

FORCE JEUNESSE

SOLIDAIRES AU PRÉSENT, RESPONSABLES FACE À L'AVENIR

Mémoire de Force Jeunesse présenté dans le cadre des
consultations prébudgétaires 2026-2027 du gouvernement du Québec

Février 2026

Pour information

Dans une perspective d'équité intergénérationnelle, Force Jeunesse défend les droits et les intérêts de la jeunesse du Québec dans l'élaboration des politiques publiques. De manière non partisane, Force Jeunesse fait la promotion de la place des jeunes dans les sphères décisionnelles, catalyse les forces du milieu de la jeunesse et crée des espaces d'échanges pour la relève.

Force Jeunesse
C.P. 39041 CP Saint-Alexandre
Montréal, Québec H3B 0B2

514-384-8666

www.forcejeunesse.com

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

Marc-André Bouvette, Vice-président exécutif
vp@forcejeunesse.qc.ca

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

Comité de rédaction : Chloe Bell, Alexandrine Beauvais Lamoureux, Philippe Jarry, Béatrice Limoges et Dominick Scott

Sommaire des recommandations

PRÉSERVER DES SERVICES PUBLICS FORTS ET PÉRENNES

Recommandation 1 : Tenir des états généraux sur la pérennité des services publics et suspendre tout nouvel allègement fiscal en attendant leurs conclusions.

Recommandation 2 : Créer un poste de Directeur parlementaire du budget indépendant et publier un rapport quinquennal sur l'équité intergénérationnelle.

Recommandation 3 : Accroître les revenus autonomes de l'État afin de limiter le recours à l'émission d'obligations sur les marchés financiers.

PRENDRE SOIN DE NOS INFRASTRUCTURES

Recommandation 4 : Favoriser le maintien des actifs existants à la construction de nouveaux actifs, à l'exception des infrastructures nécessaires à la transition énergétique ou à l'adaptation climatique.

Recommandation 5 : Contraindre légalement le gouvernement à réduire le déficit de maintien des actifs (DMA) et adopter un plan de retour à l'équilibre crédible en cas de croissance du DMA, en fonction de méthodes comptables standardisées.

Recommandation 6 : Maintenir et indexer automatiquement la taxe sur le carburant tout en explorant de nouvelles sources de financement pour la mobilité durable.

CRÉER LES CONDITIONS STRUCTURELLES D'UNE ACCESSIBILITÉ DURABLE AU LOGEMENT

Recommandation 7 : Financer durablement les infrastructures de logement à but non lucratif par une taxe sur les grands transferts de patrimoine.

Recommandation 8 : Moderniser le financement bancaire des OBNL en logement par une approche de portefeuille.

Recommandation 9 : Réformer la déductibilité des intérêts hypothécaires afin de désinciter l'endettement spéculatif sans pénaliser l'exploitation responsable.

Recommandation 10 : Assujettir les grands propriétaires immobiliers à des obligations de transparence et de conformité fiscale fondées sur le groupe économique réel.

Recommandation 11 : Remettre la case C6 sur le prix du loyer au Relevé 31 et renforcer la vérification des prêteurs par le partage d'informations.

Introduction: Un Québec qui fait face à des menaces sur l'équité intergénérationnelle

Le Québec traverse une période charnière où la fragilité de ses services publics, le délabrement de ses infrastructures et l'inaccessibilité du logement menacent directement l'équité entre les générations. À défaut d'une action immédiate, c'est notre génération qui héritera des coûts sociaux et économiques de cette inaction, hypothéquant ainsi notre épanouissement collectif.

D'une part, le Québec fait face depuis plusieurs années à une pression croissante sur la pérennité et la qualité de ses services publics. Malgré une croissance économique soutenue dans la dernière année, l'État doit composer avec un déficit de 13,6G\$ après versement au Fonds des générations ([ministère des Finances, 2025](#)). Les dépenses liées au service de la dette, s'élevant à 9,7G\$, ainsi que les dépenses de portefeuilles pour les services publics totalisant 156G\$, alimentent ce déficit année après année ([ministère des Finances, 2025](#)). La hausse marquée des dépenses, notamment en santé et services sociaux, soulève des inquiétudes sur la capacité de l'État à financer durablement ses services publics. De plus, les infrastructures publiques du Québec, et en particulier les routes, écoles et hôpitaux, accusent un déficit de maintien important. Ce déficit a doublé depuis 2018 pour atteindre 40,2G\$ ([La Presse, 2026](#)). Il est donc impératif que le gouvernement du Québec adopte une vision budgétaire et fiscale à long terme pour faire des choix soutenables, qui assurent la pérennité de ses services.

