L'accession à la propriété des jeunes ménages dans la grande région de Montréal : aspirations, diversité des motivations et implications pour les politiques publiques

Nick Revington, Emory Shaw, et Mathiaz Lazo Mackay

CHAIRE-RÉSEAU DE RECHERCHE
SUR LA JEUNESSE DU QUÉBEC

Équipe de production

Production, compilation, traitement des données, analyse et rédaction
Nick Revington, Emory Shaw et Mathiaz Lazo Mackay

Équipe de révision et production visuelle
Marjolaine Noël, María Eugenia Longo, et Martine Lauzier

Révision linguistique
Denise Pelletier

AVEC LE SOUTIEN FINANCIER DE

Chaire-réseau de recherche sur la jeunesse du Québec et du Fonds de recherche du Québec
https://doi.org/10.69777/377602 (FRQ # 377602) et
https://doi.org/10.69777/311032 (FRQ # 311032)

CHAIRE-RÉSEAU DE RECHERCHE SUR LA JEUNESSE DU QUÉBEC

Pour citer ce document : Revington, N., Shaw, E., et Lazo Mackay, M. (2025). *L'accession à la propriété des jeunes ménages dans la grande région de Montréal : aspirations, diversité des motivations et implications pour les politiques publiques.* Institut national de la recherche scientifique.

978-2-89575-493-0
Dépôt légal : Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2025
INRS

Institut national de la recherche scientifique

CHAIRE-RÉSEAU DE RECHERCHE SUR LA JEUNESSE DU QUÉBEC

L’accession à la propriété des jeunes ménages dans la grande région de Montréal : aspirations, diversité des motivations et implications pour les politiques publiques.

Par

Nick Revington

Emory Shaw

Mathiaz Lazo Mackay

2025

CHAIRE-RÉSEAU DE RECHERCHE
SUR LA JEUNESSE DU QUÉBEC

Table des matières

Table des matières ..... **iv**

Liste des figures et tableaux ..... **v**

Sommaire exécutif ..... **vi**

L'étude vi

Faits saillants vi

Introduction **7**

Contexte de la recherche **8**

Méthodologie **12**

Résultats : cinq profils de jeunes ménages **13**

1. Carriéristes résidentiels **16**
1.1. Accession à la propriété en tant qu'étape logique et naturelle 17
1.2. Pression familiale 17

2. Couples hésitants **19**
2.1. Ambivalence et frustration quant aux marchés résidentiels 19
2.2. La propriété comme stratégie résidentielle 20

3. Jeunes familles **23**
3.1. Incompatibilité avec le marché locatif 23
3.2. Parentalité et vivre en ville 24
3.3. Les risques de la maison unifamiliale 26

4. Chercheurs de stabilité **27**
4.1. Fuir le système locatif 27
4.2. Perception de l'accession à la propriété 28

5. Investisseurs célibataires **30**
5.1. Investissement immobilier à long terme 31
5.2. Projets familiaux et cycle de vie 31

Discussion et conclusion **33**

Bibliographie **35**

Liste des figures et tableaux

Figure 1: Concentration des jeunes adultes et répartition des répondants dans la région de Montréal 13

Tableau 1: Synthèse des profils des ménages 15

Sommaire exécutif

L'étude

L'accession à la propriété a longtemps constitué un marqueur clair et matériel du passage à l'âge adulte, et de nombreuses politiques publiques en logement favorisent ce mode d'occupation. La crise actuelle du logement représente toutefois un frein important à l'accession à la propriété, ce qui nous amène à interroger les aspirations continues des jeunes ménages à l'accession à la propriété dans la grande région de Montréal, une région dans laquelle la location à long terme détient une plus forte acceptabilité sociale que dans d'autres grandes villes nord-américaines.

Ce rapport présente les résultats de l'analyse d'une vingtaine d'entretiens avec de jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété dans la région montréalaise. Il vise à répondre aux questions suivantes : quelles sont les raisons pour lesquelles les jeunes ménages dans la grande région de Montréal désirent accéder à la propriété? Qu'est-ce qui freine, selon eux, l'atteinte de cet objectif? Comment les réponses à ces questions pourraient-elles orienter les politiques du logement?

Faits saillants

1. ### Une diversité de motivations pour accéder à la propriété

   Si l'ensemble des jeunes dans les ménages interviewés se heurtent à la difficulté d'accéder à la propriété, l'analyse révèle aussi une diversité de motivations que nous regroupons dans une typologie de cinq profils types, soit les *carriéristes résidentiels*, les *couples hésitants*, les *jeunes familles*, les *chercheurs de stabilité* et les *investisseurs célibataires*.

2. ### Une différenciation sociodémographique et d'importance accordée à la propriété

   Les profils types des ménages se distinguent autant par les caractéristiques sociodémographiques des membres du ménage que par l'importance qu'ils et elles accordent à la propriété en tant qu'investissement, source de stabilité résidentielle ou étape de vie normative.

3. ### Au-delà du mode d'occupation, les politiques publiques devraient favoriser la sécurité résidentielle

   Tandis que plusieurs ménages seraient ouverts à la location à long terme, la précarité résidentielle réelle ou perçue les pousse vers l'achat. Les résultats de ce rapport interpellent donc l'objectif des politiques publiques, qui devraient davantage favoriser la sécurité résidentielle, peu importe le mode d'occupation, plutôt que l'accession à la propriété en soi.

Introduction

L'ampleur de la crise actuelle du logement au Québec est telle qu'elle ne touche pas uniquement les ménages les plus précaires, mais elle est davantage ressentie par la classe moyenne et les ménages souhaitant accéder à la propriété. L'accès au logement en général et à la propriété en particulier est devenu une préoccupation centrale des discours publics. Ceci n'est pas moins vrai à Montréal, longtemps perçue comme une ville de locataires où le logement demeurait relativement abordable en comparaison à d'autres centres urbains canadiens. Étant donné la valeur accordée à l'accession à la propriété dans les sociétés canadienne et québécoise (tout comme aux États-Unis et dans plusieurs pays européens) et son rôle comme marqueur de la transition vers la vie adulte, les obstacles d'accession à la propriété risquent de refaçonner à la fois les transitions vers l'âge adulte et le rapport des jeunes au logement.

Des défis relatifs à l'accession à la propriété persistent malgré un fort appui des politiques publiques pour ce mode d'occupation, ce qui nous amène à remettre en question le bien-fondé de ces politiques. Quelles sont les raisons pour lesquelles les jeunes ménages dans la grande région de Montréal désirent accéder à la propriété? Qu'est-ce qui freine, selon eux, l'atteinte de cet objectif? Et comment les réponses à ces questions pourraient-elles orienter les politiques du logement?

Ce rapport se centre sur ces questions à travers une analyse des récits d'une vingtaine de jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété dans la grande région de Montréal. Dans la section suivante, nous brossons un portrait du contexte actuel, notamment le rôle de l'accession à la propriété dans les transitions vers l'âge adulte et leurs reconfigurations, les politiques qui favorisent l'accession à la propriété et les idéologies qui soutiennent la valorisation de la propriété sur le plan politique ainsi que sur le plan des ménages, et la particularité du cas montréalais. Ensuite, nous présentons brièvement la méthode de notre enquête. Le rapport décrit subséquemment cinq types de profils de ménages (qui ne sont pas mutuellement exclusifs) issus de l'analyse de leurs récits autour de leurs aspirations à la propriété et des défis rencontrés. Cette typologie révèle la diversité des aspirations tout en identifiant des éléments en commun qui permettent de regrouper certains des ménages. Les ménages répondants sont motivés à poursuivre l'accession à la propriété par divers facteurs, dont l'internalisation de la norme de l'accession à la propriété comme une étape progressive dans la transition vers l'âge adulte, parfois en conjonction avec une pression familiale; la poursuite d'une plus grande sécurité ou stabilité résidentielle; ou la perception de l'achat d'une maison comme un bon investissement financier. Cette diversité de motivations nous amène à nous demander, dans la dernière section du rapport, si les politiques publiques devraient continuer à promouvoir l'accession à la propriété, ou alors prioriser d'autres objectifs comme la stabilité résidentielle, indépendamment du mode d'occupation, afin de mieux répondre aux besoins des jeunes ménages. Il s'agit d'une question ouverte sur laquelle nous ne sommes pas en mesure de trancher dans ce rapport, mais qui demande réflexion afin d'affronter les enjeux actuels en logement au Québec et au Canada, dont la difficulté d'accès à la propriété.

Contexte de la recherche

L'accession à la propriété a longtemps constitué un marqueur clair et matériel du passage vers l'âge adulte. Symbole traditionnel de l'aboutissement du passage de la jeunesse à l'âge adulte permettant une ascension sociale pour le parcours de vie subséquent, ce seuil de passage est aujourd'hui reconfiguré par les transformations structurelles du marché immobilier, transformant les trajectoires résidentielles des jeunes ménages et complexifiant le sens même des transitions à l'âge adulte. En fait, la génération actuelle de jeunes adultes fait face à un double défi : d'un côté un marché de l'emploi plus précaire (Druta et Ronald, 2018), dans lequel les jeunes sont sujets à des formes d'exploitation plus marquées que les générations précédentes (Christophers, 2018), et de l'autre des conditions économiques structurelles rendant le marché immobilier de plus en plus difficile d'accès. Dans le marché de l'emploi, on observe de manière inégale une baisse des taux de syndicalisation, ainsi que la précarisation et la flexibilisation des emplois, tant sous des formes classiques, comme celle reliée aux emplois de services ou du commerce (Ali et Newbold, 2021; Longo et al., 2021; St-Denis et Hollister, 2024), que par de nouvelles formes, par exemple, par la montée des plateformes numériques de services de chauffeur ou de livreur, sur lesquelles les jeunes travailleurs sont particulièrement actifs (Lahrizi et al., 2023; Lewchuk, 2021). Le processus de financiarisation du marché immobilier contribue à l'instrumentalisation du logement en tant qu'actif financier, dont les retours aux investisseurs sont réalisés par des augmentations de loyers et de valeurs foncières (August, 2022; Ryan-Collins, 2021), au moment même où l'on observe un recul des protections aux locataires et de l'État-providence relatif au logement conduisant à une précarisation du logement locatif privé (Fields, 2018; Suttor, 2016).

Si, dans certains pays, ces transformations mènent des jeunes à repenser l'accession à la propriété et sa signification (Fuster et al., 2019), dans le contexte canadien, certains chercheurs constatent que l'aspiration à la propriété résidentielle des jeunes ménages demeure relativement stable lorsque comparée aux générations précédentes (Maroto et Severson, 2020). Face aux contraintes structurelles importantes, les jeunes ménages déploient diverses stratégies afin de concrétiser leur projet d'accession à la propriété, modifiant par le fait même les parcours traditionnels du passage à l'âge adulte (Bynner 2005). Concrètement, ils repoussent l'âge de l'achat de leur première propriété en prolongeant la période de cohabitation – parentale ou en colocation – afin d'épargner en vue de la constitution d'une mise de fonds ainsi que de saisir le moment propice pour intégrer le marché (Fleury et al., 2016). Certains vont abandonner la trajectoire normative qui privilégie l'achat d'une maison avant d'avoir des enfants, tandis que d'autres vont également repousser la décision de fonder une famille jusqu'à ce que l'accession à la propriété soit atteinte (Matthews-Hunter, 2020). La dimension spatiale entre en jeu, puisque d'un côté, de petites propriétés plus abordables telles que les condominiums ainsi que les logements locatifs sont concentrées dans des centres-villes et des quartiers péricentraux, et de l'autre, les propriétés plus spacieuses deviennent plus abordables à mesure que l'on s'éloigne des centres où se concentrent les emplois et services (Moos, 2014).

L'aspiration persistante envers l'accession à la propriété s'explique en partie par ce qu'on pourrait nommer, selon Ronald (2008), une *idéologie de l'accession à la propriété* (« *ideology of homeownership* ») qui normalise ce mode d'occupation sur le plan des politiques publiques et les débats qui les entourent. En même temps, les individus internalisent et normalisent la désirabilité de la propriété à travers des

idéologies des accédants à la propriété (« *homeowner ideologies* »).[1] En effet, l'accession à la propriété est dépeinte discursivement à la fois comme le mode d'occupation supérieur, et quelque chose de « naturel ». D'autres modes d'occupation, dont la location privée et surtout la location sociale sont perçus avec mépris : au mieux, ils s'agiraient de sorte de tremplins vers la propriété. La propriété a longtemps été favorisée par la droite politique comme un rempart contre le communisme et pour stimuler l'activité économique (construction de maisons, vente de meubles et d'électroménagers) ainsi que pour faire avancer des notions de responsabilité individuelle plutôt que collective à travers le concept du *bien-être fondé sur les actifs* (« *asset-based welfare* ») au détriment de l'État-providence (Di Feliciantonio et Aalbers, 2016; Forrest, 1983; Kemeny, 1981; Ronald, 2008). Ce dernier fait référence à l'idée que des propriétaires pourraient autofinancer leur propre sécurité sociale à partir de la richesse que représente la valeur de leurs actifs, et surtout la propriété résidentielle, sans nécessiter un recours à l'État. Or, malgré ses associations historiques à la droite politique, l'accession à la propriété est désormais appuyée tout autant par des partis de gauche (Kohl, 2020).

