

Présentation des résultats du sondage sur les besoins en locaux des groupes communautaires de Montréal



19 septembre 2017

La présentation du rapport sur les besoins en locaux des organismes communautaires montréalais est une production de la Direction adjointe au bureau du président-directeur général adjoint – Partenariat et soutien à l’offre de service du CIUSSS du Centre-Sud-de-l’Île-de-Montréal (CCSMTL).



4675, rue Bélanger Est
Montréal (Québec) H1T 1C2
ciuss-centresudmtl.gouv.qc.ca

Document rédigé par :

Amélie Lacroix
Agente de planification, programmation et recherche
Partenariat - Relations réseau
Direction adjointe au bureau du président-directeur général adjoint
Partenariat et soutien à l’offre de service
CIUSSS du Centre-Sud-de-l’Île-de-Montréal (CCSMTL)

Sous la supervision de :

Manon Lusignan
Conseillère-cadre au Partenariat – Relations réseau
Direction adjointe au bureau du président-directeur général adjoint
Partenariat et soutien à l’offre de service
CIUSSS du Centre-Sud-de-l’Île-de-Montréal (CCSMTL)

Réalisé en étroite collaboration avec les membres du comité régional ad hoc sur les besoins en locaux des organismes communautaires montréalais :

- Sébastien Rivard et Bruno Laprade*, respectivement coordonnateur et agent de communication au Regroupement intersectoriel des organismes communautaires de Montréal (RIOCM)
- Chantal Croze, Conseillère en développement communautaire au service de la diversité et des sports de la Ville de Montréal
- Karine Triollet et France Émond, représentantes de la Coalition montréalaise des tables de quartier (CMTQ)
- Anne Pelletier, Directrice générale de DéPhy Montréal

*Un merci spécial à Bruno Laprade du RIOCM pour sa précieuse contribution à l’analyse des résultats et la réalisation des figures qui constituent des éléments clés de ce rapport.



Pour leur précieuse collaboration au regard de l'analyse des résultats du sondage, nous tenons à remercier également:

- Collin Mayrand, conseiller sénior, retraité de la ville de Montréal
- Mathieu Masse-Jolicoeur, agent de planification, programmation et recherche, Équipe performance, analyse et évaluation à la Direction adjointe performance organisationnelle du centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (CCSMTL)

Mise en page par :

Andrée-Anne Labonté
Adjointe de direction intérimaire
Direction adjointe au bureau du président-directeur général adjoint
Partenariat et soutien à l'offre de service
CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (CCSMTL)

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	6
1.1 Contexte	6
1.2 But et objectifs	6
2. Méthodologie	7
2.1 Participants au sondage	7
2.2 Échantillon final analysé.....	7
2.3 Compilation des données.....	8
3. Présentation et analyse des résultats.....	8
3.1 Besoins en locaux des organismes communautaires selon le niveau d'urgence	8
3.1.1 Par arrondissement et villes liées.....	9
3.1.2 Par territoires de CIUSSS	11
3.2 Raisons de l'insécurité.....	15
3.3 Types de propriétés louées par les locataires ou colocataires par niveau d'urgence de relocalisation	15
3.3.1 Par territoires CIUSSS	16
3.4 Niveau d'activités selon le niveau d'urgence de relocalisation des organismes communautaires ...	20
3.5 Coûts des loyers des organismes communautaires classés selon le niveau d'urgence à relocaliser..	20
3.6 Les besoins en locaux des organismes communautaires et ceux disponibles	22
4. Pistes de solutions et recommandations.....	22
5. Étapes à venir.....	25
6. Conclusion.....	26

Liste des figures

FIGURE 1 - Types de propriétés louées par les locataires (ou colocataires) par niveau d'urgence à se relocaliser, et ce, par territoires CIUSSS	10
FIGURE 2 - Nombre d'organismes communautaires devant se relocaliser au cours de la prochaine année.....	12
FIGURE 3 - Nombre d'organismes communautaires devant se relocaliser entre 1 et 3 ans.....	13
FIGURE 4 - Nombre d'organismes communautaires qui doivent se relocaliser d'ici trois ans sur l'île de montréal	14
FIGURE 5 - Types de propriétés par les locataires ou colocataires par niveau d'urgence de relocalisation sur le territoire montréalais.....	18
FIGURE 6 - Types de propriétés localisées sur l'île de montréal louées par les locataires ou colocataires par niveau d'urgence de relocalisation et territoires CIUSSS.	19

