

*Pourquoi ne rêvons-nous pas aussi d'avoir de plus en plus de propriétaires de leur logement ? Pourquoi n'établissons-nous pas un programme d'aide permettant à la génération montante de jouir du même droit à la propriété que nous avons eu, tout comme les baby-boomers avant nous ?*

*Permettons-nous de rêver un instant d'une société qui accompagnerait ses jeunes dans l'accession à la propriété. Ne réussirions-nous pas à éradiquer cette iniquité générationnelle et une partie importante du problème d'abordabilité ?*

**Créer un fonds d'investissement  
pour soutenir l'achat d'une première résidence neuve**

**Mémoire soumis au ministère des Finances  
dans le cadre des consultations prébudgétaires 2024-2025**

**par**

**Laurence Vincent, présidente, Prével**

**Martin Galarneau, associé, TGTA**

**Montréal, janvier 2024**

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>5</b>
<b>1. CONTEXTE .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Les mises en chantier.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. La croissance de la population .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3. L'inflation.....</b>	<b>6</b>
<b>1.5. L'accessibilité à la propriété.....</b>	<b>8</b>
<b>1.6. Les anticipations pour 2024 et 2025 .....</b>	<b>10</b>
<b>2. UN FONDS D'INVESTISSEMENT POUR SOUTENIR L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE RÉSIDENCE NEUVE... </b>	<b>12</b>
<b>2.1. Objectifs du Fonds .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2. Clientèle visée .....</b>	<b>13</b>
<b>2.3. Conditions d'admissibilité .....</b>	<b>13</b>
<b>2.4. Mécanique du Fonds.....</b>	<b>14</b>
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>15</b>
<b>ANNEXE A.....</b>	<b>16</b>
<b>Comment la crise du logement affecte les objectifs et le bien-être des jeunes Canadiens .....</b>	<b>16</b>

## PRÉAMBULE

Nous sommes deux citoyens et développeurs immobiliers, socialement engagés, qui œuvrons pour bâtir des milieux de vie durables et responsables.

Nous sommes fortement préoccupés, oui, par l'état actuel du marché de l'habitation mais aussi par certaines iniquités générationnelles et sociales qui s'amplifient et menacent à notre avis le modèle québécois de développement et de solidarité.

Le constat largement partagé de la difficile accessibilité au logement, de l'atonie des mises en chantier pour répondre à l'ensemble des besoins, ainsi que des répercussions économiques, sociales, environnementales et humaines qui en découlent renforce notre conviction.

Par ailleurs, déjà un enjeu avant l'arrivée de la pandémie, l'accessibilité au logement et à la propriété a été drastiquement contrainte au cours des dernières années par la hausse des taux d'intérêts, l'inflation générale et la forte hausse des coûts de construction.

Notre mémoire porte essentiellement sur l'accès à une première propriété résidentielle.

Pourquoi ? Parce que dans le débat actuel, il nous semble que l'accès à la propriété est absent et qu'il est solution pérenne : une fois propriétaire, l'individu ne subit plus les aléas du marché haussier.

N'oublions pas que l'achat d'une première propriété représente, pour la grande majorité des ménages, la meilleure manière de se constituer un patrimoine financier.

Même si une très forte proportion des jeunes sont d'accord avec cette assertion, plus des deux tiers d'entre-eux pensent que cela est maintenant inaccessible, ce rêve étant seulement possible pour les riches.

En effet, les jeunes qui ont accédé récemment à la propriété ont pu le faire, pour environ les deux tiers d'entre-eux, parce qu'ils ont bénéficié d'une contribution considérable de leurs parents et de leurs proches. En ne permettant pas aux moins fortunés d'être propriétaires, nous contribuons à concentrer la richesse entre les mains d'un nombre de plus en plus restreint de personnes qui peuvent bénéficier d'une telle aide. De là, une iniquité grandissante, tant générationnelle que sociale, que nous devons combattre.

Le Québec a le plus faible taux de propriété au Canada. Toutefois, il y d'importants acquis sur lesquels nous pouvons ériger. C'est au Québec que la plus forte proportion des jeunes, soit 83 %, pensent que détenir sa maison est le meilleur investissement que l'on puisse faire.

Notre vision est celle de mettre en place un véritable plan Marshall québécois pour l'accès à la propriété afin d'aider les premiers acheteurs, par ricochet les jeunes, à acquérir un logement, leur permettant ainsi d'accumuler un patrimoine financier.

Pour ce faire, nous proposons au Gouvernement du Québec de mettre en place un fonds d'investissement pour soutenir l'achat d'une première résidence tout en stimulant la construction de nouvelles unités.

Ce fonds, tel que nous l'envisageons, faciliterait non seulement l'accès à la propriété et l'accélération de la construction résidentielle, il permettrait aussi de concourir aux objectifs poursuivis en matière de transition écologique, de mobilité durable.

Aussi, le fonds que nous envisageons, par une approche de capitalisation et d'investissement, ne serait pas en concurrence avec les importants budgets pour soutenir le logement social et abordable.

Le fonds, dont certaines caractéristiques sont décrites dans ce mémoire, apporte à l'acheteur l'équivalent de sa mise de fonds initiale (20% du prix d'achat).