Cette pression s'ajoute à une crise de l'habitation d'une ampleur sans précédent qui frappe le Québec, affectant de manière disproportionnée les jeunes ([Statistique Québec, 2023](#)). Malgré une stabilisation du taux d'inoccupation, l'offre de logements abordables et adéquats demeure insuffisante au Québec, y compris dans la grande région de Montréal ([SCHL, 2025](#)). Cette crise, qui est avant tout un problème d'abordabilité, affecte directement les populations plus vulnérables comme les jeunes et augmente les inégalités socio-économiques. Elle nécessite des gestes structurants pour y remédier, notamment pour enrayer la spéculation et la financiarisation du logement, et favoriser le développement de logements hors marché.

À défaut de poser des gestes ambitieux en vue de répondre à ces crises, le gouvernement risquerait de priver les générations futures des moyens nécessaires pour résoudre les défis qui leur sont propres et accentuerait durablement les iniquités intergénérationnelles. Fidèle à sa mission, Force Jeunesse se positionne comme une organisation solidaire aux enjeux propres au présent, tout en adoptant une approche responsable face à l'avenir. Ce mémoire s'articule autour de trois piliers essentiels pour préserver l'équité intergénérationnelle : la soutenabilité des services publics, la pérennité des infrastructures et l'abordabilité du logement.

1. Préserver des services publics forts et pérennes

Au fil des décennies, le Québec a su développer des services publics solides et accessibles, qui ont contribué de manière déterminante à la cohésion sociale, à la réduction des inégalités et à la prospérité collective. Ces services constituent un pilier fondamental du modèle québécois et un levier essentiel pour assurer l'équité intergénérationnelle et l'égalité des chances. Or, depuis plusieurs années, la perception de la qualité et de l'accessibilité de ces services se détériore de manière significative. Selon un sondage réalisé par Léger en mai 2024, 75 % des Québécois estiment ne pas recevoir un niveau de service satisfaisant par rapport aux impôts qu'ils versent ([Côté, 2024](#)). Cette insatisfaction se manifeste également par de nombreux témoignages sur la qualité déclinante des services reçus, notamment dans le réseau de la santé.

Si ces enjeux sont souvent abordés sous l'angle de la gestion à court terme ou des contraintes conjoncturelles, ils soulèvent surtout une question fondamentale : le Québec dispose-t-il des outils nécessaires pour assurer la pérennité des services publics dans un contexte de vieillissement démographique, de pressions budgétaires et de choix fiscaux aux effets durables? Pour réduire cette perception et répondre à ces défis, plusieurs avenues s'offrent au gouvernement: tenir une réflexion structurante et collective afin de réévaluer les priorités budgétaires du Québec et de renforcer la transparence, la prévisibilité et l'équité intergénérationnelle des finances publiques, mieux outiller les décideurs publics face aux enjeux de soutenabilité budgétaire et réduire les risques financiers susceptibles de compromettre la capacité de l'État à remplir ses missions essentielles.

Entamer une réflexion sur la viabilité des services publics

La viabilité des services publics québécois repose sur des choix structurants qui engagent l'État bien au-delà des cycles budgétaires et électoraux. Devant le vieillissement de la population, les infrastructures publiques vieillissantes, la grande compétitivité entre les États, et la qualité des services qui se dégrade, il devient urgent d'avoir une réflexion collective sur la pérennité de l'État québécois. Préserver la qualité des services publics à long terme est un enjeu crucial, surtout dans un contexte où les défis sociaux, économiques et environnementaux se complexifient.

Au-delà d'un enjeu de perception, cette situation soulève des questions fondamentales quant à la capacité de l'État à maintenir, à long terme, des services publics de qualité, efficaces et équitables. De concert avec la société civile, le gouvernement doit adresser la crise des services publics qui le frappe et identifier des mécanismes concrets afin de redresser la situation. Force Jeunesse estime qu'une réflexion structurante et collective s'impose afin de réévaluer les priorités budgétaires du Québec et de renforcer la transparence, la prévisibilité et l'équité intergénérationnelle des finances publiques. La tenue d'états généraux sur la pérennité des services publics constituerait un levier essentiel pour orienter les décisions futures en

cohérence avec les besoins actuels et à venir de la population et d'en mesurer les impacts intergénérationnels.

Recommandation 1: Tenir des états généraux sur la pérennité des services publics et suspendre tout nouvel allègement fiscal en attendant leurs conclusions.