Liste des tableaux

TABLEAU 1 - Nombre de questionnaires reçus et conservés selon les critères établis.....	7
TABLEAU 2 - Niveau d'urgence de relocalisation selon le nombre d'organismes par arrondissement et villes liés depuis avril 2017	9
TABLEAU 3 - Niveau d'urgence de relocalisation selon le nombre d'organismes par CIUSSS depuis avril 2017	11
TABLEAU 4 - Raisons de l'insécurité pour les répondants devant se relocaliser d'ici un an	15
TABLEAU 5 - Types de propriétés par les locataires ou colocataires par niveau d'urgence de relocalisation	16
TABLEAU 6 - Types de propriétés par les locataires ou colocataires par niveau d'urgence de relocalisation, et ce, par territoires CIUSSS.....	16
TABLEAU 7 - Niveau d'activités de l'organisme communautaire selon le niveau d'urgence à se relocaliser	20
TABLEAU 8 - Coûts des loyers des organismes communautaires qui ont à se relocaliser en fonction de leur niveau d'urgence à le faire	20
TABLEAU 9 - Les besoins en locaux des organismes communautaires	22
TABLEAU 10 - Les locaux offerts par les organismes communautaires.....	22

1. INTRODUCTION

1.1 CONTEXTE

L'accès à des locaux est un enjeu d'actualité pour les groupes communautaires, alors que la hausse de loyers, la rareté des loyers abordables et les reprises de locaux sont au nombre des défis rencontrés. Ainsi, les membres du comité régional de liaison avec les regroupements d'organismes communautaires, préoccupés par la situation, ont entrepris une démarche concertée pour dresser un portrait des besoins et réfléchir aux différentes façons de soutenir les organismes et agir en amont. Précisons que ce comité, sous la responsabilité du Service régional des activités communautaires et de l'itinérance à la direction adjointe au bureau du président-directeur général adjoint (DA-PDGA), constitue le mécanisme de liaison et de concertation entre les établissements du réseau de la santé et le milieu communautaire. Il est composé de représentants des cinq CIUSSS de Montréal, de la Direction régionale de la santé publique et de huit principaux regroupements régionaux d'organismes communautaires.

À cet égard, à l'automne 2016, le service Partenariat et relations réseau à la Direction adjointe au bureau du président-directeur général adjoint (DA-PDGA) du centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (CCSMTL) s'est vu octroyer un mandat par ce comité régional. Le mandat consiste à tracer le portrait montréalais des besoins en locaux des organismes communautaires et soutenir l'exercice de relocalisation par des recommandations qui leur permettraient de poursuivre leur mission à long terme. Le CCSMTL agit ici comme le mandataire régional pour les cinq CIUSSS.

Le service de Partenariat et relations réseau à la DA-PDGA a mobilisé des acteurs montréalais pour soutenir la démarche et former le comité régional ad hoc sur les besoins en locaux des organismes communautaires (OC) montréalais. Outre le CCSMTL, le Regroupement intersectoriel des organismes communautaires de Montréal (RIOCM) et DéPhy Montréal qui sont déjà membres du comité de liaison sur le partenariat, le comité élargi est constitué de la Ville de Montréal et de la coalition montréalaise des Tables de quartiers (CMTQ). Huit rencontres ont eu lieu depuis janvier 2017.

Une des démarches et actions concertées de ce comité a consisté à l'élaboration d'un sondage (réalisé au printemps 2017) pour les organismes communautaires montréalais afin de tracer un portrait de la situation et des pistes de recommandations issues des données quantitatives et qualitatives recueillies.

1.2 BUT ET OBJECTIFS

Les buts et objectifs du comité régional ad hoc sur les besoins en locaux des OC montréalais sont de :

- 1) Documenter la situation des organismes communautaires montréalais en terme de besoins en locaux;
- 2) Documenter la situation des CIUSSS afin d'avoir un portrait en terme d'espaces disponibles sur leur territoire;
- 3) Traduire ce portrait par des actions concertées, et ce, par territoire CIUSSS;
- 4) Dégager des recommandations (constats et pistes de solutions);
- 5) Inscire ces actions dans une cohérence régionale pour agir en amont en soutien aux groupes.

