

**CONFÉRENCE À L'INTENTION DE LA CHAMBRE DE COMMERCE DU MONTRÉAL
METROPOLITAIN**

10 Septembre 2026

Louis Audet, Président du Conseil d'administration Mission Old Brewery et Cogeco Inc.

ITINÉRANCE : VERS UN NOUVEAU CONTRAT SOCIAL

Madame la mairesse Martinez Ferrada, distingués invités de la table d'honneur, chers Amis de la Chambre de Commerce du Montréal Métropolitain, bonjour, bienvenue et merci de vous intéresser à la question de l'itinérance.

Plusieurs des invités à la table d'honneur et dans la salle sont très impliqués dans le quotidien pour soulager l'itinérance. Je les remercie d'avoir accepté de se joindre à nous pour appuyer la cause. Il se peut que les idées que je vous présente ne fassent pas l'unanimité. Mais sachez que nous sommes tous convaincus de la nécessité de mettre en place des solutions robustes.

Ce midi, mon allocution couvrira trois volets :

1. L'ampleur du phénomène de l'itinérance et ses sources
2. Ce qui est fait présentement pour soulager l'itinérance;
et
3. Ce qui doit être fait pour arriver à une solution durable.

Entrons dans le vif du sujet.

Le dénombrement d'avril 2025 effectué sous la supervision du Ministère de la Santé et des services sociaux du Gouvernement du Québec nous confirme qu'il y avait à cette date au Québec 12,000 personnes en situation d'itinérance visible dont 5 000 à Montréal. Au total il s'agit d'une hausse de 20% depuis le dénombrement de 2022. Et on ne compte pas ici l'itinérance invisible, celle des personnes qui logent chez quelqu'un, ou dans un hôtel, ou ailleurs ...

Les OBNL-Itinérance ont pu absorber un certain pourcentage d'augmentation à l'intérieur de leurs établissements mais ces personnes en situation d'itinérance se retrouvent néanmoins en trop grands nombres dans les parcs, dans les urgences hospitalières, dans les entrées des commerces, et dans les stations de Métro. Les problèmes de cohabitation se multiplient. Les citoyens oublient que les personnes en situation d'itinérance sont leurs voisins légitimes. Nous ne pouvons donc plus simplement réagir lors d'une crise, il faut planifier et agir proactivement.

Plusieurs études ont été publiées sur le sujet.

On y traite des multiples causes et conséquences de désaffiliation sociale associés à l'itinérance : les évictions, la maladie physique, la maladie mentale, les effets du tabac, de l'alcool, des drogues, le jeu de hasard et l'absence de soins. Tous ces facteurs retranchent entre 15 et 20 années de vie aux personnes en situation d'itinérance laissées à elles-mêmes sans logement. Personne n'est itinérant par choix, croire le contraire tient de la légende urbaine.

Pour les fins de l'allocution d'aujourd'hui je m'inspirerai abondamment de l'expérience de la Mission Old Brewery et de l'étude du Collectif Québécois pour la Prévention de l'Itinérance qui a été fondé en 2021 à l'initiative de la Mission Old Brewery. Cette étude porte le titre évocateur suivant : Prévenir l'itinérance au Québec – Recommandations collectives pour une réforme juridique nationale. Le mot est lancé : réforme juridique. Nous y reviendrons

Le CQPI formule 17 recommandations dont certaines que j'évoquerai au cours de cette allocution.

Il s'agit d'un document ancré dans la réalité, succinct et pratique – mais il lui manque un plan chiffré pour loger les 5000 personnes en situation d'itinérance à Montréal, ce que je me propose de faire aujourd'hui.