Ceci n'est pas moins vrai au Canada, où l'intervention de l'État favorise fortement l'accession à la propriété, ayant pour résultat que plusieurs des avantages de l'accession à la propriété découlent de ce soutien étatique et non des qualités intrinsèques de ce mode d'occupation. Il y a, d'abord, un véritable méli-mélo d'acronymes reflétant des mesures offertes par le gouvernement fédéral pour soutenir les acheteurs d'une première maison : entre autres, le CELIAPP[2] (Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété), le RAP[3] (Régime d'accession à la propriété) et l'IAPP[4] (Incitatif à l'achat d'une première propriété). Par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le gouvernement fédéral assume également la régulation du marché hypothécaire et la mise en place d'assurances pour les prêts hypothécaires, et a avancé des innovations dans la titrisation des prêts hypothécaires, ce qui contribue, dans leur ensemble, à assurer la disponibilité des capitaux pour l'achat de la propriété résidentielle (Walks, 2014; Walks et Clifford, 2015). Les mesures incitatives les plus puissantes à l'accession à la propriété sont toutefois celles qui sont les moins visibles, puisqu'elles sont cachées dans le système fiscal. L'exonération de l'impôt sur le gain en capital pour résidence principale représente une subvention d'environ 15 milliards $ *par année* à l'accession à la propriété (Ministère des Finances du Canada, 2022). À titre de comparaison, la *Stratégie nationale sur le logement* de 2017 (Gouvernement du Canada, 2017), avec entre autres les objectifs de réduire de moitié l'itinérance et de

---

1 Les discours et les idées qui sous-tendent les relations sociales peuvent être qualifiés d'idéologies. Nous suivons la conception de l'idéologie proposée par Ronald (2008) qui préconise un changement de perspective, passant de « the hegemony and ideologies of individualism associated with home ownership, to processes of individualization and normalization in the summoning of neo-liberalized property consumers and investor subjects » [de l'hégémonie et des idéologies de l'individualisme associées à la propriété immobilière, vers les processus d'individualisation et de normalisation dans l'invocation des sujets consommateurs et investisseurs de propriété dans le contexte néolibéral] (p. 49). Cette approche permet de dépasser les conceptualisations simplistes de l'idéologie qui réduisent les acheteurs immobiliers à des sujets obéissant à cette idéologie et étant dépourvus d'agentivité, négligeant ainsi la manière dont les discours de ces ménages contribuent à construire l'idéologie de l'accession à la propriété.

2 Le Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) permet aux résidents canadiens de cotiser jusqu'à 40 000 $ (avec un maximum de 8000 $ par année) sur un maximum de 15 ans à l'abri des impôts, pour l'achat d'une première maison.

3 Le Régime d'accession à la propriété (RAP) permet de retirer des fonds d'un régime enregistré d'épargne-retraite (REER) pour acheter ou construire une maison, à repayer sur 15 ans.

4 L'Incitatif à l'achat d'une première propriété (IAPP), programme qui a pris fin en mars 2024, mais qui était toutefois en vigueur lors de notre collecte de données, proposait des prêts hypothécaires avec participation du gouvernement du Canada, réduisant ainsi le fardeau financier de l'acheteur du fait que le gouvernement partageait à la fois la hausse et la baisse de la valeur de la propriété.

combler des besoins en logement des personnes vulnérables, annonçait en grande pompe un budget de 40 milliards $... *sur 10 ans*! De plus, le loyer imputé (le loyer fictif qu'un propriétaire-occupant verse à lui-même, ce qui représente toutefois un rapport économique réel) n'est pas imposable au Canada, bien qu'il le soit dans certains pays dont les Pays-Bas et la Suisse. La non-imposition des loyers imputés représente alors un biais en faveur de l'accession à la propriété, puisqu'un propriétaire d'un logement locatif identique paierait des impôts sur ce revenu, supporté finalement par le locataire (Botey et Chapelle, 2023; Figari et al., 2017).

Les modes d'occupation *autres* que l'accession à la propriété se trouvent également *défavorisés* par les politiques publiques canadiennes et québécoises. On observe notamment le retrait progressif du soutien au logement social, d'abord par un virage du logement public (financé et géré par l'État) vers le logement « communautaire » ou coopératif (impliquant alors le tiers-secteur de manière importante dans le financement et la gestion des projets) au cours des années 1980 et ensuite par des coupures massives par le gouvernement fédéral dans les années 1990 (Suttor, 2016). Si quelques provinces, dont le Québec, ont pris le relais pour assurer une certaine continuité dans le financement du logement social après 1994, les programmes québécois en habitation sont plus récemment les victimes des budgets d'austérité du gouvernement provincial (Gaudreau, 2022; Vaillancourt et al., 2016). Malgré des augmentations du financement de l'habitation à tous les paliers gouvernementaux face à la crise du logement actuelle, dont une bonification importante du budget associé à la *Stratégie nationale sur le logement*, celles-ci sont orientées davantage selon un modèle de logement « abordable »[5] en partenariat avec le secteur privé, plutôt qu'un modèle public ou communautaire, tandis que les besoins en logement des ménages vulnérables ne cessent de croître et la crise est de plus en plus ressentie par les classes moyennes (Gaudreau, 2022; Segel-Brown et Vrhovsek, 2024; Smith et Rancourt, 2025).

En fait, les avantages de l'accession à la propriété sont souvent surestimés, à la fois sur le plan sociétal et sur le plan des ménages. Les bénéfices sociaux, dont un niveau de satisfaction de vie plus élevé et une participation à la communauté plus active, semblent modestes (Glaeser et DiPasquale, 1998; McCabe, 2013; Rohe et Basolo, 1997; Rossi et Weber, 1996). L'attachement idéologique à la propriété constitue souvent un obstacle pour les propriétaires vieillissants qui souhaitent vendre leur maison pour accéder à sa valeur afin de financer leurs retraites ou des frais médicaux, sapant le principe même du bien-être fondé sur les actifs selon ses partisans (Fox O'Mahoney et Overton, 2015). L'attachement envers la propriété complexifie également l'évaluation des risques économiques associés à l'achat immobilier pour les jeunes ménages (Smith, 2015). Ceux-ci cherchent à répondre à leurs besoins résidentiels (valeur d'usage) ainsi qu'à tirer profit de la valeur d'échange de la propriété en tant qu'actif financier (Poppe et al., 2016). Dans un contexte de normalisation et de valorisation de l'accession à la propriété, les primo-accédants peinent à évaluer objectivement le risque financier associé à la dette hypothécaire, aux coûts d'emprunts et d'entretien, ou à la volatilité des valeurs foncières (Soaita et Searle, 2016). Malgré les représentations dominantes, certains auteurs contestent la thèse selon laquelle l'accession à la propriété constituerait un meilleur investissement que d'autres sur le long terme (Schaff, 2011), et certains épisodes récents de l'histoire démontrent justement ses limites en tant qu'investissement. Pensons aux États-Unis, par exemple, où les valeurs foncières de certains quartiers majoritairement noirs n'ont jamais rebondies après la crise économique de 2008 (Markley et al., 2020).

---

[5] Selon ce modèle, l'abordabilité est délibérément définie de manière vague, relative au marché et non à la capacité à payer des ménages dans le besoin (Gaudreau, 2022).

Bien que les objectifs des politiques visant la promotion de l'accession à la propriété soient de rendre ce mode d'occupation accessible par l'ensemble (ou presque) des strates sociales, de permettre une distribution des richesses, et d'offrir un moyen d'établir les fondements d'une sécurité économique menant ultimement vers une retraite confortable, des recherches réfutent cette idée. Les politiques d'habitation ayant instrumentalisé la promotion de l'accession à la propriété comme solution aux besoins en logement constitueraient en réalité une « fausse promesse » : on observe aujourd'hui une baisse du taux d'accession à la propriété, un creusement des inégalités sociales et une volatilité accrue du marché immobilier en Australie, aux États-Unis et au Royaume-Uni, trois pays représentatifs de cette approche aux politiques d'habitation (Arundel et Ronald, 2021). Les tendances au Canada, lequel a également adopté ce modèle, révèlent une dynamique similaire : les jeunes et les ménages à revenu faible ou modéré se trouvent progressivement exclus des opportunités d'accumulation de richesse qu'offre la propriété (Zhu et al., 2024). Effectivement, ces transformations des parcours d'accession à la propriété s'accompagnent d'inégalités entre les locataires et les primo-accédants, ainsi qu'entre les jeunes adultes qui ont la capacité de quitter le domicile familial (parfois grâce au soutien parental) et ceux qui ne l'ont pas (Maroto et Severson, 2020), avec des répercussions sur les inégalités d'accumulation de patrimoine qui se répercutent à travers leurs parcours de vie (Mackie, 2016). L'achat immobilier devient à la fois accessible exclusivement à une classe sociale aisée ainsi qu'un vecteur d'inégalités.

Cependant, des particularités historiques de Montréal entre la fin du XIXe siècle et le début du XXe siècle ont contribué à la configuration d'une culture locale distincte de la propriété, caractérisée par une plus grande acceptation de la location comme mode d'occupation à long terme que dans d'autres grandes villes nord-américaines (Choko et Harris, 1990). Si certaines tendances contemporaines ont mené progressivement vers une convergence des taux d'accession à la propriété – notamment les politiques fédérales en habitation – ce legs historique est toujours apparent, surtout dans la proportion élevée de logements multifamiliaux locatifs en forme de *plexes* à Montréal. De manière générale, le Québec se démarque des autres provinces canadiennes puisqu'il présente le taux de propriétaires-occupants le plus faible, soit de 59,9 % au recensement de 2021, tandis que la moyenne canadienne était de 66,5 % (Statistique Canada, 2022). Bien que le taux canadien soit en décroissance depuis le recensement de 2006, le taux d'accession à la propriété dans la région métropolitaine de Montréal a augmenté de 53,6 % à 55,7 % entre 2006 et 2016, et n'a connu une décroissance que plus récemment (Fleury et al., 2016; Statistique Canada, 2017; Zhu et al., 2024).

Montréal a longtemps été perçue comme une ville où le logement locatif était relativement abordable et les protections des locataires étaient relativement meilleures que dans le reste du Canada (Choko et Harris, 1990). Toutefois, la crise actuelle d'abordabilité et la dilution des protections (plus récemment par le projet de loi 31, qui donne droit au locateur de refuser sans motif sérieux une cession de bail, l'un des derniers moyens de trouver un logement à bas prix dans le contexte de forte augmentation des loyers) contribuent à défaire la culture locale de la propriété à Montréal. Le cas de Montréal permet toutefois d'interroger les aspirations des jeunes ménages d'accéder à la propriété dans un contexte où l'idéologie de l'accession à la propriété, bien que présente, n'est pas aussi répandue et développée que dans d'autres contextes nord-américains.

À la suite de ces travaux et réflexions, le présent rapport est construit autour des objectifs suivants : 1) Évaluer les aspirations contemporaines d'accession à la propriété des jeunes ménages dans le grand Montréal, dont les raisons qui les motivent à vouloir accéder à la propriété, ainsi que les obstacles qu'ils perçoivent dans leur projet d'accession à la propriété; et 2) Identifier une typologie des profils type des jeunes ménages voulant accéder à propriété afin de pouvoir tirer des leçons pour des politiques d'habitation qui pourraient mieux répondre aux divers besoins de cette population.

Méthodologie

Des entretiens semi-dirigés ont été menés entre juillet et décembre 2023 auprès de 22 ménages de jeunes adultes résidant dans la région du grand Montréal et ayant l'intention d'acheter un logement dans la région dans un avenir rapproché. Les entretiens ont été menés dans des parcs, des cafés, des centres communautaires, au domicile des participants ainsi qu'à la succursale montréalaise du Centre Urbanisation Culture Société de l'INRS, et ont été conduits en français (16) et en anglais (6), selon la préférence des participants. Les participants ont reçu une carte-cadeau d'une valeur de 50 $ en remerciement de leur participation, dont la durée a varié entre 50 et 90 minutes. Le recrutement s'est effectué par l'entremise de publications en français et en anglais sur des groupes Facebook ciblés, dont des groupes de quartier, des groupes de cessation de bail, des groupes d'achat immobilier, de vente de meubles d'occasion et quelques groupes pour étudiants de cycles supérieurs. Bien que des affiches aient été placées à divers emplacements dans la ville, elles se sont montrées inefficaces : presque tous les participants ont indiqué avoir vu notre annonce en ligne. L'étude a reçu l'approbation du Comité d'éthique en recherche de l'INRS (certificat 22-694) et le consentement éclairé a été obtenu par l'ensemble des participants. Afin de protéger l'anonymat des participants, ils sont identifiés par des noms fictifs.

Les entretiens ont été enregistrés de manière numérique puis transcrits intégralement. Les transcriptions ont été codées selon une approche à la fois inductive et déductive, en identifiant des thèmes prédéfinis ainsi que de nouveaux thèmes émergeant des données. L'analyse de discours a permis de rendre compte des présupposés sous-jacents aux perspectives des jeunes ménages et d'identifier une diversité de profils des ménages quant à leurs motivations et aspirations à accéder à la propriété. Le codage des entretiens a été réalisé avec le logiciel d'annotation à source ouverte *Qualcoder*.