L'acquéreur de la propriété, au moment de la vente de sa propriété ou à l'échéance fixée par ledit fonds qui serait de 10 ans dans notre proposition, rembourse le montant reçu et 20 % de la plus-value de la propriété.

Avec ce scénario et en considérant une valeur moyenne des propriétés de 400 000\$, un tel fonds capitalisé à hauteur d'un milliard de dollars permettrait à environ 12 500 ménages de devenir propriétaire. Ce fond serait automatiquement recapitalisé lors du remboursement de l'aide reçue, ainsi de nouvelles personnes chaque année pourraient bénéficier de ces sommes sans que le gouvernement n'ait à injecter de nouveaux fonds.

Le gouvernement pouvant emprunter à des taux d'intérêts inférieurs, nous sommes convaincus, basé sur ce qui est observé depuis des décennies, que la hausse de valeur des propriétés au cours des prochaines années sera supérieure à ces taux d'intérêts payés par le gouvernement, lui laissant ainsi un rendement potentiel positif.

Pour le Gouvernement, mettre en place un tel fonds constituerait un investissement d'impact qui permettrait au Québec d'avancer vers une plus grande richesse et solidarité en plus de favoriser un changement de comportement vers la transition écologique.

Nous avons élaboré ce mémoire avec la perspective d'offrir notre proposition visant à instaurer un fonds d'investissement destiné à faciliter l'acquisition d'une première résidence neuve.

Bonne lecture !

Laurence Vincent et Martin Galarneau

## **INTRODUCTION**

Relancer rapidement et de manière significative la construction résidentielle au Québec constitue un enjeu de premier plan, tant pour des raisons économiques, sociales et environnementales, qu'humaines.

Nous sommes conscients des importantes sommes que le gouvernement a annoncé à l'automne 2023 lorsqu'il a fait le point sur la situation économique et financière du Québec.

Toutefois, nous sommes convaincus que des mesures complémentaires s'imposent.

C'est dans un esprit de collaboration, de citoyens et développeurs socialement engagés et responsables que nous proposons de mettre en place un fonds d'investissement capitalisable pour venir soutenir l'accès à la propriété pour un premier achat d'une résidence neuve.

Ce nouveau fonds viendrait non seulement faciliter l'accès à la propriété mais il permettrait aussi de corriger certaines iniquités générationnelles et sociales qui s'accroissent, tout en permettant au gouvernement d'atteindre certains de ses objectifs soumis dans le cadre des présentes consultations prébudgétaires, soit :

- Accroître le potentiel économique du Québec et relancer l'économie de manière durable
- Construire davantage de logements abordables et aider les ménages à plus faible revenu à se loger
- Agir contre les changements climatiques

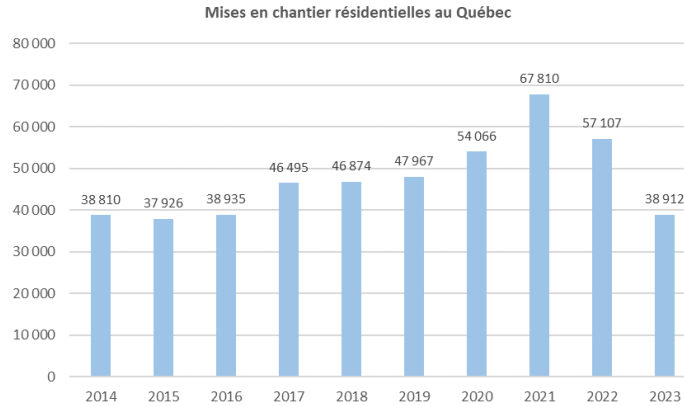
Nous pourrions mentionner que la mise en œuvre de notre proposition contribuerait aussi à l'atteinte d'un grand objectif poursuivi par le gouvernement, soit celui d'accroître la richesse, individuelle et donc collective, des Québécoises et des Québécois.

### **1. CONTEXTE**

La proposition que nous avançons vise à contribuer à relever certains des défis qui se présentent actuellement.

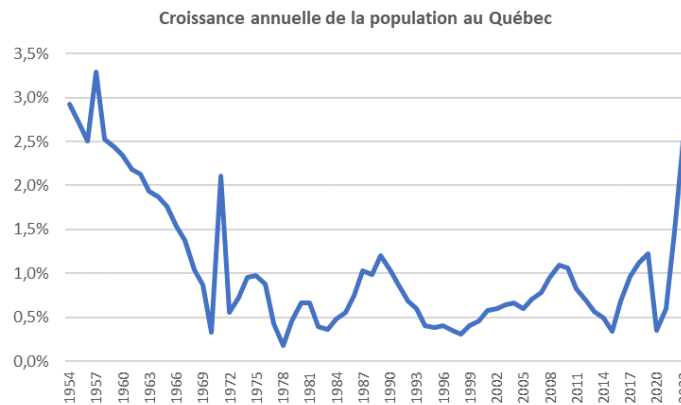
#### **1.1. Les mises en chantier**

Au Québec, après avoir atteint un sommet en 2021, les mises en chantier résidentielles ont enregistré deux années consécutives de recul.



