffusion où les augmentations ont été les plus marquées se situent surtout dans des quartiers à forte concentration de jeunes — notamment Ville-Marie (centre-ville/McGill–Milton-Parc, Griffintown), Côte-des-Neiges, Parc-Extension/Villeray sud, Plateau-Mont-Royal et Rosemont–La Petite-Patrie — en raison de la proximité des universités, des CÉGEPs et des pôles d'emploi.

Figure 9: Augmentation des prix des logements locatifs entre 2016 et 2021 selon l'ADA, Montréal



Source : Recensement canadien 2021. Graphiques issus de calculs réalisés par les auteurs du présent rapport.

Ce phénomène s'inscrit aussi dans le phénomène de *gentrification étudiante*, où des quartiers autrefois loués à des familles entières voient leurs logements transformés en unités louées par chambres, souvent destinées aux étudiants internationaux. La littérature récente traite explicitement de la « gentrification étudiante », entendue comme un processus où l'arrivée massive d'étudiant·e·s, souvent encouragée par des acteurs publics et privés (universités, promoteurs), reconfigure des quartiers populaires en provoquant une hausse des loyers et une pression à l'éviction sur les ménages plus précaires, notamment les familles locataires à faible revenu (Clerval, 2013, p. 157).

Alors qu'une famille de quatre partage le coût d'un loyer grâce à deux salaires parentaux, un logement occupé par quatre étudiants représente quatre revenus distincts (par exemple 500 \$ chacun), ce qui accroît la capacité de paiement totale et favorise une hausse rapide du prix global

du logement. Le roulement plus fréquent des locataires accentue encore ce mécanisme, car chaque départ offre au propriétaire une occasion d'augmenter le loyer, ce qui alimente une spirale inflationniste dans ces quartiers.

La cherté du marché du logement ne semble pas décourager les jeunes, qui continuent de souhaiter accéder à la propriété. La dernière étude de la APCIQ et de la SHQ démontre que l'intérêt des jeunes d'accéder à la propriété ne dérougit pas (ACPIQ et SHQ, 2024). Plus de 55% des jeunes sondés souhaitent devenir propriétaires même s'ils sont conscients des coûts importants associés à un tel projet. Ce qui est marquant est que, malgré une réduction de l'abordabilité du marché de la propriété, les jeunes désirent tout de même réaliser ce projet (ACPCIQ et SHQ, 2024). Il faut alors se demander pourquoi l'attrait à la propriété demeure. Plusieurs hypothèses peuvent être explorées : acheter une maison, surtout dans un contexte où la valeur des propriétés augmente d'année en année, constitue une forme d'investissement qui s'est avéré rentable jusqu'à aujourd'hui. C'est un moyen relativement sûr de placer des capitaux et de faire un rendement intéressant (Gaudreau 2020). Acheter une propriété demeure un jalon important dans la vie d'une personne, symbole à la fois de réussite et de stabilité. Posséder sa maison, c'est aussi reprendre le contrôle sur son cadre de vie et avoir la liberté d'y apporter les changements désirés sans devoir se justifier. Être propriétaire, c'est enfin s'affranchir du risque, même abstrait, d'une éviction, d'une hausse de loyer ou de la négligence du logement.

f. Quand hériter devient une condition d'accès au logement

Les enfants de propriétaires ont plus de chance d'accéder à la propriété que les enfants de locataires. Il existerait alors une probabilité croissante, pour les enfants, d'accéder à la propriété en fonction du nombre de propriétés que possèdent les parents. Par exemple, un enfant dont les parents possèdent plusieurs propriétés ont trois fois plus de chances d'être propriétaire en 2021 que ceux dont les parents ne possèdent pas de propriété (Statistique Canada, 2023). Cet avantage pourrait potentiellement s'expliquer par l'accumulation de capital et de leviers financiers transmis par les parents, notamment sous forme d'héritages, de dons, de prêts familiaux ou encore de garanties hypothécaires, qui réduisent les barrières à l'entrée sur le marché immobilier. Cela reflète une injustice qui se perpétue de manière intergénérationnelle.

Au Québec, les données sur l'héritage demeurent encore très sommaires. Cependant, le lien entre héritage et accession à la propriété est fort : les ménages propriétaires ont plus de chances d'avoir hérité que les ménages locataires. 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). Ces constats illustrent clairement la façon dont les inégalités de patrimoine se répercutent sur les dynamiques actuelles du marché immobilier.

Une des manières les plus communes d'accéder à la propriété, aujourd'hui, est de recevoir un don, du « love money », de la part de sa famille. Le *love money* désigne en effet les dons financiers consentis par des parents ou des proches, généralement sans obligation de remboursement, afin d'aider les jeunes adultes à acquérir leur première propriété ou à changer pour une résidence plus grande. Selon une analyse publiée par la CIBC dans le rapport *Gifting for a Down Payment—Perspective* (Tal, 2021), environ 30 % des primo-accédants ont bénéficié d'un soutien familial en 2021, comparativement à 20 % en 2015. Parmi ces bénéficiaires, deux tiers affirment que cette aide constituait leur principale source de mise de fonds. Une telle aide suppose toutefois que le ménage dispose d'une situation socioéconomique favorable, c'est-à-dire d'un revenu stable, d'un patrimoine déjà accumulé (souvent immobilier) ou encore d'une capacité d'épargne excédentaire lui permettant de dégager du capital liquide sans compromettre sa propre sécurité financière.

Toujours selon ce rapport, cette tendance évolue en parallèle avec la hausse marquée des prix immobiliers, accentuant ainsi les inégalités d'accès à la propriété entre les jeunes adultes soutenus financièrement et ceux n'ayant pas cette possibilité. Le montant moyen du don pour les primo-accédants est passé de 52 000 \$ en 2015 à 82 000 \$ en 2021, atteignant même 130 000 \$ à Toronto et 180 000 \$ à Vancouver. Les acheteurs d'une première maison ne sont toutefois pas les seuls à recevoir de l'aide. Parmi les « *mover-uppers* », c'est-à-dire les ménages qui changent de résidence principale, environ 9 % reçoivent également un don familial. Le montant moyen de cette aide atteint 128 000 \$, pouvant grimper jusqu'à 200 000 \$ à Toronto et 340 000 \$ à Vancouver.

Dans l'ensemble, la *love money* représentait en 2021 environ 10 % de l'ensemble des mises de fonds au Canada, soit une somme totale estimée à 10 milliards de dollars, selon la

CIBC. Plus récemment, l'édition 2024 de l'enquête de la SCHL auprès des emprunteurs hypothécaires confirme que cette réalité demeure bien ancrée. D'après un article de *La Presse* (2024), 27 % des acheteurs au Québec ont indiqué avoir reçu un don pour leur mise de fonds, avec un montant moyen de 49 198 \$. Il s'agit d'une progression notable par rapport à 2023 (18 %) et 2022 (14 %). L'enquête met également en lumière d'importants écarts provinciaux. En Colombie-Britannique, 40 % des acheteurs ont reçu un don, contre 36 % en Ontario, 30 % dans les provinces de l'Atlantique, 27 % au Québec, et seulement 20 % dans les Prairies. Les dons les plus généreux sont observés en Colombie-Britannique, avec une moyenne de 153 649 \$. Par ailleurs, 32 % des acheteurs ayant reçu un don ont affirmé qu'ils n'auraient pas pu acheter sans cette aide.

Ainsi, les bénéficiaires de *love money* jouissent d'un double avantage : un accès facilité à la propriété, mais aussi une possibilité d'enrichissement futur par l'appréciation de la valeur immobilière. Ce phénomène contribue à creuser l'écart de richesse entre les jeunes ayant accès au capital familial et ceux qui n'en disposent pas.

