



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

Montréal, 21 août 2026

Ministère de la Santé et des Services sociaux
930, chemin Sainte-Foy
Québec (Québec)
G1S 2L4

OBJET : Avis sur le nouveau Plan d'action national en itinérance, en santé mentale et en dépendance

Monsieur le Ministre responsable des Services sociaux et de la Lutte contre l'itinérance,

C'est avec grand intérêt pour la démarche de consultation visant l'élaboration des futures orientations gouvernementales en itinérance, en santé mentale et en dépendance que Vivre en Ville dépose cet avis.

Vivre en Ville est une organisation d'intérêt public qui veille à contribuer, partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération. Par ses actions, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.

L'expertise de Vivre en Ville en matière d'aménagement de milieux de vie complet, en habitation et en équité territoriale lui permet de formuler des recommandations à l'échelle du système de l'habitation. Notre positionnement se situe ainsi à l'intersection de la prévention et de l'intervention, en agissant notamment sur les conditions structurelles qui contribuent à l'instabilité résidentielle, l'augmentation des loyers, et aux risques d'itinérance. Dans cette perspective, nous collaborons avec le **Collectif québécois pour la prévention de l'itinérance (CQPI)** et appuyons ses demandes et ses actions, notamment en faveur de la mise en place d'un **registre public, universel, obligatoire et accessible des baux**.

La prévention de l'itinérance devient une priorité de plus en plus pressante qui ne peut se limiter à l'élaboration de ce Plan d'action national, **nous souhaitons poursuivre notre contribution aux réflexions en participant également au prochain forum sur l'itinérance annoncé en juillet par la première ministre du Québec**.

L'avis que nous présentons suggère de **(1) reconnaître clairement dans le plan d'action que la prévention de l'itinérance passe également par une sortie de crise durable en habitation, de (2) se doter d'un registre public et obligatoire des loyers, et de (3) fixer une cible minimale de 20% logements à but non lucratif**.

L'ITINÉRANCE, UN PROBLÈME D'HABITATION

L'itinérance est en forte croissance au Québec depuis 2018¹. Le dénombrement de 2022 estimait à 10000 le nombre de personnes en situation d'itinérance visible, soit une augmentation de 44% par rapport à 2018². Les données issues du dénombrement réalisé en 2025, dont les résultats sont encore

¹ Gouvernement du Québec. (2026). L'itinérance visible au Québec et son évolution. <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2025/25-846-07W.pdf>

² Ministère de la Santé et des Services sociaux. (2023). Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec. Rapport de l'exercice du 11 octobre 2022. Québec, ministère de la Santé et des Services sociaux.

préliminaires, montrent que la tendance se poursuit avec une augmentation de 19% par rapport à 2022 et que la croissance est particulièrement marquée à l'extérieur des grands centres urbains³.

Cette progression marquée ne peut être comprise comme une crise isolée. **La crise de l'itinérance est, en partie, un symptôme de la crise de l'habitation que vit présentement le Québec.** Le deuxième portrait de l'itinérance au Québec reconnaissait déjà clairement cette réalité. Parmi les facteurs pouvant contribuer à l'itinérance figurait notamment « la marchandisation de l'habitation et la spéculation immobilière qui diminuent la disponibilité des logements abordables, les listes d'attente pour un logement social et abordable, les besoins impérieux en matière de logement, le taux d'effort (part du revenu) consacré au paiement du loyer et les évictions »⁴.

En ce sens, les données du dénombrement de 2022 sont particulièrement révélatrices : l'expulsion d'un logement constituait la principale raison évoquée pour la perte d'un logement (23%), dont plus de la moitié (53%) en raison d'un loyer impayé et 15% en raison de la vente ou de la rénovation du bâtiment⁵.

Alors que le coût du logement exerce une pression croissante sur les locataires, la situation ne s'améliore pas. Selon une étude Léger en 2026⁶, le loyer moyen a augmenté de 26% au Québec depuis 2023. En 2026, plus d'un locataire sur cinq (21%) rapporte avoir eu de la difficulté à payer son loyer au cours de la dernière année, tandis que 13% indiquent avoir éprouvé des difficultés de paiement à plusieurs reprises. Cette précarité est encore plus marquée chez les personnes ayant déjà été en situation d'itinérance, alors que près de la moitié d'entre elles (49%) ont connu des difficultés à payer leur loyer au cours de la dernière année.

La hausse des prix des loyers, le faible taux d'occupation, l'insuffisance de l'offre de logements sociaux et communautaires, les difficultés d'accès à la propriété et la précarisation des ménages contribuent à fragiliser des personnes qui, autrement, pourraient conserver un logement. La crise de l'habitation est le résultat de politiques publiques; elle est un résultat logique et malheureusement prévisible⁷.