## 1.2. La croissance de la population

Cette baisse est d'autant plus dommageable qu'elle survient au même moment que la population s'accroît à un rythme qui n'avait pas été observé depuis le début des années soixante<sup>i</sup>.



Si la Banque du Canada estime que l'économie est dans une phase d'offre excédentaire modeste, il en est autrement pour le secteur de l'habitation.

Des économistes de la BNC évaluent que « le déficit de l'offre a atteint un nouveau record »<sup>ii</sup>.

## 1.3. L'inflation

Il n'est donc pas surprenant d'observer que la hausse des prix pour se loger est plus prononcée que celle de l'inflation globale. Ceci est vrai pour l'ensemble du Canada mais semble avoir plus d'acuité au Québec.

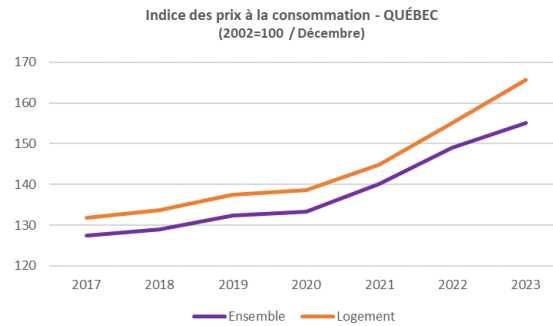
Le « logement a poursuivi sa contribution démesurée à l'inflation globale »<sup>iii</sup>. La différence entre l'inflation des loyers et l'inflation de l'IPC « est la plus élevée depuis plus de 60 ans » et l'inflation des loyers « est la pire en plus de 40 ans »<sup>iv</sup>.

Dans sa récente déclaration préliminaire, le gouverneur de la Banque du Canada a signalé « Mais les tensions dans certains secteurs de l'économie font encore obstacle à la baisse de l'inflation. Le plus important de ces secteurs est celui du logement. En effet, les prix des services liés au logement continuent de progresser à vive allure, atteignant un taux de presque 7 %, en raison de la montée du coût de l'intérêt hypothécaire, des loyers et d'autres coûts de logement. »<sup>v</sup>

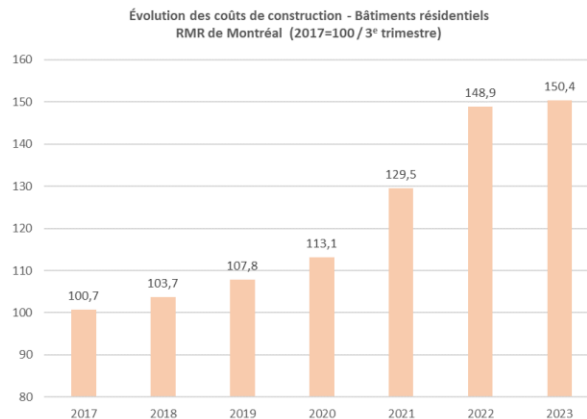
Dans son rapport, parmi les risques pouvant entraîner une hausse de l'inflation, la Banque du Canada mentionne :

« les prix des habitations pourraient aussi augmenter plus que prévu, ce qui accroîtrait l'inflation par une hausse des frais de logement. Le scénario de référence postule une légère hausse des prix des habitations, mais cette prévision est entourée d'une grande incertitude. »<sup>vi</sup>

Le graphique suivant illustre les courbes pour l'IPC au Québec concernant l'ensemble et le logement. On constate l'agrandissement de l'écart depuis 2021.

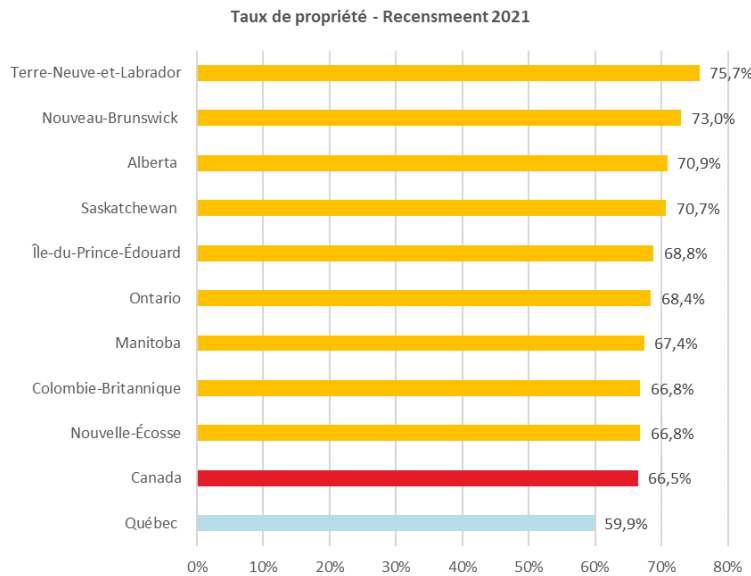


Par ailleurs, les coûts de construction pour les bâtiments résidentiels enregistrent une très forte hausse depuis 2020. Statistique Canada recense ces coûts pour 11 RMR, dont celle de Montréal. Du graphique suivant, on remarque les très fortes hausses encourues en 2021 et 2022 et une certaine accalmie en 2023.



