



RAPPORT D'IMPACT

2025-2026

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

Notre première année de démarrage des activités

5 copropriétés acquises • 5 personnes logées • 600+ parrains et marraines

SOMMAIRE



Ce rapport présente les réalisations de Toit à moi – Canada pour l'exercice 2025-2026, première année opérationnelle de l'organisme.

MESSAGE DU PRÉSIDENT ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL	3
NOTRE MISSION	4
À PROPOS DE TOIT À MOI	5
FAITS SAILLANTS 2025-2026	9
ACTIVITÉS 2025-2026	10
GESTION DES FONDS 2025-2026	14
ORIENTATIONS 2026-2027	17
REMERCIEMENTS	19
L'ÉQUIPE	22
VIE ASSOCIATIVE	23
COORDONNÉES	24

MESSAGE - PRÉSIDENT - DIRECTEUR GÉNÉRAL



Martin Gauthier

Président du conseil d'administration



Serge Lareault

Directeur général

Une porte qui s'ouvre. Une clé que l'on remet. Un toit où, enfin, déposer ses valises.

Voici, en quelques mots, ce que Toit à moi – Canada a rendu possible au cours de sa première année opérationnelle. Cinq personnes ayant connu l'itinérance, majoritairement âgées de 55 ans et plus, ont fait leur entrée dans un chez-soi stable, dans une copropriété ordinaire, au milieu de voisins ordinaires. Ce geste, à la fois simple et radical, est au cœur de notre mission.

L'année 2025-2026 marquait notre passage de l'idée à l'action. Le pari était audacieux : démontrer qu'il est possible d'acquérir des copropriétés existantes pour y loger rapidement des personnes vulnérables, à un coût inférieur à celui de la construction neuve, en mobilisant la générosité citoyenne. Nous avons fixé une cible de 5 à 6 logements et de 250 parrains et marraines pour ce démarrage. Nous l'avons largement dépassée : 5 copropriétés acquises et plus de 600 parrains et marraines engagés à nos côtés, avec un don moyen de 400 \$ par année — bien au-delà de notre projection.

Ces résultats ne sont pas le fruit du hasard. Ils sont le produit d'une application rigoureuse, d'une équipe solide et, surtout, d'une communauté de personnes — donateurs et donatrices, partenaires communautaires, bailleurs philanthropiques, membres du conseil d'administration — qui ont choisi d'agir autrement. À chacune et chacun, nous adressons notre plus profonde gratitude.

Nos partenaires de stabilité résidentielle — Le Chaînon et La Maison du Père — ont rendu possible un accompagnement à la hauteur des besoins des personnes accueillies. La Fondation famille Gauthier, RBC et Must société, entre autres, ont cru au projet dès le premier jour.

L'année qui s'amorce sera celle du changement d'échelle. Nous préparons l'acquisition de 20 à 75 copropriétés supplémentaires d'ici 2028, le déploiement du modèle dans d'autres villes que Montréal et l'élargissement de notre communauté à 1 000 parrains et marraines. Une demande majeure de financement provincial, fédéral et municipal de 6,2 M\$ a été déposée en ce sens. Merci d'être à nos côtés.

Face à la crise du logement et à l'aggravation de l'itinérance, l'urgence est réelle. Mais l'espoir l'est tout autant. Chaque clé remise est la preuve qu'une action collective, agile et solidaire peut changer des vies, ici et maintenant.

NOTRE MISSION

Contexte et raison d'être

La crise du logement frappe le Québec avec une intensité sans précédent. Entre 2018 et 2025, le nombre de personnes en situation d'itinérance visible a plus que doublé, atteignant environ 12 000 personnes selon les plus récents dénombrements. Le vieillissement des locataires à faible revenu, la hausse soutenue des loyers et la pénurie d'unités abordables exposent particulièrement les personnes âgées de 55 ans et plus.

Le Québec affiche par ailleurs un taux de logement social et hors marché inférieur à 11 %, alors que les pays scandinaves et plusieurs juridictions européennes considèrent qu'un seuil de 20 % est nécessaire pour stabiliser le marché. Comblar cet écart par la seule construction neuve est financièrement et matériellement impossible aux échéances que la situation exige.

Toit à moi est né d'une certitude : face à cette crise et à l'urgence sociale qu'elle entraîne, il faut agir autrement, se doter d'outils supplémentaires. Plus économiques. Plus vite. Plus proche du terrain. Plus solidairement inclusif.

Mission et valeurs : une porte qui s'ouvre

Toit à moi – Canada a pour mission de soutenir collectivement l'accès et le maintien au logement des personnes ayant connu l'itinérance ou en situation de précarité résidentielle, en mobilisant à la fois les ressources existantes, les partenaires communautaires clés et la solidarité citoyenne.