Renforcer la saine gestion des finances publiques au Québec dans une perspective d'équité intergénérationnelle

Afin de maintenir la marge de manœuvre budgétaire du gouvernement et éviter une pression trop grande sur les générations futures, Force Jeunesse appuie la mise sur pied d'un directeur parlementaire du budget du Québec, ou l'élargissement du mandat du Vérificateur général. Cet officier nommé par l'Assemblée nationale serait chargé de renforcer la transparence, la rigueur et l'accessibilité des finances publiques par la production d'analyses non partisans, incluant l'évaluation du coût des promesses électorales et des grands engagements de l'État. Il est essentiel que la population et la société civile aient accès à une information complète sur la situation budgétaire du Québec ainsi qu'à des analyses indépendantes sur les choix budgétaires du gouvernement pour assurer que l'évaluation des coûts est adéquate et que les sommes sont dépensées là où elles sont destinées. Une meilleure compréhension des enjeux liés à l'endettement et à la viabilité financière de l'État pourrait également contribuer à l'adhésion citoyenne envers les propositions de modifications des dépenses et des impôts ([Roth, Settele et Wohlfart, 2022](#)).

Le mandat du directeur parlementaire du budget intégrera une perspective d'équité intergénérationnelle afin d'analyser l'impact du poids de la dette publique sur la viabilité des services publics à long terme. À ce titre, le Directeur parlementaire du budget produira un rapport quinquennal sur l'équité intergénérationnelle afin d'évaluer la soutenabilité à long terme des choix fiscaux et budgétaires de l'État. Afin de réaliser son mandat, le Directeur parlementaire du budget devrait être doté de pouvoirs suffisants pour consulter les ministères et accéder à des données complètes et fiables sur les finances publiques, y compris les projections de dépenses à long terme. Ce poste pourra être inspiré de son homonyme effectuant un travail semblable au Parlement du Canada.

Un tel officier pourrait par ailleurs analyser la viabilité à long terme des politiques gouvernementales sur un horizon de 50 ans. Il a été démontré que des initiatives de ce type, comme celles entreprises en Australie dans le cadre du *Charter of Budget Honesty Act* de 1998, favorisent une meilleure planification budgétaire et un dialogue constructif sur les choix de société à long terme (Hall, Podger et Wood, 2023). Un tel rapport devrait non seulement inclure une analyse des impacts financiers et économiques, mais aussi aborder les conséquences sociales et environnementales des politiques en place. Cela pourrait encourager une gestion proactive des défis liés au vieillissement de la population, aux changements climatiques et aux transformations du marché du travail, tout en évitant une approche court-termiste susceptible d'avoir des effets négatifs sur les générations futures. Ce rapport d'évaluation doterait le Québec d'un cadre transparent sur l'état de ses finances publiques et de

données permettant d'évaluer la capacité d'emprunt du Québec à long terme tout en ciblant les ajustements à apporter au Fonds des générations et aux cibles de réduction de la dette publique, le cas échéant.

Recommandation 2: Créer un poste de Directeur parlementaire du budget indépendant et publier un rapport quinquennal sur l'équité intergénérationnelle.

Réduire la pression du poids de la dette

Le Québec sort d'une décennie de financement obligataire exceptionnellement avantageux. Aujourd'hui, la remontée des taux d'intérêt, jumelée à l'augmentation constante des dépenses publiques, alourdit le service de la dette. Ce nouveau paradigme économique fragilise durablement l'équilibre budgétaire et expose l'État à des risques financiers accrus.

Les conséquences de ce changement se font déjà sentir sur les finances publiques. Les dépenses liées aux paiements des intérêts de la dette ont augmenté de 53 % depuis 2022, passant de 7,5 milliards ([Ministère des Finances du Québec, 2022-2023, 107](#)) à 11,5 milliards en 2025 ([Ministère des Finances du Québec, 2024-2025, 98](#)). Cette progression s'explique par le refinancement des obligations émises à des taux excessivement bas durant la pandémie, qui sont refinancées à des taux beaucoup plus élevés depuis 2022. Ce phénomène continuera d'accentuer la pression sur les finances publiques du Québec, puisqu'environ 76,5 milliards de dollars d'obligations à long terme devront être refinancés d'ici 2029-2030 ([Ministère des Finances du Québec, 2025, E.29](#))

La mise à jour économique de novembre 2025 fait état de cette sensibilité accrue aux conditions financières. Selon les estimations du ministère des Finances, une hausse des taux d'intérêt de 100 points de base sur une pleine année entraînerait une augmentation de la charge d'intérêts de 669 millions de dollars dès la première année, pour atteindre près de 1,8 milliard de dollars à la cinquième année ([Ministère des Finances du Québec 2025, E.12](#)).