## 1.4. Le taux de propriété

Parmi toutes les provinces, le Québec a le taux de propriété<sup>vii</sup> le plus faible; ce dernier étant en recul entre les recensements de 2016 et 2021, comme partout ailleurs, passant de 61,3 % à 59,9 %.



## 1.5. L'accessibilité à la propriété

La RBC, par son indice qui mesure l'accessibilité à la propriété, démontre la dégradation de la situation. Même si elle anticipe une modeste amélioration au cours des deux prochaines années, elle souligne que « l'accessibilité demeurera très restreinte ».<sup>viii</sup>

### L'accessibilité devrait s'améliorer quelque peu au cours de l'année à venir

Coûts de propriété en pourcentage du revenu du ménage, au Canada, pour l'ensemble des types d'habitation



**L'accessibilité à la propriété doit nous préoccuper car elle représente, pour la grande majorité des ménages, la meilleure manière de se constituer un patrimoine.**

Au sujet de l'habitation, un sondage mené en 2023 par IPSOS nous apprend que 76 % des personnes pensent que posséder sa propre maison est le meilleur investissement qu'une personne puisse faire.



Toutefois, 69 % des personnes croient que posséder une maison au Canada est désormais réservé aux riches et 63 % des personnes n'ayant pas encore leur propre résidence ont renoncé à devenir propriétaire.

**Ce sondage nous apprend aussi que chez les jeunes, c'est au Québec que la proportion est la plus élevée pour ceux qui pensent que détenir sa maison est le meilleur investissement que tu puisses faire (83 %); malheureusement, parmi les jeunes québécois, 63 % renonceraient à l'accession à la propriété.**

Dans l'étude annuelle sur la jeunesse publiée en septembre 2023 par Léger, on constate que, parmi les sondés :

- 81 % affirment « Je suis locataire parce que je ne suis pas capable d'acheter une propriété. »
- 67 % affirment « Je ne pense pas être capable d'acheter une propriété dans les prochaines années.

En outre, le Sondage 2023 de Royal LePage et Sagen sur les premiers acheteurs au Canada<sup>ix</sup> révèle qu'au Québec, **62 % des premiers acheteurs, qui envisagent de procéder à un achat, sont inquiets de passer à côté d'une propriété à cause d'une mise de fonds insuffisante.**

**La même enquête indique aussi que parmi les premiers acheteurs qui ont procédé à un achat, 63 % ont bénéficié d'une aide de leurs parents ou de leurs proches.** Ce portrait est relativement semblable à travers le Canada.

Rappelons que dans son étude publiée à l'automne 2021, la CIBC attire l'attention sur les sommes gigantesques (10 milliards \$ au Canada pour l'année observée) que des parents versent à leurs enfants pour leur permettre d'acheter une résidence. À ce moment, près de 30 % des premiers acheteurs avaient pu bénéficier d'une telle aide qui en moyenne se chiffrait à 82 000 \$. Les 2/3 des premiers acheteurs ayant reçu de l'aide de leurs parents ont affirmé que cette aide constituait leur mise de fonds pour l'achat. Cela entraîne aussi des répercussions quant à la distribution de la richesse :

« Cependant, dans le même temps, les dons contribuent clairement à creuser l'écart de richesse entre les bénéficiaires et les non-bénéficiaires. Cette augmentation de l'écart est bien plus importante que le montant réel du don, car elle pourrait faire la différence entre devenir propriétaire ou non d'une maison, les bénéficiaires bénéficiant potentiellement de l'appréciation future du prix de l'immobilier. En outre, le don permet également de réduire le montant de l'hypothèque et permet donc de réaliser d'importantes économies sur les paiements d'intérêts au fil du temps. »<sup>x</sup>

Dans une étude parue en novembre 2023, Statistique Canada établit l'existence d'un lien positif entre la possession d'une propriété par les parents et la probabilité que leurs enfants adultes soient eux-mêmes propriétaires. Il est souligné :

« ...de nombreux facteurs contribuent à la capacité des jeunes Canadiens à devenir propriétaires d'une résidence, y compris ce que certains appellent le « grand transfert de richesse ». Il s'agit d'un concept selon lequel la richesse des parents pourrait, au moyen de dons et d'héritages, permettre à leurs enfants adultes de constituer plus facilement une mise de fonds ou couvrir leurs paiements hypothécaires. »<sup>xi</sup>

Ici, il nous apparaît important de reproduire en annexe<sup>1</sup> des extraits concernant les conclusions que tirent Abacus Data à la suite d'une recherche menée<sup>xii</sup>. Citons seulement cet élément :

« Les données révèlent une histoire de défis profonds auxquels sont confrontés ces jeunes Canadiens qui vont bien au-delà des difficultés financières, en plongeant au cœur de leur vie et de leurs aspirations. »

Selon le professeur Mario Fortin :

« L'accès à la propriété résidentielle est vu comme un des piliers de la préparation financière à la retraite. On ne peut pas prouver qu'être propriétaire coûte moins cher chaque année qu'être locataire, mais ça donne une discipline, une forme d'épargne forcée. Le remboursement de capital fait en sorte que la maison, avec les années, on la paye et on accumule une richesse sous forme immobilière. »<sup>xiii</sup>