Notre action repose sur trois piliers complémentaires :

LOGER	ACCOMPAGNER	TISSER DES LIENS
Accélérer l'accès à un logement abordable et stable, en acquérant des copropriétés existantes plutôt qu'en attendant la construction de nouveaux immeubles.	Travailler avec les meilleurs organismes communautaires de soutien présents sur le terrain, dans une approche « Logement d'abord ».	Engager les citoyens dans la solution, au-delà du don, pour mieux accompagner les personnes logées et briser l'isolement social.

À PROPOS DE TOIT À MOI

Historique

Toit à moi – Canada (TÀM) est un organisme à but non lucratif (OBNL) incorporé auprès du gouvernement du Québec le 13 septembre 2023 par trois cofondateurs : Martin Gauthier, Serge Lareault et Denis Castin. L'organisme est devenu un organisme de bienfaisance enregistré (OBE) auprès du gouvernement du Canada le 4 juillet 2024. TÀM a démarré ses activités en janvier 2025 par l'embauche du directeur général et la création de son plan d'affaires.

TÀM est inspiré de Toit à moi, organisme créé en 2007 à Nantes. En 2018, lors d'un voyage exploratoire à Montréal, l'un des cofondateurs, Denis Castin, rencontre Serge Lareault, alors commissaire aux personnes en situation d'itinérance de la Ville de Montréal. Enthousiasmé par le concept, Serge Lareault soutient le projet et le présente à Martin Gauthier, homme d'affaires et philanthrope, président de la Fondation famille Gauthier. Ce dernier adhère au projet, offre un don majeur de démarrage et s'investit à titre de président du conseil d'administration.

Toit à moi – Canada s'inspire du concept français en l'adaptant au contexte québécois : acquérir des logements en copropriétés, assurer un financement collectif et participatif, et favoriser la stabilité résidentielle dans une approche « Logement d'abord ».

Un concept unique au Québec

Toit à moi ne construit pas de nouveaux immeubles ni ne crée de listes d'attente supplémentaires. L'organisme acquiert des logements existants — des copropriétés abordables, disponibles, prêtes à devenir des foyers.

Depuis des décennies au Québec, comme ailleurs, on achète des terrains ou des immeubles à rénover pour produire des ensembles de logements sociaux regroupés dans un même bâtiment. Ces projets sont essentiels. Il faut des logements abordables et plusieurs personnes ont besoin de soutien communautaire et de se retrouver entre elles.

Mais la supervision de projets de construction n'est pas à la portée de tous les organismes de par leur ampleur et complexité. Les petits projets (sans économie d'échelle) sont souvent très coûteux et longs à réaliser. Pour un logement d'une chambre, il faut en moyenne 4 à 6 ans de planification et de construction, à un coût de 450 000 à 600 000 \$ l'unité selon des données de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Le modèle TÀM représente, dans ce contexte, une innovation sociale et une opportunité de faire une différence pour augmenter plus rapidement le nombre de logements abordables.

L'innovation sociale portée par Toit à moi n'est pas seulement d'acquérir des copropriétés pour les socialiser, c'est la combinaison cohérente de quatre alternatives simultanées aux modèles dominants du logement hors marché au Québec :

1. Modèle d'acquisition

Pratique courante	Limite	Transformation TÀM	Effet attendu
Construction neuve ou achat d'immeuble entier dédié, réalisation par projet	Délais de 4 à 6 ans, coût unitaire de 450K \$ à 600K \$, dépendance au foncier disponible	Acquisition par portefeuille de copropriétés existantes dispersées et plus économique à l'achat	Mise en service en quelques semaines, à coût d'unité inférieur, sans dépendance au foncier

Toit à moi achète des copropriétés individuelles à un prix moyen d'environ 300 000 \$, voire moins. Un ou deux mois après l'acquisition, une personne peut déjà y habiter. Des milliers de copropriétés sont mises en vente chaque semaine au Québec. TÀM contracte des hypothèques abordables et la mise de fonds est rendue possible grâce à des dons philanthropiques. Une communauté d'environ 40 donateurs mensuels par logement, chacun donnant en moyenne 25-50 \$ par mois, suffit à couvrir la portion des coûts non couverte par les loyers.

2. Configuration résidentielle

Pratique courante	Limite	Transformation TÀM	Effet attendu
Logement regroupé en immeuble à vocation sociale	Effets de concentration, stigmatisation, déficit de mixité sociale, cohabitation entre personnes vulnérables	Dispersion en copropriétés banalisées dans le tissu urbain ordinaire	Mixité sociale réelle, dignité préservée, intégration de quartier, bris de l'isolement institutionnel

Il y aura beaucoup de logements à créer au Québec au cours des prochaines années, des dizaines de milliers. Pour certaines personnes, il y a des risques à concentrer trop d'individus dans un même type d'habitat. D'ailleurs certaines personnes préfèrent des logements dits ordinaires plutôt qu'adaptés ou supervisés.