Résultats : cinq profils de jeunes ménages

Certains détails socioéconomiques et démographiques soulevés lors des entretiens nous permettent de faire un survol préliminaire des participants. Tout d'abord, il est possible de remarquer que le revenu annuel moyen des 22 ménages sondés, estimé à 94 000 $, se trouve au-dessus de la moyenne pour les jeunes adultes de la grande région de Montréal (Statistique Canada, 2025). Cette position économique plus aisée serait plus représentative de la clientèle qui aspire à être propriétaire d'une maison dans un futur proche. Ensuite, on observe que tous les ménages sondés ont au moins un parent qui est ou qui était propriétaire d'une maison lors de leur enfance. De plus, la majorité (70 %) des répondants étaient en couple, sans que cela n'implique nécessairement que le projet d'acquisition de propriété concernait les deux membres du couple. Les 22 ménages comptaient alors 34 personnes adultes, dont 18 hommes et 16 femmes. Près du tiers avait des enfants ou était en voie d'en avoir. De plus, 14 % s'identifiaient comme LGBTQ. Une part importante des répondants (40 %) a grandi à l'intérieur de la région métropolitaine de Montréal. Un quart vient du reste du Québec, un autre quart provient de l'international, et une minorité restante est originaire du reste du Canada. Lors des entretiens, la majorité (76 %) des ménages résidaient dans les quartiers péricentraux de la Ville de Montréal, avec le reste vivant soit dans des banlieues proches de l'île ou en milieux périurbains de la région métropolitaine. Cette distribution n'est pas représentative de l'ensemble des jeunes adultes du grand Montréal, mais reflète néanmoins la concentration géographique des jeunes adultes dans les quartiers centraux et péricentraux du grand Montréal (figure 1) et le phénomène du rajeunissement des quartiers centraux au Canada depuis près d'un demi-siècle (Moos, 2014).

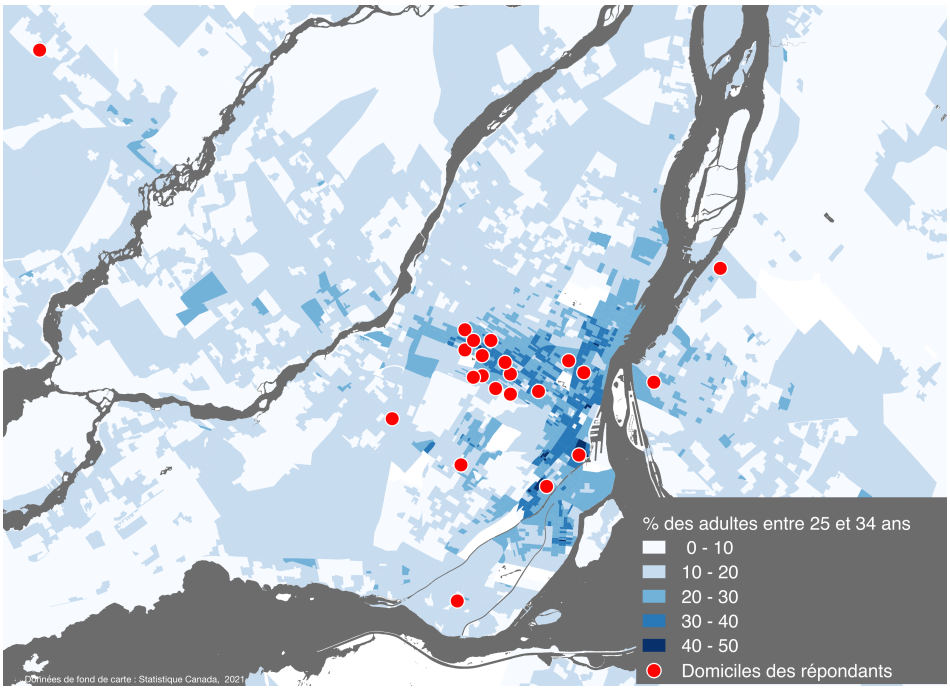

Figure 1: Concentration des jeunes adultes et répartition des répondants dans la région de Montréal

Par ailleurs, la distribution des revenus des répondants reflète également une tendance de plus en plus courante, soit l'appauvrissement des banlieues en comparaison avec ces quartiers centraux (Ades et al., 2012; Allen et al., 2024) : en effet, les cinq ménages résidant en banlieue proche ou périphérique sont tous en dessous de la médiane de l'échantillon, et comptent parmi eux les quatre ménages avec les revenus les plus faibles de l'ensemble de l'échantillon. D'ailleurs, il faut noter qu'il y a parmi nos cas une surreprésentation des ménages situés dans des quartiers péricentraux parmi les plus jeunes et gentrifiés de Montréal, soit le Plateau, la Petite-Patrie et Villeray.

Si les répondants sont diversifiés au niveau de leur milieu professionnel, ils œuvrent néanmoins presque tous dans des domaines qui demandent un diplôme universitaire. À l'exception d'un seul ménage composé d'individus dont le niveau de scolarité s'élève au diplôme secondaire ou collégial et qui travaillent dans le secteur des services (comme femme de ménage et assistante personnelle et comme serveuse, respectivement), tous les ménages auraient atteint un diplôme de premier, deuxième ou troisième cycle universitaire. Parmi eux, une majorité des répondants (70 %) travaillent à parts égales dans le secteur public ou privé, et le reste dans le milieu communautaire, académique, culturel ou sont aux études. Près de 70 % d'entre eux se considèrent comme francophones, avec une minorité d'anglophones et un seul ménage allophone. La part s'identifiant comme minorité visible est comparable à la moyenne de la région métropolitaine de recensement (RMR) montréalaise, soit de plus de 20 %. L'âge médian est de 33 ans, avec la majorité des répondants dans la trentaine, seulement 20 % dans la vingtaine et une personne dans la jeune quarantaine. L'âge avancé de ces jeunes adultes reflète davantage les changements démographiques en cours depuis plusieurs décennies, caractérisés par l'allongement de la jeunesse (Bynner, 2005). Cet ensemble de profils sociodémographiques fournit un éventail fiable de la diversité des aspirants à la propriété dans le contexte du grand Montréal.

Les répondants ont été classés grâce à une typologie de cinq profils types de ménages selon leurs motivations et aspirations à devenir propriétaires, soit les *carriéristes résidentiels*, les *couples hésitants*, les *jeunes familles*, les *chercheurs de stabilité* et les *investisseurs célibataires*. Les profils ne sont pas mutuellement exclusifs : parfois, et surtout dans les ménages de plus d'une personne, diverses caractéristiques se manifestent, les affiliant ainsi à plus d'un profil. Nous avons tranché grâce à un constat de convergence entre plusieurs vecteurs d'analyse en lien avec leurs caractéristiques sociodémographiques et leurs modalités d'accession à la propriété : d'une part, les profils types se distinguent selon leur stade de vie et leurs statuts relationnels, d'autre part, ils s'étalent à travers les diverses motivations et stratégies d'accession à la propriété. Le tableau 1 permet de synthétiser ces profils types, qui sont décrits de façon plus détaillée à travers les sections qui suivent en faisant appel aux récits des ménages eux-mêmes.

Tableau 1: Synthèse des profils des ménages

	Carriéristes résidentiels	Couples hésitants	Jeunes familles	Chercheurs de stabilité	Investisseurs célibataires
Caractéristiques des ménages	- Jeunes couples dans la mi-vingtaine en début de carrière. - Revenus élevés ou en augmentation, travaillant dans le secteur privé. - Résidence dans divers quartiers.	- Couples dans la fin vingtaine/début trentaine - Revenus stables, travaillant dans le secteur public. - Habitent des quartiers péricentraux.	- Familles en début trentaine avec de jeunes enfants. - Revenus stables ou parents aisés; divers types de travail. - Habitent des quartiers péricentraux.	- Principalement célibataires, souvent femmes, d'âges divers. - Personnes étudiantes, travailleuses et travailleurs communautaires ou culturels. - Résidence dans divers quartiers.	- Célibataires, hommes dans la trentaine. - Revenus élevés et stables ou héritage familial; travail dans le secteur privé. - Habitent des quartiers péricentraux.
Motivations pour accéder à la propriété	- Étape logique et naturelle de leur parcours de vie. - Accéder à un filet de sécurité matérielle pour l'avenir. - Répondre aux attentes de leurs familles d'origines.	- Sentiment d'urgence lié à une perception d'instabilité au sein du marché locatif. - La propriété comme moyen d'assurer la continuité de leur style de vie urbain. - Diverses motivations liées à des priorités divergentes au sein du couple.	- Volonté de stabilité résidentielle; le secteur locatif est perçu comme incertain et les coops comme inaccessibles. - Volonté de déménager bientôt pour répondre à des besoins domestiques; prix trop élevés dans le locatif. - Parfois, une pression de la famille d'origine et de l'entourage social.	- Volonté de sécurité résidentielle et d'indépendance. - Expériences négatives dans le secteur locatif. - La logique financière est moins importante.	- La dimension financière de l'accession à la propriété est centrale (investissement fructueux et logique). - Sécuriser la pérennité de leur style de vie dans un quartier branché précis. - Influence de la famille d'origine qui valorise l'accession à la propriété comme symbole de réussite/indépendance.
Préférences résidentielles	- Condo suffisamment grand pour la vie de couple et les activités professionnelles. - Priorité à l'état et au caractère récent du logement, avec une ouverture aux logements en hauteur. - La localisation n'est pas une priorité, et l'accessibilité aux transports est un plus.	- Logement suffisamment grand pour la vie de couple et activités professionnelles. - Ouverture aux formes alternatives d'habitation (coops, louer long terme). Préférence pour des structures de moyenne densité. - Attachement à leur quartier central actuel. Ne sont pas prêts à faire des compromis majeurs pour acheter.	- Logement plus grand pour la vie professionnelle et une famille qui grandit. - Structures de moyenne densité avec cour. - Préférence pour des quartiers centraux mais prêt à faire des concessions.	- Flexibilité quant à la taille du logement, avec la capacité d'accueillir des ami.es. - Divers types de structures. - Diversité des types de quartiers souhaités (ville, banlieue, milieu rural).	- Condo pour occupant solo, conscience des cycles de vie; logement souhaité n'est pas pour le long-terme. - Bâtiments de moyenne densité. - Quartier péricentral précis, souvent celui dans lequel ils vivent actuellement.

1. Carriéristes résidentiels

Les ménages dont le discours s'inscrit dans le profil de *carriéristes résidentiels* sont des couples qui envisagent l'accession à la propriété comme une étape logique et inévitable dans leur parcours de vie. Conscients des défis actuels du marché immobilier, ils demeurent déterminés à devenir propriétaires et mobilisent des stratégies plutôt traditionnelles pour y parvenir, telles qu'une gestion rigoureuse de leurs dépenses et de leur épargne accompagnée d'un souci pour l'avancement et l'apport financier de leur carrière professionnelle. Pour eux, l'achat de la première maison représente à la fois une étape naturelle dans leur parcours de vie, un moyen de sécuriser leur avenir financier, un projet d'équipe pour leur couple ainsi qu'une manière de répondre aux attentes de leur entourage familial. L'accession à la propriété représente la prochaine étape dans ce parcours plutôt normatif et linéaire que nous qualifions ici de « carrière résidentielle » (adapté de l'anglais *housing career*; voir Beer et Faulkner 2013, p. 65-66; Authier et al., 2010), car elle réunit plusieurs autres étapes relationnelles ou professionnelles dans une perspective d'ascension résidentielle à long terme, d'où notre qualification de ces ménages de « *carriéristes* ».

En tant que jeunes couples âgés de 25 ans en moyenne, les ménages qui correspondent de plus près au profil de *carriéristes* sont les plus jeunes résidents participant à cette étude et ont alors moins d'expérience résidentielle. Les membres de ces ménages sont soit en fin d'études universitaires ou ce sont de jeunes professionnels en début de carrière. Leur revenu global varie considérablement selon ce positionnement, passant de 45 000 $ par année pour un couple en fin d'études habitant à LaSalle jusqu'à 180 000 $ par année pour un couple de professionnels qui habitent le quartier Griffintown. Ceux-ci partagent tout de même une aspiration commune à la stabilité et à la sécurité financière. En comparaison aux autres profils, les *carriéristes résidentiels* ont un regard plus résolu sur l'accession à la propriété, qui va de pair avec une perspective réfléchie et assez bien articulée sur la façon dont devraient se dérouler les transitions de passage à la vie adulte et les stades subséquents. Même en étant conscients des contraintes liées aux difficultés du marché immobilier actuel, ils conservent une attitude optimiste et confiante, convaincus de pouvoir atteindre leurs objectifs grâce à une planification structurée de leurs finances, grâce au soutien de leur famille et en s'appuyant sur une stabilité professionnelle consolidée par leur début de carrière. Ces répondants aspirent à acquérir un condo suffisamment grand pour leur vie de couple, leurs activités professionnelles, et parfois un animal de compagnie. Ils n'ont pas de critères très définis quant à la localisation précise de leur future propriété, tant qu'elle répond à leurs besoins en matière de salubrité, de taille et d'accessibilité aux transports. Ils demeurent ouverts à l'utilisation d'une voiture, mais sont peu favorables à l'idée de devoir y recourir systématiquement. Ils valorisent la vie urbaine, tout en exprimant certaines réserves à l'égard des logements anciens.

L'opinion de la famille d'origine est une composante centrale dans la volonté d'achat de ces ménages, car leur relation vis-à-vis de l'accession à la propriété est fortement induite par son contexte et ses valeurs. Les parents, qui ont tous eux-mêmes un patrimoine immobilier, transmettent l'idée de la propriété comme marqueur de réussite sociale et financière. Cette influence parentale s'est manifestée dans les entretiens à la fois par des attentes implicites et également par la proposition de soutiens financiers, tels qu'une contribution pour la mise de fonds ou alors des discussions concernant la transmission d'un héritage.