### 1.6. Les anticipations pour 2024 et 2025

Dans sa mise à jour de l'automne 2023<sup>xiv</sup>, le gouvernement du Québec anticipe que les investissements résidentiels connaîtront une croissance de 0,5 % en 2024 et de 2,6 % en 2025. Cela signifierait qu'il y aurait 44 000 mises en chantier en 2024 et 44 800 en 2025. Pour les deux années subséquentes, il est anticipé une baisse. Il y est souligné que :

« Le rebond du marché immobilier s'explique essentiellement par la croissance démographique exceptionnelle qu'a connue le Québec en 2023 (+2,3 %). L'augmentation de la demande se produit de concert avec une offre limitée de logements. [...] »

Dans un contexte où l'offre d'habitations semble encore insuffisante pour répondre à la demande, la tendance haussière des prix des propriétés devrait se poursuivre à court terme. Néanmoins, certains facteurs continueront de limiter l'activité sur le marché immobilier.

- La forte hausse des taux d'intérêt hypothécaires se fera sentir de façon plus importante au fur et à mesure que les prêts arriveront à échéance.
- Les prix et les coûts de financement élevés réduisent le bassin d'acheteurs potentiels. »<sup>xv</sup>

Il est aussi à noter qu'il est indiqué qu'« une reprise plus rapide que prévu de la construction immobilière atténuerait les déséquilibres entre la demande et l'offre du secteur résidentiel et elle permettrait d'améliorer l'abordabilité des logements. »<sup>xvi</sup>

Pour sa part, dans ses prévisions publiées en janvier 2024<sup>xvii</sup>, l'APCHQ prévoit que les mises en chantier progresseront légèrement pour s'établir à 44 000 en 2024 et à 50 000 en 2025. L'APCHQ stipule :

- La construction de logements locatifs accaparera la part du lion et représentera environ sept nouvelles habitations sur dix dans les centres urbains de la province.
- Malgré de légères hausses attendues pour l'unifamiliale et la copropriété, d'un point de vue historique, la construction sera famélique dans ces segments.

---

<sup>1</sup> Voir l'Annexe A.

- D'un point de vue structurel, la construction de logements cette année et l'an prochain sera nettement insuffisante pour combler une partie du déficit d'habitations que nous connaissons actuellement. Pour ce faire, il faudrait plutôt arriver à tripler les mises en chantier jusqu'en 2030 afin de ramener l'abordabilité sur les marchés (locatif et revente).

Quant à elle, la CCQ anticipe pour 2024 une baisse du nombre d'heures travaillées dans le secteur résidentiel, quasiment aussi forte que celle observée en 2023, soit respectivement -12 % versus -14 %.<sup>2</sup>

À certains égards, ces scénarios se différencient souvent en fonction de leurs anticipations quant aux baisses des taux d'intérêts à venir (le quand et le combien) mais ils convergent d'une certaine manière pour signaler que la construction résidentielle, eu égard aux besoins, demeurera relativement anémique au cours des prochaines années.

Il faut donc des mesures supplémentaires pour lui insuffler un véritable élan.

Pour ce qui est de l'accessibilité à la propriété, comme nous l'avons vu avec l'indice de la RBC, une certaine amélioration est attendue dans la foulée des baisses anticipées des taux d'intérêts mais puisque les prix sont élevés et qu'ils continueront à progresser, alors elle demeurera problématique, notamment pour les premiers acheteurs.

---

<sup>2</sup> Les baisses successives dans les mises en chantier résidentielles et le nombre d'heures travaillées font un sorte qu'il y a un potentiel de main-d'œuvre sous-utilisée car ce n'est pas tous les métiers œuvrant dans le secteur résidentiel qui sont utilisés avec la même intensité dans les secteurs industriels et de génie.

## **2. UN FONDS D'INVESTISSEMENT POUR SOUTENIR L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE RÉSIDENCE NEUVE**

Comme nous l'avons souligné, le taux de propriété au Québec est le plus faible au Canada et l'accessibilité à la propriété devient inaccessible pour une large part des ménages, même ceux qui ont de bons revenus. Voilà une situation à laquelle il faut s'attaquer.

En laissant le taux de propriété chuter, particulièrement chez les jeunes, nous créons une importante iniquité générationnelle. En ne permettant pas aux moins fortunés d'être propriétaires, nous contribuons à concentrer la richesse entre les mains d'un nombre de plus en plus restreint de personnes qui peuvent bénéficier de l'aide de leurs parents et proches. Et nous courons le risque de constater une augmentation du nombre d'individus ayant besoin d'une assistance gouvernementale pour se loger, victimes des augmentations du marché immobilier futures.

Pourtant, rappelons-le, 83 % des jeunes au Québec pensent que détenir sa maison est le meilleur investissement que l'on puisse faire. Il y a donc là un bassin à partir duquel nous pouvons ériger afin que le taux de propriété au Québec augmente. Nous dirions même : voilà une génération d'acheteurs potentiels qu'il faut aider si nous souhaitons bâtir une société plus riche et plus solidaire.