3. Source de financement opérationnel

Pratique courante	Limite	Transformation TÀM	Effet attendu
Subventions publiques majoritairement, OBNL en dépendance structurelle	Vulnérabilité aux cycles politiques, peu de mobilisation citoyenne, participation civique limitée à la collecte ponctuelle	Cofinancement structurel par 600 parrains et marraines (dons de 25 \$ à 50 \$ par mois) constituant un Fonds d'accès au logement (FAL)	Stabilité financière diversifiée, mobilisation civique durable, démocratisation de l'engagement social

Alors que le logement social est surtout assumé par les gouvernements et des dons majeurs de certaines corporations, Toit à moi propose au grand public de soutenir une partie du financement nécessaire. Des dons mensuels permettent de défrayer des coûts tels l'hypothèque et des frais d'opérations. Les dons accumulés sont versés au Fonds d'accès au logement (FAL) et assurent une stabilité financière de l'organisme tout en exigeant moins de financement public.

4. Logique d'inclusion sociale

Pratique courante au Québec	Limite	Transformation concept TÀM	Effet attendu
Intervention professionnelle exclusive sur la stabilité résidentielle	Coupure entre la personne logée et la société civile, inclusion limitée à la dyade intervenant-bénéficiaire	Programme « Tisser des liens » : 5 % des donateurs accompagnent socialement les locataires (visites, sorties, ateliers)	Bris d'isolement par le lien social citoyen, inclusion réciproque, complément à l'intervention professionnelle

L'expérience de Toit à moi en France a démontré que 5 % des donateurs souhaitent s'engager dans des activités pour briser la solitude des locataires et favoriser leur inclusion sociale. TÀM permet ainsi à la population de contribuer au soutien social des personnes, ce qui auparavant était souvent pratiqué par des professionnels uniquement.

Toit à moi, c'est un effort collectif pour créer du logement abordable avec de petits dons individuels.

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

Nos objectifs stratégiques

- Dès 2025-2026 : déployer le projet pilote — un prototype de 5 copropriétés acquises et 5 personnes logées en moins de 12 mois avec deux refuges de Montréal. ✓ Réalisé.
- Dès 2026-2028 : phase 2 d'expérimentation avec 75 logements supplémentaires sur 24 mois, dans 5 à 8 villes du Québec, pour tester et évaluer le concept dans plusieurs villes (denses et moins denses) et avec un nombre élargi de partenaires communautaires.
- À horizon 2032 : phase 3 de mise à l'échelle avec l'appui des gouvernements ; cible stratégique de 1 500 logements au Québec, intégrée durablement aux programmes publics d'habitation.

Notre impact

Loger avec TÀM: moins de coûts, plus de bénéfices sociaux et humains

L'itinérance ne cesse d'augmenter au Québec. Lors du dénombrement du 11 octobre 2022, le nombre total de personnes en situation d'itinérance visible a été estimé à 10 000, soit une hausse de 44 % par rapport au 24 avril 2018. Le 15 avril 2025, on a dénombré 12 077 personnes en situation d'itinérance, correspondant à une hausse de 20 % par rapport à 2022.

La plus récente étude sur les coûts économiques associés à l'itinérance au Québec (Cirano, avril 2026), estime de façon conservatrice à 782 millions \$ les dépenses reliées à l'itinérance en 2022-2023, dont 445 millions \$ proviennent des dépenses des organismes communautaires desservant des personnes en situation d'itinérance réparties en hébergement d'urgence, repas, soutien psychosocial.

Selon cette étude, les programmes de type « Logement d'abord » qui fournissent un logement permanent accompagné de soutiens psychosociaux et sans conditions préalables permettent de réduire significativement les coûts liés à l'utilisation intensive des services publics, notamment en santé. C'est ce type de programme que Toit à moi propose dans ses logements avec ses partenaires tels le Chaînon et la Maison du Père.

Selon une autre étude récente commandée par l'UMQ en 2023 (la firme [AppEco analyse stratégique](#)), une personne en situation d'itinérance représente en moyenne des coûts de 72 500 \$ par année: hospitalisation dans le réseau de la santé, hébergement d'urgence dans les refuges, services sociaux, services policiers et judiciaires, coûts de services municipaux dans l'espace public.

Les coûts associés à un logement de Toit à moi représentent moins de 30 000 \$ par année (frais d'opération du logement et programme de supplément au loyer). Cette personne se retrouvera moins souvent aux urgences et connaîtra moins ou pratiquement plus d'enjeux judiciaires, entre autres bénéfices.