2. MÉTHODOLOGIE

2.1 PARTICIPANTS AU SONDAGE

Un questionnaire électronique auto-administré a été envoyé par courrier électronique à tous les OC ayant une mission de santé et services sociaux sur l'île de Montréal, ainsi qu'aux tables de quartier par la plateforme *Lime Survey*. Une version Word accessible a également été envoyée, notamment pour les personnes ayant une déficience visuelle. Le sondage s'est déroulé du 5 avril au 19 mai 2017. Au total, ce sont entre 700 et 800 OC qui ont eu accès au sondage.

2.2 ÉCHANTILLON FINAL ANALYSÉ

En tout, ce sont 433 réponses qui ont été reçues par le comité ad hoc, dont 214 questionnaires complets et 219 incomplets. De ceux-ci, 419 ont été réalisés en ligne, alors que 14 l'ont été papier.

Les formulaires en ligne ont été exportés en format Excel. Les réponses des sondages papier ont été transcrites et compilées dans ce fichier.

Seuls les questionnaires ayant été remplis jusqu'à la question 12 du questionnaire inclusivement, soit « *vivez-vous une insécurité avec vos locaux* », ont été considérés comme étant complets. Ce sont eux qui ont été compilés et analysés.

À partir de cet échantillonnage, les doublons ont été retirés de la compilation. Advenant le cas qu'un OC ait répondu deux fois au sondage, seule la version complétée du questionnaire a été prise en compte. Toutefois, si les deux questionnaires complétés par le même organisme avaient le même statut (complet ou incomplet), la version possédant le plus grand nombre de questions répondues ou celle ayant le plus de détails dans les questions à développement de la section 4 du sondage a été retenue.

L'échantillon final se chiffre donc à 261 questionnaires compilés et analysés.

Tableau 1 - Nombre de questionnaires reçus et conservés selon les critères établis

Questionnaires	Critères	Nombre de questionnaires	Total
Reçus par le comité	Complétés en ligne	419	433
	Complétés format papier	14	
Taux de réponses	Questionnaires complétés	214	433
	Questionnaires incomplets	219	
Questionnaires conservés selon critères	Jusqu'à la question 12 inclusivement		261
	Moins les doublons		

2.3 COMPILATION DES DONNÉES

Chaque entrée de données du sondage s'est vue attribuer une valeur binaire de type « oui/non ». Une réduction des colonnes du fichier Excel a été effectuée afin d'alléger et de faciliter la lecture. Les réponses correspondant à une seule question ont été regroupées dans la même colonne. À titre d'exemple, plutôt que d'avoir 19 colonnes d'arrondissement avec des résultats « oui/non », les données ont été regroupées de manière nominative dans une seule et même colonne. Cette procédure a fait en sorte que certaines données se sont vues attribuer plus d'un arrondissement.

Les codes postaux ont été extraits automatiquement de la colonne des adresses afin de permettre d'identifier les CIUSSS d'appartenance. Une colonne supplémentaire a été ajoutée afin de permettre cette information supplémentaire à chacune des entrées. Cependant, il est arrivé qu'aucun code postal ne soit attribué à certaines entrées de données. Dans ce cas, les codes postaux manquants ont été associés manuellement, et ce, uniquement pour les questionnaires dont le répondant a répondu par l'affirmative à la question : « Vivez-vous une insécurité avec vos locaux ». Les données ont ensuite été croisées avec l'option de tableau croisé dynamique Excel.

Certains organismes communautaires (OC) ont été reclassés en fonction de leur code postal étant donné qu'ils ont répondu avoir leur siège social sur plus d'un arrondissement. Les groupes qui ont répondu avoir des activités à plus d'un niveau (local, supra-local, régional) ont été traités de la même façon afin d'uniformiser les réponses. Le niveau le plus élevé a été conservé. Un groupe ayant coché local et supra-local a été catégorisé comme supra-local, par exemple.

Afin d'obtenir la donnée concernant les propriétaires, il a fallu croiser les informations concernant les organismes locataires et ceux qui sont propriétaires, puisqu'aucune question unique ne regroupait cette information.

Finalement, certaines données ont été enlevées en fonction du type d'analyse. C'est le cas, par exemple, des organismes appartenant au CIUSSS de Laval.