Dans ce contexte, une augmentation soutenue du coût de l'intérêt de la dette constitue un enjeu majeur pour la soutenabilité des finances publiques du Québec. Les frais d'intérêt, étant incompressibles et ne générant pas de services publics, entravent directement la flexibilité budgétaire et rivalisent avec le financement des fonctions vitales de l'État.

Force Jeunesse s'inquiète particulièrement du fait que ces projections reposent sur des hypothèses de taux qui ont déjà été partiellement dépassées. Au moment de la publication de la mise à jour économique, le taux obligataire canadien à dix ans s'établissait autour de 3,13 %. Or, à la suite de la publication de données macroéconomiques plus robustes que prévu, ce taux a rapidement progressé pour atteindre environ 3,41 %, soit une hausse de près de 30 points de base ([Bank of Canada, Selected Bond Yields, 2026](#)). Cette récente évolution met en évidence la rapidité avec laquelle les conditions financières peuvent se dégrader et augmenter les coûts de financement de l'État.

Les taux de rendement des obligations québécoises sont également influencés par des facteurs économiques internationaux indépendamment de la politique fiscale et des choix budgétaires du Québec. La persistance de pressions inflationnistes aux États-Unis, dans un contexte de tensions commerciales et de protectionnisme accru, limite la capacité de la

Réserve fédérale à assouplir sa politique monétaire ([Jean. Figueiredo et Stone, 2025](#)). Pris isolément, chacun de ces facteurs constitue un risque pour l'évolution des taux d'intérêt, et donc d'une augmentation du service de la dette.

Dans un contexte d'incertitude liée aux marchés des obligations et de pressions accrues sur les finances publiques, Force Jeunesse estime qu'il est nécessaire de renforcer l'autonomie financière de l'État québécois par une diversification et une bonification de ses sources de revenus. À cet égard, l'organisation invite le gouvernement à revoir certains choix fiscaux structurants, notamment par une augmentation des redevances sur l'utilisation de l'eau, afin de mieux refléter la valeur économique et environnementale de cette richesse nationale. Malgré les augmentations récentes des redevances sur l'eau, le régime actuel continue d'accorder un avantage économique important aux embouteilleurs et aux grandes entreprises. En effet, alors que le coût unitaire réel des services d'eau est estimé à 4,69 \$ par mètre cube ([Gouvernement du Québec 2024](#)), les grands consommateurs ne paient qu'environ 0,50 \$ par mètre cube ([Gouvernement du Québec 2024](#)). Cet écart constitue, de facto, une subvention implicite qui entraîne une sous-valorisation d'une ressource collective et une perte de revenus pour l'État.

Recommandation 3: Accroître les revenus autonomes de l'État afin de limiter le recours à l'émission d'obligations sur les marchés financiers.

2. Prendre soin de nos infrastructures publiques

Diminuer le déficit de maintien d'actifs

En 2025, le déficit de maintien des actifs (DMA), soit le montant requis pour la réfection des infrastructures provinciales jugées en mauvais ou en très mauvais état, se chiffrait à 40,2 G\$. Malgré les investissements substantiels dans le PQI depuis 7 ans, ce déficit a doublé au cours des 6 dernières années, révélant un sous-investissement structurel ([Ordre des ingénieurs du Québec, 2025](#)). Ce montant n'inclut pas le coût de réfection des infrastructures municipales, alors même que les municipalités sont responsables d'infrastructures essentielles pour leur communauté ([Ordre des ingénieurs du Québec, 2025](#)). Ce manque d'entretien de nos infrastructures diminue leur durée de vie et menace les services à la population ([La Presse, 2025](#)). Par exemple, la station Saint-Michel du métro de Montréal a été fermée durant plus d'un mois en raison de la détérioration importante d'une poutre en octobre 2024 ([La Presse, 2024](#)).

De surcroît, le report des travaux d'entretien fait augmenter exponentiellement le DMA. Cela s'explique par le fait que le retard d'entretien accélère la dégradation, ajoutant le coût de réparation aux travaux d'entretien prévus annuellement. Au cours de la dernière campagne électorale municipale, la mairesse Catherine Fournier a annoncé qu'elle tenterait de diminuer le DMA de la ville de Longueuil en investissant uniquement dans le maintien des actifs, à l'exception des investissements en adaptation aux changements climatiques ([Journal de Montréal, 2025](#)), une demande appuyée par d'autres acteurs comme l'IEDM ([Giguère, 2025](#)). En favorisant ainsi le maintien des actifs, il sera possible de limiter les nouvelles infrastructures et prioriser celles qui sont nécessaires à la transition énergétique.