Loger rapporte à la société et, surtout, sauve des vies.

FAITS SAILLANTS 2025-2026

Notre première année opérationnelle a permis de valider le modèle, de mobiliser une communauté solide et de livrer des résultats supérieurs aux cibles initiales.



Autres réalisations marquantes

- Deux organismes communautaires partenaires de stabilité résidentielle (SRA) opérationnels : Le Chaînon et La Maison du Père.
- 40 membres actifs de la communauté Toit à moi, incluant les 3 membres fondateurs.
- Conseil d'administration élargi de 3 à 6 administrateurs et administratrices.
- 10 rencontres du conseil d'administration tenues durant l'exercice.
- Image de marque et site internet (toitamoi.ca) finalisés et déployés.
- Préparation d'une demande majeure de financement public de 6,2 M\$ pour acquérir 75 copropriétés supplémentaires de 2026 à 2028.
- Couverture médiatique nationale et lancement de partenariats avec des bailleurs philanthropiques majeurs (Fondation famille Gauthier, RBC, Must société) et bancaires (BMO).

ACTIVITÉS 2025-2026

Structure organisationnelle

Au cours de l'exercice 2025-2026, le conseil d'administration de TÀM a mis en place la structure organisationnelle et communautaire prévue au plan d'affaires.

Membres de TÀM 40 membres actifs	Conseil d'administration 6 membres
Direction générale et de l'administration Gestion de l'organisme	
Direction des partenariats et des communications Affaires et communications publiques • Levées de fonds et financement • Partenariats communautaires et sociaux	Direction de l'accès au logement et des projets immobiliers Acquisition et gestion des immeubles • Accompagnement en logement avec les partenaires communautaires • Programme d'inclusion sociale Tisser des liens

Membres de TÀM

- Adoption d'une politique des membres définissant la composition de la communauté TÀM à Montréal.
- Adhésion des 37 premiers membres réguliers, en complément des 3 membres fondateurs, pour un total de 40 membres actifs.

Conseil d'administration

- 10 rencontres tenues durant l'exercice.
- Adoption d'une charte de composition et de fonctionnement du conseil.
- Élargissement du conseil de 3 à 6 administrateurs et administratrices, intégrant des expertises en habitation, finance, philanthropie et milieu communautaire.

Direction générale et de l'administration

- Révision du plan d'affaires et des prévisions financières sur un horizon de 5 ans, incluant un modèle financier détaillé de modélisation du concept sur 25 ans.
- Mise en place des outils administratifs, comptables et de gouvernance de l'organisme.

Direction de l'accès au logement et des projets immobiliers

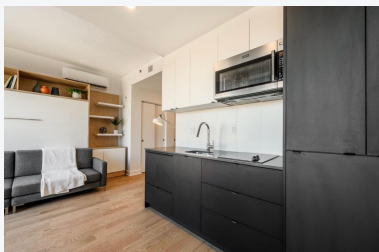
- Démarrage des activités de mise en place du concept par l'acquisition de copropriétés à Montréal pouvant loger une personne âgée de 55 ans et plus.
- Phase 1 (2025-2026) — prototypage : prototype de 5 condos acquis à Montréal à moins de 300 000 \$.
- Mise en place de la structure de collaboration et de Soutien résidentiel avec accompagnement (SRA) avec deux organismes communautaires partenaires : Le Chaînon et La Maison du Père.
- Avec ces organismes, recrutement, placement en logement et accompagnement de 5 personnes ayant connu l'itinérance et en attente dans une ressource d'hébergement de transition.
- Phase 2 (2026-2028) : préparation des demandes majeures de financement public pour expérimenter un seuil rentable de 75 copropriétés supplémentaires, tester et évaluer le concept avec plus de partenaires et dans plus de villes.

Direction des partenariats et des communications

- Mise en place de l'image corporative de Toit à moi (logo, site web, médias sociaux).
- Participation à la vie associative au sein des regroupements communautaires en itinérance et en habitation (FOHM, ACHAT, MMFIM, RAPSIM, RSIQ, CCEM, OQI).
- Démarrage de la campagne de dons des particuliers : objectif de 250 parrains et marraines pour des dons mensuels moyens de 25 \$/mois (300 \$/an) — largement dépassé avec plus de 600 parrains et marraines et un don moyen de 400 \$/an.
- Démarrage de la philanthropie corporative pour les acquisitions, une cinquantaine d'entreprises et de fondations approchées. Dons reçus entre autres de RBC, Must société, Fiducie Jacqueline Lallemant.
- Finalisation de l'image de marque, du site internet (toitamoi.ca) et de la présence sur les réseaux sociaux.
- Lancement officiel en 2025 et couverture médiatique dans La Presse, Le Devoir et plusieurs médias spécialisés.