1.1. Accession à la propriété en tant qu'étape logique et naturelle

L'achat immobilier en tant qu'étape logique et naturelle d'évolution apparaît comme un élément central du discours de ces jeunes couples. Ceux-ci conçoivent leur parcours de vie selon une progression linéaire, où l'accession à la propriété apparaît comme un véhicule permettant une croissance vers des paliers supérieurs de leur trajectoire personnelle et menant vers une stabilité financière future. Cette progression naturalisée est décrite comme un cheminement quasi automatique; la vie de couple établie mène naturellement à la cohabitation, qui conduit ensuite à l'accession à la propriété, reflétant une conception normative de leur parcours résidentiel.

> *Je dirais que comme quand on a emménagé ensemble, on s'est installés, puis après ça je pense qu'on a un peu commencé à se dire « Bon, c'est quoi la prochaine étape? » Parce que je pense qu'un coup que tu formes un couple, t'sais, on va être ensemble, on va habiter ensemble, t'sais. [...] On se voyait pas nécessairement déménager dans une autre location. Fait que je pense que à partir de ce moment-là, tu sais, on a vraiment fait, « Ok, bon, on est ensemble, ça marche. Le prochain step [étape], ça serait d'acheter ».* Adriana, 25 ans, LaSalle

> *I would not like to rent for my whole life, right? Because I feel like you need to have like some assets, right, when you get older... and you know, it's important. And then owning a home is, you know it's– at a certain point in time, hopefully, you know, you pay off your mortgage and you don't have to make payments anymore, right? And [...] property value has increased and everything.* Kavi, 25 ans, Griffintown

1.2. Pression familiale

L'analyse du contexte familial parental ainsi que la socialisation primaire des *carriéristes résidentiels* révèlent le contexte particulier qui contribue à orienter leurs aspirations à la propriété. Les membres de ces ménages rapportent que, pour leurs parents, la propriété représente l'accomplissement d'une vie de travail ainsi qu'un marqueur de stabilité financière. Leur perspective reflète une conviction profonde selon laquelle l'accession à la propriété constitue une étape indispensable dans leur parcours résidentiel, reléguant ainsi le statut locatif à une position transitoire et peu désirable.

> *[Le père de mon conjoint] a quand même un petit peu ça, je pense aussi, mais surtout le mien. Il y a une période de ma vie où, genre, il me parlait quasiment juste de ça, là, comme quand il a eu des troubles financiers : « J'ai travaillé toute ma vie, genre, for you to be able to afford that [pour que vous puissiez vous le permettre], puis avoir ma maison, avoir ci, avoir ça. » Fait que pour lui, le fait que mon frère is struggling [éprouve des difficultés] à garder sa maison, puis que— ok, c'est plus compliqué que ça, mais on va dire ça. Moi, ça se peut que j'y aie pas accès, tu sais? Ça serait définitivement perçu comme une perte.* Adriana, 25 ans, LaSalle

La pression parentale est accompagnée par un soutien financier orienté vers l'achat de la première propriété, à travers des propositions d'aide pour le paiement de la mise de fonds ainsi que des discussions concernant la transmission d'un héritage. Dans le cas d'Adriana, le fait de louer un appartement dans le duplex de son père facilite davantage sa capacité d'épargner et renforce la stabilité de son projet

d’acquérir une propriété. Ce support donne un espoir considérable à ces jeunes couples dans leur résolution à intégrer le marché immobilier.

> *Je m'attends pas nécessairement à un cadeau, mais je le sais que, avec mon père, s'il y a les moyens, puis tout, puis que j'en parle, il y aurait définitivement moyen de faire un prêt personnel ou quelque chose que c'est attendu que je lui repaie… son cadeau en fait, c'est qu'il va faire des conditions de prêt qui sont plus avantageuses que ce que je peux aller chercher à banque.* Lucas, 25 ans, LaSalle

> *On n'a pas d'aide en ce moment, financière, vraiment, de mon père, mais je sais que, mettons, il s’est arrangé pour que ses trois enfants aient une sécurité financière when he passes away [lorsqu’il décédera]. Fait que c'est quand même un filet de sécurité mental qui me permet de rêver à avoir une maison confortablement.* Adriana, 25 ans, LaSalle

Selon les participants à l’enquête, les parents légitiment ce soutien en s'appuyant sur leur propre expérience positive d'investissement immobilier.

> *I've saved up my own money, but they've offered to help me with the down payment and stuff, right? And like they've seen growth in them investing in housing back in those, like back in the day.* Kavi, 25 ans, Griffintown

La vision parentale contraste parfois avec la vision plus nuancée de leurs enfants, qui reconnaissent les défis actuels du marché et les conditions favorables qu’ont connus leurs parents, tout en restant influencés par ces conceptions familiales. Ces personnes maintiennent ainsi une distance critique, conscientes que l'expérience immobilière positive des parents n'est peut-être plus reproductible.

> *They see it as now, like, it’s an investment also, right. It's a place to live in, an investment, but you know with my current knowledge working in [the housing sector], I'm like, values are also going down, right? Like property values are going down here, right? But they don't know that, because for them they've had exponential growth, right?* Kavi, 25 ans, Griffintown

> *Je pense que nos parents were lucky [ont eu de la chance], ils viennent des milieux quand même humbles, mais ils ont été chanceux dans leur timing [moment choisi] quand ils ont acheté, puis dans les jobs [emplois], ils ont quand même eu des bonnes jobs [emplois] quand même assez jeunes, mais il y a pas nécessairement le wealth [fortune], comme la liquidité, tu sais leur wealth [fortune] est vraiment dans les investissements de maison.* Adriana, 25 ans, LaSalle

2. Couples hésitants

Ce qui caractérise le profil des *couples hésitants* est le fait qu'ils sont établis professionnellement et disposent d'une épargne conséquente pour envisager l'accession à la propriété, mais restent néanmoins hésitants et réflexifs face à cette décision étant donné l'instabilité des prix des maisons et des baux. Ceux-ci démontrent ainsi une vision plus nuancée de l'accession à la propriété. Ils sont ouverts à des formes alternatives d'habitation, comme la location à long terme et les coopératives d'habitation. Toutefois, ils remettent en question la durabilité du marché locatif et s'inquiètent de l'accessibilité à des coopératives. Un aspect particulier de ces ménages est la présence fréquente de visions divergentes entre les partenaires concernant l'accession à la propriété. Dans certains cas, un membre du couple est motivé par l'idée de devenir propriétaire, étant prêt à faire quelques concessions concernant leur mode de vie ou leur choix du quartier de résidence, tandis que l'autre exprime une opinion plus réservée sur les concessions induites par l'achat d'une propriété. Celui-ci a souvent un regard plus positif ou neutre sur la location à long terme, et n'a pas non plus de parents qui étaient propriétaires pendant son enfance. Cette dynamique contribue entre autres à entretenir l'hésitation et à retarder la prise de décision.

La majorité des ménages de notre échantillon associés plus fortement à ce profil ont des revenus relativement élevés, se situant en moyenne à 124 000 $, avec une fourchette allant de 80 000 $ à 150 000 $. Ils représentent des jeunes adultes majoritairement dans leur début de la trentaine, avec des âges variants entre 29 ans et 39 ans. Ces couples résident principalement dans des quartiers urbains centraux, avec un cas seulement en banlieue, dans la couronne nord.

2.1. Ambivalence et frustration quant aux marchés résidentiels

Ces ménages font preuve d'une approche particulièrement réfléchie pour évaluer les avantages et les inconvénients de la possibilité d'acquérir une première propriété. Leur expérience actuelle en tant que locataires contribue directement à ce sentiment d'ambiguïté. Les couples hésitants, ayant accumulé plusieurs années en tant que locataires et disposant généralement de revenus stables, occupent une situation résidentielle relativement confortable : leur loyer est inférieur aux prix du marché, leur logement est adéquatement salubre, et leur relation avec le propriétaire est relativement détendue. Ils vivent dans un quartier central désirable ou, dans un cas, dans un logement accessoire situé en banlieue, loué à petit prix d'un membre de la famille. Cette stabilité leur permet de prendre leur temps pour mieux cibler des propriétés correspondant à leurs besoins, autant au niveau de la taille que de la localisation. Ils expriment tout de même des craintes concernant la durabilité de ce confort, en raison de l'instabilité croissante observée dans le secteur locatif privé et de la hausse de la précarité résidentielle. La pandémie a agi comme point de bascule dans leur perception de la précarité de l'ensemble du marché locatif, créant également un sentiment d'urgence afin de se positionner sur le marché immobilier en tant que premiers acheteurs. Les compromis liés à l'accession à la propriété pèsent également dans la balance. Parmi ces compromis, ils mentionnent l'éloignement des quartiers centraux ainsi que le fait d'allouer une portion importante de leurs revenus à la mise de fonds et au paiement hypothécaire, dont les fluctuations possibles ajoutent une couche supplémentaire d'incertitude et d'hésitation.

Concernant leur situation locative actuelle, ils soulignent les éléments positifs (loyer raisonnable, caractéristiques du logement qui correspondent à leurs besoins) qui contribuent à retarder le projet d'achat, mais ils se sentent fragilisés par les conditions du marché.

> *Je pense que si on payait 5-600$ de plus par mois, on— je pense qu'on aura envie de fuir la situation de locataire, parce qu'on se dirait, mais ce qu'on paye là, on pourrait le payer en hypothèque. Donc t'sais… mais là, je pense que le gap [écart] entre ce qu'on va payer en hypothèque et ce qu'on paye en loyer est tellement grand qu'on voit pas forcément l'avantage à fuir le statut de locataire.* Josue, 39 ans, Petite-Patrie

> *Je pense que je suis chanceux parce que j'ai quand même un loyer comme dans le genre abordable, dans la mesure de ce que ça veut dire. Avec un bon propriétaire, t'sais qui est comme… en bon français, legit [juste]. Il est là, il est présent, il respecte la loi, je veux dire, ce qui est un peu un miracle ces temps-ci.* Antoine, 29 ans, Mile-End

Le mode de vie urbain et l'attachement au quartier constituent un frein à l'accession à la propriété. Bien informés des réalités du marché immobilier, ils réalisent que concilier leur idéal de vie en ville et achat sera très difficile et qu'ils devront probablement faire un choix entre ces deux options.

> *Pour l'instant on habite juste à côté, donc à deux minutes à pied du métro Beaubien, on adore le quartier. Mais c'est impossible d'acheter ça c'est sûr. […] Donc quand tu vois à deux pas de porte d'où t'étais avant, ça se vend à 1 000 000 $, clairement tu peux pas… enfin, on pourrait jamais acheter ici.* Éloise, 32 ans, Petite-Patrie

> *C'est sûr qu'on est dans des gammes de prix ou dans les quartiers centraux, tu sais, qui impliquent des sacrifices, genre très important… que je suis pas prêt à faire, là où j'en suis dans ma vie. […] je préfère rester locataire, puis conserver le côté un peu communautaire, puis la proximité, et puis le mode de vie.* Antoine, 29 ans, Mile-End

> *Puis bref, ça fait qu'on n'est pas vraiment prêts à faire d'autres concessions inverses. De dire on va s'éloigner, on va se racheter une voiture, tout ça pour acheter à tout prix.* Mireille, 30 ans, Villeray

2.2. La propriété comme stratégie résidentielle

Ces ménages envisagent l'accession à la propriété de manière pragmatique, en l'évaluant selon sa capacité à répondre à leurs besoins résidentiels actuels : stabilité, sécurité financière, autonomie. En ce sens, l'achat n'est envisagé que s'il représente une amélioration concrète par rapport à leur situation locative actuelle. Dans plusieurs cas, ce sont des travailleurs dans le secteur public qui se sentent rassurés par des conditions de travail garanties à long terme (syndiqués, avec une certaine sécurité d'emploi et un régime de retraite), sans la pression de devoir accumuler de la richesse immobilière afin de financer leur retraite. Moins influencés par des pressions externes telles que le cercle familial, ces ménages adoptent une approche plus rationnelle, comparant les avantages de la propriété par rapport à leur situation locative actuelle. Ils sont ainsi prêts à renoncer à la propriété si cela implique trop de compromis au niveau de leur mode de vie et de leurs besoins. D'abord, l'instabilité du marché locatif pousse ces couples à considérer la propriété, mais les conditions actuelles du marché immobilier les font également en douter.

> *J'aimerais ça être plus maître de mon environnement. Tu sais, faire des rénos, avoir un chien… mais avant la pandémie, moi perso, je me voyais locataire 20, 30 ans. Ouais, aucun problème avec*

> *ça. Si le marché était comme il était avant, c'est-à-dire que si tu perds ton appart, pas la fin du monde. T'en retrouves un à un prix équivalent dans ton quartier, tu magasines un peu, ça se fait. Moi, j'aurais toughé [enduré] vraiment longtemps comme ça, je dirais. J'aurais pas autant l'angoisse qu'on a en ce moment.* Tristan, 37 ans, Villeray

Ensuite, la stabilité résidentielle est un autre besoin fondamental pour ces couples et ils évaluent objectivement si la propriété est le meilleur moyen d'y parvenir dans le contexte actuel. La crainte d'une expulsion motive le fait de vouloir acquérir son propre logement, mais les moyens et les concessions pour y parvenir sont perçus comme contraignants.

