



*Le cœur à la bonne place.
Un toit à la fois.*

Rapport d'activités 2024-2025

Sommaire

Message du président
Message du directeur général
Message du fondateur de TÂM-France
À propos de Toit à moi
Activités 2024-2025
Objectifs 2025-2026
Coordonnées

Innover pour mieux loger



Devant l'ampleur de la crise du logement et de l'itinérance à Montréal, on se sent souvent impuissant. Que peut-on faire, concrètement, pour aider ces personnes à retrouver la dignité

d'avoir un toit? Trop souvent, on croit que la solution doit venir des villes, des gouvernements, des décideurs — bref, des autres.

Le concept de *Toit à moi* redonne au citoyen la possibilité de faire partie de la solution. C'est ce qui m'a immédiatement interpellé dans la proposition de Serge Lareault et dans l'implantation à Montréal de ce modèle venu de France. Le principe est simple : acquérir des condominiums sur le marché de la revente et les mettre à la disposition de personnes vieillissantes qui, après un parcours difficile, se retrouvent temporairement en refuge.

Un deuxième aspect particulièrement inspirant de ce projet est son efficacité économique. Comparée aux autres approches actuellement proposées, *Toit à moi* permet de loger dignement des personnes en situation de précarité dans des logements propres, sécuritaires et accessibles — à la moitié du coût des solutions traditionnelles. En contexte de ressources publiques limitées, cette approche durable offre une réponse à la fois humaine et économiquement viable.

Notre souhait est que vous vous joigniez à nous. Parce que toute personne, avec une contribution modeste, peut réellement faire la différence. Ensemble, nous pouvons redonner espoir à ceux que la vie a momentanément laissés en marge.

Martin Gauthier

Président du conseil d'administration et fondateur de Tam Canada

Un effort collectif

Engagé depuis plus de 30 ans en itinérance, je souhaitais terminer une carrière avec un projet novateur et concret.



Ma rencontre avec Denis Castin, fondateur de TÂM en France a eu un impact déterminant. Je me suis dit qu'un tel projet devait se faire au Québec. Mon ami de longue date Martin Gauthier a aussi adhéré rapidement à cette vision.

Comme vous le verrez dans ce rapport, TÂM propose un concept qui permet d'aller plus vite et à moindre coût dans le développement du logement abordable. Mais plus encore, il propose un mode de financement qui permet aux personnes sensibilisées de faire leur part, selon leur moyen, à l'effort important que représente l'immobilier.

Avec un don de seulement 25\$/mois, les Montréalais-es peuvent permettre l'acquisition d'une copropriété et loger une personne.

TÂM c'est donc une communauté, un effort collectif pour plus d'équité en matière de logement et pour faire de Montréal une ville inclusive, solidaire et sécuritaire pour tous et toutes.

TÂM, c'est le cœur à la bonne place, un toit à la fois!

Merci de vous joindre à nous!

Serge Lareault

Directeur général et fondateur de Tam Canada

TÀM à Nantes... et plus



2007

Création de Toit à Moi à Nantes



Missions

Loger
accompagner
Tisser des
liens



Lambert Wilson

Acteur de renommée internationale,
il devient Parrain d'honneur de TÀM

Toit à moi,
aujourd'hui,
ouvre des
portes aux
sans-abris
dans plusieurs
villes de France
et donc
désormais
ouvre à
Montréal



TÀM à Montréal



J'ai commencé à imaginer Toit à moi à Nantes en France dès 2006. Regrouper des personnes, des entreprises pour loger concrètement des personnes sans-abri et les aider à changer de vie. Le projet s'est développé un peu partout en France depuis. Plus Toit à Moi grandissait en France, plus je me disais que ce concept n'avait rien de spécifiquement français et pouvait s'adapter à d'autres pays. Accompagné par le cabinet PMP, j'ai mené une étude d'implantation au Québec en 2018 lors de ma visite exploratoire où j'ai rencontré plusieurs personnes de tous les milieux montréalais et ai commencé à catalyser des énergies locales autour de ce projet.

Fonder TÀM à Montréal avec Martin Gauthier et Serge Lareault est venu concrétiser ce rêve de porter outre-atlantique un espoir d'aider plus et mieux les hommes et les femmes exclus du droit au logement.