Recommandation 4 : Favoriser le maintien des actifs existants à la construction de nouveaux actifs, à l'exception des infrastructures nécessaires à la transition énergétique ou à l'adaptation climatique.

Le calcul de la DMA au sein de l'équilibre budgétaire

Actuellement, le calcul du DMA incombe à chaque ministère. Le secrétariat du Conseil du trésor (SCT) a pour mandat d'encadrer la rédaction des plans annuels de gestion des investissements publics en infrastructures (PAGI), notamment via le *Guide d'élaboration et de mise en œuvre – Cadres de gestion des infrastructures publiques*, publié en 2014. Toutefois, le vérificateur général du Québec (VGQ) dénonce des lacunes d'encadrement du SCT envers les ministères responsables des PAGI. Cette situation signalée au VGQ par des employés des ministères concernés démontre le besoin d'un réajustement ([Rivard et al., 2025](#)).

En effet, le VGQ a également observé des disparités méthodologiques importantes entre les ministères, particulièrement pour le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) et le ministère de l'Éducation du Québec (MEQ). À titre d'exemple, le MSSS considère seulement 18% des actifs comme étant en mauvais état, une proportion sous-estimée : le plus récent PAGI classait l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont en excellent état alors que la réalité était bien différente ([Le Devoir 2025](#); [Gouvernement du Québec, 2025](#); [La Presse, 2025](#)). Cette distorsion s'explique par une méthodologie différente. Le MSSS se base sur une inspection quinquennale des infrastructures, sans ajouts subséquents selon les besoins réels, alors que les investissements sont déduits du DMA. Cela a pour effet de réduire artificiellement le DMA calculé ([Rivard et al., 2025](#)). En plus de cette sous-estimation du DMA, l'estimation du coût des travaux est très variable d'un ministère à l'autre.

Parallèlement aux PAGI des ministères, le SCT extrapole les données pour les années 6 à 10 afin d'évaluer les besoins futurs en termes d'investissement en infrastructures. En s'appuyant sur les données du PAGI de piètre qualité et en surestimant l'effet bénéfique des investissements, le SCT occulte l'ampleur de la détérioration réelle des actifs ([Rivard et al., 2025](#)). Il s'avère donc évident que les méthodes comptables du SCT et des différents ministères devraient être revues et standardisées afin de refléter la réalité et de permettre la saine gestion des actifs gouvernementaux. En outre, les méthodes comptables devraient être auditées et améliorées ponctuellement afin de s'assurer que celles-ci informent adéquatement les décideurs et les citoyens.

Le DMA constitue une dette colossale pour les prochaines générations, d'autant plus qu'elle échappe à la *Loi sur l'équilibre budgétaire*. Or l'absence du DMA de la *Loi sur l'équilibre budgétaire* va à l'encontre de l'esprit de ses objectifs et masque une dette léguée aux générations futures.

Recommandation 5 : Contraindre légalement le gouvernement à réduire le déficit de maintien des actifs (DMA) et adopter un plan de retour à l'équilibre crédible en cas de croissance du DMA, en fonction de méthodes comptables standardisées.

Repenser le financement des infrastructures routières et de transport

L'état des routes ne fait pas exception au constat de vétusté généralisé. Au Québec, en 2023, 50,1% des routes du ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD) étaient jugées en mauvais état, résultant en un DMA dépassant 10 G\$ ([Jacques et al., 2023](#)). La situation n'est guère plus reluisante en ce qui concerne le transport en commun. La part des actifs en mauvais état de la STM a atteint 39% en 2025, alors que, paradoxalement, les investissements en maintien des actifs ont diminué de 258 millions \$ pour les trois prochaines années ([Société de transport de Montréal, 2025](#)).

Depuis 2011, le fonds des réseaux de transport terrestre (FORT) est notamment utilisé dans le but de maintenir et d'étendre le réseau routier et le réseau de transport en commun. Ce fonds ne peut pas enregistrer de déficit selon la *Loi sur l'administration financière*. Le gouvernement a donc dû renflouer les coffres du FORT, en utilisant près de 14 G\$ du fonds consolidé jusqu'à présent afin d'éponger le déficit ([La Presse, 2025](#)). Ceci constitue une subvention indirecte aux automobilistes par l'ensemble des contribuables québécois. Compte tenu de l'état actuel de finances publiques, nous croyons que cette approche est malavisée. Nous estimons qu'envisager le principe de l'utilisateur-payeur, du pollueur-payeur ou du bénéficiaire-payeur serait plus adéquat.