> *Je veux dire, moi je veux juste, dans le fond, qu'est-ce qu'on veut dans la propriété, c'est qu'on puisse se sentir en sécurité longtemps chez soi, dans un endroit qu'on a choisi. Que ça soit par la location ou par la propriété, à la limite je m'en fous. Je veux juste pas sentir qu'on va me sortir dehors de chez nous contre mon gré.* Tristan, 37 ans, Villeray

Si certains couples expriment la volonté de fonder une famille, ils ne voient pas nécessairement d'incompatibilité entre élever des enfants et vivre en appartement loué. Leur choix de logement repose d'abord sur une évaluation de leurs besoins en matière de confort et de stabilité, essentiels à la vie familiale.

> *Je pense que c'est la situation qui dit « Ok, on pense qu'on est, on est dans une situation confortable où est-ce que ça fait du sens, on est prêts à accueillir quelqu'un dans le monde », plutôt que « Ah, l'enfant maintenant est né, on doit tout configurer maintenant pour le rendre confortable ».* Josue, 39 ans, Petite-Patrie

> *Ben, tu sais, moi, j'ai grandi dans un appart, j'ai été kid [enfant] dans un appart, j'ai été avec un jeune frère avec un gros écart d'âge dans des apparts. Jamais été un problème. Je suis habitué. […] Qu'ils partagent les chambres en bas âge, y'a pas d'enjeu avec ça.* Antoine, 29 ans, Mile-End

Finalement, ces ménages ont des opinions nuancées concernant le potentiel d'investissement de la propriété foncière et de sa capacité à contribuer à la constitution d'un patrimoine durable. Bien qu'ils reconnaissent son potentiel de croissance, plusieurs expriment des doutes quant au réel avantage financier de l'accession à la propriété. L'achat d'une première propriété peut apparaître alors comme une étape relativement éloignée, notamment car certains estiment avoir « raté le bateau » d'un marché en forte hausse depuis la pandémie.

> *C'est le fun de savoir que tu garoches pas ton argent par les fenêtres, puis qu'il y a un petit quelque chose qui continue à t'appartenir. Après, avec les hauts taux d'intérêt, avec les coûts d'entretien d'une maison, genre le véritable profit que tu vas faire, qu'on va faire sur le marché qui croit peut-être 5, 6, 7 %… c'est marginal. On n'est plus dans les croissances d'entre 2000 puis 2020.* Antoine, 29 ans, Mile-End

> *Surtout depuis la pandémie, ça m'a vraiment stressée de voir tout le monde qui achetait, puis là, la flambée des prix, puis [il] y avait comme une espèce de « Ah ! » J'étais comme tu sais, […] « est-ce que c'est ma seule fenêtre avec mon salaire de travailleuse dans le milieu de la culture pour accéder à la propriété? » Tu sais, j'ai tout le temps ce sentiment-là que cette fenêtre-là est en train de se refermer.* Arianne, 33 ans, Villeray

Face aux incertitudes du marché locatif (évictions, hausses de loyer, changements de propriétaires, changements réglementaires), les *couples hésitants* perçoivent la propriété comme un moyen d'assurer la pérennité de leur logement. Cependant, ils reconnaissent que cette sécurité pourrait également être atteinte dans un marché locatif mieux régulé.

> *Je pense pas que le gouvernement devrait particulièrement insister pour qu'on accède à la propriété. C'est plus une question parce qu'on se sent menacé, mais si je me sentais pas menacé, si le gouvernement faisait sa job, mettons dans un autre monde pour s'assurer qu'on reste dans notre logement, ben on voudrait moins ça, là.* Tristan, 37 ans, Villeray

Ces discours font état de la tension centrale qui caractérise les *couples hésitants* : d'un côté, ils recherchent la stabilité et la sécurité que pourrait leur offrir l'accession à la propriété, particulièrement face à un marché locatif de moins en moins prévisible depuis la pandémie; de l'autre, ils sont freinés par les conditions du marché immobilier (prix élevés, taux d'intérêt, surenchères) et par leur attachement à leur mode de vie actuel en location dans des quartiers urbains où ils se projettent jusqu'à la vieillesse.

3. Jeunes familles

Les ménages qui s'inscrivent davantage dans le profil des *jeunes familles* se distinguent des *couples hésitants* par une transition récente ou imminente vers la parentalité, facteur qui reconfigure leurs besoins vis-à-vis de l'accession à la propriété. L'ensemble des ménages de ce profil sont des familles avec des enfants en bas âge, résidant dans des logements locatifs et situés dans les quartiers centraux et péricentraux de Montréal. Ces couples ont entre 29 et 39 ans et possèdent un revenu annuel moyen de 110 000 $. Plus sérieux et actifs dans leur processus de recherche, ils souhaitent tous que le prochain déménagement soit celui vers leur première propriété. Ces jeunes parents souhaitent également trouver un équilibre entre la poursuite de leur mode de vie en ville et les nouveaux besoins induits par la parentalité, notamment l'accessibilité à des infrastructures et services pour leurs enfants (garderies, écoles, parcs) et un environnement sécuritaire. Pour certains, la recherche d'un idéal entre ces deux types de besoins entre en tension avec la propriété, puisqu'ils demeurent incertains quant à la capacité de leur première propriété à satisfaire à la fois ces deux exigences. Ainsi, ces ménages priorisent moins le fait d'accéder à la propriété pour posséder leur propre logement ou pour se positionner rapidement sur un marché en hausse et réaliser un investissement sur le long terme. Leur intérêt repose principalement dans le fait de trouver un logement qui corresponde à leurs préférences en termes d'optimisation domestique, d'aspirations familiales, d'accessibilité urbaine et de stabilité résidentielle.

3.1. Incompatibilité avec le marché locatif

Les membres de ces ménages expriment une volonté claire de quitter le marché locatif privé. La précarité du marché locatif ainsi que les différentes contraintes qu'il impose à une jeune famille motivent grandement cette volonté. Ces ménages évaluent ainsi la capacité du locatif à répondre à leurs besoins orientés principalement vers la parentalité et la poursuite d'un mode de vie dynamique en ville.

> *Because, first of all, many places don't allow dogs. So that's the first thing, ok, they don't allow dogs. And maybe they're gonna make problems with the baby. And I don't want to deal with the hassle, you know. If we're abroad or even if we're here, you know, finding a new place… unless I took over someone's sublet and, you know, and they allow dogs and babies, and it was a really nice place and cheap, then maybe I could rent.* Damien, 39 ans, Ville-Saint-Laurent

De son côté, Katie observe les démonstrations concrètes de la précarité résidentielle, et une perception de l'insécurité pour elle et son enfant en raison de la possibilité d'une reprise de logement ou une éviction.

> *Ça fait pas longtemps [que je veux acheter un logement], peut-être 2 ans. Depuis que j'ai eu mon premier enfant. Ouais, parce qu'avant ça, c'était pas nécessairement un besoin que j'avais, mais ça s'est posé avec le temps. […] Donc [je souhaite acheter], à cause des enfants, [et à cause de] la précarité d'être locataire, aussi. Tu sais, […] de plus en plus tu sais, il y a des reprises de logements, tu sais des évictions pour agrandissement, tout ça. Puis je me rendais compte que, t'sais, ça peut arriver à n'importe qui.* Katie, 36 ans, Mile-End

Bastien et sa conjointe Simone, qui cherchent un logement plus grand pour leur enfant, soulignent qu'une des raisons qui les poussent vers l'achat est l'inabordabilité du marché locatif, qui devient comparable à la contraction d'une hypothèque. Ils anticipent un désavantage face aux hausses du marché locatif actuel, s'ils quittent leur logement et s'exposent à une nouvelle recherche.

> *Louer un appartement plus grand? Il y a pas non plus! Même louer y a pas. Puis il faut se dire que nous, notre appartement, on l'a depuis 5 ans. Ça veut dire que notre loyer c'est pas les loyers d'aujourd'hui. […] Si tu as l'argent pour faire un down payment [mise de fonds], avoir une hypothèque, le gap [écart] est pas si énorme que ça avec les loyers d'aujourd'hui.* Bastien, 29 ans, Côte-des-Neiges

> *Notre appart, on est à, quoi, on est à 1 290 $ en ce moment. Et c'est impossible de trouver au même prix pour ce qu'on a. Donc si on quitte, ce serait pas pour un autre appart, c'est pour une maison.* Simone, 33 ans, Côte-des-Neiges

Quant à eux, Guillaume et sa conjointe Karoline mentionnent la difficulté de trouver un logement qui convienne à la fois à leur budget, à leurs besoins domestiques et à leur volonté de résider dans un quartier urbain. Ils évaluent tout de même dans quelle mesure l'accession à la propriété permettrait de répondre à leurs critères, tout en respectant leur budget.

> *Vu que c'était tellement compliqué de trouver des appartements, on s'est dit, ben c'est peut-être mieux d'acheter. […] vu que notre loyer est tellement cher, ça nous coûterait peut-être moins cher à acheter.* Guillaume, 36 ans, Villeray

3.2. Parentalité et vivre en ville

Les critères résidentiels soulevés par les *jeunes familles* révèlent leur perception du logement en tant que support de leur projet familial, tout en assurant la poursuite de leur mode de vie en ville et les avantages associés à celui-ci, notamment l'accessibilité au transport en commun, le sentiment d'une vie de quartier et l'accès à des établissements d'éducation de qualité pour leurs enfants.

> *Parce qu'il y a les garderies aussi, trouver une garderie, même en banlieue c'est pas évident. À Montréal, ironiquement, c'est le logement que t'arrives pas à trouver. Et nous, la garderie, ça a été facile. Fait que y a tout ça à planifier, là.* Katie, 36 ans, Mile-End

L'exemple de Karoline soulève le fait que son projet d'accession à la propriété a été déclenché par la naissance de son enfant et la nécessité de fuir la précarité locative. Sa valorisation d'un mode de vie urbain et ses avantages entre en tension avec sa volonté d'intégrer le marché immobilier urbain.

> *Ben, élargir les critères, c'est augmenter le…, augmenter l'hypothèque premièrement, ça. Prendre plus de temps pour ramasser notre mise de fonds parce qu'on pensait qu'on était correct avec un certain montant, puis là on est comme OK, faudrait peut-être que ce soit plus que ça finalement. Élargir un peu plus loin des secteurs qu'on aime, comme Villeray ici, comme Verdun. Les secteurs qui sont près des bouches de métro. Nous on veut être près d'un métro, mais là c'est ça, est-ce que c'est réaliste avec notre budget?* Karoline, 33 ans, Villeray

Concernant la possibilité d'un deuxième enfant, Karoline et Guillaume se montrent hésitants, préoccupés par leur capacité financière à accéder à un logement adapté à une famille de quatre personnes. Selon Guillaume (36 ans, Villeray), « *je pense que ça, ça nous freine pour le deuxième enfant, un petit peu là* ». Sa conjointe, Karoline (33 ans, Villeray) poursuit : « *Ouais, on se pose ces questions-là, c'est ça. Puis les places en garderie, c'est l'autre enjeu. C'est le prix des maisons, les places en garderie qui nous font dire peut-être pas tout de suite* ».

Pour Simone et Bastien, la localisation est déterminante du choix d'un prochain logement, puisqu'ils cherchent un environnement adapté à leur vie de famille. Attirés par les quartiers centraux tels que le Mile-End, ils se questionnent quant à leur capacité à trouver une propriété qui corresponde à leurs critères.

> *Le parc, le fait d'avoir autant d'activités gratuites, aussi. Tu sais, il y a du tennis, il y a la piscine ouverte, il y a le basket, il y a quoi d'autre? Il y a, il y a ici… on fait des barbecues, l'été.* Simone, 33 ans, Côte-des-Neiges

> *Sachant qu'on avait pas notre fille avant, donc la chambre en plus c'était une chambre d'amis ou une chambre de bureau. Maintenant qu'il y a la petite, ça fait une chambre en moins, donc faudrait trouver un truc avec une chambre en plus.* Bastien, 29 ans, Côte-des-Neiges

> *Tout est, tout ce que je vois, c'est dans les quartiers que je veux pas. Désolé, mais y a des quartiers que j'aime pas, j'ai pas d'attrait particulier, d'attirance. Parce que j'aime, j'aime aussi la vie de quartier. Quand je suis arrivée ici en 2012, j'étais au Mile-End. C'était une vie vraiment de quartier, c'est plein de cafés, les gens se connaissaient, etc. Puis ici y a pas ça du tout, et je trouve que ça me manque. […] Mais là, la grande question, c'est de savoir est-ce qu'on reste à Montréal? Est-ce que vraiment, selon ce qu'on trouve, ce qu'on trouve pas, comme la maison avec au moins trois chambres, faut que le prix soit quand même correct. Je veux avoir des espaces verts autour.* Simone, 33 ans, Côte-des-Neiges

Ces couples portent un discours cohérent; ils ancrent leur projet de famille dans l'espace urbain, priorisant un environnement adéquat au développement de leurs enfants. Le choix du quartier et la proximité des services sont perçus comme centraux dans la qualité de vie de manière générale, offrant également un cadre idéal pour le projet familial. La sélection d'un milieu d'éducation approprié est particulièrement importante pour Jemma et Boris, qui ont tous les deux des parents qui les encouragent et les aident à acheter une maison.