Après une pandémie qui n'en finissait plus, je n'en pouvais plus d'attendre ce démarrage concret!

Enfin, ça y est, nous lançons les opérations.

Plus de 15 ans d'expertise sont apportés à l'organisme montréalais par les équipes de TÀM en France. Mais bien entendu, l'implantation en Amérique du Nord amènera des variantes, des innovations adaptées à la culture québécoise. Les deux organisations pourront ainsi se nourrir l'une l'autre.

Merci à tous ceux et celles qui soutiennent cette nouvelle initiative qui fera autant de bien à Montréal qu'ici à Nantes et dans plus de 16 villes françaises.

Denis Castin

Fondateur et administrateur de Tam-Canada
Fondateur de Tam-France

À propos de Toit à moi



Une initiative née en France

L'histoire commence par une idée qui germe dans la tête de Denis Castin en 2006, à Nantes... « *J'étais à une terrasse de café, et quelqu'un est venu faire la manche. Je lui ai donné une pièce, sans trop de conviction.... et je me suis dit : "Cette pièce que je donne là, elle ne sert pas à grand chose...Il suffirait qu'elle se cumule avec d'autres pièces, tous les mois, et ce type-là on pourrait le loger et le sortir de la rue. »*

Denis souhaite acheter des appartements, un à la fois, pour loger des sans-abri. Il souhaite acheter un premier appartement avec un prêt hypothécaire. Le paiement mensuel serait payé par la somme de dons mensuels offerts par un groupe de personnes sympathisantes à la cause.

Il est déterminé à mettre en œuvre son idée, coûte que coûte... et il n'a de cesse d'en parler autour de lui, à ses proches. L'un d'eux, Gwenael Morvan trouve l'idée géniale et propose à Denis de le rejoindre dans l'aventure. Quelques mois plus tard, le nom est trouvé...

Toit à moi est une association officiellement créée à Nantes le 2 janvier 2007. Compagnes, famille, amis proches en deviennent les premiers membres fondateurs. Il s'agit maintenant de passer de la théorie à la pratique et de transformer ce projet en une action concrète. Il faut donc réunir des parrains et marraines (les donateurs mensuels) pour permettre d'acheter le 1er appartement. Et puis... convaincre une banque de prêter à Toit à Moi !

Un premier appartement est acheté en 2008. L'association prend son envol. Après plus de 15 ans, Toit à moi compte en France près de 70 appartements, plus de 180 personnes logées au fil des ans, 270 parrains et marraines et quelque 150 bénévoles. L'acteur Lambert Wilson est le parrain d'honneur et des centaines d'entreprises soutiennent l'association désormais bien établie.



Création à Montréal

Denis Castin rencontre Serge Lareault en 2018 à Montréal lors d'un voyage exploratoire sur la faisabilité du concept Toit à moi au Québec. Serge Lareault, alors commissaire aux personnes en situation d'itinérance de la Ville de Montréal, est enthousiaste au projet et soutient Denis dans son désir de développer un projet à Montréal.

La pandémie retarde les efforts. Serge Lareault présente le concept à Martin Gauthier, homme d'affaires et philanthrope, président de la Fondation Famille Gauthier. Ce dernier adhère au projet et souhaite offrir un fonds de démarrage de 2 millions \$.

Toit à moi - Canada est un organisme à but non lucratif (OBNL) incorporé auprès du gouvernement du Québec le 13 septembre 2023. Il devient également un organisme de bienfaisance enregistré (OBE) auprès du gouvernement du Canada le 4 juillet 2024.

Serge Lareault prendra sa retraite de la Ville de Montréal en décembre 2024 pour démarrer avec ses deux cofondateurs, Martin Gauthier et Denis Castin, les activités de Toit à moi à Montréal.

Contexte et raison d'être

La crise du logement n'est plus un phénomène isolé : elle affecte de nombreuses personnes à travers le Québec, avec Montréal en première ligne. Plusieurs ménages attendent un logement social, et les délais s'étendent sur plusieurs années, laissant des personnes vulnérables à la merci d'un marché locatif particulièrement difficile.