Certains organismes se sont également vus reclassés en fonction du type de propriété de leurs locaux, les informations fournies à la question « qui est propriétaire de vos locaux » étant parfois en contradiction avec le type de propriété sélectionné.

3. PRÉSENTATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS

3.1 BESOINS EN LOCAUX DES ORGANISMES COMMUNAUTAIRES SELON LE NIVEAU D'URGENCE

115 organismes communautaires doivent se relocaliser selon un niveau d'urgence différent. Aux fins du sondage, quatre niveaux d'urgence ont été établis; moins de 6 mois, entre 6 mois et 1 an, entre 1 et 2 ans et d'ici 3 ans.

Le tableau 2 présente le niveau d'urgence de relocalisation selon le nombre d'organismes par arrondissement, alors que le tableau 3 le présente par CIUSSS, et ce, depuis avril 2017.

3.1.1 PAR ARRONDISSEMENT ET VILLES LIÉES

Tableau 2 - Niveau d'urgence de relocalisation selon le nombre d'organismes par arrondissement et villes liées depuis avril 2017

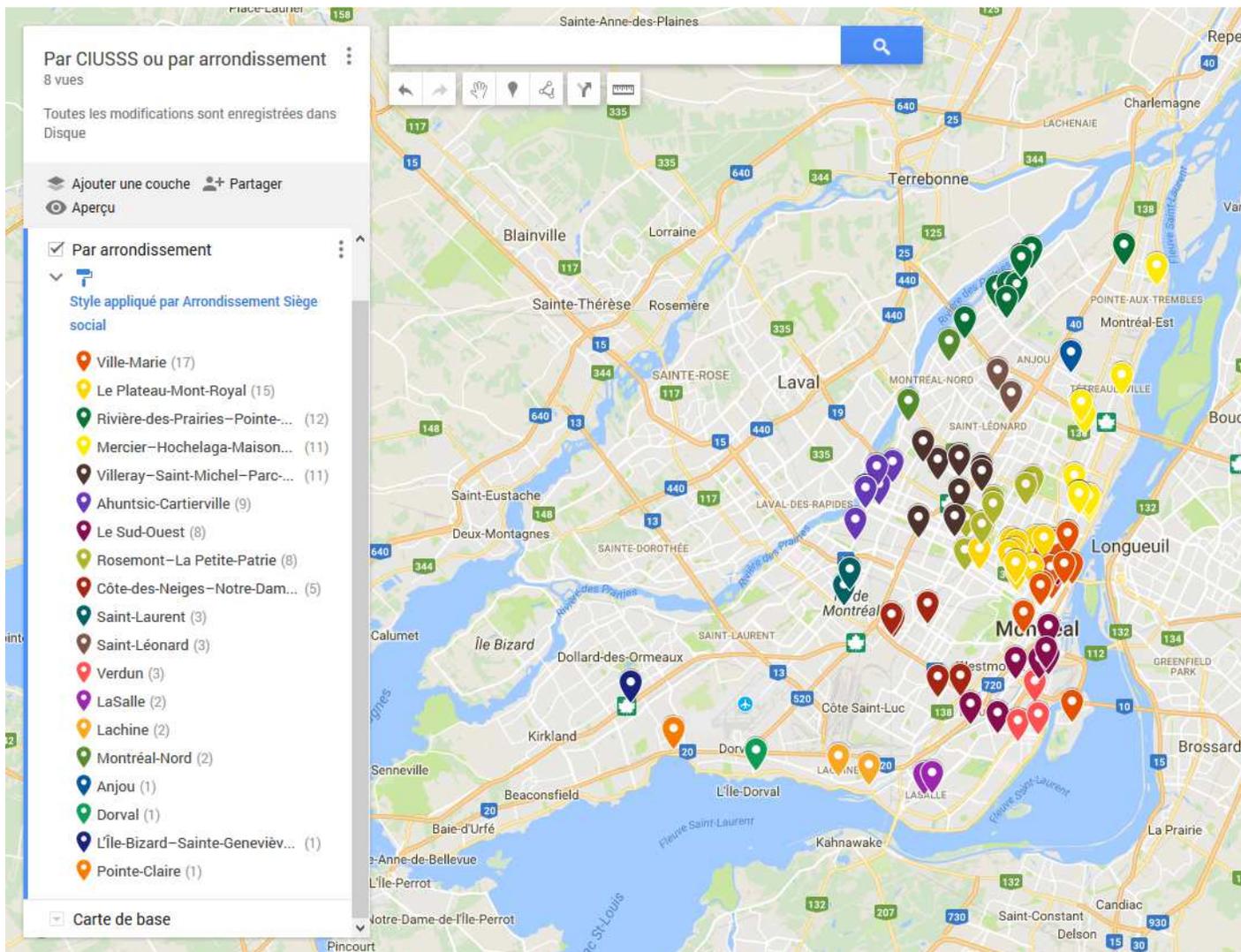
ARRONDISSEMENT	DANS MOINS DE 6 MOIS	ENTRE 6 MOIS ET 1 AN	ENTRE 1 AN ET 2 ANS	D'ICI 3 ANS	TOTAL
Ahuntsic-Cartierville			5	4	9
Anjou				1	1
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce		1	1	3	5
L'Île-Bizard-Sainte-Genève; Pierrefonds-Roxboro				1	1
Lachine				2	2
LaSalle				2	2
Le Plateau-Mont-Royal	2	4	4	5	15
Le Sud-Ouest	1		3	4	8
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	3	1	4	3	11
Montréal-Nord		1	1		2
Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	2			10	12
Rosemont-La Petite-Patrie		1	2	5	8
Saint-Laurent		2		1	3
Saint-Léonard	2			1	3
Verdun	1		1	1	3
Ville-Marie	2	2	2	11	17
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	3	2	2	4	11
Dorval	1				1
Pointe-Claire		1			1
Total	17	15	25	58	115