> *We wanted ground floor. Because we have a baby, and I have a bad back and like hauling the stroller up and down the stairs is not great. So ground floor, backyard, potentially, that would be cool. He really wanted Outremont. And I want, like Little Italy area or like Villeray. Also have good schools, I guess, and daycare accessibility. […] I had like an existential crisis when I was thinking about moving back to Westmount because I was like, I don't want my kid to live in Westmount because of the Anglo thing. And it's just like not diverse as a demographic, so I was like, I really wanted a French school.* Jemma, 31 ans, Outremont

Boris observe un changement dans le regard de son entourage; l'arrivée d'un nouveau-né est perçue comme incompatible avec la vie en appartement, contribuant à renforcer la pression vers l'accession à la propriété. L'acquisition de la première maison, souvent perçue comme un symbole de transition vers la parentalité et de stabilité, devient un défi pour les jeunes familles dans un marché immobilier de plus en plus inaccessible.

> *It's the baby. Once you get a baby, people […] they treated us like a teenage pregnancy. People were like trying to help, really help you out, you know, like "Oh I can't like– having a baby, we gotta, gotta get him a house!".* Boris, 32 ans, Outremont

3.3. Les risques de la maison unifamiliale

Ces jeunes familles anticipent l'engagement et le risque que représente l'achat d'une première propriété. Dans un contexte de responsabilité parentale, la charge qui accompagne l'achat de la propriété est perçue comme contraignante et peu attractive. Leurs doutes reposent sur les implications financières de l'hypothèque, les coûts d'entretien ainsi que du temps de gestion qui empiéterait sur d'autres sphères de leur vie. En priorisant toujours leur qualité de vie, ils évaluent les avantages et désavantages de l'accession à la propriété en comparaison avec leur situation locative actuelle. Néanmoins, pour certains ménages, l'acquisition d'une maison nécessitant des rénovations semble la seule option afin d'intégrer le marché, en tenant compte de leur capacité financière.

> *C'est que ça m'écœure de m'occuper d'un terrain, ça m'écœure de faire des rénos, ça m'écœure de voir mes amis qui passent leur samedi, leur dimanche à juste travailler sur leur maison ou leur terrain, puis je m'amuse avec ma fille, je vais au parc, on a cette liberté-là qui, je veux dire, qui vaut cher, là. En tout cas, qui vaut pas avoir sa piscine, avoir son petit bout de gazon, là. [...] C'est du travail, c'est des compétences que j'ai pas beaucoup, fait qu'il faudrait que je développe ça petit à petit... toi aussi tu feras pas ça toute seule. Puis avec un enfant en plus, c'est le casse-tête. [...] Tout ce stress-là ne vaut pas la sécurité qu'une propriété nous offrirait, une stabilité, puis l'appartement où on a emménagé venait d'être rénové ce qui fait qu'on n'est pas stressé d'être renvoyé pour des rénovations. Tu sais, on a ça qui est comme stable. Quand je disais les avantages, on a la garderie en face, on a la ruelle verte. La ruelle verte en arrière, on peut marcher jusqu'au métro.* Guillaume, 36 ans, Villeray

4. Chercheurs de stabilité

Les *chercheurs de stabilité* sont un profil de ménages caractérisés par des jeunes ayant une quête profonde de sécurité résidentielle et d'indépendance face aux incertitudes ou le stress provoqué par le marché locatif privé et social. Composés principalement de femmes célibataires ou en couple, ces ménages proviennent de divers horizons et groupes d'âge, mais partagent une expérience commune de vulnérabilité dans le marché locatif. Épuisées par de nombreuses expériences négatives dans le marché locatif privé, elles considèrent l'achat d'une première propriété comme une voie vers l'indépendance et la stabilité résidentielle. Malgré une vision, pour le moment, individuelle de leur projet et des revenus annuels relativement limités (une moyenne de 52 000 $, avec des variations entre 15 000 $ et 88 000 $) elles gardent confiance en leur capacité à accéder à la propriété à moyen ou à long terme. Convaincues que l'accession à la propriété leur permettra de sortir de la précarité résidentielle liée à leur situation locative actuelle, elles envisagent une diversité de localisations, autant en ville qu'en banlieue ou dans des milieux ruraux. Certaines participantes se sont distinguées par leur implication active dans leur milieu, l'une menant un combat juridique contre l'éviction des résidents de son logement, et l'autre par un combat pour sauver une coopérative d'habitation en difficulté financière. Dans ces deux cas, l'accession à la propriété représente une libération de ce travail relationnel.

4.1. Fuir le système locatif

L'accumulation d'expériences négatives avec des propriétaires, des risques de rénovictions, d'augmentations de loyer, et un manque général de stabilité résidentielle, constitue le facteur principal motivant leur aspiration à l'accession à la propriété. Les membres de ces ménages souhaitent en ce sens échapper à un système qui les maintient dans une précarité permanente.

> *Il y a vraiment une question de sécurité financière. Deuxième raison, ben, aussi juste mon propriétaire est vraiment comme une merde, là. Fait qu'éventuellement, je le sais, que c'est vraiment pas viable à long terme non plus de rester où est-ce que je suis. Fait que, t'sais, aussi le besoin de plus me sentir autant vulnérable comme locataire.* Aude, 28 ans, Longueuil

> *On voit des histoires horribles que ça se passe […], les évictions… […] Je me suis dit, « Mais qu'est-ce que je fais? » Je suis comme ça, j'ai toujours des plans B, plans C dans ma vie. Je me suis dit, « Qu'est-ce qui se passe si mon proprio il dit "Enrique, il faut que tu quittes l'appartement, l'année prochaine" » C'est comme, je fais quoi?* Enrique, 42 ans, Centre-Sud

Guilaine, qui réside dans une coopérative d'habitation, questionne la viabilité de sa situation. Si la coopérative convenait initialement à ses aspirations d'implication communautaire ainsi qu'à la possibilité d'échapper à l'imprévisibilité du marché locatif, l'évolution de son parcours de vie et de ses besoins résidentiels la pousse à envisager l'achat d'une première propriété.

> *Il existe pas, j'en ai pas de chez-moi. Moi mon chez-moi c'est un lieu public. Moi, la semaine passée, dimanche matin, il y a un de mes voisins qui vient cogner en me disant, « Guilaine le 1er août s'en vient. J'aimerais que t'appelles mon syndic de faillite parce qu'ils ont mes comptes de banque, puis mon, mon argent, il passera pas » […] Dans un projet collectif, on finit toujours par avoir plein de chicanes, des tensions. […] Puis je me disais, moi, tout ce temps-là que je mets à la coopérative, c'est du travail non reconnu puis non rémunéré.* Guilaine, 38 ans, Parc-Extension

Sofia, qui habite la couronne sud en banlieue, a quant à elle vécu une expérience de rénoviction particulièrement prenante dans le passé. Elle réside aujourd'hui dans un logement dans une différente municipalité qui convient à ses besoins, mais elle se sent toujours exposée à la possibilité d'une vente et de pressions de rénovictions. Cette expérience a considérablement renforcé son sentiment d'insécurité, détériorant son rapport au logement et son sentiment de stabilité. Tout de même consciente que ses revenus ne lui permettront pas d'accéder à la propriété à court terme, elle souhaite orienter ses efforts afin d'atteindre ce mode d'occupation.

> *[Il] y a environ deux ans de ça, y a eu une tentative de rénoviction au bloc-appartements où j'habitais. Parce que le bloc où j'habitais a été vendu, puis ils ont comme pas réussi parce qu'on s'est comme battu. J'ai rallié tout le monde, ça m'a pris beaucoup d'énergie. [...] Fait que là je me suis retrouvée pendant un an et quelques à avoir peur de me faire rénovicter par la compagnie à numéro. Puis quand ça a été vendu, après ça j'ai passé de janvier à août à me chercher un appartement. [...] Où j'habite, c'est vraiment comme, c'est un 4 ½ à 875$, c'est vraiment comme un deal incroyable. Puis il est comme super sécurisé, tout est parfait. [...] Mettons, les propriétaires que j'ai sont extraordinaires. Ça reste qu'on est jamais à l'abri d'une vente. [...] Est-ce que j'ai envie dans deux ans de recevoir la lettre comme quoi je dois quitter les lieux? Puis me retrouver dans la même situation que j'ai été de janvier au mois d'août, qui est vraiment décourageante? Parce que trouver un appartement de mes critères que de, un, le loyer est abordable, après que c'est salubre, après ça que c'est un quartier qui est correct, [...] c'est la première fois que j'ai vu les défis, puis je suis comme c'est-tu moi ou j'ai de la misère à trouver? [...] Fait que quand les gens ils disent pour ou contre, louer ou acheter? Moi je suis comme y a même pas un débat, il faut absolument acheter.*
> Sofia, 32 ans, Boucherville

Pour ces ménages, la priorité est de quitter le marché locatif afin de réaliser leur désir de sécurité et de stabilité. Pour y parvenir, ils se montrent flexibles quant à leurs critères, notamment au niveau de la taille du logement et d'une localisation à l'extérieur des centres urbains.

> *Puis, ça reste que le plus important dans tout ça, même s'il y a un bien immobilier, je crois que c'est le quartier, ses voisins, tu te sens en sécurité. Puis moi, j'aime mieux habiter, mettons, un appartement ou un condo ou une maison pas rapport, tant que je suis en sécurité, c'est ma priorité.*
> Sofia, 32 ans, Boucherville

> *J'aurai pas un gros montant d'argent. Ma blonde aura sûrement pas d'argent pour investir non plus. Moi ce que je voudrais, c'est soit que ça soit un condo, soit une petite maison. Ça peut être en banlieue, ça peut être en ville. Tu sais, je serais flexible sur mes critères parce que, ouais, le critère principal, ça serait de pouvoir au moins arrêter d'être locataire.* Aude, 28 ans Longueuil

4.2. Perception de l'accession à la propriété

Les *chercheurs de stabilité* se distinguent d'autres catégories de discours puisque leur désir d'accession à la propriété est peu orienté par la constitution d'un patrimoine. Ces ménages ressentent peu de sentiment d'urgence afin de se positionner dans un marché en surchauffe, comme pourraient plutôt l'exprimer les *carriéristes du logement* ou les *investisseurs célibataires* (voir la section suivante). Les discours des *chercheurs de stabilité* sont plutôt marqués par une perte d'espoir envers le marché locatif, leurs attentes se tournant désormais vers l'acquisition de leur propre propriété. Leurs parcours éprouvants justifient une conviction irréfutable envers la capacité d'une propriété immobilière à atteindre cette stabilité. Pour

eux, l'accession à la propriété est un projet nécessitant une planification et une évaluation des risques, mais qui, bien réalisé, agit comme un levier pour améliorer leur niveau de vie. Dans l'ensemble, ils se montrent ainsi conscients des défis structurels de l'accession à la propriété, en l'approchant avec prudence, tout en étant attirés par la stabilité financière à long terme.

> *On sait pas ce qui peut se passer. Mettons la toiture, comme tellement d'éléments on sait pas quelles surprises il peut y avoir. Fait que j'ai du mal à avoir de l'espoir tant que ça relié [à la sécurité financière offerte par la propriété]. Même si, oui, ça peut être un bon move [coup] financier de le faire, mais je crois pas que ça devrait être l'affaire première; moi, ce serait plus l'espèce de côté sécurité, de [ne] plus revivre justement l'affaire de rénoviction.* Sofia, 32 ans, Boucherville

> *Être propriétaire, ce n'est pas pour avoir trop envie de l'être, mais parce qu'en tant que locataire aujourd'hui, il n'y a pas de garantie. […] Donc j'ai l'impression qu'en étant un propriétaire, oui, il faut vivre avec toutes les dépenses qui sont associées. Mais aussi il y a un certain type de stabilité. On le sait, l'immobilier, tu perds pas d'argent! Ta maison, elle prend de la valeur, ça a jamais été dans l'histoire de la planète au complet que quelqu'un perde de l'argent.* Enrique, 42 ans, Centre-Sud

Pour Aude, son enfance passée dans une maison dont ses parents étaient propriétaires et avec qui elle continue de maintenir une relation contribue à supporter son aspiration à l'acquisition à la propriété. Prenant exemple sur cette expérience, elle perçoit l'achat d'une première propriété comme un levier permettant d'accéder par la suite à une propriété plus adaptée à ses critères idéaux.

> *Ils m'ont comme tout le temps un peu montré le modèle que, à long terme, ça va être quelque chose d'un peu comme sécuritaire d'avoir même une propriété. Fait que je le vois comme un peu, une façon de sécuriser mon avenir à long terme. Au pire, je m'achète un moment donné quelque chose qui va pas être gros, qui va pas nécessairement répondre à tous mes besoins, mais peut-être que plus tard justement, ça va me permettre d'accéder à autre chose.*

> *Avec mes études, ce sera peut-être même pas possible. Puis cette année, vers Noël, j'ai décidé de prendre rendez-vous avec un conseiller financier pour commencer à prendre des décisions plus éclairées sur… comme… bien, au pire, j'aurais comme pas de propriété, mais comme est-ce que je peux mettre quand même de l'argent de côté pour le futur. Puis il m'a aidée à voir que ce serait possible un jour.* Aude, 28 ans, Longueuil

5. Investisseurs célibataires

Le discours des *investisseurs célibataires* se distingue par la centralité de la dimension financière de l'accession à la propriété. Les jeunes de ce profil préfèrent investir leur épargne dans l'achat de leur maison en contractant une hypothèque plutôt que d'avoir l'impression de contribuer à l'enrichissement de leur propriétaire. Le logement locatif est vu non seulement comme une situation temporaire qui permet d'épargner, mais comme une perte financière absolue, comme en témoigne Louis.

