

**Sylvie Trépanier**

Citoyenne de Montréal

26 février 2025

## **L'itinérance et la cohabitation sociale**

Une question d'espoir et de responsabilité collective

### **Introduction**

L'itinérance et la crise du logement sont des réalités qui ne touchent pas seulement une minorité vulnérable : c'est un enjeu de société qui concerne tout le monde. Ce constat, je l'ai ressenti avec force ces derniers jours, en assistant à la consultation publique de l'Office de consultation publique de Montréal.

Hier je sors de la séance de présentation des opinions et dans ma tête, ça tourne : les échanges, les témoignages, l'ampleur du problème...  
Je descends dans le métro...

Sur le quai, une scène s'y déroule: une dizaine de policiers en pleine arrestation d'une personne qui semble être en situation d'itinérance. Je m'arrête. Un autre citoyen passager aussi s'arrête. On discute. Je lui parle de la consultation publique. Il me dit : « *Ça peut toucher tout le monde comme... mon père et mon petit frère* » ... Je lui dis « *j'espère qu'ils vont mieux ?* » « *On a accompagné mon petit-frère, il a eu son appartement pendant deux ans... il a eu une rechute... il est mort...* »

Je reste silencieuse un instant. « *Désolée...* » C'est tout ce que je trouve à dire. On se regarde. On sait. C'est fragile, tout ça.

Le métro arrive. Je monte. Première station : une personne dort sur un banc, enroulée dans son manteau avec ses effets dans un sac à poubelle Je descends à Jean-Talon, une autre personne qui dort sur un banc. Même posture.

Je rentre chez moi avec une évidence en tête : il faut parler. Il faut dire que cette situation, devenue banale, ne l'est pas. Que vivre dans une ville où des gens dorment dans le métro pendant que d'autres s'enrichissent en spéculant sur des logements inaccessibles, ce n'est pas normal. Qu'on ne peut pas espérer une cohabitation sociale saine sans l'espoir d'une sortie de crise.

Alors aujourd'hui, je prends la parole. Parce que si on ne fait rien, la crise va s'aggraver. Et parce qu'il faut restaurer l'espoir par **des gestes audacieux et rapides** dès maintenant... aujourd'hui.

Ces scènes ne sont pas isolées. Elles sont devenues le quotidien de Montréal. Et elles posent une question essentielle : **comment espérer une cohabitation sociale harmonieuse quand la précarité s'installe durablement dans nos villes, quand la peur de se retrouver sans domicile devient une menace tangible pour plusieurs et quand l'espoir d'une sortie de crise s'effrite ?**

L'espoir est au cœur de cette réflexion. Il est indispensable de pouvoir croire en un avenir libre de jugement et rempli de dignité, un avenir où cette crise humanitaire est résorbée. Or, sans actions concrètes, cet espoir s'amenuise et la cohabitation sociale devient de plus en plus difficile.

Je souhaite proposer une piste d'actions immédiates : un gel des loyers pour une période de trois ans, accompagné d'une réflexion approfondie sur le financement des villes et l'encadrement de la spéculation immobilière.

## **1. Une crise qui s'aggrave et touche tout le monde**

Il est maintenant dit que nous ne sommes qu'à une seule malchance de nous retrouver à la rue. Cette phrase reflète une réalité de plus en plus tangible. Le logement, qui devrait être un droit fondamental, devient un luxe inabordable pour un nombre croissant de personnes.

L'augmentation rapide des loyers ne concerne pas seulement les personnes en situation de précarité extrême. Même celles qui, il y a quelques années, n'avaient pas besoin d'aide publique pour se loger, se retrouvent aujourd'hui en difficulté. Les revenus n'augmentent pas aussi rapidement, tandis que les loyers, eux, augmentent de façon exponentielle. Cette insécurité grandissante nourrit les tensions sociales et mine la solidarité.

Face à cela, l'idée d'une cohabitation harmonieuse devient difficile à défendre. Comment espérer un vivre-ensemble paisible quand une partie de la population vit dans l'angoisse permanente de perdre son logement ? Quand des familles doivent consacrer une part disproportionnée de leurs revenus pour simplement garder un toit ?

## **2. Un modèle économique à repenser : spéculation et financement des villes**

Le problème ne vient pas uniquement de la hausse des loyers, mais aussi du modèle économique qui la favorise.

i. La spéculation immobilière

- L'achat de multiples logements à des fins d'investissement pousse les prix à la hausse.
- Les locataires, bien qu'ils ne soient pas propriétaires, financent malgré eux l'accumulation de richesses de ceux qui possèdent les immeubles.
- Après quelques années, ces investisseurs récupèrent largement leur mise, alors que les locataires, eux, n'ont aucun patrimoine à transmettre ou à sécuriser.

ii. Le financement des villes

- Les villes dépendent principalement des taxes foncières pour leurs revenus.
- Cette logique encourage indirectement la spéculation : en valorisant le marché immobilier, on assure une source de revenus stable pour les municipalités.
- Résultat : les prix augmentent, et avec eux, les loyers.

Cette dynamique est intenable à long terme. Elle accentue les inégalités et met une pression financière constante sur les locataires.

### **3. Un gel des loyers et une réforme en profondeur : des solutions urgentes et nécessaires**

Face à cette crise, il est urgent d'adopter des mesures qui apportent un **soulagement immédiat** tout en amorçant une réflexion plus large sur le logement.

i. Un gel des loyers pour trois ans

- Cette mesure permettrait de stabiliser la situation et de limiter l'explosion des coûts du logement.
- Elle donnerait un répit aux locataires tout en laissant le temps aux gouvernements d'élaborer des solutions plus durables.

- ii. Une réforme du financement des villes
  - Explorer d'autres modèles de taxation pour réduire la dépendance aux taxes foncières.
  - Taxer plus fortement les investisseurs multi-proprétaires qui achètent des logements dans un but strictement spéculatif.
- iii. Un encadrement plus strict de la spéculation
  - Mieux réguler les achats multiples de logements pour limiter leur impact sur les prix.
  - Encourager des formes alternatives de propriété (coops d'habitation, fiducies foncières).

### **Conclusion : restaurer l'espoir et agir collectivement**

L'itinérance n'est pas une fatalité. Elle est la conséquence de choix économiques et politiques. Si nous sommes en mesure de créer cette crise, nous sommes aussi en mesure d'y répondre.

Le gel des loyers n'est pas une solution miracle, mais il permettrait de freiner l'aggravation de la situation et de redonner un minimum d'espoir aux locataires. En parallèle, il est essentiel de repenser le financement des villes et d'encadrer la spéculation immobilière.

Car au-delà des chiffres et des analyses économiques, il y a des vies humaines. Il y a ces personnes qui dorment sur les bancs du métro. Il y a ces familles qui se battent pour garder leur logement. Il y a cet homme qui a perdu son frère...

L'espoir est fragile. Il est pourtant la clé d'une cohabitation sociale réussie. Il est temps d'agir pour qu'il ne disparaisse pas.

Merci pour ce travail de consultation publique.

Sylvie