L'aide destinée aux premiers acheteurs devrait donc être perçue comme un investissement plutôt qu'une dépense, puisqu'une fois lancés, ces accédants deviennent autonomes et indépendants, n'étant plus victimes de l'emballement du marché immobilier. Rappelons que, une fois devenus propriétaires, les jeunes profiteraient des hausses du marché tout en constituant une épargne forcée grâce à leur hypothèque mensuelle.

C'est sur cette volonté de vouloir corriger une iniquité générationnelle qui devient de plus en plus intolérable, d'améliorer l'accessibilité à la propriété, d'accélérer la construction résidentielle et de participer à la transition écologique, que nous proposons au gouvernement du Québec de mettre en place un fonds d'investissement pour soutenir l'achat d'une première résidence neuve.

Aussi, de nombreuses études ont démontré que l'acquisition d'une propriété a un effet domino, l'acquéreur pouvant libérer un logement locatif qui devient ainsi accessible pour un autre ménage.

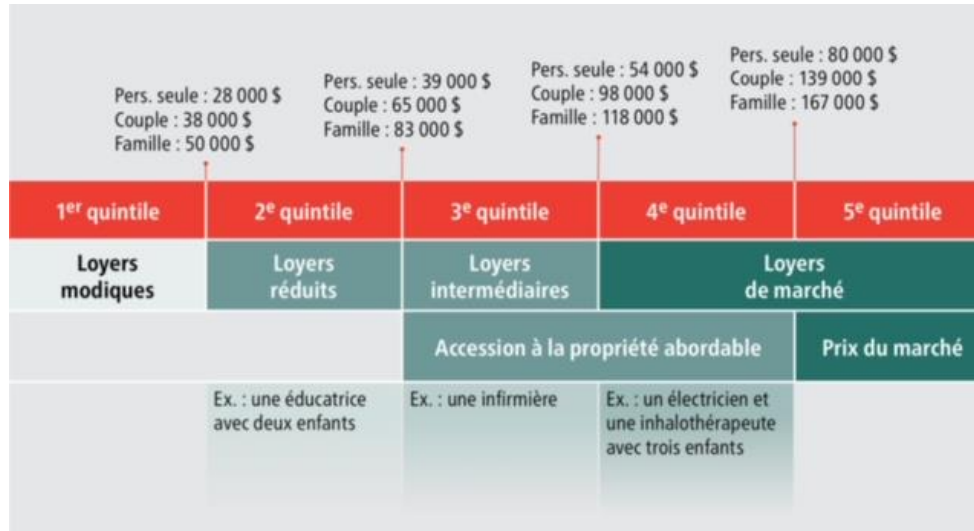
### **2.1. Objectifs du Fonds**

Un tel fonds aurait quatre objectifs, soit :

- Contribuer à corriger une iniquité générationnelle et sociale qui s'alourdit;
- Contribuer à améliorer l'accessibilité à la propriété pour les premiers acheteurs de résidences neuves;
- Contribuer à accroître l'offre résidentielle
- Favoriser la transition écologique

## 2.2. Clientèle visée

La clientèle visée est certes les premiers acheteurs d'une propriété résidentielle mais plus particulièrement celle se situant aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quintiles, selon cet exemple de schéma<sup>xviii</sup> :



## 2.3. Conditions d'admissibilité

### L'acheteur

- Résident du Québec
- Première propriété achetée
- Occuper la propriété à titre de résidence principale

### La propriété

- Construction neuve
- Construite dans un lieu qui favorise l'atteinte d'objectifs en matière de transition écologique, de mobilité durable et de milieux de vie complets

La *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire* stipule dans sa vision :

« Le Québec est un leader en matière d'architecture et les Québécoises et les Québécois sont fiers d'habiter des milieux de vie complets, de qualité, conviviaux et inclusifs qui répondent de manière efficace et efficiente à leurs besoins. Ces milieux de vie contribuent à la santé, à la sécurité, au bien-être et à l'épanouissement de toutes et de tous; ils favorisent la mobilité durable, l'économie d'énergie, sont résilients et concourent à la lutte contre les changements climatiques »<sup>xix</sup>

Comme le fait ressortir le président de l'Ordre des urbanistes du Québec :

« En publiant la *Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire* l'an dernier, le gouvernement du Québec a pris acte de la beauté de notre territoire et a mis en œuvre plusieurs

moyens pour la préserver, voire l'enrichir. Cette politique est porteuse de promesses rassurantes lorsqu'il est question d'offrir des milieux de vie complets, conviviaux et durables à tous les Québécois et Québécoises. »<sup>xx</sup>

Il met aussi en évidence qu'une saine densification « est une solution sine qua non au problème du logement ».<sup>xxi</sup>

Ainsi, d'autres critères découlant d'orientations et politiques gouvernementales pourraient être introduits mais en faisant attention de ne pas trop alourdir et complexifier la gestion de ce fonds ou de le rendre inéquitable par rapport à certains territoires.

## 2.4. Mécanique du Fonds

Le principe fondamental est que le Fonds apporte à l'acheteur l'équivalent de sa mise de fonds (20% du prix d'achat) en contrepartie d'un partage de la hausse de la valeur de la propriété.