> *The problem with the current arrangement, how things are currently, is that I have a feeling on my side that I'm kind of losing money on rent. Hand over fist. It's going nowhere. It's going into the ether as far as I'm concerned.* Louis, 36 ans, Plateau-Mont-Royal

Dans notre échantillon, les ménages qui correspondent le mieux à ce profil sont composés d'hommes célibataires âgés de 27 à 37 ans. Ils disposent de revenus élevés et stables, gagnant en moyenne 89 000 $ par année avec des variations qui se situent entre 50 000 $ et 135 000 $. Ils détiennent pour la majorité des diplômes d'études supérieures et résident dans des quartiers péricentraux. Ouverts à l'idée de développer une vie de couple ou une vie de famille, ces ambitions ne font pas partie de leur projet d'acquisition d'une propriété en tant que tel. Ils se montrent flexibles dans leurs projections du type de propriété convoitée (condo, maison unifamiliale), pouvant évoluer en fonction du cycle de vie, mais ils sont tous orientés vers l'achat d'une unité condo pour eux seuls en plex ou bâtiment de taille moyenne. Ces ménages apprécient la localisation de leur appartement courant et le style de vie de leur quartier, aspect qu'ils souhaitent absolument conserver dans leur future propriété foncière. Ils sont actifs dans leur recherche, démontrant une connaissance fine du marché immobilier et de ses changements structurels, notamment la variation des prix d'achat et des taux hypothécaires. Issus de familles valorisant l'accession à la propriété, ils intègrent également cette attitude, la considérant comme une étape logique, mais également comme un symbole de réussite et un marqueur clair de la transition vers l'âge adulte.

Ceux-ci identifient clairement l'influence de l'expérience passée et du discours de leur cercle familial ou professionnel comme ce qui a formé leur aspiration d'accession à la propriété.

> *But then, my dad started talking to me about the sense, the good sense in home ownership and how, you know, it made more sense than just rather paying rent every month and losing that money, right? Well, yeah, you'd be paying a rent, but it'd be a different type of rent, it's a mortgage, right? And so at least it would be investment, right?* Patrick, 32 ans, Ile-des-Sœurs

> *C'est vrai qu'on a toujours vécu dans une maison où on était propriétaire, donc c'est le modèle que j'ai vu aussi. Donc c'est un modèle, c'est un modèle un peu de réussite aussi de dire, « Tiens, ben t'évolues, t'es propriétaire ». Je suis un peu en chemin et c'est un peu le chemin parce que je reproduis ce que j'ai vu, mes parents faire ça. Donc, je pense qu'il y a ça aussi, de cette satisfaction peut-être de l'être et d'être un peu plus tranquille aussi, d'avoir quelque chose.* Victor, 33 ans, Villeray

> *Puis en fait, [pour mes anciens collègues] ne pas réussir à la vie, c'est louer. C'est plus ça. C'est pas nécessairement réussir à acheter, mais c'est l'inverse. Genre, « Ah ouai tu loues? Pfft. Alors ça va pas bien ta vie?»* Gilles, 31 ans, Villeray

5.1. Investissement immobilier à long terme

Pour ces ménages, l'achat immobilier dépasse le simple besoin résidentiel, il est un véhicule d'investissement permettant de réaliser une plus-value. Ils sont attentifs aux variations du marché. Ils espèrent se positionner dans un marché haussier qui leur permettra de réaliser un investissement.

> *Ça a un peu évolué et que… j'ai pas l'impression que le marché vaut beaucoup depuis 6 mois, un an, mais ça reste que les taux d'intérêt restent quand même super importants donc faut voir aussi avec le niveau.* Victor, 33 ans, Villeray

> *I think we all know, like real estate goes up in value, typically speaking, right? No matter what? And yeah, especially if prices are going to continue going up, well… have to be part of the game, right? I want to be inside looking out.* Patrick, 32 ans, Ile-des-Sœurs

> *Les appartements sont rendus ultra chers et les condos, ou du moins les habitations à Montréal ne perdent pas de valeur ou presque. […] Je me disais, faut que j'achète le plus rapidement possible. Fait que là j'ai carrément changé ma stratégie. Je mets tout mon argent dans un fonds. J'attends juste d'avoir assez de mise de fonds pour procéder à l'achat.* Gilles, 31 ans, Villeray

Certains *investisseurs célibataires* s'intéressent à la possibilité de gagner même un revenu locatif. Pour Marc, un locataire sur le Plateau-Mont-Royal, la possibilité de reprendre un logement de sa famille à Rimouski s'ajoute comme contre-poids à son projet d'acquisition d'un logement sur le Plateau. Marc souhaite tirer profit de la pénurie de logements à Rimouski, voyant l'opportunité de toucher un revenu stable et à court terme.

> *C'est pour ça que tout le monde s'est garroché là-bas. Il [n'] y a plus d'apparts, il [n'] y a plus de maisons. Les appartements, c'est terrible, il [n'] y en a pas. Donc je verrais ça comme un investissement aussi en même temps, qui pourrait aller générer un revenu aussi, mais qui me demanderait de mettre ma mise de fonds que j'ai présentement aussi.* Marc, 32 ans, Plateau-Mont-Royal

Lorsque Louis, un autre célibataire qui loue sur le Plateau, parle de son projet d'achat immobilier, qu'il mène conjointement avec son frère et ses parents, il précise qu'un duplex ou un triplex serait nécessaire pour justifier le coût élevé des bâtiments, puisqu'il souhaite générer lui-même un revenu locatif.

5.2. Projets familiaux et cycle de vie

Bien que célibataires, ces jeunes hommes envisagent d'intégrer plus tard une partenaire ou des enfants dans leur projet résidentiel. Ils sont ouverts à adapter le type de propriété en fonction de ces changements relationnels, mais aussi du cycle de vie.

> *J'espère, mettons, parce que là on parle d'un rêve. T'sais, moi j'aimerais ça, mettons, avoir de quoi probablement dans Villeray/Rosemont. Puis après ça, quand je vais être plus vieux, switcher [changer] vers Pointe-Saint-Charles. Puis à ce moment-là, j'ose croire qu'il va y avoir une station de REM dans Pointe-Saint-Charles.* Gabriel, 27 ans, Villeray

> *Je vais certainement pas m'acheter genre une maison en ruine dans le fin fond du bois, là. Je vais virer fou, là. Pour l'instant. Sauf que tu sais, après ça, mets quelqu'un dans ta vie avec ça, mets un enfant, mets la ville qui change aussi, tout – T'as envie d'aller, d'avoir la paix aussi, t'sais là.* Gilles, 31 ans, Villeray

Ces discours illustrent clairement comment certains jeunes adultes transforment eux-mêmes des quartiers et des types de logements à travers leur propre trajectoire de vie. Pour le moment, la vie en condo dans un quartier urbain spécifique constitue l'attraction primaire qui nourrit leur imaginaire comme propriétaire à court terme, tout en visant un rendement financier à long terme.

Discussion et conclusion

Les résultats dans ce rapport présentent, à travers une typologie, une classification des motivations relevées chez les jeunes ménages interviewés dans leur aspiration à l'achat immobilier. Plusieurs nuances et contradictions ont été observées au sein de ces discours, révélant la complexité des représentations de l'accession à la propriété et des facteurs qui orientent celles-ci.

De manière transversale, les entretiens révèlent un décalage générationnel clair : tandis que les parents ont pu profiter d'un contexte économique favorable (stabilité des prix, pouvoir d'achat plus élevé, taux d'intérêt bas), les jeunes ménages sont quant à eux confrontés à des conditions plus ardues. Malgré des conditions structurelles différentes et un écart entre les expériences, les personnes rencontrées, particulièrement les plus jeunes d'entre eux, partagent une détermination à accéder à la propriété à court terme. En revanche, leurs discours divergent concernant les critères résidentiels qu'ils sont prêts à céder pour atteindre cet idéal. Dans l'ensemble, l'accession à la propriété s'accompagne de sacrifices qui peuvent aller à l'encontre d'aspects symboliques de l'identité adulte construite par ces jeunes adultes, tels que l'autonomie, les modes de vie urbains ou la parentalité.

De manière générale, les ménages identifient une variété de contraintes associées à l'accession à la propriété, imposant des sacrifices par rapport à leur situation actuelle : contraintes financières (coût d'achat élevé, mise de fonds, endettement à long terme, charges imprévues, variabilité des taux d'intérêt), contraintes géographiques (éloignement vers la banlieue ou les zones rurales, perte du mode de vie urbain), contraintes liées aux responsabilités (fardeau de gestion, temps limité avec la parentalité, compétences manuelles) et contraintes résidentielles (taille adéquate, rénovations nécessaires).

Un autre point central lie aussi l'ensemble des discours de ces jeunes ménages : la précarité du logement locatif, vécue de manière concrète pour certains ou en reconnaissant leur position de vulnérabilité pour d'autres, conduit systématiquement ces ménages à questionner la viabilité de leur situation en tant que locataires. Le secteur locatif privé, autrefois perçu comme flexible et accessible, est désormais considéré comme de plus en plus précaire, renforçant le désir d'accéder à la propriété.

Pour certains profils, notamment les *couples hésitants* et les *jeunes familles*, le refus de sacrifier leur qualité de vie crée une remise en question de la norme résidentielle traditionnelle. Leur approche critique et réfléchie de l'accession à la propriété les pousse à envisager une perspective à long terme en tant que locataires tout comme des modèles alternatifs au marché privé tels que les coopératives d'habitation. Au sein même des couples rencontrés, certains membres du ménage expriment une opinion partagée quant à l'accession à la propriété et aux concessions qui l'accompagne, créant une dynamique de négociation entre intérêts personnels et intérêt du couple ou de la famille. Cette tension révèle la diversité des perceptions et des usages que revêt l'accession à la propriété pour ces ménages.

Pour la plupart des ménages, cependant, l'achat d'une propriété n'était pas un objectif en soi. La propriété constituait en réalité un levier vers d'autres finalités, pour assurer, typiquement, une plus grande stabilité ou sécurité résidentielle, ou (surtout pour les *investisseurs célibataires*) pour investir dans l'immobilier en tant que propriétaire-occupant. Si les ménages associés avec les discours de *chercheurs de stabilité* étaient les plus préoccupés par leurs expériences de précarité résidentielle, les *couples hésitants* et les *jeunes familles* craignaient également des rénovictions, des hausses de loyers et des propriétaires négligents, et souhaitaient préserver leur attachement au lieu. Ils n'étaient toutefois pas prêts à acheter une propriété à tout prix, précisément parce qu'ils valorisaient la stabilité et le surétirement de leurs finances était perçu

comme risqué, et parce que l'achat pourrait les obliger à quitter un quartier où ils sont bien implantés, ce qui déstabiliserait la vie quotidienne. Seuls ceux qu'on identifierait principalement aux discours des *carriéristes résidentiels* visaient la propriété comme un objectif en soi.

L'ensemble des ménages rencontrés se heurtent à la difficulté d'accéder à la propriété et devront soit attendre pour constituer une mise de fonds plus importante, soit baisser leurs attentes quant à la localisation, la taille ou la qualité du logement. La réponse des politiques publiques a le plus souvent été d'introduire de nouveaux incitatifs pour favoriser l'achat d'une première maison, tels que décrits précédemment. À la lumière des motivations soulevées lors de nos entretiens, nous nous demandons toutefois s'il ne serait pas plus approprié de remettre en cause les politiques publiques favorisant l'accession à la propriété, d'autant plus que celles-ci semblent paradoxalement contribuer à réduire le taux d'accession à la propriété, conduisant à une croissance des inégalités sociales ainsi qu'à une plus grande volatilité des marchés immobiliers au Canada (Zhu et al., 2024) comme ailleurs (Arundel et Ronald, 2021). Au contraire, les politiques publiques pourraient favoriser plutôt la stabilité ou la sécurité résidentielle, peu importe le mode d'occupation, à travers une approche centrée sur une politique d'habitation neutre en matière de mode d'occupation (*tenure-neutral housing policy*) (Christophers, 2021).

Il est possible d'imaginer, par exemple, des politiques qui pourraient assurer la stabilité résidentielle sans recours à la propriété. Entre autres, celles-ci incluraient de meilleures protections des locataires contre la rénoviction ou un encadrement plus efficace des loyers. Une partie des énormes sommes dédiées à l'accession à la propriété par des mesures fiscales ou des subventions directes pourrait être redirigée vers le logement social et communautaire. Pour les familles qui souhaitent s'acheter une maison parce qu'elles perçoivent un manque de logements locatifs convenable (au rez-de-chaussée et de taille adéquate, par exemple), il pourrait y avoir des programmes de subvention pour inciter la construction de logements avec un design plus adapté à leurs besoins. Il y aurait également lieu d'instaurer une mise en application des lois contre la discrimination résidentielle envers les ménages avec enfants et des protections pour des locataires ayant des animaux de compagnie par exemple.