Lors de l'année fiscale 2016-2017, la taxe sur le carburant couvrait 70% des dépenses du FORT, alors que durant l'année 2023-2024, celle-ci ne couvrait que 36% des dépenses du fonds. Historiquement, la taxe sur le carburant générait un rendement équivalent à environ 1,4% du PIB du Québec en 1982. Maintenant, cette proportion s'élève seulement à 0,4% ([Godbout & Robert-Angers, 2025](#)). Plusieurs éléments causent cette diminution globale du rendement, notamment, la non-indexation de la taxe, qui équivaut à une diminution de celle-ci en raison de l'inflation. Le dernier ajustement de la taxe sur le carburant a porté cette dernière à 19,2 ¢/L, comparativement à 25 ¢/L si celle-ci avait suivi l'inflation. L'augmentation de la part modale des véhicules électriques contribue également à créer une érosion de la capacité de financement du FORT.

En 2022, les revenus totaux provenant des automobilistes étaient d'environ 4,8 G\$, alors que les dépenses pour le réseau routier totalisaient 6,7 G\$, un manque à gagner de 1,8 G\$. Lorsque l'on considère les externalités, les automobilistes paient via le système de plafonnement et d'échange de droits d'émission (SPEDE) environ 1 G\$, alors que le coût de cette pollution à 80\$ la tonne de CO₂ est équivalent à 1,5 G\$. Le manque à gagner est donc d'au moins 2,2 G\$ ([Godbout & Robert-Angers, 2025](#)).

Actuellement, lorsque les différents coûts sont internalisés, les automobilistes du grand Montréal paient 44% du coût total de leur déplacement comparativement à 58% pour les utilisateurs du transport en commun de la même région ([Beaudoin et al., 2024](#)). L'augmentation de la taxe sur le carburant serait donc pertinente afin de rétablir l'équité entre les usagers du réseau routier. La taxe sur le carburant devrait donc être au minimum annexée à l'inflation.

Toutefois, à moyen terme, les modes de financement du FORT devront être révisés puisque l'ajout de véhicules électriques sur la route continuera de diminuer les revenus

provenant de la taxe sur le carburant alors que le coût de maintien des actifs continuera de croître. Le ministère des Transports et de la mobilité durable a effectué un chantier sur le financement de la mobilité durable. Plusieurs options sont à envisager par le gouvernement afin de pérenniser le financement du transport et ainsi limiter les risques d'une diminution des revenus reliés à la décarbonisation des transports et à l'adaptation aux changements climatiques ([Ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec, 2021](#))

Recommandation 6 : Maintenir et indexer automatiquement la taxe sur le carburant tout en explorant de nouvelles sources de financement pour la mobilité durable.

3. Créer les conditions pour un accès durable au logement

Un déséquilibre structurel entre financiarisation et capacité réelle de paiement

Au Québec, un locataire sur cinq éprouve des difficultés à payer son loyer en 2025. Cette statistique révèle un écart croissant entre l'évolution du marché locatif et la capacité réelle de paiement des ménages ([Le Devoir, 2025](#)). La pénurie de logements frappant le Québec est avant tout une crise du logement abordable. Selon la SCHL, les locataires changeant fréquemment de logement et les jeunes locataires de 15 à 44 ans sont touchés de manière disproportionnée par la pénurie de logements abordables (SCHL, 2024). Comme les jeunes font leur entrée sur le marché locatif ou changent fréquemment de logement en raison des études ou de nouvelles opportunités professionnelles, ils sont fréquemment la cible de hausses de loyers abusives.

Cette situation ne relève pas d'un choc ponctuel, mais d'un déséquilibre structurel alimenté par la financiarisation du logement. La financiarisation renvoie à une logique où l'immobilier résidentiel est traité avant tout comme un actif financier soumis à des logiques de levier de rendement et de valorisation. L'expérience récente de marchés comme Vancouver, Toronto et Calgary illustre clairement le risque posé par la financiarisation, tant au niveau de la hausse importante des loyers, que du prix d'achat des propriétés. Les baisses de loyers observées en 2024 et 2025, documentées par Rentals.ca et Urbanation sont largement attribuables à des facteurs conjoncturels: livraison simultanée de projets lancés avant la remontée des taux, ralentissement temporaire de la croissance démographique et contexte macroéconomique incertain ([Canadian Press; Rentals.ca & Urbanation, 2025](#)). Toutefois les analyses prospectives en Colombie-Britannique montrent que cette détente masque un phénomène plus préoccupant. L'accumulation d'unités invendues, combinée à une chute marquée des mises en chantier, prépare les conditions d'un nouvel épisode de pénurie et de pression à la hausse lorsque la demande reprendra ([BCREA, 2026](#)). Autrement dit, l'ajustement actuel ne corrige pas les mécanismes financiers à l'origine de la crise. Il les reporte.