6. Politiques publiques existantes : ce qui a été mis en place

Afin de répondre à la difficulté croissante d'accéder à un logement abordable, notamment pour les jeunes, les différents paliers de gouvernement ont mis en place, depuis 2015, une variété de mesures visant spécifiquement les jeunes ménages. Bien que cette étude se concentre principalement sur les mesures provinciales, il est nécessaire de présenter certaines initiatives provenant des autres niveaux de gouvernement afin d'avoir un portrait plus complet de la situation pour les jeunes québécois. Une coordination entre les paliers de gouvernement demeure essentielle afin d'assurer l'articulation des différents champs de compétences qui influent sur l'économie de l'habitation, de manière à soutenir une planification à long terme et à préserver l'abordabilité d'une génération à l'autre. Il convient également de souligner qu'il est parfois difficile de distinguer les mesures destinées à l'ensemble de la population de celles axées sur l'abordabilité pour les jeunes. C'est pourquoi nous abordons l'impact potentiel de certaines mesures sur les jeunes de manière spéculative.

a. L'ordre fédéral: les incitatifs fiscaux comme principaux outils

En 2017, le gouvernement fédéral se dotait d'une [Stratégie nationale sur le logement](#) (SNL) (Gouvernement du Canada, 2025), qui se matérialisait par des investissements de 115 milliards de dollars sur 10 ans. Cette stratégie est née, notamment, des engagements internationaux du Canada en matière de droits de la personne, reconnaissant le logement comme un droit fondamental. Contrairement à d'autres mesures ciblant directement les particuliers, la SNL vise principalement à soutenir la construction, la rénovation et la préservation de logements à travers des transferts financiers aux provinces, aux municipalités et aux organismes de logement communautaire. Elle regroupe ainsi des dizaines d'initiatives structurantes qui visent à accroître l'offre de logements abordables plutôt qu'à stimuler la demande individuelle. De surcroît, la SNL ne s'attaque pas précisément au problème de l'abordabilité chez les jeunes, notamment au Québec. En revanche, d'autres initiatives du gouvernement du Canada visent plus spécifiquement l'accessibilité au logement pour les jeunes ménages, surtout pour les premiers acheteurs. En effet, en plus de la SNL, le gouvernement a multiplié les stratégies visant à favoriser l'accession à la propriété en offrant des incitatifs fiscaux pour l'épargne des premiers acheteurs.

Le Régime d'accès à la propriété (RAP) et le Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) sont deux des mesures phares du gouvernement fédéral. Elles ont pour objectif de faciliter l'épargne d'une mise de fonds et donc d'encourager l'accès à la propriété pour les premiers acheteurs. Le gouvernement fédéral a également mis en place des allègements permettant aux jeunes acheteurs d'amortir leurs paiements hypothécaires sur 30 ans maximum au lieu de 25. Il est encore tôt pour évaluer l'impact de ces mesures sur l'accès à la propriété, surtout avec les données partielles actuellement disponibles.

Toutefois, il est possible d'interroger l'impact potentiel de telles mesures sur l'abordabilité. Les mesures incitatives pour l'accès à la propriété posent le risque de continuer à faire enfler les prix de l'immobilier et de ne pas nécessairement rendre le projet plus réaliste pour les groupes de population plus jeunes. En contrepartie, ces mesures peuvent favoriser l'abordabilité en augmentant le revenu disponible des ménages et en leur permettant d'épargner plus rapidement pour une mise de fonds. En réalité, leur utilisation requiert une certaine littératie financière. Ceux qui en tirent le plus profit sont sans doute des jeunes issus de milieux plus aisés, dont les parents mobilisent leur expertise des mécanismes d'investissement et leur capacité d'épargne pour aider leurs enfants. Or, cette possibilité concerne une proportion décroissante de la population, à mesure que le coût de la vie augmente de façon disproportionnée par rapport aux revenus.

b. L'ordre municipal : pouvoirs réglementaires limités

Une critique souvent adressée aux municipalités est qu'elles n'auraient pas intérêt, au Québec, à voir la valeur foncière des propriétés diminuer, puisque l'augmentation des taxes est liée à celle de la valeur foncière. Néanmoins, plusieurs initiatives ont vu le jour au Québec dans les dernières années pour améliorer les possibilités des jeunes de se loger. Certaines municipalités se sont dotées de réglementations pour favoriser la création d'une plus grande part de logements abordables. À Montréal, en particulier, la ville a également mis en place son règlement pour une métropole mixte. Ce règlement avait comme objectif de s'assurer qu'une part de tous les projets résidentiels construits comporte un pourcentage de logements familiaux (20%), de logements sociaux (20%) et de logements abordables (20%).

Ce règlement n'a pas donné les résultats escomptés, en raison de la possibilité pour les promoteurs immobiliers de payer une compensation au lieu de répondre aux exigences du règlement. Plusieurs promoteurs ont jugé plus avantageux de s'acquitter de la pénalité financière, souvent moins coûteuse et contraignante que d'intégrer des logements sociaux, familiaux ou abordables à leurs projets. Ce choix peut aussi s'expliquer par la perspective de profitabilité à long terme sur le marché locatif, où les loyers connaissent une déconnexion croissante avec leur valeur réelle, ce qui rend plus lucratif de maximiser l'offre de logements au prix du marché plutôt que de respecter les exigences de mixité.

Cela a pour effet d'augmenter les coûts de construction et de rendre moins accessibles les logements construits. Malgré tout, ce règlement ne s'intéresse pas en particulier à l'abordabilité du logement chez les jeunes. Plusieurs municipalités se sont également engagées à augmenter la part de logements à but non lucratif sur le territoire en tentant d'éliminer des barrières au marché pour les entreprises d'économie sociale en habitation. Les villes de Longueuil et de Montréal se sont dotées de telles orientations en plus de s'engager dans divers projets de logements étudiants. (Observatoire des tout-petits, 2024 ; Ville de Montréal, 2024) La ville de Montréal a également mené, dans les dernières années, une campagne comme les résidences de tourisme non commercial en imposant des restrictions de plus en plus strictes sur la location de type *airbnb* qui est accusée de retirer des milliers de logements du parc locatif montréalais (Ville de Montréal, 2025). Les résultats de ces mesures, renforcées en 2025, prendront quelque temps avant de pouvoir être analysés.

c. L'ordre provincial : un engagement fragmenté face à la crise du logement

D'emblée, peu de mesures favorisant le logement abordable au Québec visent spécifiquement les jeunes de 18 à 35 ans. En 2024, le gouvernement du Québec s'est doté d'un document-cadre en matière d'habitation : la Stratégie nationale en habitation. Si les constats sur la situation difficile de l'abordabilité sont aussi partagés par le gouvernement provincial, peu de place est faite à la situation particulière des jeunes. Néanmoins, ce document offre un excellent tour d'horizon des différentes mesures mises en place par le gouvernement provincial depuis une dizaine d'années. Depuis 2018, le gouvernement du Québec a investi 6,3 milliards de dollars

dans le secteur de l'habitation, dont 4 milliards destinés au logement social ou abordable. La Stratégie québécoise en habitation vise à mobiliser les différents acteurs du milieu, comme les municipalités, les promoteurs, les organismes à but non lucratif et les institutions financières.

La stratégie est structurée autour de trois axes principaux. Le premier vise à créer un environnement favorable à la croissance de l'offre, que le gouvernement identifie comme la principale cause de la crise du logement. Les objectifs globaux de la stratégie incluent la réalisation de 560 000 mises en chantier d'ici 2034, la diversification de l'offre de logements abordables, l'établissement d'un équilibre entre les droits des locataires et les responsabilités des propriétaires, ainsi que le renforcement de la collaboration et de l'innovation dans le domaine de l'habitation.

Le gouvernement propose des mesures pour améliorer la productivité dans le secteur de la construction (par le recrutement, la requalification de la main-d'œuvre, les formations et la modernisation de l'industrie), encourager l'innovation (par la préfabrication et la modélisation des données), faciliter la réalisation de projets d'envergure grâce à un réseau interministériel, et réviser le cadre réglementaire afin de l'harmoniser et de le simplifier.

Le deuxième axe consiste principalement à offrir les outils nécessaires aux partenaires municipaux. Cela se comprend par l'octroi de pouvoirs accrus, notamment en matière de dérogations, de densification et de logements accessoires, c'est-à-dire des unités résidentielles additionnelles construites sur un même lot qu'une habitation principale, comme un garage transformé, un sous-sol aménagé ou une petite maison secondaire, ainsi que la mise en place d'aides financières et d'engagements croisés avec les municipalités.

Le troisième axe concerne le soutien aux ménages en fonction de leurs besoins. Il comprend divers programmes d'accessibilité (tels que l'allocation-logement, les suppléments au loyer et des crédits d'impôt), des mesures ciblées pour les populations vulnérables (comme les aînés, les étudiants ou les personnes en situation de handicap), ainsi que des dispositions visant à protéger les locataires, notamment par un encadrement des loyers et une lutte contre les évictions.

Trois projets de loi adoptés ou déposés en 2024 appuient la mise en œuvre de la stratégie. Le projet de loi n° 65 instaure un moratoire de trois ans sur les évictions liées à un changement d'affectation ou à un agrandissement, et renforce la protection des aînés en abaissant le seuil d'âge à 65 ans. Le projet de loi n° 31 prévoit un renforcement des droits des locataires, une optimisation du Tribunal administratif du logement, des mesures de soutien au logement étudiant, ainsi que de nouveaux pouvoirs pour les municipalités et la Société d'habitation du Québec. Enfin, le projet de loi n° 37 prévoit une révision de la clause F (sur l'augmentation des loyers pour les logements neufs), dont la durée est réduite à trois ans, ainsi que des restrictions à la vente de logements appartenant à des OBNL ayant reçu des subventions.