Cinq copropriétés socialisées

Grâce au don majeur de la Fondation famille Gauthier et un prêt hypothécaire de BMO, Toit à moi a procédé à l'acquisition de 5 premiers logements au centre-ville et dans l'est de Montréal. Des appartements lumineux et propices à retrouver le calme et la paix d'esprit.



Adresses confidentielles pour la sécurité des personnes logées.

Nos premiers partenaires de réalisations

Toit à moi souhaite travailler en collaboration et en complémentarité avec les autres organismes de placement en logement pour maximiser les efforts et ne pas créer de listes d'attente supplémentaires. Le Chaînon et La Maison du Père sont les premiers refuges qui ont contribué à notre mission en sélectionnant et en accompagnant les personnes dans leur retour en logement.



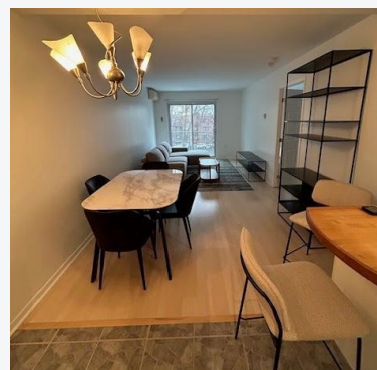
Lancement public, le 25 novembre 2025

Toit à moi lance son concept et son objectif de 1 500 logements en 5 ans. De nombreux partenaires sont venus à ce lancement très médiatisé, qui a permis à l'organisme d'établir sa notoriété auprès du grand public et de mobiliser rapidement plus de 600 parrains et marraines.



De premiers donateurs

Parmi les entreprises qui ont spontanément offert de premiers dons en argent ou en services, notons la Fondation RBC (50 000 \$ pour le Fonds d'acquisition) et Must société – Maison Corbeil, plus de 22 000 \$ en meubles pour loger les personnes qui sortent des refuges.



GESTION DES FONDS 2025-2026

L'exercice 2025-2026, première année financière de 12 mois de l'organisme, a permis à Toit à moi – Canada de constituer ses premières bases financières et de démontrer la viabilité de son modèle de financement mixte : philanthropie d'amorçage, financement hypothécaire et cofinancement citoyen récurrent.

États financiers 2025-2026 (résumé)

Revenus

Don de démarrage — Fondation famille Gauthier	1 250 000 \$
Dons des particuliers et corporations	292 784 \$
Revenus de locations et subventions aux loyers	40 634 \$
Intérêts et amortissements	21 115 \$
Total des revenus	1 604 533 \$

Charges

Salaires	188 330 \$
Frais de fonctionnement	163 276 \$
Amortissements	53 286 \$
Total des charges	404 892 \$
Excédent	1 199 641 \$

Note : Première année avec 5 acquisitions de logements. Don majeur de démarrage de la Fondation famille Gauthier et dons des particuliers aux opérations reportés à l'année suivante.

Allocation des fonds

Conformément à notre modèle, les fonds collectés sont alloués selon trois grandes catégories :

- **Fonds d'acquisitions immobilières (FAI)** — mise de fonds et frais connexes (acquisition, notaire, inspection, droits, ameublement, gestion à l'acquisition). Coût moyen complet par unité d'une chambre : 323 500 \$.
- **Fonds d'accès au logement (FAL)** — dons des particuliers qui permettent de diminuer les coûts de loyer par un soutien financier au service de la dette hypothécaire, des frais de logements (cotisations, taxes, assurances, entretien, fonds de prévoyance) et des opérations de l'organisme.
- **Fonds à la mission (FM)** — dons non dédiés à un projet en particulier et offerts à la mission en général, et subventions reliées à des projets spécifiques.

Fonds d'acquisitions immobilières (FAI)

Les acquisitions de cinq (5) logements ont été rendues possibles grâce au don majeur de la Fondation famille Gauthier, à des dons d'entreprises tel Must société – Maison Corbeil, et aux prêts hypothécaires de BMO.

5 logements	Achat et frais d'aménagement	Don FF Gauthier, Must société et hypothèque BMO
Métro Frontenac	292 530,81 \$	292 530,81 \$
Métro Place-des-Arts	304 849,25 \$	304 849,25 \$
Métro Beaudry	287 979,23 \$	287 979,23 \$
Métro Berri-UQAM	286 997,00 \$	286 997,00 \$
Métro Honoré-Beaugrand	279 580,07 \$	279 580,07 \$
Total	1 451 936,36 \$	1 451 936,36 \$

Les adresses précises demeurent confidentielles pour la sécurité des personnes logées.