Assurer un financement récurrent des infrastructures de logement hors marché

Une mesure clé afin de favoriser l'abordabilité du marché est de favoriser la construction de logements hors marché par des organismes à but non lucratif (OBNL). Au Québec comme ailleurs au Canada, le secteur hors marché fait toutefois face à un problème de financement. La pérennité du logement abordable repose sur la capacité à financer durablement les investissements en capital, sans transférer la pression financière sur les locataires. Or contrairement aux infrastructures publiques traditionnelles, le logement hors marché demeure largement dépendant de programmes ponctuels et vulnérables aux cycles budgétaires. Des milliers de logements non lucratifs sont aujourd'hui fragilisés par l'arrivée à échéance des hypothèques, la fin de subventions historiques et l'absence d'outils de refinancement permettant d'absorber les investissements majeurs en capital CAPEX ([Stacey, Postmedia, 2022](#)). Ces investissements incluent les toitures, les enveloppes et les systèmes mécaniques. En plus de la difficulté de maintenir les logements hors marché actuels, il y a lieu de déployer des mesures concrètes pour accélérer la construction de nouveaux projets.

Afin de financer la construction et la rénovation de projets d'habitation hors marché, Force Jeunesse propose l'instauration d'une taxe sur les grands héritages et dons familiaux. Les revenus générés par cette taxe seraient versés dans un fonds, dont les sommes seraient directement injectées dans le financement de projets de logements hors marchés. Cette piste de solution peu conventionnelle est basée sur le besoin de reconnaître le rôle structurant du patrimoine familial dans les dynamiques d'inégalité de logement, tout en offrant une voie de transformation positive : convertir une partie de l'héritage privé en biens communs durables.

Malgré la stabilité de leurs actifs et de leurs revenus, les OBNL demeurent pénalisés par un financement évalué projet par projet, sans reconnaissance de la solidité globale de leur parc. La mise en place d'une garantie publique de portefeuille permettrait aux institutions financières d'évaluer le risque sur l'ensemble du parc immobilier des OBNL plutôt que projet par projet. Ce partage du risque, soutenu par l'[ACHAT](#), offrira un effet de levier stable et non spéculatif destiné à l'acquisition et à la consolidation de logements hors marché. En contrepartie, les OBNL peuvent offrir des engagements clairs de stabilité des loyers et de maintien à long terme du statut hors marché.

Recommandation 7 : Financer durablement les infrastructures de logement à but non lucratif par une taxe sur les grands transferts de patrimoine.

Recommandation 8 : Moderniser le financement bancaire des OBNL en logement par une approche de portefeuille.

Le rôle central de l'endettement et des mécanismes procycliques

Sur le marché de l'habitation, la viabilité du parc repose de plus en plus sur un endettement permanent. Les modèles de financement dominants s'appuient fortement sur la dette, les préventes et l'accès conditionnel au crédit, dans un cadre structuré par des paramètres fédéraux comme ceux de la SCHL. Ces mécanismes sont procycliques, en ce qu'ils amplifient les cycles économiques : en période de crédit facile, l'endettement alimente les acquisitions et la concentration des actifs; lorsque les conditions financières se resserrent, l'investissement ralentit, l'offre se rigidifie et la pression sur les loyers augmente ([BCREA, 2026](#)). Nous traversons présentement une telle période de resserrement.

Ce mode de fonctionnement soulève un enjeu central d'équité intergénérationnelle : lorsque la viabilité du parc repose sur le refinancement continu de la dette plutôt que sur des revenus stables, les gains sont captés à court terme, tandis que les coûts sont reportés vers l'avenir. Les générations futures héritent ainsi d'un parc plus cher, plus concentré entre les mains de quelques propriétaires et plus exposé aux chocs financiers. Cette situation se traduit par des loyers durablement élevés et un accès réduit à la propriété. Cette logique favorise la centralisation des actifs entre les mains de grands gestionnaires immobiliers, mieux outillés pour accéder au crédit, au détriment des petits propriétaires occupants et de la stabilité résidentielle. Pour les locataires, cette concentration accroît l'asymétrie de pouvoir et fait des loyers un levier d'ajustement financier pour soutenir le service de la dette.