Dans l'axe 1 de la Stratégie nationale sur l'habitation, l'accent est mis sur l'augmentation de l'offre, notamment par des mesures visant à améliorer la productivité du secteur de la construction, à favoriser l'innovation et à soutenir la requalification des bâtiments existants. Bien que cet axe ne cible pas explicitement les jeunes, plusieurs aspects peuvent avoir des répercussions sur cette population, en particulier dans les grands centres urbains où les enjeux d'abordabilité sont accentués. Parmi les leviers mentionnés, la requalification des bâtiments vacants ou sous-utilisés (p. 33-34) est identifiée comme un moyen d'augmenter l'offre de logements, avec une attention particulière portée à l'abordabilité à long terme. Cette approche pourrait répondre en partie aux besoins des jeunes, sans pour autant se limiter à la population étudiante.

Sur le plan législatif, le moratoire de trois ans sur les évictions prévu dans la Loi 65 constitue un pas dans la bonne direction. Il offre un répit face à une pratique qui engendre souvent un stress important chez les locataires. Ce moratoire pourrait toutefois être renforcé, en élargissant sa portée à d'autres formes d'évictions et en allongeant les délais accordés aux locataires, afin d'assurer une transition plus équitable, particulièrement pour les jeunes qui disposent de moins de ressources.

La Stratégie mentionne également le rôle du Tribunal administratif du logement (TAL), dont l'efficacité est appelée à s'améliorer (p. 52). Toutefois, une performance accrue ne garantit pas nécessairement un meilleur accès à la justice. Les jeunes, souvent peu informés de leurs droits en matière de logement (p. 54), pourraient bénéficier d'initiatives renforçant l'éducation

juridique et l'accompagnement dans leurs démarches. À cet égard, [l'initiative Porte-clés](#) développée par une employée étudiante au TAL en 2022, qui vulgarise le droit du logement en diffusant des infographies explicatives sur les médias sociaux, constitue un exemple prometteur d'outil accessible. De même, une représentation accrue des jeunes au sein des comités consultatifs gouvernementaux permettrait de mieux refléter leurs besoins dans les politiques publiques.

Offrir un portrait exhaustif de l'abordabilité du logement chez les jeunes du Québec nécessiterait des recherches approfondies. Néanmoins, il est possible de conclure que le contexte du développement du marché du logement risque de générer des difficultés marquées en matière d'abordabilité pour les 18-35 ans. Sans établir avec certitude que les 18-35 ans ont un pouvoir d'achat inférieur à celui des générations précédentes, nous pouvons tout de même insister [sur certaines analyses de Statistiques Canada](#) qui nous indiquent que les jeunes ont vu leurs dépenses de consommation augmenter principalement en raison des coûts du logement et des services publics (Statistique Canada, 2020).

7. Pistes de réflexions

Pour donner suite aux constats présentés dans l'état des lieux et la présentation des mesures gouvernementales déployées dans les dernières années, nous suggérons maintenant une série de pistes de réflexion afin de stimuler la conversation politique sur l'abordabilité et l'équité intergénérationnelle pour les jeunes québécois. Le gouvernement du Québec, en collaboration avec le gouvernement fédéral et les municipalités, doit tenir compte de la situation particulière des jeunes en matière d'abordabilité du logement, qu'il soit locatif ou acquis. Un constat est clair : les mesures déjà en place doivent être renforcées et complétées par de nouvelles interventions.

Pour rappel, l'objectif de ce rapport est d'offrir des pistes de réflexion afin de mettre en place des solutions innovantes pour répondre à la difficulté d'accès au logement chez les jeunes ménages québécois. Nous proposons ainsi une série de réflexions visant à favoriser l'abordabilité durable du logement pour les jeunes vivant au Québec. Plusieurs de ces idées s'inscrivent dans la continuité des orientations et des actions de la Stratégie nationale sur le logement du Québec,

tout en suggérant des amendements ou des précisions sur certains éléments déjà proposés par le gouvernement provincial.

Piste 1 : Instaurer un mécanisme de contribution successorale équitable au service du logement abordable et de l'équité intergénérationnelle

Nous pensons que le gouvernement du Québec devrait instaurer un prélèvement fiscal ciblé sur les héritages et dons familiaux importants, dans une perspective de justice intergénérationnelle et de financement durable du logement. L'objectif d'une telle mesure est de réduire les inégalités de patrimoine entre les générations afin d'octroyer des chances égales aux différents groupes socio-économiques de la population d'accéder à la propriété. Or, la mise en œuvre d'une telle taxe devrait tenir compte du fait que les transferts financiers se font souvent de manière intrafamiliale, à l'aide d'outils fiscaux créatifs qui rendent difficile pour l'État de détecter le moment exact où un *love money* est transféré ou structuré.

L'État pourrait néanmoins en assurer le suivi en imposant une déclaration obligatoire de tout transfert excédant un certain seuil et en croisant ces informations avec les données fiscales et notariales, afin de réduire les possibilités de contournement. Les sommes recueillies alimenteraient un fonds dédié au logement, sur le modèle du Fonds des générations : le capital prélevé serait placé dans des instruments financiers sécurisés et générateurs de rendement, de manière à constituer une réserve durable qui croît avec le temps et stabilise l'abordabilité du marché en amortissant les pressions conjoncturelles. Les rendements annuels, pour leur part, serviraient à financer directement des projets d'habitation en économie sociale (OBNL, coopératives, fiducies foncières).

Également, il serait possible d'imaginer que le gouvernement du Québec offre des incitatifs fiscaux aux individus qui choisissent d'investir directement leur héritage dans des projets collectifs d'habitation, contribuant ainsi à la création de milieux de vie abordables et durables. Dans l'éventualité où une taxe successorale sera mise en place, il serait possible d'exempter partiellement ou totalement cette taxe si les sommes héritées sont, par exemple, investies dans la construction ou la rénovation d'un logement au sein d'un OBNL, d'une coopérative ou d'un modèle hors marché ou affectées à un fonds de dotation visant la préservation à long terme d'un parc de logements abordables.

Il s'agit, en quelque sorte, de s'inspirer des approches hybrides des villes comme Singapour, où l'État joue un rôle central dans la planification et l'accessibilité du logement, mais où les individus possèdent des droits de propriété relativement forts. Vienne constitue également un exemple important en matière de logement durable. Durant la période de la « Vienne rouge » (1919–1934), la municipalité a mis en œuvre un ambitieux programme de construction de logements publics, les *Gemeindebauten*, financés en grande partie par une taxe spéciale sur le logement (*Wohnbausteuer*) ciblant notamment les produits de luxe et les dépenses non essentielles.

Près de 400 bâtiments ont ainsi été édifiés, intégrant non seulement des logements, mais aussi des infrastructures sociales telles que des garderies, des bibliothèques, des cliniques et des équipements culturels, dans le but d'améliorer de manière structurelle les conditions de vie de la classe ouvrière (Blau, 1999). Encore aujourd'hui, environ 60 % de la population viennoise réside dans des logements subventionnés. L'unique critère d'éligibilité repose sur un plafond de revenu relativement élevé, afin de permettre aux personnes ayant réellement besoin d'un logement abordable d'y accéder en priorité (Politico, 2022). Dans presque tous les pays occidentaux, nous assistons à l'un des plus grands transferts de richesse de l'histoire, un phénomène connu sous le nom de *The Great Wealth Transfer*. Au Québec, ce transfert est estimé à près de 1 000 milliards de dollars et s'échelonne sur plusieurs décennies. Il concerne principalement les baby-boomers, qui lèguent leur patrimoine, en grande partie immobilier, à leurs enfants et petits-enfants.

D'ici 2040, environ 30 % du patrimoine privé québécois changera de mains (Le Devoir, 2024). Or, contrairement à plusieurs juridictions comparables, il n'existe actuellement aucune taxe directe sur les héritages au Québec, ce qui permet la succession de fortunes importantes sans contribution fiscale significative. Cette situation creuse les inégalités économiques, particulièrement en matière d'accès à la propriété. Une taxe progressive, appliquée aux plus grands héritages, permettrait de redistribuer une partie de cette richesse vers le financement de projets de logement abordable, renforçant ainsi l'équité intergénérationnelle. 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.