Ainsi, le Fonds est l'équivalent d'un co-investisseur. L'acquéreur de la propriété, au moment de la vente de sa propriété ou à l'échéance fixée par le Fonds qui serait de 10 ans dans notre proposition, rembourse au Fonds le montant reçu et 20 % de la plus-value de la propriété.<sup>xxii</sup>

À titre d'exemple, le tableau suivant illustre la différence de paiement hypothécaire mensuel pour un acquéreur qui aurait comme co-investisseur le Fonds; ce dernier ayant amené une mise de fonds équivalente à 20 % du prix d'achat.

Une propriété neuve dont le prix de vente est de 400 000 \$		
	Sans aide	Avec l'aide du Fonds
Mise de fonds par l'acheteur (5%) + taxes	21 516 \$	80 000 \$
Hypothèque, incluant prime SCHL	395 200 \$	320 000 \$
Amortissement de l'hypothèque	25 ans	25 ans
Taux d'intérêt	5,95%	5,95%
Paiement hypothécaire mensuel	<b>2 534 \$</b>	<b>2 052 \$</b>

Le gouvernement pouvant emprunter à des taux d'intérêts inférieurs et basé sur ce qui est observé depuis des décennies, il n'est pas risqué d'avancer que la hausse de valeur des propriétés au cours des prochaines

années sera très probablement supérieure à ces taux d'intérêts payés par le gouvernement, lui laissant ainsi un rendement potentiel positif.

Un tel Fonds capitalisé, par exemple, à hauteur d'un milliard de dollars et basé sur notre exemple, permettrait, comme précisé, à environ 12 500 ménages de devenir propriétaire. Comme ces sommes sont remboursables avec rendement, d'autres ménages pourront être aidés dans le futur.

À notre connaissance, la seule dépense à laquelle le gouvernement pourrait être appelé à contribuer concerne les frais de gestion initiaux du Fonds et la constitution de réserves pour faire face à d'éventuelles mauvaises créances.

Si nous proposons la création d'un fonds capitalisable, c'est aussi pour ne pas empiéter sur les sommes que le gouvernement dégage à titre de dépenses pour le secteur de l'habitation, particulièrement pour les logements sociaux et abordables. Nous sommes convaincus de l'importance de continuer de subventionner le logement social et abordable car il constitue la base nécessaire à une société en santé.

## **CONCLUSION**

Les enjeux d'une habitation abordable et d'un meilleur accès à la propriété exigent de l'innovation, de l'ambition, de la cohérence et de la persévérance. Nous sommes convaincus qu'en se mobilisant nous pouvons ici au Québec réussir non seulement à avoir une société collectivement enrichie mais aussi avoir une société plus solidaire qui s'est attaquée à des iniquités générationnelles et sociales, tout en se préoccupant de la transition écologique.

C'est avec ce rêve et remplis d'espoir que nous avons préparé ce mémoire et soumis cette idée de créer un fonds d'investissement pour soutenir l'achat d'une première résidence neuve.

Nous sommes convaincus qu'un tel Fonds constitue un outil essentiel pour une stratégie ou un plan d'action en habitation, et un véritable investissement d'impact qui permettrait au Québec de se distinguer et de prospérer.

## ANNEXE A

### Comment la crise du logement affecte les objectifs et le bien-être des jeunes Canadiens<sup>xxiii</sup>

#### EXTRAITS (Traduits)

« Le message des jeunes Canadiens est sans équivoque : les gouvernements n'ont pas fait assez pour résoudre la crise du logement. Ce sentiment traverse tous les niveaux de gouvernement – fédéral, provincial et municipal – et dresse un sombre tableau de désillusion face aux efforts déployés jusqu'à présent. [...] Cette critique collective souligne le besoin urgent de mesures plus robustes et plus globales à tous les niveaux. » [...]

**« Cette recherche souligne clairement que la crise du logement au Canada transcende les simples défis économiques. Cela s'est transformé en un parcours profondément personnel et émotionnel pour les jeunes Canadiens, qui façonne profondément leur vie, influence des décisions cruciales et impose d'importantes contraintes financières. Au-delà des statistiques et des chiffres, il s'agit d'un défi à multiples facettes qui redéfinit leur existence même, les obligeant à faire des choix difficiles et retardant de manière frustrante des étapes cruciales de la vie. »**

Les données soulignent que les jeunes Canadiens ne se contentent pas de demander, mais exigent des mesures rapides et globales pour résoudre la crise du logement. Leur profonde insatisfaction à l'égard des réponses du gouvernement, leur insistance inébranlable sur l'abordabilité du logement comme priorité absolue, et leur attribution collective de responsabilités, soulignent le besoin urgent d'attaquer de front ce problème. La crise du logement n'est pas pour eux un concept abstrait; c'est une dure réalité qui a considérablement influencé leurs perspectives politiques, déclenchant une ferveur en faveur de solutions de politique publique immédiates.