Un grand nombre de logements sont urgemment nécessaires à Montréal pour enrayer cette crise. Le vieillissement de la population aggrave la situation. Mais il n'est pas le seul élément en cause. Un peu partout, de plus en plus d'adultes, de travailleurs à revenus modestes, de personnes seules ou en situation de précarité économique voient leur accès au logement se refermer. Même avec un emploi ou une pension publique, beaucoup n'ont plus les moyens de se loger convenablement — et se retrouvent à risque de perdre leur stabilité résidentielle. Chacun a droit à un endroit digne et sécuritaire où se poser, se protéger, et vieillir dans la dignité.

Derrière chaque réalité, il y a un visage, une histoire. Celle d'un travailleur qui peine à payer son loyer malgré ses efforts, d'une femme de 58 ans évincée par un marché devenu inabordable, d'un retraité qui, après une vie entière de labeur, doit se résigner à frapper aux portes des refuges.

Faute d'alternatives abordables, nombre d'entre eux basculent vers les services d'hébergement d'urgence, en attente d'un chez-soi stable. Une attente qui, souvent, s'étire des mois, voire des années. Et avec elle, le risque grandissant de glisser vers l'itinérance chronique. Personne ne devrait vieillir dans un refuge.

Malgré les efforts déployés dans tous les milieux, les modèles traditionnels peinent à suivre le rythme.

Il est temps de repenser nos réflexes et nos réponses. D'oser un nouveau modèle. Toit à moi se veut une réponse concrète, économique, rapide, qui transformera des centaines de vies.

Mission et valeurs : Une porte qui s'ouvre

Toit à moi est né d'une certitude : face à la crise du logement et l'urgence sociale qu'elle entraîne, **il faut agir autrement**. Plus vite. Plus proche du terrain. Plus solidairement.

L'innovation et l'action collective concertée sont devenues indispensables.

Toit à moi - Canada a été fondé en 2023, inspiré par l'expérience de Toit à moi – France, qui depuis 2009 a aidé des centaines de personnes à retrouver un chez-soi.

Les deux organismes sont indépendants, mais unis par une même volonté d'innovation et de développement, au service du droit au logement.

Nous ciblons prioritairement les adultes — travailleurs, retraités, parents, nouveaux arrivants ou personnes seules — ne présentant pas de problématiques lourdes, dont les revenus sont très modestes et pour qui la ligne entre stabilité et itinérance devient chaque jour plus mince.

Notre mission : soutenir collectivement l'accès et le maintien au logement pour ces personnes, en mobilisant à la fois les ressources existantes, les partenaires communautaires clés et la solidarité citoyenne.

Notre action repose sur trois piliers complémentaires :

Loger → Accélérer l'accès à un logement abordable.	Accompagner → Travailler avec les meilleurs organismes de soutien présents sur le terrain.	Tisser des liens → Engager les citoyens dans la solution, au-delà du don, pour mieux aider et briser l'isolement social.
--	--	--

Concept : Une approche unique au Québec

Nous ne construisons pas de nouveaux immeubles ni ne créons de listes d'attente supplémentaires.

Nous acquérons des logements existants — des copropriétés abordables, disponibles, et prêtes à devenir des foyers.

TÀM ouvre une nouvelle voie et un nouveau marché au logement abordable et social.

Depuis des décennies, au Québec comme ailleurs, on achète des terrains ou des immeubles à rénover pour faire des ensembles à plusieurs logements sociaux regroupés dans le même bâtiment.

Ces projets sont souvent très coûteux (surtout dans le domaine de la rénovation et parfois décontamination) et très longs à se réaliser. Pour un logement d'une chambre, cela peut demander en moyenne 4 à 6 ans pour financer et construire, et des coûts entre 450 000 et 600 000 \$ l'unité selon les besoins et les travaux à faire. Donc beaucoup plus cher que du résidentiel ordinaire.

TÀM achète des logements individuels, des copropriétés en moyenne à 300 000 \$, voire moins. Un ou deux mois après l'acquisition, une personne peut y habiter.

Des milliers de copropriétés sont à vendre chaque semaine, moins chers que la construction de logements sociaux.

Il s'agit d'un marché dont un faible pourcentage peut être transformé en logements locatifs abordables pour les personnes dans le besoin, plus rapidement et à meilleur coût.

Autre aspect novateur. Le logement social coûte cher à produire. Cela exige un apport important de subventions gouvernementales qui demeurent insuffisantes pour acquérir et construire selon les besoins.