Piste 2 : Collecter annuellement des données sur le prix des loyers d'habitations locatives

Cette idée n'est pas nouvelle mais son efficacité et sa mise en place simple en font une piste de solution de choix à un problème qui touche particulièrement les jeunes : l'augmentation du loyer lors d'un changement de locataire. Il a été constaté que les personnes devant changer de logement sont parmi les plus touchées par l'augmentation importante des prix et le manque d'offre. Le gouvernement du Québec doit s'assurer que les loyers n'augmentent pas de manière disproportionnée à chaque changement de locataire. Cela permettrait de contrer, de manière indirecte mais efficace, les stratégies de spéculation des fiduciaires de placement immobilier (Tranjan, 2023). En parallèle, instaurer un registre des loyers est une recommandation de longue date de Force Jeunesse, notamment comme mesure visant à protéger les hausses de loyer lors des rotations de locataires. Dans son mémoire déposé lors des consultations prébudgétaires 2025, Force Jeunesse écrivait :

« Les augmentations de loyer sont particulièrement élevées dans les cas de rotation de locataires. À Montréal, les logements ayant changé de locataire au cours des 12 derniers mois ont enregistré une hausse moyenne de 14,5 %, comparativement à 3,5 % pour ceux sans rotation (SCHL, 2023, p. 10). Les locataires disposent de peu d'outils pour faire valoir leurs droits et pour vérifier le loyer payé dans un logement donné. Un registre public des loyers permettrait de contrer les hausses excessives en favorisant la transparence dans la fixation des prix et en facilitant l'application des droits des locataires. »

Se doter d'une source d'information impartiale sur l'évolution du prix des loyers par logement de manière longitudinale permet également de renverser le fardeau de la preuve depuis le locataire vers le locateur dans le cas où le locateur voudrait augmenter sensiblement le loyer d'un locataire à un autre; après avoir fait des rénovations majeures, par exemple.

Dans le cas du Québec, la mise en place de cette mesure est simple. Il s'agit, en somme, de prévoir un renforcement des outils déjà disponibles au Québec pour éviter une hausse de loyer abusive lors d'un changement de locataires. Le bail québécois prévoit, dans sa clause G, que le locateur indique le montant du loyer payé par le locataire précédent. Elle a comme objectif

d'éviter des hausses de loyers abusives entre deux baux. Or, la clause G est très peu respectée au Québec, même si la remplir faussement ou ne pas la remplir du tout constitue une infraction susceptible d'être sanctionnée par le paiement de dommages-intérêts punitifs.

Il est possible que la forte compétitivité sur le marché locatif dissuade les locataires d'insister pour le respect de la clause G du bail par peur, par exemple, de se voir refuser la location d'un appartement. En ce sens, à l'heure actuelle, le problème se situe surtout dans l'application du principe de la clause G. Au Québec, par exemple, il serait possible d'imaginer que l'État se dote lui-même d'un registre permettant de contre-vérifier les informations indiquées par le propriétaire à la clause G grâce aux informations recueillies annuellement sur le Relevé 3. En soit, l'objectif est de développer des mécanismes d'opérationnalisation de la vérification du montant précédemment payé au changement de locataire.

Piste 3: Favoriser l'attractivité d'autres pôles hors du centre de Montréal

Les jeunes se retrouvent souvent concentrés dans les mêmes quartiers ou secteurs en raison de la présence de certains points d'intérêts (Cégeps, universités, emplois). C'est le cas à Montréal, comme le démontre la figure 3, où les jeunes se concentrent massivement dans certains quartiers centraux. Nous émettons l'hypothèse que cela peut indirectement surchauffer le marché immobilier dans ces territoires comme il existe une rotation plus importante des locataires et que cela contribue à la hausse des prix des loyers. Pour y parvenir, le gouvernement ne doit pas simplement construire de nouveaux logements, mais aussi favoriser le transport collectif, efficace et abordable, afin de mieux intégrer la concentration des jeunes dans les centres urbains.

Dans une entrevue, l'économiste en chef de la SCHL, Mathieu Laberge, explique en effet qu'il est nécessaire de développer le logement autour des réseaux de transports existants. (Fosch et Hill, 2025). De plus, l'expansion du transport en commun doit être planifiée de manière à anticiper la croissance démographique. Il est possible de planifier, par exemple, la venue d'une station de métro avant que le quartier autour ne soit bâti. Les quartiers pourront alors être organisés autour du transport collectif. Par exemple, le quartier de [Aspern Seestadt](#) à Vienne est un modèle de ce type de développement. Il s'agit d'un quartier relativement excentré du centre de Vienne, mais où la connectivité au réseau de transport et la proximité des services le rendent

attractif, même pour les plus jeunes. Ce qui doit retenir l'attention, c'est le besoin de concevoir le logement comme un élément du milieu de vie des jeunes, en relation avec leurs autres centres d'intérêt (milieux dynamiques et festifs, emplois, universités).

À la suite de l'étude, nous constatons aussi que Montréal ne doit pas continuer à être la seule ville québécoise avec un aussi fort pouvoir d'attraction pour les jeunes (Kronick et Beaudry, 2025). Le gouvernement du Québec ne doit pas simplement favoriser la mobilité autour des grands centres urbains comme Montréal ou Québec mais aussi favoriser que d'autres villes québécoises deviennent des centres urbains d'importance afin de stimuler la rétention des jeunes et d'attirer des jeunes qui, autrement, se seraient dirigés vers Montréal.

De plus, bien que les lois provinciales offrent une certaine latitude aux municipalités pour intervenir en matière d'habitation, les petites municipalités manquent souvent des ressources humaines, techniques ou financières pour mettre en œuvre concrètement ces mesures. Afin de combler cet écart entre les possibilités légales et la réalité locale, il est recommandé que le gouvernement provincial mette en place un programme de facilitation destiné aux petites municipalités, incluant un soutien professionnel en urbanisme, en gestion de projet, en financement et en mobilisation communautaire. L'objectif est d'accroître leur capacité d'action et de favoriser une application cohérente et efficace des mesures provinciales sur l'ensemble du territoire.

Piste 4 : Encadrer la location par chambre et imposer des balises claires au propriétaires afin de lutter contre les effets de la gentrification étudiante sur le marché locatif

La gentrification étudiante contribue à faire grimper les prix des loyers dans les quartiers centraux, particulièrement lorsqu'un logement destiné à une famille est morcelé et loué par chambres à des étudiants, souvent internationaux. Ce modèle modifie la capacité de paiement globale : un logement de quatre pièces devient soudainement soutenu par quatre revenus individuels plutôt que par un ou deux salaires parentaux, ce qui pousse les prix vers le haut et encourage les propriétaires à augmenter systématiquement les loyers lors du roulement fréquent des locataires. Encadrer cette pratique, en imposant par exemple l'enregistrement obligatoire des locations par chambre, en plafonnant les loyers selon la valeur marchande du logement complet

ou encore en conditionnant ce type de location à des critères de conformité et de transparence, permettrait de réduire les incitatifs financiers à la spéculation.

Une telle mesure bénéficierait autant aux jeunes Québécois qu'aux étudiants internationaux. Ces derniers, souvent dépourvus de repères sur les prix du marché locatif au Québec, risquent de payer plus cher pour un logement similaire, ce qui fragilise leur viabilité financière, d'autant plus que le nombre d'heures de travail qu'ils peuvent effectuer est généralement régi par le permis d'étude qu'ils ont obtenu. En limitant la surenchère et la spéculation qui découlent de cette dynamique, le gouvernement et les municipalités contribueraient à préserver une meilleure équité intergénérationnelle d'accès au marché locatif, tout en protégeant l'ensemble des locataires, jeunes et moins jeunes, contre la hausse artificielle des loyers.

Piste 5 : Favoriser l'autonomisation et le développement des entreprises de logement à but non lucratif.

Lorsqu'on se tourne vers des modèles d'habitation comme celui de Vienne, il est souvent omis que ce type de réussite en matière de logement est le résultat de décennies de choix politiques et d'investissements. Si les logements construits ou acquis par les organismes à but non-lucratif ne sont pas nécessairement beaucoup moins chers aujourd'hui, ils assurent une abordabilité à long terme. La ville de Vienne est un exemple probant d'un marché du logement qui prend en compte le caractère intergénérationnel de l'équité en matière de logement. Les investissements de l'État envers les OBNL de logement ont le potentiel de générer des retombées importantes et durables. Si le présent rapport ne peut chiffrer le coût d'une telle mesure, il est possible d'avancer que des aides sous forme de prêts, par exemple, pourraient permettre d'assurer un développement viable du parc de logements à but non lucratif. Bien que cela exige des soutiens financiers à court terme, encourager la création d'un parc de logements géré par des organismes à but non lucratif n'augmente pas, à long terme, le fardeau fiscal de l'État, car l'abordabilité permet, en théorie, de réduire les aides individuelles versées aux locataires. Ces aides, bien que nécessaires, n'ont toutefois pas d'effet direct sur le marché immobilier ni sur sa croissance inflationniste des dernières années.