À partir du tableau, il est possible de voir que les organismes communautaires (OC) qui ont besoin de se relocaliser d'ici 3 ans se situent principalement dans les arrondissements de Ville-Marie (15 %), le Plateau Mont-Royal (13 %), Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles (10 %), Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ex aequo avec Villeray-St-Michel-Parc-Extension (9,5 %).

Les OC devant se relocaliser dans moins de 6 mois se retrouvent dans les arrondissements et villes liés de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et Villeray-St-Michel-Parc-Extension dans une proportion de 18%, le Plateau Mont-Royal, Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles, Saint-Léonard et Ville-Marie à 12%, le Sud-Ouest, Verdun et Dorval à 6%.

La figure 1 localise géographiquement les OC qui auront besoin de nouveaux locaux d'ici 3 ans par arrondissements et villes liées.

Figure 1 - Types de propriétés louées par les locataires (ou colocataires) par niveau d'urgence à se relocaliser, et ce, par territoires CIUSSS



3.1.2 PAR TERRITOIRES DE CIUSSS

Le tableau 3 ci-dessous présente, quant à lui, le niveau d'urgence des organismes communautaires par CIUSSS.

Tableau 3 - Niveau d'urgence de relocalisation selon le nombre d'organismes par CIUSSS depuis avril 2017

CIUSSS	DANS MOINS DE 6 MOIS	ENTRE 6 MOIS ET 1 AN	ENTRE 1 AN ET 2 ANS	D'ICI 3 ANS	TOTAL
CIUSSS de l'Est	10	3	5	18	36
CIUSSS de l'Ouest	1	1		5	7
CIUSSS du Centre-Ouest		1	1	4	6
CIUSSS du Centre-Sud	6	6	10	21	43
CIUSSS du Nord		4	9	10	23
Total	17	15	25	58	115

Le tableau démontre que 115 organismes communautaires (OC) au total doivent se relocaliser d'ici trois ans, et ce, à partir du mois d'avril 2017. De ces 115, 17 OC doivent le faire en moins de 6 mois, dont 10 sont situés sur le territoire du CIUSSS de l'Est. Ce sont 15 OC qui doivent se relocaliser entre 6 mois et 1 an, dont six sont sur le territoire du CCSMTL. Le nombre d'OC qui doit se trouver un nouveau lieu d'ici 1 à 2 ans est chiffré à 25. De ceux-ci, la plupart se situent sur le territoire du CCSMTL (10) et du CIUSSS du Nord (9). D'ici trois ans, 58 OC seront, eux aussi, dans la même situation. La majorité se retrouve sur le territoire du CCSMTL (21) et du CIUSSS de l'Est (18).