Reconnaître l'itinérance comme l'un des symptômes de cette crise permet de mieux agir en amont et de renforcer la prévention. Le lien entre la flambée des prix des logements et l'augmentation du nombre de personnes en situation d'itinérance est flagrant. Malgré cela, le lien peine à être pleinement pris en compte et adressé dans le dernier plan d'action. **La prévention de l'itinérance passe également par une sortie durable de la crise de l'habitation.** Cette orientation devrait être explicitement reconnue dans le prochain plan d'action.

³ Gouvernement du Québec. (2026). L'itinérance visible au Québec et son évolution. <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2025/25-846-07W.pdf>

⁴ MSSS. (2022). L'itinérance au Québec. Deuxième portrait. <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2022/22-846-09W.pdf>. (p.56)

⁵ Ministère de la Santé et des Services sociaux. (2023). Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec. Rapport de l'exercice du 11 octobre 2022. Québec, ministère de la Santé et des Services sociaux.

⁶ LÉGER, collab. VIVRE EN VILLE (2026). Étude sur le marché locatif résidentiel: Québec. Édition 2026. [Carrefour.vivreenville.org](https://carrefour.vivreenville.org) [publication prévue en septembre 2026]

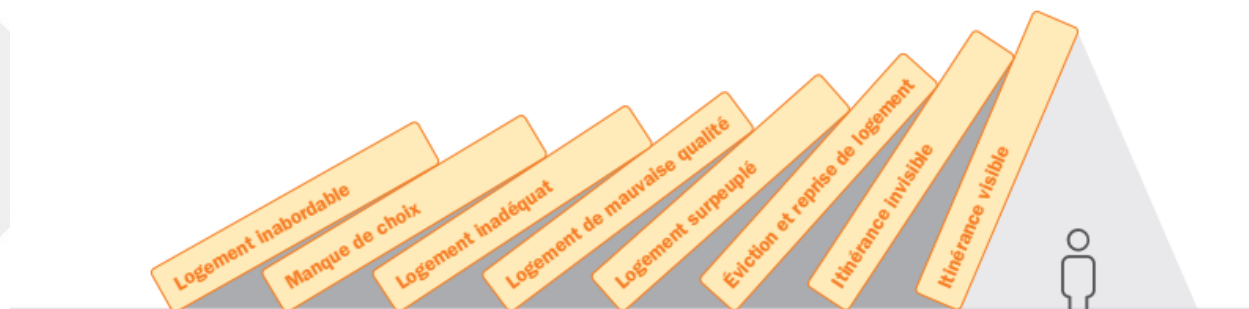
⁷ Vivre en Ville. (2025). Portes ouvertes : pour une sortie de crise durable en habitation. <https://carrefour.vivreenville.org/publication/portes-ouvertes>

RECOMMANDATION 1 - RECONNAÎTRE CLAIREMENT DANS LE PLAN D'ACTION QUE LA PRÉVENTION DE L'ITINÉRANCE PASSE ÉGALEMENT PAR UNE SORTIE DE CRISE DURABLE EN HABITATION

La crise de l'itinérance est un symptôme de la crise de l'habitation et le reconnaître permet de mieux agir en amont. Ainsi, le plan d'action devrait considérer que la prévention de l'itinérance passe aussi par une sortie de crise durable en habitation et devrait définir les actions qui en découlent en conséquence.

DES SOLUTIONS POUR PROTÉGER LE PARC LOCATIF

Comme personne n'est à l'abri de la crise de l'habitation, tout le monde est à risque de tomber dans l'engrenage de l'itinérance. Seul un système universel où tout le monde a accès à un logement digne peut permettre d'avoir un effet pérenne sur la prévention de l'itinérance. Bien qu'agir sur tous les fronts est essentiel pour une sortie de crise durable, il est prioritaire de protéger d'abord les droits des locataires ainsi que suffisamment de logements locatifs pour répondre aux multiples besoins.



Source: Vivre en Ville

PROTÉGER LES DROITS DES LOCATAIRES GRÂCE À UN REGISTRE DES LOYERS

Comme le souligne le CQPI dans son mémoire⁸, la prévention de l'itinérance passe notamment par la protection des droits des locataires, la prévention des évictions et l'amélioration de l'accès à la justice. C'est dans cette perspective que **le CQPI, Vivre en Ville, mais également le Réseau SOLIDARITÉ itinérance du Québec (RISQ)⁹, recommandent de manière prioritaire la création d'un registre public, universel, obligatoire et accessible des baux.**

Le Code civil contient un mécanisme pour éviter la flambée des loyers et conserver l'abordabilité du logement au Québec: la clause G. Celle-ci permet notamment aux locataires de connaître le montant du loyer payé par le locataire précédent et de contester une augmentation abusive.