De plus, le gouvernement devrait s'assurer de réduire les délais et les blocages administratifs pour les projets de logements communautaires ou à but non lucratif, notamment en simplifiant les procédures d'octroi de permis et d'approbation des projets. Cela suppose également une révision de la reddition de comptes, qui devrait être faite sur une base annuelle par OBNL plutôt que par projet, car la multiplication actuelle des conventions d'exploitation limite la capacité du secteur à croître pour atteindre la cible de 20 % de logements hors marché. En Angleterre, ce type de simplification est déjà en place : la reddition se fait au niveau consolidé, ce qui permet aux OBNL de financer leurs projets sur la base de la valeur nette de l'ensemble de leur portefeuille, plutôt que de devoir démontrer la viabilité financière projet par projet comme au Québec. (UTILE, 2025)

Le gouvernement devrait aussi permettre aux OBNL de diversifier leurs sources de financement, notamment en leur donnant accès au marché obligataire. L'expérience anglaise montre que les obligations à long terme (souvent sur 20 ans) offrent des taux quasi publics et agissent comme un capital patient, permettant de sécuriser une part importante du financement de manière stable et prévisible. Il pourrait également adapter les conditions de financement en facilitant l'accès au financement pour les OBNL car, à ce jour, les institutions financières exigent souvent des mises de fonds jusqu'à dix fois plus élevées pour les OBNL que pour les promoteurs privés.

Le gouvernement pourrait également revoir les critères d'admissibilité aux subventions gouvernementales, notamment en cessant d'exiger que plusieurs l'OBNL qui demande une subvention ait déjà un projet actif, ce qui freine le développement de nouvelles initiatives. Finalement, il serait pertinent que le gouvernement offre du soutien technique pour limiter les surcoûts liés à l'inexpérience des promoteurs communautaires et aux abus de certains contracteurs qui profitent des exigences réglementaires.

Enfin, le Québec devrait envisager la création d'un statut juridique et réglementaire spécifique pour l'habitation communautaire, assorti d'un organisme équivalent à un « *national regulator of social housing* ». Un tel mécanisme permettrait de certifier la solidité financière des OBNL en habitation et de faire reconnaître leurs investissements dans la cote de crédit et les ratios prudentiels des institutions financières. Cela constituerait une garantie implicite de l'État

qui réduirait le risque perçu par les prêteurs et faciliterait l'accès au financement à grande échelle.

Piste 6 : Favoriser l'accès à la propriété des jeunes par des voies alternatives en finançant l'accès à la mise de fonds.

L'abordabilité du logement chez les jeunes passe aussi par leur capacité à accéder à la propriété. Comme démontré, la cherté de l'immobilier rend de plus en plus difficile l'accession à la propriété, surtout pour ceux qui ne reçoivent pas d'aide financière de la part d'un proche (Statistique Canada, 2023). Or, environ 30 % des primo-accédants au Canada ont reçu une aide parentale en 2021, contre 20 % en 2015 (CIBC, 2021), ce qui souligne l'importance croissante du soutien intrafamilial dans l'accès à la propriété. Les jeunes qui ne bénéficient pas de cet appui se retrouvent donc désavantagés. Pour réduire cette inégalité, un programme ciblé de financement de la mise de fonds, en combinant différents leviers serait à envisager.

Ces leviers pourraient inclure des prêts sans intérêt garantis par l'État, administrés par Investissement Québec ou la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ), accessibles aux premiers acheteurs répondant à des critères de revenu et dont le remboursement serait différé jusqu'à la revente du logement, réduisant ainsi la pression financière initiale. Ils pourraient aussi prendre la forme de partenariats de partage de capital, dans lesquels des organismes à but non lucratif ou des fonds publics avanceraient une partie de la mise de fonds en échange d'une garantie proportionnelle sur la plus-value du logement lors de sa revente, ce qui réduirait la barrière à l'entrée tout en redistribuant une partie des gains immobiliers vers le fonds public. Enfin, le gouvernement pourrait développer un produit hypothécaire québécois, géré par un acteur public comme Investissement Québec ou la CDPQ, qui offrirait des modalités souples et des taux préférentiels aux premiers acheteurs jeunes et aux ménages à revenus modestes, constituant ainsi une alternative plus stable et moins coûteuse aux produits privés.

La mise en œuvre d'un tel dispositif suppose cependant un encadrement strict pour éviter les effets pervers. Appliquées sans garde-fous sur le marché privé, ces mesures risqueraient d'accroître la demande et donc de faire grimper davantage les prix de l'immobilier. Pour contrer ce risque, elles devraient être prioritairement orientées vers des projets développés dans le cadre d'organismes à but non lucratif d'habitation ou de coopératives, qui pourraient notamment offrir

des formules de type *rent-to-buy* permettant aux jeunes ménages de commencer comme locataires tout en accumulant progressivement du capital destiné à l’acquisition de leur logement. Une telle approche favoriserait la création d’un parc de logements abordables et pérennes plutôt qu’alimenter la spéculation. À court terme, ces mesures permettraient à des jeunes ménages sans capital familial d’accéder plus rapidement à la propriété. À moyen terme, elles contribueraient à réduire les inégalités intergénérationnelles en élargissant l’accès à un actif patrimonial clé qu’est l’habitation. À long terme, si elles sont 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.

Piste 7: Renforcer les capacités du Tribunal administratif du logement (TAL)

Comme le recommande déjà Force Jeunesse dans son [mémoire sur les consultations pré-budgétaires 2024-2025](#) (Force Jeunesse, 2025), les capacités du TAL doivent être renforcées afin de permettre aux jeunes un accès simplifié à la justice. Dans cette perspective, le gouvernement du Québec pourrait ajouter une formation sur les droits et devoirs liés à la location d’un appartement dans le [Programme Culture et Citoyenneté québécoise](#) (Ministère de l’Éducation du Québec, 2024). Il serait possible, par exemple, d’intégrer des éléments liés au logement lors du deuxième cycle, alors que le cours se concentre, en secondaire 4, sur la justice et le droit et, en secondaire 5, sur les groupes sociaux et les rapports de pouvoir.

De plus, le Tribunal administratif du logement doit s’assurer que la présence d’un dossier ne sert pas de motif de discrimination pour la location d’un logement. Le gouvernement doit notamment s’assurer que [les propriétaires ne puissent pas discriminer un potentiel locataire](#) en raison de la présence d’un dossier à son nom au TAL (CBC Montréal, 2023). Cette pratique, qui consiste, pour un propriétaire, à vérifier la présence d’un dossier au nom d’un potentiel locataire au TAL, dissuade beaucoup de locataires, souvent jeunes, à intenter des recours contre leurs propriétaires. Cela limite l’efficacité du Tribunal et, de manière large, contribue à l’inabordabilité du logement pour les jeunes lorsque ceux-ci se voient contraints d’accepter des hausses abusives ou se refusent à intenter des demandes en fixation de loyer. Ce type d’intervention du TAL devrait être mené par une équipe d’enquête qui puisse s’assurer de faire les suivis nécessaires sur

le terrain afin d'éviter des situations d'abus, notamment en matière de reprise illégale ou de discrimination au moment de la recherche de logement.

Enfin, il convient de reconnaître l'iniquité structurelle qui persiste dans la représentation des parties devant le TAL. Les propriétaires disposent souvent du budget nécessaire pour se faire représenter par des avocats, alors que les jeunes qui sont en majorité des locataires, doivent se défendre seuls. Pour corriger ce déséquilibre et réduire les délais d'attente, un investissement considérable est nécessaire tant de la part du ministère de la Justice que du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. Cet investissement pourrait se traduire par l'augmentation du nombre d'employés dans les centres d'appel afin de réduire les temps d'attente, la possibilité accrue de poser des questions par courriel aux agents d'aide du TAL, ainsi qu'une meilleure priorisation des dossiers d'augmentations abusives de loyers. En parallèle, les jeunes devraient être mieux informés des recours possibles, notamment ceux liés à la clause G. Le délai actuel de dix jours pour déposer un recours en lien avec une augmentation de loyer abusive est particulièrement problématique, car il est incompatible avec la réalité socioéconomique de nombreux jeunes locataires désavantagés qui doivent concilier études à temps plein ou travail et ne peuvent pas se permettre de prendre congé pour effectuer les démarches et recherches nécessaires. Allonger ce délai de prescription permettrait de leur donner un temps raisonnable pour s'informer, préparer leur dossier et exercer effectivement leurs droits. Ces ajustements contribueraient à rééquilibrer l'équité intergénérationnelle et à assurer un accès plus équitable à la justice locative.

Piste 8 : Favoriser le partage des données et les initiatives de recherche, notamment sur les jeunes et le logement.