La littérature, comme [Real Estate Investors, the Leverage Cycle, and the Housing Market Crisis](#), montre que l'augmentation du levier financier joue un rôle central dans l'instabilité des marchés immobiliers et la concentration du risque lors des retournements économiques (Geanakoplos et al., 2012). Dans ce contexte, la déductibilité des intérêts hypothécaires constitue un arbitrage budgétaire structurant. Lorsqu'elle n'est pas ciblée, elle subventionne indirectement l'endettement et la concentration des actifs, sans distinguer l'entretien du parc de la spéculation. Toute réforme doit toutefois préserver la pleine déductibilité des investissements essentiels en capital (CAPEX), afin de protéger la qualité du parc existant sans encourager l'endettement excessif.

Recommandation 9 : Réformer la déductibilité des intérêts hypothécaires afin de désinciter l'endettement spéculatif sans pénaliser l'exploitation responsable.

Transparence fiscale des grands propriétaires

La persistance de ces dynamiques est également liée à un déficit de transparence. L'organisation actuelle du marché permet à de grands groupes immobiliers d'opérer à travers des structures fragmentées, comme les sociétés à numéro, les filiales locales et les entités intermédiaires. Ces structures masquent la concentration réelle des actifs, l'endettement consolidé et les flux de revenus effectifs. Cette opacité nuit à la capacité des autorités fiscales des prêteurs et des décideurs publics d'évaluer correctement le risque systémique et d'allouer le crédit de manière compatible avec la stabilité des loyers.

L'enregistrement obligatoire au Québec et la déclaration consolidée des loyers effectifs des structures de détention et des bénéficiaires ultimes pour tout groupe contrôlant vingt logements

ou plus permettraient de rétablir une lecture économique fidèle du marché. Conditionner l'accès aux transactions, au financement et aux programmes publics à la conformité fiscale de l'ensemble du groupe économique réel constituerait un levier puissant pour réduire les stratégies d'évitement et retirer progressivement du marché les acteurs non conformes.

L'ajout du loyer effectif au Relevé 31, combiné à un partage structuré et sécurisé de l'information entre Revenu Québec, l'Agence du revenu du Canada et les institutions financières présenterait plusieurs avantages. Ces changements permettraient de prévenir la fraude, de cibler l'endettement spéculatif excessif et d'assurer une allocation du crédit compatible avec la stabilité du marché locatif. Ces mesures pourraient contribuer à protéger l'accès au financement des propriétaires opérateurs stables et conformes.

Recommandation 10 : Assujettir les grands propriétaires immobiliers à des obligations de transparence fondées sur le groupe économique réel.

Recommandation 11 : Remettre la case C6 sur le prix du loyer au Relevé 31 et renforcer la vérification des prêteurs par le partage d'informations.

Conclusion

Les choix budgétaires et fiscaux qui s'imposent aujourd'hui au Québec dépassent largement l'horizon d'un cycle électoral ou d'un exercice financier. Ils déterminent la qualité des services publics dont nous disposerons demain, l'état des infrastructures que nous léguerons aux générations futures et la capacité réelle des jeunes à se loger, à s'établir et à contribuer pleinement à la société québécoise.

L'inaction, tout comme les décisions à courte vue, comporte un coût bien réel. Ce coût ne disparaît pas : il se déplace. Il se transforme en dettes financières, en infrastructures dégradées, en loyers inabordables et en marges de manœuvre réduites pour celles et ceux qui n'ont pas encore voix au chapitre. L'équité intergénérationnelle exige de reconnaître explicitement ce transfert implicite et d'y répondre par des choix structurants, transparents et responsables.

Les recommandations formulées dans ce mémoire visent à rétablir une logique de soutenabilité au cœur de l'action publique québécoise. Elles proposent de renforcer la gouvernance des finances publiques, de protéger le capital collectif que constituent nos infrastructures et de corriger les mécanismes financiers qui alimentent durablement l'inaccessibilité au logement. Ensemble, ces mesures offrent une voie crédible pour préserver la capacité de l'État à remplir ses missions essentielles sans compromettre l'avenir.

Force Jeunesse est convaincue qu'un Québec plus équitable, plus résilient et plus prospère repose sur une responsabilité partagée entre les générations. En plaçant l'équité intergénérationnelle au centre des décisions budgétaires à venir, le gouvernement du Québec a l'occasion non seulement de répondre aux crises actuelles, mais aussi de rétablir la confiance des jeunes envers les institutions publiques et envers le contrat social qui les unit. C'est ce choix que Force Jeunesse invite le gouvernement à poser dès maintenant.