⁸ CQPI (2026). Prévenir l'itinérance au Québec : Recommandations collectives pour une réforme juridique nationale. <https://static1.squarespace.com/static/61afc0ec1c1d11367b43f22b/t/6a35343668f1d03a5ec188e1/1781871670587/Une+r%C3%A9forme+juridique+structurante+VF.pdf>

⁹ RISQ. (2026). Plateforme électorale 2026. Faire de l'itinérance une priorité nationale. <https://itinérance.ca/wp-content/uploads/2026/05/Plateforme-electorale-2026-RSIQ.pdf>

Or, malgré les récentes modifications législatives et l'augmentation des pénalités, ce mécanisme demeure difficile à faire respecter. Selon une l'étude Léger en 2026¹⁰, 79 % des locataires québécois indiquent que leur propriétaire n'a pas rempli la clause G (34 %) ou ne savent pas si elle a été remplie (45 %). Ces résultats, qui demeurent stables depuis 2023, témoignent des limites du mécanisme actuel. Le résultat est sans appel, la hausse des loyers fragilise de plus en plus de ménages, partout au Québec.

C'est pour contribuer à résoudre ce problème que Vivre en Ville a lancé, en mai 2023, le Registre des loyers, sous la forme d'une plateforme de données ouvertes: registredesloyers.quebec. Il permet aux locataires de connaître facilement les loyers précédents d'un logement, de juger s'il y a eu augmentation de loyer abusive, et d'agir en conséquence. L'efficacité du registre a été démontrée: dans plusieurs cas documentés, il a permis à des locataires d'identifier et de contester des hausses de loyer abusives¹¹.

Toutefois, cet outil a été construit pour être mis en œuvre par un gouvernement et alimenté dans le futur par des données administratives, comme celles issues du relevé 31 et de la déclaration de revenus. La mise en place d'un registre public et universel permettrait également au gouvernement de disposer d'un véritable tableau de bord du marché locatif. Des données fiables et exhaustives sur les loyers permettraient notamment de mieux évaluer les effets des politiques et des programmes en habitation et de mieux cibler certaines interventions gouvernementales, par exemple les programmes d'aide au loyer¹².

L'AIDE À LA PIERRE: UNE BRIQUE INDISPENSABLE DE LA PRÉVENTION

L'action 5.2 du présent Plan, intitulée « *Augmenter le nombre de logements pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir* », porte principalement sur des mesures d'aide à la personne, comme le Programme de supplément au loyer (PSL). Bien que ces aides demeurent indispensables pour soutenir les ménages les plus vulnérables, la prévention de l'itinérance passe également par une augmentation durable de l'offre de logements sociaux et à but non lucratif.

Qu'il s'agisse de logements destinés spécifiquement aux personnes en situation d'itinérance, notamment dans une approche de type «Housing First», ou de logements sociaux et communautaires destinés à une population plus large, il doit y avoir suffisamment d'unités soustrait à la spéculation immobilière pour faire baisser concrètement et de manière pérenne les vulnérabilités résidentielles.

Pour y parvenir, toutes les mesures que les gouvernements peuvent offrir pour réduire les coûts de construction, d'acquisition ou de rénovation sont cruciales: subventions, dons de terrains, garanties de prêts, gains de densité, financement communautaire. C'est tout un système financier, juridique, fiscal et institutionnel qui doit s'arrimer pour prioriser le secteur à but non lucratif¹³. Investir dans ce secteur, c'est agir en amont de l'itinérance et contribuer à une sortie de crise durable, plutôt que de répondre uniquement à ses conséquences.

¹⁰ LÉGER, collab. VIVRE EN VILLE (2026). Étude sur le marché locatif résidentiel: Québec. Édition 2026. Carrefour.vivreenville.org [publication prévue en septembre 2026]

¹¹ La Presse. (2025). Il économise 600 \$ par mois grâce à un registre des loyers. <https://www.lapresse.ca/actualites/2025-01-15/crise-du-logement/il-economise-600-par-mois-grace-a-un-registre-des-loyers.php>

¹² Par exemple, dans le rapport « [L'aide financière liée au logement pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir au Québec](#) », les auteurs préconisent le maintien d'un registre des logements locatifs pour améliorer le calcul de l'allocation-logement (Latimer et Falvo, 2024; p.37).