L'abordabilité du logement concerne une multitude d'acteurs ayant accès à des données et des analyses variées pouvant être utilisées afin de mieux comprendre et planifier le développement du marché du logement. À l'heure actuelle, les données sont partagées entre la recherche universitaire, le milieu communautaire et les instituts fédéraux et provinciaux et leur accessibilité. Si [l'Université McGill a récemment annoncé une initiative pour regrouper la recherche sur le logement](#) (McGill Reporter, 2025), le gouvernement du Québec devrait, à l'instar des initiatives de la SCHL, financer des initiatives comme celle de l'Université McGill afin de faciliter la convergence des approches et améliorer la planification du logement à

l'échelle du Québec, notamment afin de préserver l'abordabilité à long terme; ce qui bénéficiera aux plus jeunes générations.

Le gouvernement du Québec a intérêt à se doter d'une expertise locale sur l'abordabilité du logement et, en particulier, chez les jeunes. Le gouvernement provincial pourrait mettre en place une table de concertation sur l'abordabilité et l'équité intergénérationnelle en matière de logement afin de réunir l'expertise québécoise sur la question et favoriser une planification multisectorielle à long terme.

Piste 9 : Bonifier la taxe sur les logements inoccupés

Dans un contexte où l'accroissement de la valeur de l'immobilier est largement attribuable à la spéculation, la taxe sur les logements vacants constitue un outil important pour inciter à l'occupation réelle des logements et réduire les achats à des fins spéculatives. Depuis 2023, les municipalités se sont vu attribuer des pouvoirs fiscaux supplémentaires et ont la possibilité de mettre en place une telle taxe. Toutefois, celle-ci est actuellement limitée à 3 % de la valeur de l'immeuble contenant un ou plusieurs logements vacants. Ce taux pourrait être augmenté afin de s'assurer que la mesure ait une valeur réellement dissuasive et qu'elle favorise le retour de logements sur le marché. Les municipalités disposeraient ainsi d'une plus grande marge de manœuvre pour adapter la taxe à leur réalité.

De surcroît, plusieurs municipalités n'ont toujours pas instauré cette taxe. Une augmentation du taux permettrait d'éviter que les coûts liés au fardeau administratif supplémentaire causé par son application ne découragent les municipalités d'y recourir.

Finalement, une forme d'accompagnement de la part du gouvernement du Québec auprès des municipalités, par la mise en place d'un registre permettant de repérer les logements vacants, est nécessaire. En effet, sans l'information permettant d'identifier les logements vacants ou sous-utilisés, l'efficacité de la taxe est compromise.

8. Conclusion et synthèse

Ce rapport a d'abord fait un retour sur la situation du logement au Québec et dans certains centres urbains du Québec où la proportion de jeunes est plus importante. D'autres pistes de solutions pourraient être étudiées. Nous avons omis de les formuler comme des recommandations fermes en raison de leur caractère ponctuel. Par exemple, de manière temporaire, il pourrait être bénéfique d'encourager le jumelage de personnes plus jeunes, par exemple étudiantes, avec des personnes cherchant à partager leur milieu de vie. Ce type de jumelage permet, à court terme, de mettre à profit des espaces inutilisés comme des chambres et, du même coup, de combattre l'isolement. Mettre en valeur et financer des initiatives comme celles de [Combo2generations](#) peuvent permettre de combattre certains effets aigus de la crise de l'abordabilité sur le plan individuel. Cependant, ce type de jumelage doit se faire sur une base volontaire et ne peut constituer une solution pérenne au logement inabordable. En effet, le droit au logement comporte aussi un droit à vivre seul et il n'est pas souhaitable que des individus se voient forcés de partager leurs espaces contre leur gré (Wells, 2018).

Le rapport a permis de formuler 9 recommandations à l'attention du gouvernement du Québec. Certaines d'entre elles, comme le renforcement des capacités du TAL ou la mise en place d'une forme de registre des loyers sont relativement connues. Il nous paraît néanmoins important de les réitérer dans un contexte où l'augmentation de l'offre semble être, d'après le gouvernement, la stratégie nécessaire.

La valeur principale de ce rapport réside dans la démarche adoptée. L'approche interdisciplinaire mobilisée vise à mettre en relation des données statistiques avec des analyses théoriques. Bien que certaines conclusions soient plus hypothétiques, nous croyons qu'il est nécessaire d'offrir des perspectives différentes pour générer une conversation publique sur l'abordabilité du logement chez les jeunes de 18 à 35 ans. Si les données statistiques permettent de tirer certaines conclusions en ce qui a trait au lien entre les jeunes et l'abordabilité de leur

logement, ces données ne doivent pas faire écran à la complexité des problèmes sociaux susceptibles de se manifester (ou de se résorber) à travers le logement et son abordabilité.

Les recherches futures sur l'abordabilité du logement et les jeunes ont encore beaucoup à accomplir. Nous identifions certains éléments centraux sur lesquels se concentrer, notamment la manière dont se manifestera le transfert de richesse intergénérationnel. Par exemple, les prochaines années seront cruciales pour évaluer si des mesures comme le RAP et le CELIAPP auront favorisé l'accès des jeunes à la propriété en général ou si elles n'auront profité qu'à celles et ceux disposant déjà de capitaux excédentaires et, de surcroît, en mesure d'économiser de l'impôt. À long terme, il serait intéressant d'examiner si le transfert de richesse, notamment par la transmission de propriétés, vers les 18-35 ans contribuera à réduire ou, au contraire, à accentuer les inégalités économiques.

D'un point de vue sociologique, l'accroissement de la valeur des propriétés et la concentration des patrimoines posent le risque de creuser l'écart entre les jeunes qui recevront en héritage une valeur immobilière (sous forme monétaire ou en titre) et ceux qui n'auront pas cette chance. Il existe un risque réel de voir apparaître, au sein d'une même génération, des conditions économiques si distinctes qu'elles pourraient avoir des conséquences sur les rapports entre individus dans une société démocratique comme le Québec.

Limites du rapport

Le présent rapport formule des recommandations pour favoriser l'accès au logement abordable chez les jeunes du Québec. Comme nous l'avons souligné en introduction, ce rapport comporte certaines limites. En raison de l'accessibilité réduite des données et de la proximité temporelle de certains phénomènes, il a été difficile de prouver certaines observations présentées dans le présent document. Nous suggérons toutefois que ces limites peuvent servir de point de départ pour des réflexions plus fondamentales sur la manière de penser le marché du logement au sein de la société québécoise. Plusieurs des lois et programmes du gouvernement du Québec visant à favoriser l'abordabilité du logement prendront des années avant de produire des résultats mesurables. La première limite de ce rapport est donc qu'il s'appuie largement sur des mesures très récentes et cherche à en évaluer l'impact sur l'abordabilité du logement chez les jeunes. Il

est dès lors primordial que les politiques mises en place tiennent compte, de façon sérieuse et continue, des besoins et des avis des 18 à 35 ans, non seulement dans les canaux officiels comme les comités consultatifs, mais aussi dans la délibération publique.

Ce rapport ne traite pas du problème croissant de l'itinérance chez les jeunes. Pourtant, ce phénomène est intimement lié à l'enjeu de l'abordabilité du logement et aux barrières d'accès de plus en plus importantes pour les populations marginalisées. Au moment d'écrire ces lignes, au printemps 2025, le gouvernement du Québec procédait à un dénombrement des personnes itinérantes et s'attendait à une augmentation importante de leur nombre.

Une approche cohérente en matière d'abordabilité du logement pour les 18 à 35 ans doit donc prendre en compte la progression de l'itinérance, en particulier chez des groupes plus touchés comme les populations autochtones. De plus, ce rapport n'aborde pas la surreprésentation en itinérance des jeunes ayant séjourné en maison d'hébergement ni le phénomène croissant de l'itinérance cachée. Ces deux réalités sont également des symptômes de l'augmentation du coût de l'immobilier et doivent faire l'objet d'une attention accrue de la part de l'État québécois.

Pour conclure, ce rapport s'est principalement intéressé à l'abordabilité du logement chez les jeunes vivant au Québec, dans une perspective d'équité intergénérationnelle. Les pistes de réflexion proposées portent plus directement sur ce groupe de locataires et de premiers acheteurs. Néanmoins, d'autres mesures complémentaires pourraient contribuer à créer des conditions favorables à l'abordabilité.

Dans une perspective plus large, prenant en compte l'ensemble du milieu de vie, la recherche pourrait s'intéresser à l'encadrement des loyers commerciaux et à des mesures limitant la spéculation sur ce type de propriétés. De plus, en l'absence de protections efficaces contre la hausse des loyers entre deux locataires, le rétablissement de la cession de bail offrirait des opportunités supplémentaires aux jeunes locataires amenés à déménager. Enfin, la recherche devra éventuellement examiner des mesures encadrant ou limitant les droits de reprise de logement pour des membres de la famille, en obligeant par exemple les propriétaires à offrir de plus longs délais aux locataires évincés.