En général, les OC qui doivent se relocaliser se retrouvent en grande partie sur les territoires des CCSMTL (37%), de l'Est (31%) et du Nord (20%)

Les trois figures (2,3 et 4) des pages suivantes illustrent bien le nombre d'organismes communautaires selon leur niveau d'urgence de relocalisation, et ce, sur l'ensemble du territoire montréalais. La première figure illustre le nombre d'OC devant se relocaliser dans la prochaine année, tandis que la deuxième illustre le nombre d'OC devant le faire entre 1 et 3 ans. La dernière figure regroupe, quant à elle, tous les OC qui doivent se relocaliser d'ici trois ans.

Figure 2 - Nombre d'organismes communautaires devant se relocaliser au cours de la prochaine année

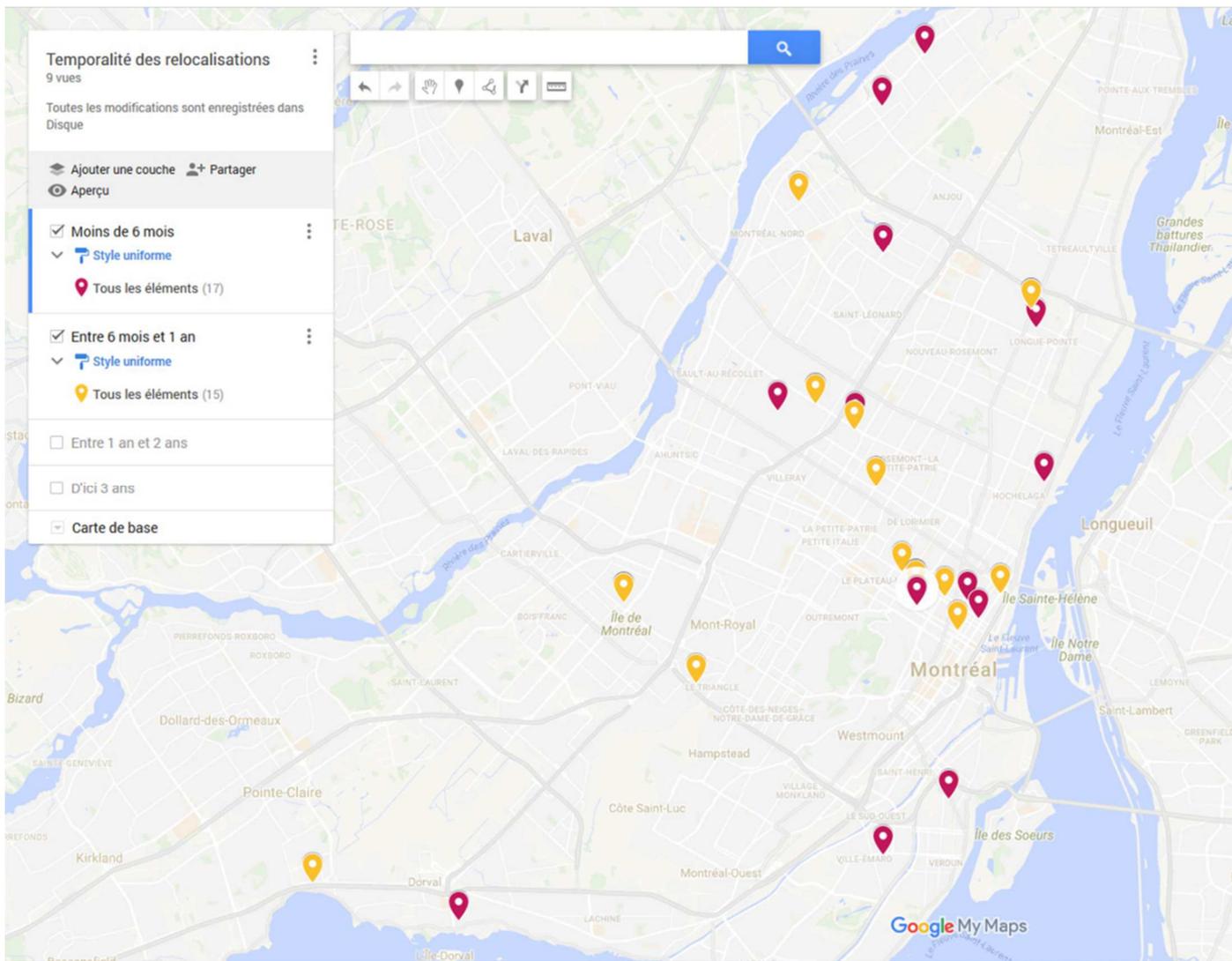


Figure 3 - Nombre d'organismes communautaires devant se relocaliser entre 1 et 3 ans