Car c'est bien de logement que nous parlons. Le Cyrano et le Canadian Alliance to End Homelessness nous confirment tous les deux que le prix des loyers est le prédicteur structurel le plus important de l'itinérance. Et nous parlons de logement d'abord. Toutes les sources s'entendent : il faut loger d'abord, sans prérequis. Loger d'abord pour soigner ensuite. C'est ce qui donne les meilleurs résultats. Donc : logement permanent et soutien psycho-social adapté à chaque personne en intensité et en durée pour amener cette personne à s'autonomiser. Dans 80% des cas, cette personne quittera notre orbite pour vivre une vie pleine, entière et productive.

Le statu quo ne fonctionne pas. Nous le constatons tous les jours. Le personnel et les bénévoles qui supportent les OBNL, et il y en a beaucoup aujourd'hui dans cette salle, font preuve d'un dévouement exemplaire.

Chacune de ces organisations fait des petits miracles à tous les jours. Mais cela ne suffit pas : la situation actuelle consacre l'échec de nos politiques sociales en itinérance. Nous devons penser autrement.

L'intensification des contacts préconisée par le CQPI entre les OBNL et les institutions provinciales telles que les prisons, les hôpitaux, les centres de jeunesse et le Tribunal Administratif du Logement permet d'intercepter et d'aider les personnes qui sortent de ces institutions pour les loger avant qu'elles ne se retrouvent à la rue. Un client sortant de ces institutions n'ayant ni parent, ni ami et ni argent, nous le savons déjà, sans aide, tombera dans la rue.

Les services d'urgence sont la partie la plus visible de nos activités et, disons-le, bien qu'indispensables, datent d'une autre époque. Ils comptent 400 lits offrant un toit et de la nourriture dans les locaux de la Mission Old Brewery, 24 heures par jour, toute l'année. La prise en charge d'une personne itinérante par la Mission Old Brewery suppose un diagnostic de santé physique et mentale avec un plan de traitement. La personne doit s'engager à aligner ses comportements sur nos exigences de santé et sécurité.

Je précise que nous n'exploitons pas de centre d'injection et que nous ne tolérons pas l'usage de drogues dans nos établissements. La Mission considère qu'elle dessert deux clientèles : l'assemblée citoyenne autant que ses bénéficiaires directs. Mais les refuges ne sont qu'une solution temporaire.

Pour réussir sa transition, notre client doit bénéficier d'un accompagnement intensif au début, décroissant par la suite en fonction de ses besoins propres. C'est la raison d'être de la Mission: assurer l'accompagnement psycho-social.

Il y a déjà un bon moment que nous accompagnons notre clientèle dans des logements appartenant à des tiers, environ 300 dans la communauté. Étant confrontée à un manque de d'opportunités de logement, la Mission Old Brewery a pris sur elle l'initiative d'en créer. Nous avons construit ou rénové environ 230 appartements qui sont en service en ce moment et travaillons présentement sur 280 autres logements qui deviendront opérationnels sur un période s'échelonnant jusqu'en 2028. En ce moment, la Mission Old Brewery est propriétaire de 22 édifices répartis à travers la ville.

Ces logements sont situés dans de plus petits édifices qui comportent typiquement entre 12 et 50 unités dont la construction est financée par des programmes fédéraux et provinciaux avec suppléments de loyers. Ce type de logement nous coute cher, en moyenne 450 000\$ chacun. Les petits groupes sont particulièrement propices à l'accompagnement de personnes avec des enjeux complexes. Bien qu'ils soient dispendieux, ces petits ensembles seront toujours nécessaires et nous allons devoir continuer à en construire pour les cas complexes qui représentent environ 20% de la clientèle.

Nous avons sollicité l'aide de Monsieur Vincent Chiara du Groupe MACH qui a développé une solution de construction neuve avec des coûts à l'unité avoisinant les 200 000 \$ chacun, ce qui est formidable. Grâce à lui, cette solution de 100 unités verra le jour pour la première fois sur la rue Young en 2029; ces logements pour personnes itinérantes ou à risque d'itinérance sans enjeux complexes sont jumelés à 323 logements abordables qui sortent du cadre de cette allocution. Les trois paliers de gouvernement en ont fait l'annonce le 18 juillet dernier.