Bien que ce type de mesure soit prometteur, il doit s'inscrire dans une politique du logement à long terme et ne peut corriger, à court terme, le manque de logements abordables pour les jeunes.

Rapport exécutif

Ce rapport a été rédigé pour le compte de l'organisme Force Jeunesse par Alexandre Petitclerc et Pietro Violo, doctorants à l'Université de Montréal

Présentation

Ce rapport s'intéresse à l'accès au logement abordable chez les populations les plus jeunes à l'échelle de la province du Québec. L'objectif de la recherche est de faire une synthèse de certaines propositions innovantes aux acteurs du gouvernement du Québec en regard de l'abordabilité de l'accès au logement chez les jeunes dans une perspective d'équité intergénérationnelle. Ce rapport a été produit pour l'organisme Force Jeunesse. Force Jeunesse est un organisme qui défend les droits et les intérêts de la jeunesse du Québec dans l'élaboration des politiques publiques. Ce rapport exécutif présente 8 constats et 8 recommandations au problème de l'abordabilité du logement pour les jeunes québécois.

Constats principaux

1. L'héritage est un des moyens phares d'accéder à la propriété et il est moteur d'accroissement des inégalités en matière de logement.
2. Les hausses de loyers les plus importants se produisent aux changements de locataires, entre deux baux, résultant en une distorsion entre le prix des logements sur le marché et ceux où les locataires y résident depuis longtemps.
3. L'attractivité des pôles hors du centre de Montréal demeure limitée pour les jeunes.
4. Le développement des entreprises de logement à but non lucratif rencontre souvent des obstacles administratifs ou financiers.
5. Les jeunes rencontrent des obstacles à l'accès à la propriété, notamment en raison de la difficulté à épargner suffisamment.
6. Le Tribunal administratif du logement (TAL) ne dispose pas de capacités suffisantes pour répondre adéquatement
7. Il existe un manque de transparence et de collaboration dans la recherche sur le logement.

8. Les logements inoccupés ne posent pas un problème dans un marché spéculatif et ne font pas l'objet d'une taxation spécifique même dans un contexte où le taux d'inoccupation est historiquement bas.

Pistes de réflexion :

- **Recommandation 1 :** Instaurer un mécanisme de contribution successorale équitable au service du logement collectif.
- **Recommandation 2 :** Collecter annuellement des données sur le prix des loyers d'habitation locatives.
- **Recommandation 3 :** Favoriser l'attractivité d'autres pôles hors du centre de Montréal.
- **Recommandation 4 :** Encadrer la location par chambre et imposer des balises claires aux propriétaires afin de lutter contre les effets de la gentrification étudiante sur le marché locatif.
- **Recommandation 5 :** Favoriser l'autonomisation et le développement des entreprises de logement à but non lucratif.
- **Recommandation 6 :** Favoriser l'accès à la propriété des jeunes par des voies alternatives en finançant l'accès à la mise de fonds.
- **Recommandation 7 :** Renforcer les capacités du Tribunal administratif du logement (TAL).
- **Recommandation 8 :** Favoriser le partage des données et les initiatives de recherche, notamment sur les jeunes et le logement.
- **Recommandation 9 :** Bonifier la taxe sur les logements inoccupés.

Conclusion

En somme, ce rapport de recherche avait pour objectif d'offrir des pistes de réflexion à propos du problème de l'abordabilité du logement pour les jeunes et ce, dans une perspective d'équité intergénérationnelle. Le rapport a opté pour une méthode alliant recherche statistique et théorique. Plusieurs pistes de réflexion se dégagent des constats réalisés à partir de l'état des lieux du marché du logement et des mesures gouvernementales mises en place. Pour conclure, nous souhaitons souligner deux éléments complémentaires mais essentiels pour la suite de la réflexion sur la situation de ce groupe d'âge en lien avec l'accès au logement abordable. Le premier concerne le problème de l'équité intergénérationnelle et le deuxième concerne le problème qui le sous-tend, celui de l'héritage. Nous croyons que la composition actuelle du marché du logement, dans un contexte favorable à l'accroissement des inégalités et de la concentration du patrimoine, aura l'effet d'accentuer les inégalités et de nuire à l'abordabilité en raison de la manière par laquelle un groupe toujours plus en plus petit de propriétaires pourra établir les conditions du marché locatif et ce, au détriment de la proche génération cherchant à vouloir se loger de manière abordable. Le problème de l'abordabilité du logement ne peut pas être pensé de manière séparée des autres dynamiques d'augmentation des inégalités et des mécanismes fiscaux et sociaux qui y répondent. Le gouvernement du Québec doit prendre acte de cette réalité et reconnaître que sans une intervention structurante visant à corriger les déséquilibres intergénérationnels et la concentration du patrimoine, la crise de l'abordabilité continuera de se reproduire et de s'aggraver pour les générations à venir.

Références

Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) & Société d'habitation du Québec (SHQ). (2024). Les intentions d'achat se maintiennent, mais plus nombreux sont ceux qui devront attendre sur le marché locatif. Communiqué de presse. APCIQ & SHQ.

<https://apciq.ca/les-intentions-dachat-se-maintiennent-mais-plus-nombreux-sont-ceux-qui-devront-attendre-sur-le-marche-locatif/>

Barrett, T., Dowle, M., Srinivasan, A., Gorecki, J., Chirico, M., Hocking, T., Schwendinger, B., & Krylov, I. (2025). data.table: Extension of 'data.frame'. R package version 1.16.99, <https://Rdatatable.gitlab.io/data.table>, <https://github.com/Rdatatable/data.table>, <https://r-datatable.com>.

CBC Montréal. (2023). Les dossiers au Tribunal administratif du logement (TAL) restent accessibles en ligne — un frein pour certains locataires. CBC Montréal. <https://www.cbc.ca/news/canada/montreal/tal-record-tenants-1.7276365>

Computing in the Humanities and Social Sciences (CHASS), University of Toronto. Analyseur de Recensement Canadien. <https://dc1.chass.utoronto.ca/census/index.html>

Foch, D., & Hill, N. (2025). La vision des investisseurs : taux d'intérêt, hausses, baisses et gains en capital [épisode 266]. The Canadian Real Estate Investor (podcast). <https://omny.fm/shows/the-canadian-real-estate-investor/266-final>

Force Jeunesse. (2025). Mémoire – Consultations prébudgétaires 2025-2026. [PDF]. Force Jeunesse. <https://forcejeunesse.qc.ca/wp-content/uploads/2024/01/Memoire-consultations-prebudgetaires-2024-2025-Force-Jeunesse.pdf>

Gaudreau, L. (2020). Le promoteur, la banque et le rentier. Fondements et évolution du logement capitaliste. Montréal : Lux.

Gouvernement du Canada. (2025). Approche du logement axée sur les droits de la personne. <https://housing-infrastructure.canada.ca/housing-logement/ptch-csd/human-rights-appro-droits-persone-eng.html>

Gouvernement du Québec, Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (s. d.). Stratégie québécoise de l'habitation [PDF]. Québec. https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/affaires-municipales/publications/habitation/strategie_quebecoise_habitation/TXT_strategie_habitation_complet.pdf

Institut de la statistique du Québec. (2024). Conditions de vie matérielles : abordabilité du logement. Vitrine vieillissement. <https://statistique.quebec.ca/vitrine/vieillissement/themes/conditions-vie-materielles/abordabilite-logement>

Kronick, J. M. & Beaudry, P. (2025). Rendre le logement plus abordable au Canada : l'importance de renforcer les villes moyennes. Insight no 674. C.D. Howe Institute. <https://cdhowe.org/publication/making-housing-more-affordable-in-canada-the-need-for-more-large-cities/>

La Presse. (2024). Immobilier : encore accessible, la propriété sans papa et maman? <https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2024-06-03/immobilier/encore-accessible-la-propriete-sans-papa-et-maman.php>

Ministère de l'Éducation du Québec. (2024). Programme Culture et citoyenneté québécoise — enseignement secondaire [PDF]. Québec. <https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/education/pfeq/primaire/programmes/PFEQ-culture-citoyennete-quebecoise-Secondaire.pdf>

McGill Reporter. (2025). Curbcut, la plateforme de données sur le logement, portée à l'échelle nationale. McGill Reporter. <https://reporter.mcgill.ca/mcgill-curbcut/>

Moore, R. (2023). Property: The Myth That Built the World. London : Faber & Faber.