L'attrait de la propriété comme investissement demeure indéniable. Cependant, il existe d'autres façons d'investir, et les politiques publiques pourraient les favoriser tout comme elles favorisent l'accession à la propriété aujourd'hui. En fait, que tant de capital soit investi dans l'immobilier en raison de l'augmentation des prix (et non en raison de l'augmentation de l'offre) pourrait nuire à la croissance économique puisqu'il n'est ni investi dans la productivité de l'économie plus largement, ni dépensé pour combler d'autres désirs ou besoins des consommateurs (Anthony, 2023; Ryan-Collins, 2021). Une amélioration des régimes de retraite publics réduirait également la nécessité perçue de devoir investir dans l'immobilier pour sécuriser son avenir.

La remise en cause des politiques publiques favorisant l'accession à la propriété rencontre toutefois des obstacles importants. D'abord, l'idéologie de l'accession à la propriété est bien implantée dans les sociétés canadienne et québécoise, même à Montréal où il existe une culture relativement plus forte de la location à long terme. Ensuite, il y a la réalité matérielle : environ deux tiers des ménages canadiens et la majorité des ménages québécois sont propriétaires de leur logement. Toute politique qui réduirait les avantages dont bénéficie ce bloc électoral serait difficile, voire impossible, à mettre en œuvre. Bien que ce débat s'annonce complexe, il demeure essentiel de maintenir cette discussion, surtout pour assurer la stabilité résidentielle de la part des ménages qui sera inévitablement exclue de l'accession à la propriété. Les tendances actuelles suggèrent que cette part de la population ne cessera de croître, creusant ainsi des inégalités sociales profondes.

Bibliographie

Ades, J., Apparicio, P. et Séguin, A.-M. (2012). Are new patterns of low-income distribution emerging in Canadian metropolitan areas? *The Canadian Geographer*, *56*(3), 339-361.

Ali, W. K. et Newbold, K. B. (2021). Gender, space, and precarious employment in Canada. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, *112*(5), 566-588.

Allen, J., Farber, S. et Tiznado-Aitken, I. (2024). Pathways to suburban poverty in nine Canadian metropolitan areas. *Cities*, *147*(3). https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275124000623?via%3Dihub

Anthony, J. (2023). Housing Affordability and Economic Growth. *Housing Policy Debate*, *33*(5), 1187-1205.

Arundel, R. et Ronald, R. (2021). The false promise of homeownership: Homeowner societies in an era of declining access and rising inequality. *Urban Studies*, *58*(6), 1120-1140. https://doi.org/10.1177/0042098019895227

August, M. (2022). *La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour le Bureau du défenseur fédéral du logement*. Ottawa : Commission canadienne des droits de la personne. Disponible à https://publications.gc.ca/collections/collection_2023/ccdp-chrc/HR34-7-2022-fra.pdf

Authier, J.-Y., Bidet, J., Collet, A., Gilbert, P. et Steinmetz, H. (2010). *État des lieux sur les trajectoires résidentielles*. Ministère de l'écologie: https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-03364802

Beer, A. et Faulkner, D. (2013). The housing transitions of young people in Australia. Dans R. Forrest et N.-M. Yip (dir.), *Young people and housing. Transitions, trajectories and generational fractures* (p. 64-88). Routledge.

Botey, M. et Chapelle, G. (2023). La non-imposition des loyers imputés : un cadeau pour Harpagon? Une estimation dans le cas de la France. *Économie et Statistique*, 541, 55-79.

Bynner, J. (2005). Rethinking the youth phase of the life-course: The case for emerging adulthood? *Journal of Youth Studies*, *8*(4), 367-384. https://doi.org/10.1080/13676260500431628

Choko, M. et Harris, R. (1990). The local culture of property: A comparative history of housing tenure in Montreal and Toronto. *Annals of the Association of American Geographers*, *80*(1), 73-95.

Christophers, B. (2018). Intergenerational inequality? Labour, capital, and housing through the ages. *Antipode*, *50*(1): 101-121. https://doi.org/10.1111/anti.12339

Christophers, B. (2021). A tale of two inequalities: Housing-wealth inequality and tenure inequality. *Environment and Planning A*, *53*(3), 573-594.

Di Feliciantonio, C. et Aalbers, M. B. (2018). The prehistories of neoliberal housing policies in Italy and Spain and their reification in times of crisis. *Housing Policy Debate*, *28*(1), 135-151.

Druta, O. et Ronald, R. (2018). Young adults' pathways into homeownership in Tokyo: Shifting practices and meanings. *Environment and Planning A: Economy and Space*, *50*(5), 1092-1108. https://doi.org/10.1177/0308518X18763372

Fields, D. (2018). Constructing a new asset class: Property-led financial accumulation after the crisis. *Economic Geography*, *94*(2), 118-40. https://doi.org/10.1080/00130095.2017.1397492

Figari, F., Paulus, A., Sutherland, H., Tsakloglou, P., Verbist, G. et Zantomio, F. (2017). Removing homeownership bias in taxation: The distributional effects of including net imputed rent in taxable income. *Fiscal Studies*, *38*(4), 525-557.

Fleury, C., Lizotte, M. et Paré, P.-O. (2016). L'accession à la propriété chez les jeunes ménages québécois au cours de la dernière décennie. *Recherches sociographiques*, *57*(1), 47-77.

Forrest, R. (1983). The meaning of homeownership. *Environment and planning D: Society and Space*, 1, 205-216.

Fox O'Mahoney, L. et Overton, L. (2015). Asset-based welfare, equity release and the meaning of the owned home. *Housing Studies*, *30*(3), 392-412.

Fuster, N., Arundel, R. et Susino, J. (2019). From a culture of homeownership to generation rent: Housing discourses of young adults in Spain. *Journal of Youth Studies*, *22*(5), 585-603.

Gaudreau, L. (2022). Aider le marché plutôt que s'y soustraire. Petite histoire des politiques publiques d'aide à la construction de logements. *Revue Possibles*, *46*(1), 42-49.

Glaeser, E. L. et DiPasquale, D. (1998). *Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens?* Coase-Sandor Institute for Law & Economics, Document de travail 54.

Gouvernement du Canada. (2017). *Stratégie nationale sur le logement du Canada*. https://logement-infrastructure.canada.ca/alt-format/pdf/housing-logement/ptch-csd/canada-national-housing-strategy-fr.pdf.

Kemeny, J. (1981). *The myth of home-ownership: Private versus public choices in housing tenure*. Routledge & Kegan Paul.

Kohl, S. (2020). The political economy of homeownership: a comparative analysis of homeownership ideology through party manifestos. *Socio-Economic Review*, *18*(4), 913-940.

Lahrizi, I, Viviers, S. et Vultur, M. (2023). Le rapport au travail à l'épreuve des plateformes numériques : que révèlent les discours de jeunes chauffeurs et livreurs Uber qui exercent leurs activités au Québec? Dans M. Vultur (dir.), *Les plateformes de travail numériques : Polygraphie d'un nouveau modèle organisationnel* (p. 241-263). Québec : Presses de l'Université Laval.

Lewchuk, W. (2021). Collective bargaining in Canada in the age of precarious employment. *Labour and Industry: A Journal of the Social and Economic Relations of Work*, *31*(3), 189-203.

Longo, M. E., Bourdon, S., Vachon, N., St-Jean, É., Pugliese, M., Ledoux, É., Vultur, M., Gallant, N., Lechaume, A., Fleury, C. et St-Denis, X. (2021). *Portrait statistique de l'emploi des jeunes au Québec dans la décennie 2010 2019. Un bilan d'ensemble très positif, des positions variées envers l'activité et l'emploi et des inégalités persistantes.* Institut national de la recherche scientifique (INRS). https://chairejeunesse.ca/documentation/portrait-statistique-de-lemploi-des-jeunes-au-quebec-dans-la-decennie-2010-2019-un-bilan-densemble-tres-positif-des-positions-variees-envers-lactivite-et-lemploi/.

Mackie, P. K. (2016). Young people and housing: Identifying the key issues. *International Journal of Housing Policy*, *16*(2), 137-143. https://doi.org/10.1080/14616718.2016.1159273

Markley, S. N., Hafley, T. J., Allums, C. A., Holloway, S. R. et Chung, H. C. (2020). The limits of homeownership: Racial capitalism, Black wealth, and the appreciation gap in Atlanta. *International Journal of Urban and Regional Research*, *44*(2), 310-328.

Maroto, M. et Severson, M. (2020). Owning, renting, or living with parents? Changing housing situations among Canadian young adults, 2001 to 2016. *Housing Studies*, *35*(4), 679-702. https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1630559

Matthews-Hunter, K. (2020). Purpose-built rental housing and household formation among young adults in Canadian cities, 1991-2016. *Housing Studies*, *36*(1), 1-34. https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1784396

McCabe, B. J. (2013). Are homeowners better citizens? Homeownership and community participation in the United States. *Social Forces*, *91*(3), 929-954.

Ministère des Finances du Canada. (2022). *Rapport sur les dépenses fiscales fédérales 2022.* https://www.canada.ca/content/dam/fin/publications/taxexp-depfisc/2022/taxexp-depfisc-22-fra.pdf.

Moos, M. (2014). “Generationed” space: Societal restructuring and young adults' changing residential location patterns/L’espace « générationné » : la restructuration sociétale et les trajectoires évolutives de la mobilité résidentielle chez les jeunes. *Canadian Geographies/Géographie canadienne*, *58*(1), 11-33. https://doi.org/10.1111/j.1541-0064.2013.12052.x

Poppe, C., Collard, S. et Jakobsen, T. B. (2016). What has debt got to do with it? The valuation of homeownership in the era of financialization. *Housing, Theory and Society*, *33*(1), 59-76. https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1089934

Rohe, W. M. et Basolo, V. (1997). Long-term effects of homeownership on the self-perceptions and social interaction of low-income persons. *Environment and Behavior*, *29*(6), 793-819.

Ronald, R. (2008). *The ideology of home ownership: Homeowner societies and the role of housing*. Palgrave Macmillan. https://doi.org/10.1057/9780230582286

Rossi, P. H. et Weber, E. (1996). The social benefits of homeownership: Empirical evidence from national surveys. *Housing Policy Debate*, *7*(1), 1-35.

Ryan-Collins, J. (2021). Breaking the housing–finance cycle: Macroeconomic policy reforms for more affordable homes. *Environment and Planning A*, *53*(3), 480-502.

Schaff, C. (2011). Faut-il encourager l’accession à la propriété? *Regards croisés sur l’économie*, *9*(1), 120-129.

Segel-Brown, B. et Vrhovsek, Z. (2024). *Dépenses fédérales axées sur l’abordabilité du logement en 2024*. Ottawa : Bureau du directeur parlementaire du budget. https://www.pbo-dpb.ca/fr/publications/RP-2425-023-S--federal-spending-housing-affordability-in-2024--depenses-federales-axees-abordabilite-logement-2024.

Smith, A. et Rancourt, M.-A. (2025). La crise du logement: les aspirations inaccomplies de la Stratégie nationale sur le logement. Dans A. Fortier-Chouinard, L. Birch, G. Arsenault, D. Duval et Y. Dufresne (dir.), *Bilan des gouvernements minoritaires de Justin Trudeau (2019-2025) : Naviguer à travers 697 promesses en temps de crise* (p. 155-176). Presses de l’Université Laval.

Smith, S. J. (2015). Owner occupation: At home in a spatial, financial paradox. *International Journal of Housing Policy*, *15*(1), 61-83. https://doi.org/10.1080/14616718.2014.997432

Soaita, A. M. et Searle, B. A. (2016). Debt amnesia: Homeowners' discourses on the financial costs and gains of homebuying. *Environment and Planning A: Economy and Space*, *48*(6), 1087-1106. https://doi.org/10.1177/0308518X16638095

Statistique Canada. (2017). *Taux de propriété selon la région métropolitaine de recensement (RMR), 2006, 2011 et 2016*. https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/171025/t001c-fra.htm.

Statistique Canada. (2022, 21 septembre). Acheter ou louer : le marché du logement continue d'être transformé par plusieurs facteurs alors que les Canadiens sont à la recherche d'un chez-soi abordable. *Le Quotidien*. https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/dq220921b-fra.htm.

Statistique Canada. (2025). Tableau 11-10-0239-01. Revenu des particuliers selon le groupe d'âge, le sexe et la source de revenu, Canada, provinces et certaines régions métropolitaines de recensement. https://doi.org/10.25318/1110023901-fra

St-Denis, X. et Hollister, M. (2024). Are all the stable jobs gone? The transformation of the worker-firm relationship and trends in job tenure duration and separations in Canada, 1976-2015. *Work, Employment and Society*, *38*(3), 657-683.

Suttor, G. (2016). *Still renovating: A history of Canadian social housing policy*. McGill-Queen's University Press. https://doi.org/10.1515/9780773548572

Vaillancourt, Y., Ducharme, M.-N., Aubry, F. et Grenier, S. (2016). *AccèsLogis Québec (1997-2015): les hauts et les bas de la co-construction d'une politique publique*. Les Cahiers du CRISES: Collection Études théoriques, ET1601.

Walks, A. (2014). Canada's housing bubble story: Mortgage securitization, the state, and the global financial crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, *38*(1), 256-284. https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01184.X

Walks, A. et Clifford, B. (2015). The political economy of mortgage securitization and the neoliberalization of housing policy in Canada. *Environment and Planning A: Economy and Space*, *47*(8), 1624-1642. https://doi.org/10.1068/a130226p

Zhu, Y., Chen, M. et Su, H. (2024). The big contradiction between the dream and the reality of homeownership: access to homeownership in Canada, 1986-2016. *Housing Studies*. https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2415048