Pour ces 100 unités, l'OMHM en sera le propriétaire et la Mission Old Brewery offrira les services d'accompagnement psycho-sociaux dosés en fonction des besoins de chaque client. La Ville fournit le terrain. Les Gouvernements Provincial et Fédéral avec la Ville assurent les coûts de construction, les frais de fonctionnement et les coûts des services d'accompagnement. À nos yeux, ce projet constitue le modèle idéal pour cette clientèle.

Le projet Young n'est que le premier jalon sur la trajectoire que la Mission Old Brewery préconise, à savoir celle de construire jusqu'à 50 édifices de ce type pour loger notre back log de 5000 personnes à Montréal. Compte-tenu des besoins de la clientèle complexe requérant des petits lieux de vie que nous continuerons à construire, il se peut qu'il faille moins que 50 édifices. Au fur et à mesure de la réalisation de tels projets et de l'arrivée de nouvelles personnes en situation d'itinérance, incluant l'itinérance présentement invisible, nous serons en mesure de voir jusqu'où il faut aller. Ceci suppose la mise à la disposition par la Ville de Montréal de 50 terrains répartis à travers la Ville pour éviter de créer un ghetto. Il s'agit là d'une demande énorme.

À 200 000 \$ par logement, les coûts de construction pourront atteindre 1 milliards \$, en dollars en 2026 à raison de 10 édifices construits chacune des cinq premières années. Les frais d'accompagnement de la clientèle sont typiquement plus élevés dans les premières années d'accueil puis diminuent par la suite. Ces frais s'élèveraient à environ 200 millions \$ répartis sur 10 ans basé sur l'expérience de la Mission Old Brewery.

Pour mettre notre plan en contexte, en dollars de 2026, chaque personne itinérante coûte à la société 85 000 \$ par année. J'aurais aimé vous prouver que la solution que nous préconisons coûtera à terme beaucoup moins cher pour la société. Les chercheurs de quelques pays incluant le Canada se sont prononcés : ils en doutent.

De notre côté, nous nous sommes penchés sur l'étude réalisée par l'économiste Philippe Gougeon pour l'Union des Municipalités du Québec en 2023. Ce rapport conclue qu'il y a des économies certaines à réaliser avec l'approche du logement d'abord.

Néanmoins même dans ces conditions, ce qui est primordial, c'est que les personnes vulnérables auront une vie plus digne, plus longue et plus heureuse. Et les enjeux de cohabitation diminueront. Ajoutons qu'une personne sortie de l'itinérance deviendra un citoyen productif pour la société.

La Mission Old Brewery réfléchit présentement à la possibilité de créer un Carrefour Santé Itinérance pour soulager les hôpitaux et offrir des soins adaptés à cette clientèle qui est affecté à 45% par des problèmes de santé physique et à 59% par des problèmes de santé mentale. Ici encore, l'aide des gouvernements sera essentielle. Notre réflexion progresse.

Voilà donc la vision d'ensemble qui manque dans toutes les interventions déconnectées qui sont régulièrement diffusées sur la place publique depuis quelques années au sujet de l'itinérance.

En résumé, nous concluons que pour concrétiser une offre de logements et de soins suffisante à Montréal il en coûtera 1.2 milliards \$ sur 10 ans.

Compte-tenu des coûts généralement moindres hors-Montréal, il est aisé de se représenter que l'effort total requis pour l'ensemble des 12,000 personnes itinérantes du Québec se chiffre probablement à un peu plus de \$2,4 milliards répartis sur 10 ans.