TÀM achète moins cher et contracte des hypothèques abordables. Environ une trentaine de donateurs mensuels qui font un don moyen de 25 \$/mois (soit 1000\$ par mois en dons), permettent de payer la partie des coûts d'acquisition qui ne sont pas couverts par les loyers.

Toit à moi c'est un effort collectif pour créer de l'immobilier abordable avec de petits dons individuels.

Une réponse rapide. Un impact durable. Une vie changée à chaque clé remise.

Objectifs

- Dès 2025, Toit à moi - Canada déploiera son projet pilote : **6 copropriétés acquises, 6 personnes logées, en moins de 12 mois.**
- Puis, dès 2026, nous passerons à la vitesse supérieure avec **50 logements supplémentaires offerts en deux ans.**
- D'ici 5 ans, nous visons **100 logements abordables et sociaux**, et un **taux de stabilité résidentielle supérieur à 80 %.**

Équipe et partenaires

Serge Lareault est directeur général, directeur des partenariats et des communications, et directeur de l'accès au logement et des immobilisations.

Il cumule plus de 30 ans d'expertise en itinérance, ici et à l'étranger.

Pour son démarrage, TÀM mise sur une structure légère en dépenses et en ressources humaines. L'ajout de personnel est prévu après 3 ans de démarrage.

D'ici là, des contractuels soutiennent les différentes opérations:

- Renée Larivière, courtière en immobilier, responsable de la recherche et acquisition immobilière.
- BNP Inspire, soutien au développement philanthropique.
- Nucléus Stratégie, développement image de marque, site web et bases de données.
- Gestias Depuis 1996, Gestias offre des services de gestion spécialisés à l'intention des organismes à but non lucratif (OBNL) et de charité dont des ordres professionnels, des associations et des fondations. C'est la plus importante entreprise au Québec à offrir des services de support de gestion aux OBNL. Gestias est la solution pour tout organisme qui désire se concentrer sur ses activités prioritaires tout en réalisant des économies récurrentes.
- Le Chaînon, La Maison du Père et Mission bon accueil sont les trois organismes communautaires qui assurent des services d'hébergement de transition et qui ont la responsabilité de sélectionner et d'accompagner les personnes qui logeront dans les appartements de TÀM.

Activités 2024-2025

Démarrage et enregistrement

- Officiellement TÀM existe depuis le 13 septembre 2023, à titre d'OBNL dûment incorporé auprès du gouvernement du Québec. Le nouvel OBNL a terminé sa première année financière le 31 mars 2024 sans activités financières.
- Toit à moi s'installe au 3680 avenue du Musée, à Montréal.
- Le 4 juillet 2024, Toit à moi devenait un organisme de bienfaisance enregistré auprès du gouvernement du Canada.
- En décembre 2024, la Fondation de la famille Gauthier, fermement engagée dans le projet, engage son premier versement d'un don majeur de 2 millions de \$ pour permettre le démarrage de TÀM.
- Le directeur général est embauché le 6 janvier 2025 et TÀM peut ainsi démarrer ses activités durant les trois derniers mois de sa deuxième année.

Mise en place de la structure organisationnelle

Le conseil d'administration de TÀM a mis en place la structure organisationnelle et communautaire souhaitée.

Membres de TÀM	
Conseil d'administration	
Direction générale et de l'administration	
Direction des partenariats et de la communication	Direction de l'accès au logement et des projets immobiliers

Activités 2024-2025 par secteur organisationnel

Membres de TÀM

- La direction générale a le mandat de produire pour 2025-2026 une charte des membres pour déterminer la composition de la communauté TÀM à Montréal en 2025-2026.

Conseil d'administration

- Le conseil d'administration est composé au démarrage des trois membres fondateurs.
- Le conseil s'est réuni à 9 reprises en 2024-2025 et a tenu une AGA 2024 pour l'année 2023-2024, le 11 septembre 2024.
- Parmi les décisions prises par le conseil d'administration, notons:
 - Détermination des responsables et signataires pour l'organisme;
 - Embauche du directeur général;
 - Choix du nom de domaine et des besoins informatiques;
 - Adoption d'une première version du plan d'affaires et des prévisions financières de 5 ans;
 - Entente avec des partenaires communautaires tels Mission bon accueil, Maison du Père et Le Chaînon qui pourront proposer des locataires pour les logements de TÀM et les accompagner dans leurs démarches;
 - Choix de partenaires contractuels tels Nucleus Stratégie pour l'image de marque et le site web; BNP Inspire pour soutenir le développement philanthropique; Renée Larivière, de Royal LePage Humania, pour les acquisitions immobilières.
 - Adhésion à des regroupements tels: le Mouvement pour mettre fin à l'itinérance (MMFIM), le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM), la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM). D'autres demandes d'adhésion sont en attente.