Fonds d'accès au logement (FAL)

En 2025-2026, nous avons réalisé notre première campagne de donateurs particuliers, les parrains et marraines de Toit à moi. Plus de 600 personnes ont fait un don mensuel ou annuel (don moyen annualisé de 400 \$ par donateur ou donatrice). Ces dons sont alloués au Fonds d'accès au logement (FAL) qui permet de soutenir les dépenses opérationnelles annuelles selon le nombre de logements du portefeuille et d'accumuler des fonds pour les dépenses de l'année suivante.

FAL 2025-2026	
Dons reçus (+600 donateurs)	214 229,32 \$
Coûts des 5 logements — Opérations directes	26 640,20 \$
Coûts des 5 logements — Programme TÀM	28 000,00 \$
Total des coûts 2025-2026	54 640,20 \$
À reporter en 2026-2027 (5 logements existants + 10 acquisitions prévues)	159 589,12 \$

Politique 2025-2026 d'allocation du FAL

Le conseil d'administration a déterminé la politique suivante d'allocation du FAL : 1 333 \$ par mois par logement (16 000 \$ par an). Avec un don moyen annuel de 400 \$, environ 40 parrains et marraines soutiennent un logement avec le FAL pour assurer la stabilité financière de l'organisme et rendre les logements abordables (jusqu'à seulement 25 % des revenus d'une personne, soit 300 \$ ou plus par mois selon les revenus d'aide sociale).

Modèle des dépenses allouées au FAL par unité (12 mois) :

REVENUS — OPÉRATIONS LOGEMENTS	
Dons des parrains et marraines au FAL	16 000,00 \$
Loyers et Programmes de supplément au loyer	16 200,00 \$
Total des revenus opérations logements	32 200,00 \$
CHARGES — OPÉRATIONS LOGEMENTS	
<i>Emprunt bancaire — Hypothèque (mensuel incluant intérêt et capital)</i>	<i>15 000,00 \$</i>
Cotisation mensuelle de copropriété (350 \$/mois)	4 200,00 \$
Assurance (58,33 \$/mois)	700,00 \$
Électricité (50 \$/mois)	600,00 \$
Taxes municipales et scolaires (150 \$/mois)	1 800,00 \$
Entretien et réparation (100 \$/mois)	1 200,00 \$
Fonds de prévoyance (125 \$/mois)	1 500,00 \$
Sous-total des frais d'opérations	25 000,00 \$
Frais de gestion par unité (800 \$/an)	800,00 \$
Programme Toit à moi (4 800 \$/an)	4 800,00 \$
Sous-total gestion et programme organisme	5 600,00 \$
Total des charges opérations logements	30 600,00 \$
Différence pour imprévus	1 600,00 \$

ORIENTATIONS 2026-2027

Fort des apprentissages du prototype 2025-2026, Toit à moi amorce une phase de changement d'échelle avec l'expérimentation 2026-2028 visant à acquérir 20 à 75 logements. L'année 2026-2027 sera marquée par la consolidation à Montréal et le déploiement progressif du modèle dans d'autres régions du Québec.

Contexte

Le concept d'acquisition et de socialisation de copropriétés (assurer des loyers accessibles aux personnes à faible revenu) ne s'est jamais fait au Canada. Il faut donc documenter et convaincre les partenaires financiers et les instances gouvernementales des bénéfices proposés par Toit à moi.

Aussi notre démarrage est principalement réalisé grâce au public et à des donateurs privés, dont la Fondation famille Gauthier. Nous souhaitons pour notre phase d'expérimentation 2026-2028 que les instances gouvernementales nous soutiennent par des projets-pilotes, dits hors-programme, avant de devenir éligibles aux grands programmes gouvernementaux de développement de logements.

Toit à moi proposera des modifications aux programmes afin que les stratégies québécoises et canadiennes innovent avec nous en créant du logement abordable par d'autres voies que la seule construction d'immeubles, mais aussi par l'acquisition de copropriétés.

Phase d'expérimentation : objectif 20 à 75 copropriétés en 24 mois

Pour démontrer les bénéfices et la faisabilité de développer du logement hors marché (loyer plus bas, accessible aux personnes à faibles revenus) avec des copropriétés, TÀM projette d'acquérir plus de copropriétés, dans 3 à 5 villes du Québec, et avec plus d'organismes partenaires en placement en logement, pour démontrer que le concept est appréciable autant dans la métropole que dans des régions moins denses.

Demandes de subventions

Des demandes de subventions pour tester le concept d'acquisition ont été déposées.

Le Centre de transformation du logement communautaire a accordé une subvention de 42 300 \$ pour étudier avec des experts le développement territorial et financier du concept. De plus, la Caisse d'économie solidaire a offert une subvention de 100 000 \$ pour développer l'aspect des revenus de dons participatifs, les parrains et marraines qui par leurs dons mensuels ou annuels nous aident à payer les frais d'acquisitions et d'opérations de logements. D'autres demandes de financements seront déposées en 2026-2027.