Je vous rappelle que le rapport du Collectif Québécois pour la Prévention de l'Itinérance doit être notre source principale d'inspiration. Ce rapport explore tous les aspects menant à une solution juste et durable. Voici un échantillon seulement des sujets évoqués :

a) La question de la prévention des évictions, incluant :

- Le renforcement des pouvoirs du Tribunal Administratif du Logement
- Les logements touristiques
- Les logements inoccupés
- La création d'une banque de loyers hors-marché

b) Les victimes de violence conjugales

c) Une législation imposant aux instances provinciales que j'ai nommées plus tôt, l'obligation d'accompagner leurs clientèles à risque d'itinérance vers des logements avant leur sortie de l'institution et de ne plus les jeter à la rue.

Et finalement

- d) La question de la mise en place d'un système de suivi individuel de chaque personne prise en charge. Le système n'a pas encore été instauré en raison de la législation actuelle sur la confidentialité de l'information personnelle.

Je n'ai aucun doute qu'en mettant en œuvre les recommandations du CQPI nous n'aurons sans doute pas besoin de construire 5000 logements à Montréal.

Tous les partis politiques se sont engagés à donner suite à la demande de Madame Pauline Marois de tenir un Sommet sur l'itinérance au cours de la première année d'un premier mandat. Cet engagement est remarquable et nous remercions Madame Marois pour son initiative.

Ici, je marque une pause parce que ce qui suit est primordial.

Seul le gouvernement du Québec dispose de la compétence constitutionnelle et des moyens financiers pour y parvenir. La contribution du citoyen et du privé est déjà arrivée à sa limite depuis longtemps, en effet elle soutient le système inadéquat actuel des OBNL de peine et de misère. Les villes ne possèdent pas l'assiette fiscale pour effectuer le travail.

En revanche, elles peuvent coordonner les efforts, offrir les terrains aux OBNL et gérer les inévitables NIMBY, ce qui n'est pas une mince tâche. Le Gouvernement Fédéral doit aider. Mais soyons clairs : le règlement de la question de l'itinérance au Québec est la responsabilité du Gouvernement du Québec.

Le plan d'action dont je viens de vous parler doit impérativement être ajouté aux budgets d'investissement et de fonctionnement des années à venir du Gouvernement du Québec. Ce faisant, la solution pour mettre fin à l'itinérance fera officiellement partie de tous les services offerts à la population du Québec. Les Gouvernements devront préserver leur marge de manœuvre fiscale, arbitrer et répartir les ressources, sans ignorer le problème. Comment faire pour que ceci devienne une réalité dans un monde de besoins toujours croissants ?

Ici, nous pouvons nous inspirer de la Finlande, un pays qui a solutionné ce problème social et qui s'impose comme un modèle planétaire en la matière.

Voici comment :

La Finlande a voté une loi qui impose aux villes la responsabilité de loger et d'accompagner la clientèle itinérante et qui impose à l'État la responsabilité de payer toutes les dépenses. Une fois codifiée dans la loi, cette obligation morale ne pourra plus être ignorée. Et les gens comme la Mission Old Brewery et les autres OBNL seront là pour accompagner la clientèle.

Dans le modèle québécois, le partage des responsabilités entre les villes et le Ministère de la Santé reste à être défini par le Sommet.

D'où, pour conclure, le titre de cette conférence.

Ce dont nous parlons ici, c'est d'un Nouveau Contrat Social.

Et, de ce Nouveau Contrat Social découlent naturellement les exigences suivantes :

1. L'Assemblée Nationale vote une loi qui oblige les villes ou autres entités à loger et soigner les sans-abris et oblige la Province à payer la totalité des dépenses; et

2. Des budgets conséquents sont créés et il en résulte des compromis sur l'ensemble des services offerts par l'État que la population en général est invitée à accepter.

Il s'agit d'un Nouveau Contrat Social car il interpelle tous les citoyens, sans exception : nous devons accepter des compromis et ceci implique des sacrifices pour le tout le monde.

Je vous laisse donc avec une question : Comme société avons-nous le réservoir de compassion requis pour accepter les sacrifices qui découlent de ce Nouveau Contrat Social et assumer nos responsabilités ? Le temps est venu d'agir.

Merci et bonne journée !