¹³ Vivre en Ville. (2025). Portes ouvertes : pour une sortie de crise durable en habitation. <https://carrefour.vivreenville.org/publication/portes-ouvertes>

RECOMMANDATION 2 - SE DOTER D'UN REGISTRE PUBLIC ET OBLIGATOIRE DES LOYERS

Que le gouvernement du Québec déploie un registre des loyers public et universel, alimenté de données administratives.

RECOMMANDATION 3 - FIXER UNE CIBLE MINIMALE DE 20% LOGEMENTS À BUT NON LUCRATIF

Intégrer l'atteinte d'une cible minimale de 20% des parts du marché locatif à but non lucratif.

POUR DES SOLUTIONS STRUCTURANTES ET DURABLES

L'itinérance est à l'intersection de plusieurs enjeux de société, mais au-delà des caractéristiques individuelles et des parcours de vie, elle est surtout le résultat d'un problème systémique plus large : un système qui ne permet pas à toutes et à tous d'avoir accès à un logement et d'y vivre dignement. **La crise de l'itinérance est ainsi un symptôme de la crise de l'habitation, et sa prévention passe nécessairement par une sortie durable de cette crise.**

Cette situation est notamment le résultat de politiques publiques qui ont permis la marchandisation de l'habitation et la spéculation immobilière, contribuant à diminuer la disponibilité des logements. Les listes d'attente pour un logement social et communautaire, la difficulté des ménages à assumer le coût croissant de leurs loyers et la difficulté à se reloger suite à une éviction témoignent tous de cette crise. Puisque personne n'en est à l'abri, tout le monde peut être à risque de tomber dans l'engrenage de l'itinérance. **Seul un système universel, où chaque personne peut avoir accès à un logement digne, peut permettre d'agir réellement en prévention.**

Bien qu'il soit essentiel d'agir sur tous les fronts pour assurer une sortie de crise durable, il est prioritaire de protéger d'abord le parc locatif. **La mise en place d'un registre public et universel des loyers constitue une mesure accessible dès maintenant et à peu de frais.**

Enfin, il est indispensable d'augmenter l'offre de logements à but non lucratif afin de faciliter le maintien, le développement et l'accès au logement pour toutes les Québécoises et tous les Québécois. Cela nécessite que l'ensemble du système financier, juridique, fiscal et institutionnel s'arrime pour prioriser et soutenir ce secteur. Investir dans le logement à but non lucratif, c'est agir en amont de l'itinérance. C'est faire de la prévention **une responsabilité collective** et construire les conditions d'une sortie durable de la crise de l'habitation et de l'itinérance.

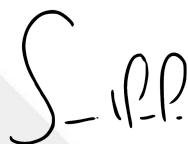
POUR ALLER PLUS LOIN

Vivre en Ville recherche et analyse, au Québec et ailleurs, les politiques publiques susceptibles de favoriser le développement de collectivités viables, prospères et résilientes. Notre plateforme en ligne Carrefour contient plusieurs contenus sur l'habitation, les milieux de vie et l'équité (Carrefour.vivreenville.org) :

- Portes ouvertes : pour une sortie de crise durable en habitation. (2025).
<https://carrefour.vivreenville.org/publication/portes-ouvertes>
- Sortir de la crise de l'habitation. Dossier spécial.
<https://carrefour.vivreenville.org/dossier/crise-de-lhabitation>

Pour conclure, Vivre en Ville souhaite poursuivre sa collaboration avec le gouvernement dans la lutte contre l'itinérance, notamment dans le cadre de la consultation annoncée en juillet par la première ministre. Cette collaboration doit contribuer à faire en sorte que toutes et tous puissent vivre dignement, à l'abri des logiques spéculatives, dans des milieux de vie sains et complets. C'est en mobilisant l'ensemble des acteurs autour de solutions structurantes et durables que nous pourrions envisager une véritable sortie de crise de l'itinérance, qui passe nécessairement par une sortie durable de la crise de l'habitation.

Veuillez agréer, monsieur le ministre, mes salutations les plus cordiales.



Samuel Pagé-Plouffe
Directeur - Affaires publiques et gouvernementales

Renseignements

Laurence Simard
Conseillère - Bâtiment durable et énergie
laurence.simard@vivreenville.org | 514-690-7048

info@vivreenville.org | www.vivreenville.org | twitter.com/vivreenville | facebook.com/vivreenville

■ QUÉBEC

CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT
FRÉDÉRIC BACK
870, avenue De Salaberry, bureau 311
Québec (Québec) G1R 2T9
T. 418.522.0011

■ MONTRÉAL

MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
50, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 480
Montréal (Québec) H2X 3V4
T. 514.394.1125