TÀM est en discussion avec des municipalités, et les gouvernements du Québec et du Canada pour un soutien financier de 6,2 millions \$ pour acquérir 75 logements entre 2026 et 2028. Cette expérimentation à plus grande échelle constitue le pont entre le prototype validé et la cible stratégique de 1 500 logements au Québec à l'horizon 2032.

Déploiement régional

Au-delà de Montréal, TÀM vise 5 à 8 villes du Québec, en s'appuyant sur des organismes communautaires expérimentés ayant déjà manifesté leur intérêt lors de rencontres :

Montréal	Lanaudière (Mascouche / Terrebonne / Repentigny)	Outaouais (Gatineau)
Laval	Montréal (Longueuil)	Québec

Priorités opérationnelles 2026-2027

Membres de TÀM

- Maintien de l'approche démocratique et communautaire avec les 40 premiers membres.
- Sondage des attentes des membres envers l'organisme et bonification des mécanismes de participation.

Conseil d'administration

- Au moins 9 rencontres durant l'année.
- Poursuite du développement de la structure et mise en place de comités permanents (audit, philanthropie, immobilier, gouvernance).

Direction générale et de l'administration

- Développement de procédures de gestion comptable adaptées à la croissance du portefeuille.
- Mise en place et supervision d'une structure opérationnelle élargie avec l'ajout de consultants et de contractuels.

Direction des partenariats et des communications

- Croissance du Fonds d'accès au logement (FAL) : passer de 600 à 1 500 parrains et marraines actifs, en élargissant la base des ambassadeurs et ambassadrices qui mobilisent leurs réseaux pour de nouveaux donateurs.
- Mobilisation de bailleurs publics et privés pour le financement des acquisitions.
- Production de vidéos promotionnelles sur l'organisme et son concept.

Direction de l'accès au logement et des projets immobiliers

- Acquisition d'au moins 10 logements en 2026-2027.
- Activation effective de 2 partenariats SRA régionaux supplémentaires dans d'autres villes.
- Développement du programme d'inclusion sociale Tisser des liens.

REMERCIEMENTS

Toit à moi – Canada n'existerait pas sans la confiance, la générosité et l'engagement de centaines de personnes et d'organisations. À toutes celles et tous ceux qui ont rendu notre première année possible, nous adressons nos plus sincères remerciements.

Aux bailleurs philanthropiques et financiers

- Fondation famille Gauthier — pour son engagement de la première heure et sa contribution majeure.
- BMO Banque de Montréal — pour son rôle de prêteur hypothécaire dès les premiers logements.
- Banque Royale du Canada (RBC) — pour son soutien philanthropique aux acquisitions.
- Must société – Maison Corbeil — pour son soutien philanthropique en meublant nos logements.
- Plusieurs partenaires et bénévoles qui offrent généreusement leur temps et de leur expertise en dons en biens et services: Bombardier Communications (relations de presse), Nukleo (communications et internet), Maryse Gauthier (communication et marketing), Sailor Production (vidéos corporatifs), André Lapointe (aménagement des logements), Manuel Thériège et Guillaume Lacroix (développement technologique).

Aux fournisseurs et collaborateurs professionnels

- BNP Inspire (philanthropie), Gestion PGA (administration et tenue de livres), Coop de contenu.
- Les courtiers immobiliers Renée Larivière, Maxwell Castle, Samantha Lugassy et Jonathan Damer (Les Courtiers solidaires), pour leur travail de repérage, de négociation des copropriétés et de dons.

Aux 600+ parrains et marraines

Vous êtes le cœur battant de Toit à moi. Par vos dons mensuels et annuels, vous faites de chaque acquisition une réalité. Plus de 600 personnes ont choisi de s'engager durablement à nos côtés au cours de cette première année, dépassant très largement notre cible initiale de 250 parrains et marraines. Merci pour votre confiance et votre fidélité.

Aux organismes communautaires partenaires de stabilité résidentielle

- Le Chaînon — pour l'accueil et l'accompagnement des femmes vers leur nouveau chez-soi.
- La Maison du Père — pour le travail clinique et humain auprès des hommes ayant connu l'itinérance.

Aux partenaires régionaux qui ont démontré un intérêt marqué

- La Hutte (Lanaudière), Gîte-ami (Gatineau), Réseau des organismes en itinérance de Laval, Maison Dominique, Hébergement L'Entre-Deux — pour leur disponibilité et leur intérêt à co-construire la prochaine étape.