Direction générale et de l'administration

- Mise en place de la structure administrative.
- Choix de Gestias à titre de firme comptable pour assurer la gestion administrative.

Depuis 1996, Gestias offre des services de gestion spécialisés à l'intention des organismes à but non lucratif (OBNL) et de charité dont des ordres professionnels, des associations et des fondations. C'est la plus importante entreprise au Québec à offrir des services de support de gestion aux OBNL. Gestias est la solution pour tout organisme qui désire se concentrer sur ses activités prioritaires tout en réalisant des économies récurrentes.

Direction des partenariats et de la communication

- Présentation du concept novateur à divers intervenants publics (Gouvernement du Québec, Ville de Montréal, arrondissement Ville-Marie, etc.), privées (Fondation CSN, FSFTQ, Desjardins, etc.) et communautaires (regroupements, comités logements, organismes en hébergement).
- Adhésion aux principaux regroupements en itinérance et habitation.

Direction de l'accès au logement et des projets immobiliers

- Entente de collaboration avec trois premiers organismes en hébergement (Le Chaînon, Maison du Père et Mission bon accueil); Mise en place des principes de collaboration pour le placement en logement des personnes référées par ces organismes.
- Détermination des critères pour les acquisitions de copropriétés tels : appartement de plus de 400 pieds carrés, une chambre, prix moyen de 300 000 \$, etc.
- Détermination du nombre de logements désirés en cinq ans.
- Entente contractuelle avec Renée Larivière, courtière immobilière, engagée socialement auprès de l'itinérance, pour la recherche et l'acquisition de logements.

Objectifs 2025-2026

Membres de TÂM

- Production d'une charte des membres pour déterminer la composition de la communauté TÂM à Montréal.
- Adhésion d'au moins 30 premiers membres.

Conseil d'administration

- Au moins 9 rencontres par année.
- Production d'une charte de composition et de fonctionnement du CA.
- Augmentation du nombre de membres à 5 ou 7.

Direction générale et de l'administration

- Révision du plan d'affaires et des prévisions financières de 5 ans.
- Mise en place de la structure d'emploi et d'embauches.

Direction des partenariats et de la communication

- Démarrage des dons des particuliers; environ 250 parrains et marraines pour des dons mensuels moyens de 25\$/mois.
- Démarrage des dons corporatifs pour les acquisitions avec un objectif de 648 000\$ pour acquérir trois copropriétés.
- Participation à la vie associative au sein des regroupements communautaires en itinérance et en habitation.
- Participation à la conférence annuelle de l'Association canadienne pour mettre fin à l'itinérance (CAEH), en octobre 2025, à Montréal.
- Image de marque et site internet de Toit à moi finalisés.

Direction de l'accès au logement et des projets immobiliers

- Mise en place du concept par l'acquisition de 6 copropriétés à Montréal pouvant loger une personne de 55 ans et plus.
- Mise en place de la structure de collaboration avec les trois organismes communautaires partenaires: Le Chaînon, Maison du Père et Mission bon accueil.
- Avec ces organismes, recrutement, placement en logement et accompagnement de six personnes ayant vécu l'itinérance et en attente dans une ressource d'hébergement de transition.
- Préparation des demandes majeures pour acquérir 50 copropriétés à compter de 2026-2027.
- Recherches pour créer un ONBL d'habitation destiné aux personnes LGBTQ+ de 55 ans et plus..

Coordonnées

Toit à moi - Canada

3680, avenue du Musée, Montréal (Québec) H3G 2C9

Cellulaire: 514-668-3725

Courriel: serge.lareault@toitamoi.ca

Site web: toitamoi.ca

Facebook: Toit à moi - Canada

LinkedIn: Toit à moi - Canada

Instagram: [toitamoi.ca](https://www.instagram.com/toitamoi.ca)