Alors que les inquiétudes concernant la crise du logement au Canada continuent de croître parmi les jeunes Canadiens, leur frustration et leur désillusion pourraient s'exprimer dans l'action politique. Cette potentielle montée en puissance de l'engagement politique pourrait annoncer une transformation des modes de vote, les jeunes citoyens apportant de plus en plus leur soutien aux candidats qui défendent des politiques de logement abordable. Un tel changement pourrait exercer une influence considérable sur les résultats des élections.

En outre, la crise du logement pourrait donner lieu à des tensions intergénérationnelles, dans la mesure où les générations plus âgées, qui ont obtenu plus facilement un logement, pourraient être perçues comme bénéficiant de politiques désavantageant les plus jeunes. Ces tensions pourraient imprégner les débats politiques et les discussions politiques, créant une dynamique qui nécessite un examen attentif.

Enfin, l'impact durable de la crise du logement pourrait s'étendre au-delà du moment présent. Cela pourrait façonner l'engagement politique et les idéologies à long terme des jeunes Canadiens. Si une partie importante de cette population continue d'être aux prises avec des défis économiques liés au coût du logement, ses convictions politiques et sa participation pourraient être façonnées dans les années à venir, influençant ainsi leurs préférences pour des politiques et des partis politiques spécifiques.

Dans l'ensemble, la crise du logement au Canada chez les 18-34 ans n'est pas seulement un défi politique; c'est un réveil politique. Son impact sur la politique dépendra de divers facteurs, notamment de la gravité de la crise, de la réactivité des dirigeants politiques et de l'efficacité des mesures prises pour y faire face. Alors que les jeunes Canadiens exigent du changement, le monde politique doit écouter leur appel, reconnaissant que leurs votes, leurs aspirations et leurs perspectives ont le pouvoir de transformer le cours de la politique canadienne.



- 
- <sup>i</sup> Statistique Canada, [Estimations de la population, trimestrielles](#), données pour le 4<sup>e</sup> trimestre de chaque année.
- <sup>ii</sup> Banque nationale du Canada, Stéfane Marion et Alexandra Ducharme, [Le Canada est pris dans un piège démographique](#), 15 janvier 2024
- <sup>iii</sup> Desjardins, Randall Bartlett, [Canada : les dernières données de 2023 sur l'inflation ne sont pas incroyables](#), 16 janvier 2024
- <sup>iv</sup> Banque nationale du Canada, Stéfane Marion, [Graphiques chocs](#), 21 novembre 2023
- <sup>v</sup> Tiff Macklem, [Rapport sur la politique monétaire – Déclaration préliminaire à la conférence de presse](#), 24 janvier 2024
- <sup>vi</sup> Banque du Canada, [Rapport sur la politique monétaire](#), janvier 2024, p. 25.
- <sup>vii</sup> La proportion de ménages canadiens propriétaires de leur logement selon Statistique Canada, Recensements.
- <sup>viii</sup> RBC, [Accessibilité à la propriété](#), 20 décembre 2023.
- <sup>ix</sup> [Sondage 2023 de Royal LePage et Sagen sur les premiers acheteurs au Canada](#),
- <sup>x</sup> CIBC, Economics IN FOCUS, Benjamin Tal, [Gifting for a down payment—perspective](#), October 25, 2021. Traduction par Google
- <sup>xi</sup> Statistique Canada, [« Banque de maman et papa » : l'avantage de la possession d'une résidence par les parents pour leurs enfants adultes dans le marché du logement au Canada](#), novembre 2023
- <sup>xii</sup> Abacus Data, Eddie Sheppard et David Coletto, [How the Housing Crisis Is Impacting the Goals and Well-Being of Younger Canadians](#), 6 octobre 2023. Traduction par Google
- <sup>xiii</sup> Mario Fortin, économiste et professeur, École de gestion, Université de Sherbrooke, [Accès à la propriété : pourquoi est-ce plus difficile pour les jeunes?](#), 21 août 2023
- <sup>xiv</sup> Gouvernement du Québec, ministère des Finances, [Le point sur la situation économique et financière du Québec](#), automne 2023.
- <sup>xv</sup> Idem, p. C.16.
- <sup>xvi</sup> Idem, p. C.49.
- <sup>xvii</sup> APCHQ, [Bulletin de l'habitation – Perspectives](#), janvier 2024.
- <sup>xviii</sup> Comité-conseil, Chantier Montréal abordable, [Rapport d'étape](#), avril 2023.
- <sup>xix</sup> Gouvernement du Québec, [Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire](#)
- <sup>xx</sup> Pierre Corriveau, Architecte et Président de l'Ordre des architectes du Québec, [Crise du logement - Où voulons-nous vivre ?](#), La Presse, 26 janvier 2024.
- <sup>xxi</sup> Idem.

---

<sup>xxii</sup> Diverses aides pour appuyer l'accessibilité ont été mises en place. Certains programmes peuvent servir d'inspiration dont notamment [L'Incitatif à l'achat d'une première propriété](#) de la SCHL, le programme [Options Ready Program](#) géré par l'organisme ontarien à but non lucratif Options for Homes ou le programme [Accès Condo](#) de la SHDM.

<sup>xxiii</sup> Abacus Data, Eddie Sheppard et David Coletto, [How the Housing Crisis Is Impacting the Goals and Well-Being of Younger Canadians](#), 6 octobre 2023. Traduction par Google