Aux partenaires d'innovation et de développement sectoriel

- Fondation CSN — pour son apport en innovation financière.
- Caisse d'économie solidaire Desjardins — pour sa confiance et sa subvention en développement.
- Centre de transformation du logement communautaire — pour sa confiance et sa subvention en développement.
- ACHAT — Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec — pour son expertise en habitation sociale.
- Maison de l'innovation sociale — pour l'accompagnement à l'évaluation et au transfert des connaissances.

Aux membres du conseil d'administration et de la communauté TÀM

Aux 6 administrateurs et administratrices du conseil et aux 40 membres actifs de la communauté Toit à moi :
merci pour le temps, l'énergie et l'expertise que vous consacrez bénévolement à faire grandir l'organisme.

Et surtout, merci aux cinq personnes qui ont accepté de poser leurs valises chez Toit à moi cette année. Votre confiance nous oblige.

L'ÉQUIPE

Le conseil d'administration

Pour l'exercice 2025-2026, le conseil est composé de 6 membres : les trois membres fondateurs qui unissent leurs expertises pour développer Toit à moi à Montréal, et trois administratrices et administrateurs issus des milieux des affaires, de la finance d'impact et du secteur communautaire.



Martin Gauthier — *Président*

Président de la Fondation famille Gauthier, homme d'affaires et philanthrope montréalais engagé auprès de plusieurs causes. 20 ans en gestion d'entreprises (énergie, alimentation, investissement) et en fondations.



Marie-Josée Rioux — *Vice-présidente*

Gestionnaire à Fondation CSN, en partenariats et plateformes d'investissement d'impact. 30 ans d'expérience dans le milieu bancaire, le capital de risque et l'investissement social. Participation à plusieurs projets d'envergure de développement territorial.



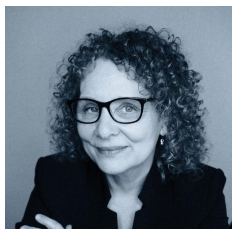
Serge Lareault — *Secrétaire*

30 ans d'expérience internationale en itinérance : Commissaire aux personnes en situation d'itinérance à la Ville de Montréal; directeur général de L'Itinéraire; président de l'International Network of Street Papers.



Denis Castin — *Administrateur*

Fondateur et délégué général de Toit à moi – France. 15 ans de développement de l'association à l'échelle de la France et inspiration directe du modèle québécois.



Sonia Côté — *Administratrice*

PDG du Chaînon. 25 ans d'expérience à titre de gestionnaire dans le milieu communautaire et le réseau public, en itinérance, habitation, santé mentale et santé publique. De 2009 à 2013, membre de l'équipe de coordination nationale de la recherche Chez Soi (Commission de la santé mentale du Canada).



Alexandre Skaff — *Trésorier*

Investisseur à Plagesco Holding Inc., portefeuille détenant des intérêts dans des sociétés privées, des placements immobiliers et des entreprises cotées en bourse. Plus de 20 ans d'expertise en gestion et stratégie globale (Kraft Foods, Pratt & Whitney). Participation à plusieurs œuvres philanthropiques.

La direction et les opérations

Direction générale et de l'administration

Directeur général : Serge Lareault

Administration et tenue de livres : Gestias Inc. – Nicole Dugas

Direction des partenariats et des communications

Philanthropie : Serge Lareault et Félix Couture

Relations de presse : Bombardier Communications – Junior Bombardier

Communications et internet : Nukleo, Maryse Gauthier, Manuel Théberge, Félix Couture

Direction de l'accès au logement et des projets immobiliers

Courtiers immobiliers : Renée Larivière et Maxwell Castle

Gestion des immeubles : Serge Lareault et Alexandre Skaff

Partenaires de stabilité en logement : Le Chaînon, La Maison du Père, Mission Bon Accueil

VIE ASSOCIATIVE

Toit à moi croit à l'intelligence collective et aux unions profitables à toutes et à tous. C'est pourquoi l'organisme est membre actif de plusieurs regroupements québécois pertinents en habitation, en itinérance et en innovation sociale.

- Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (**FOHM**) — fohm.org
- Alliance des corporations d'habitations abordables du territoire du Québec (**ACHAT**) — achat-habitation.org
- Mouvement pour mettre fin à l'itinérance à Montréal (**MMFIM**) — mmfim.ca
- Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (**RAPSIM**) — rapsim.org
- Réseau solidarité itinérance du Québec (**RSIQ**) — itinerance.ca
- Chambre de commerce de l'Est de Montréal (**CCEM**) — ccemontreal.ca
- Observatoire québécois sur les inégalités (**OQI**) — observatoiredesinegalites.com



COORDONNÉES



Toit à moi – Canada

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

Cellulaire : 514-668-3725

Courriel : info@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)

Toit à moi – Canada est un organisme à but non lucratif (OBNL) et un organisme de bienfaisance enregistré (OBE).

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