Pebesma, E. (2018). Simple Features for R: Standardized Support for Spatial Vector Data. The R Journal, 10(1), 439–446. <https://doi.org/10.32614/RJ-2018-009>

Piketty, T. (2013). Le capital au XXI^e siècle. Paris : Éditions du Seuil.

Piketty, T. (2019). Capital et idéologie. Paris : Éditions du Seuil.

Plotly Technologies Inc. (2015). Collaborative data science. Plotly Technologies Inc. Montréal, QC. <https://plot.ly>

Pugliese, M. (2025). Qui hérite au Canada? Portrait statistique des réceptions d'héritage dans les provinces canadiennes de 2005 à 2023. Note de recherche. Montréal : Chaire de recherche du Canada en expériences financières des familles et inégalités de patrimoine.

R Core Team. (2021). R: A Language and Environment for Statistical Computing. R Foundation for Statistical Computing. <https://www.R-project.org/>

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2024). Enquête auprès des consommateurs hypothécaires 2024 [PDF]. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/enquetes-sur-le-logement/enquetes-aupres-des-consommateurs/-/media/c0e2509a8c64403dafa1ef8c79dae010.ashx>

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2018). À propos du logement abordable au Canada. SCHL. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-a-propos-du-logement-abordable/-a-propos-du-logement-abordable-au-canada>

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2024). Perspectives du marché de l'habitation. Ottawa, Canada. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees>

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2023). *Prix de vente médian des maisons individuelles et jumelées écoulées, Canada*. Portail de l'information sur le marché de l'habitation (PIMH). Repéré à l'adresse : <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#TableMapChart/1/1/Canada>

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2024). Rapport sur le marché locatif. Ottawa, Canada. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>

St-Hilaire, C., Brunila, M., & Wachsmuth, D. (2024). High Rises and Housing Stress. *Journal of the American Planning Association*, 90(1), 129-143. <https://doi.org/10.1080/01944363.2022.2126382>

Statistique Canada. (2016). Vivre en couple chacun chez soi. Regards sur la société canadienne, 75-006-X. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75-006-x/2016001/article/14639-fra.htm>

Statistique Canada. (2020). Comparaisons intergénérationnelles du bien-être économique des ménages. Les nouveautés en matière de comptes économiques canadiens (13-605-X). <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/13-605-x/2020001/article/00006-fra.htm>

Statistique Canada. (2021). Chiffres de population, régions métropolitaines de recensement, agglomérations de recensement, centres de population et régions rurales. <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/cv.action?pid=9810000601>

Statistique Canada. (2021). Dictionnaire, Recensement de la population 2021: Aire de diffusion agrégée. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/Definition-fra.cfm?ID=geo053>

Statistique Canada. (2021). Limites géographiques du recensement de 2021. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/geo/sip-pis/boundary-limites/index2021-fra.cfm?year=21>

Statistique Canada. (2023). *Revenu total médian, selon le groupe d'âge et le sexe, Canada, provinces et territoires, 1980 à 2023 (Tableau 11-10-0239-01)*. Repéré à l'adresse : <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/tv.action?pid=1110023901>

Statistique Canada. (2022). Vivre en solo. StatsCAN Plus. <https://www.statcan.gc.ca/o1/fr/plus/1908-vivre-en-solo>

Statistique Canada. (2023). Comment mesurons-nous l'amour? Permettez-moi d'énumérer quelques façons. StatsCAN Plus. <https://www.statcan.gc.ca/o1/fr/plus/2964-comment-mesurons-nous-lamour-permettez-moi-denumerer-quelques-facons>

Statistique Canada. (2023). 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 ? <https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/pub/46-28-0001/2023001/article/00004-fra.pdf?st=nIzqCRs2>

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2024). *Rapport sur le marché locatif – Automne 2024* [Tableau A1].

<https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/fall-2024/rental-market-report-fall-2024-fr.pdf>

Tal, B., Judge, (2021). Gifting for a down payment—perspective. CIBC Capital Markets. <https://economics.cibccm.com/cds?flag=E&id=9dc124d8-9764-4c1d-83b4-9e89a5d568b8>

Tribunal administratif du logement (TAL). (2025). Mission et compétences. TAL.

<https://www.tal.gouv.qc.ca/fr/a-propos/mission-et-competences>

Ville de Montréal. (2025). Hébergement touristique à court terme. Ville de Montréal.

<https://montreal.ca/en/topics/short-term-tourist-accommodation>

Wells, Katy. « The Right to Housing » dans *Political Studies*, 2019

Wickham, H., et al. (2019). Welcome to the tidyverse. *Journal of Open Source Software*, 4(43), 1686. <https://doi.org/10.21105/joss.01686>

Bibliographie indicative supplémentaire

Bengsston, Bo. « Housing as a Social Right: Implications for Welfare State Theory » dans *Scandinavian Political Studies*, vol. 24, n.4, 2001, pp. 255–275

Blau, Eve. *The Architecture of Red Vienna, 1919–1934*. Cambridge, MA: MIT Press, 1999.

Crespo Villarreal, Daniel, David Searle et François Leblanc. « C'est du vrai monde qui pâtit de la crise du logement » dans *Le Devoir*, section Idées, 31 mars 2023

King, Peter. « Using Big Ideas: The Application of Political Philosophy in Housing Research. » dans *Housing, Theory and Society*, vol. 28, 2011, pp. 109-122

Lapalme, Véronic. « Les rapports d'identification aux lieux des femmes sans-abri fréquentant les maisons d'hébergement » Mémoire. Montréal (Québec, Canada), Université du Québec à Montréal, maîtrise en travail social, 2017

Leclair, Marichelle, et al. "Au-delà du logement : l'effet hétérogène de *Logement d'abord* sur l'implication criminelle de personnes vivant avec un trouble mental." *Santé mentale au Québec*, vol. 47, n. 1, printemps 2022, pp. 37–61.

Le Devoir. « Un transfert de 1 000 milliards de dollars est en cours chez les Québécois », dans *Le Devoir*, section Économie, 14 avril 2024. <https://www.ledevoir.com/economie/814375/dossier-heritage-transfert-1000-milliards-dollars-est-cours-quebecois>

Madden, David et Peter Marcuse. *In defense of housing: the politics of crisis*. London; New York: Verso, 2016

Petitclerc, Alexandre. « Le droit au logement comme levier normatif pour l'accès aux droits et libertés civiles ». Mémoire. Montréal (Québec, Canada), Université de Montréal, maîtrise en philosophie, 2021

Politico. « How Vienna Cracked the Affordable Housing Code », dans *Politico Europe*, 24 janvier 2022. <https://www.politico.eu/article/how-vienna-cracked-affordable-housing-code>

Putnam, Daniel. « Gentrification and Domination » dans *The Journal of Political Philosophy*, vol. 29, n. 2, 2021, pp. 167-187

Richardson, Jo. *Place and Identity: The Performance of Home (1st ed.)*. London: Routledge, 2019

Watts, Beth and Janice Blenkinsopp. « Valuing Control over One's Immediate Living Environment: How Homelessness Responses Corrode Capabilities » dans *Housing, Theory and Society*, 2021

Wells, Katy. « The Right to Personal Property » dans *Politics, Philosophy & Economics*, 2016

Young, Iris Marion. « House and Home: Feminist Variations on a Theme » dans Hardy, S., Wiedmer, C. (dir.) *Motherhood and Space*. New York: Palgrave Macmillan, 2005

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2024). *Rapport sur le marché locatif, automne 2024* : Tableau A1 – Achèvements annuels par type de logement. Gouvernement du Canada.

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>

Clerval, A. (2013). *Paris sans le peuple. La gentrification de la capitale*. Paris : La Découverte.

Statistique Canada 2023 :

<https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/pub/46-28-0001/2023001/article/00004-fra.pdf?st=nIzqCRs2>

ANNEXES

Méthodologie, Figure 8: Pendant l'été 2023, nous avons collecté l'ensemble des annonces de logements publiées sur trois sites distincts. Cette collecte a débuté le 1er juin 2023 et s'est terminée le 1er août 2023. L'objectif était d'évaluer dans quelle mesure les prix affichés pour les logements à louer différaient de ceux réellement payés par les locataires en place, en s'appuyant notamment sur les données de la SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement). Au total, près de 23 000 annonces ont été recueillies, incluant des informations telles que le nombre de chambres, le prix affiché, le quartier et la description du logement. Toutefois, la grande majorité de ces annonces étaient des doublons, correspondant à des logements restés en ligne durant toute la période. Après avoir conservé une seule occurrence de chaque logement, le jeu de données final comprend 6 788 logements : 1 281 provenant de Craigslist, 1 093 de DuProprio et 4 414 de LogisQuébec.