

Abordabilité du logement chez les jeunes : constats et recommandations de Force Jeunesse

CONSTATS

Force Jeunesse (FJ), fidèle à son engagement envers l'équité intergénérationnelle depuis plus de 27 ans, a fait produire un rapport de recherche qui arrive à un constat clair : la crise du logement compromet gravement les perspectives économiques et sociales de la jeunesse québécoise. La financiarisation de l'immobilier et la rareté des logements abordables rendent inatteignables l'accès à un logement locatif de qualité et à la propriété pour notre génération.

Inabordabilité croissante

Entre 2024 et 2025, la valeur moyenne d'une propriété a augmenté de 8,1 %, alors que les salaires n'ont progressé que de 3,3 %, une tendance qui ne s'essouffle pas depuis plus de 20 ans.

Pression locative

Alors que les nouveaux locataires sont confrontés à des augmentations de loyers abusives, le prix des logements locatifs disponibles sur le marché atteint des sommets. Les jeunes, souvent à revenu plus faible, peinent à épargner pour une mise de fonds ou à accéder au crédit puisqu'ils doivent allouer une plus grande part de leurs revenus à leur loyer.

Financiarisation de l'immobilier

Dû à des politiques monétaires avantageuses pour les propriétaires d'actifs, l'augmentation disproportionnée de la valeur des propriétés immobilières par rapport aux salaires des emplois d'entrée sur le marché du travail s'est faite au détriment du pouvoir d'achat des 18-35 ans. La transformation du logement en produit financier – alimentée par les politiques publiques favorisant la demande et l'accès au crédit – entretient la spéculation et la hausse des prix.

Inégalités patrimoniales croissantes

Dans un contexte où le transfert de richesse entre générations est concentré entre les plus aisés, l'iniquité intragénérationnelle se fait aussi ressentir alors que l'accès à la propriété dépend de plus en plus de la possibilité d'avoir un soutien financier familial costaud à la mise de fonds.

Les questions de l'accès abordable à la propriété et au logement locatif ne peuvent être complètement isolées. Les pressions dans le marché locatif contraignent les jeunes, souvent avec un salaire plus bas que la moyenne, à allouer une plus grande part de leurs revenus dans leur loyer. Cette capacité d'épargne réduite repousse l'accès à la propriété.

RECOMMANDATIONS

Force Jeunesse estime qu'une réponse durable à la crise du logement doit s'attaquer aux racines structurelles de l'injustice intergénérationnelle et sortir le logement de la logique spéculative.

Trois grands axes d'action sont proposés :

01.

REDISTRIBUER LA RICHESSE POUR FINANCER LE LOGEMENT COLLECTIF

- Instaurer progressivement une taxe sur les grands héritages et dons familiaux, dont les revenus seraient versés dans un fonds dédié à la construction et la rénovation de logements à but non lucratif.
- Ce mécanisme favoriserait une redistribution équitable du patrimoine et renforcerait le filet social québécois et réduirait ainsi les iniquités intra-générationnelles.

02.

ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES HORS MARCHÉ

- Soutenir les OBNL d'habitation en offrant du financement pour les phases de pré-développement, des prêts à faible intérêt et une simplification du fardeau administratif.
- Le développement d'un parc de logements géré par des OBNL augmenterait l'offre de logement abordable, ce qui permettrait à long terme au gouvernement d'offrir moins d'aide individuelle.

03.

FACILITER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DES JEUNES SANS SOUTIEN FAMILIAL

- Créer un programme public de financement de la mise de fonds pour premiers acheteurs, avec prêts sans intérêt remboursables à la revente.
- Développer un produit hypothécaire québécois à taux préférentiel, administré par un acteur public comme la CDPQ.
- Promouvoir des formules hybrides (ex. rent-to-buy) au sein de projets communautaires, afin d'éviter d'alimenter la surenchère.



CONCLUSION

Le logement doit redevenir un bien commun qui sert avant tout à répondre à un besoin humain, et non un produit spéculatif dont le rendement dépasse plusieurs produits financiers.

Force Jeunesse appelle les acteurs publics à poser des gestes audacieux et structurants pour rétablir une véritable équité intergénérationnelle en habitation et donner à la prochaine génération les mêmes opportunités que leurs parents et grands-parents.