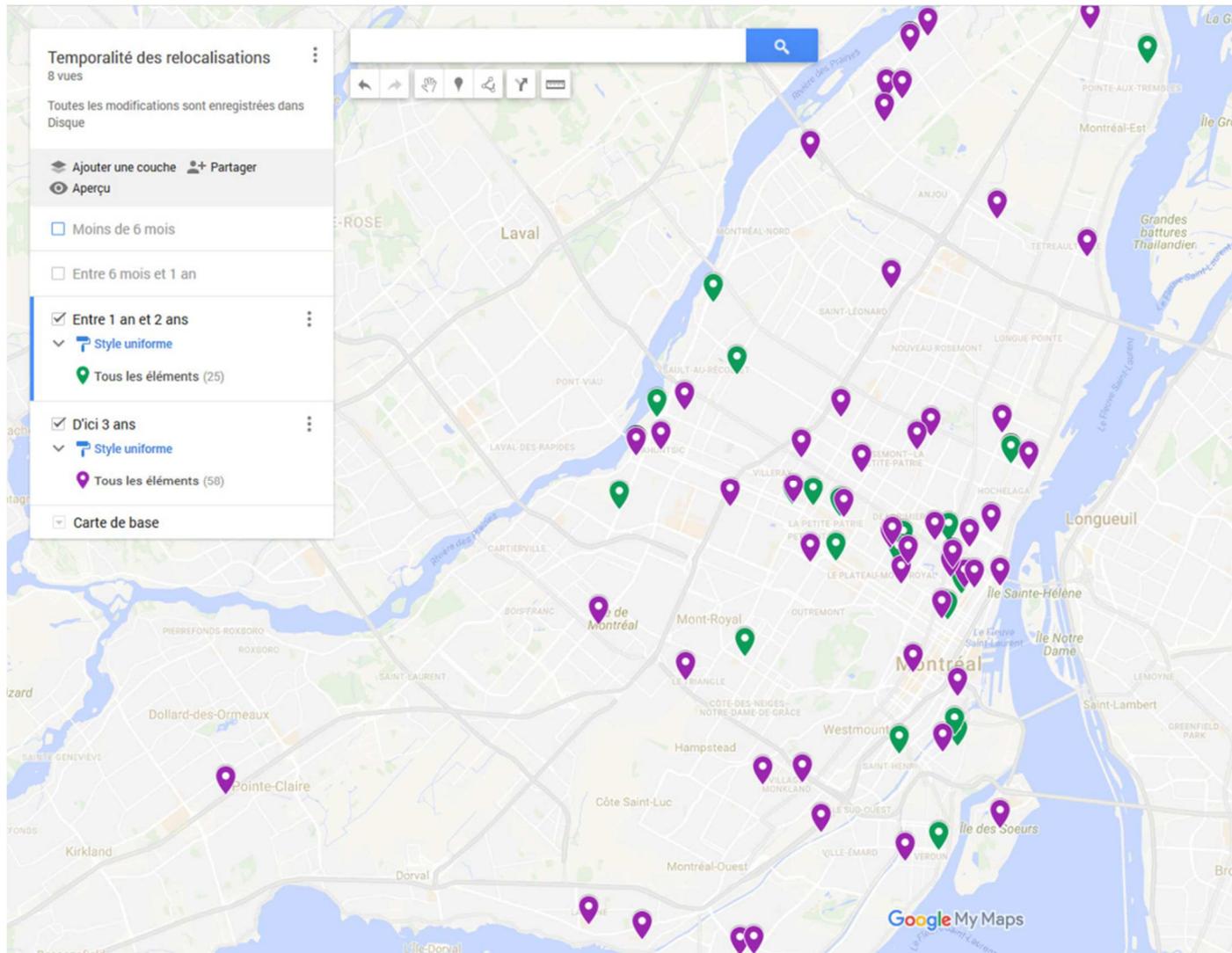
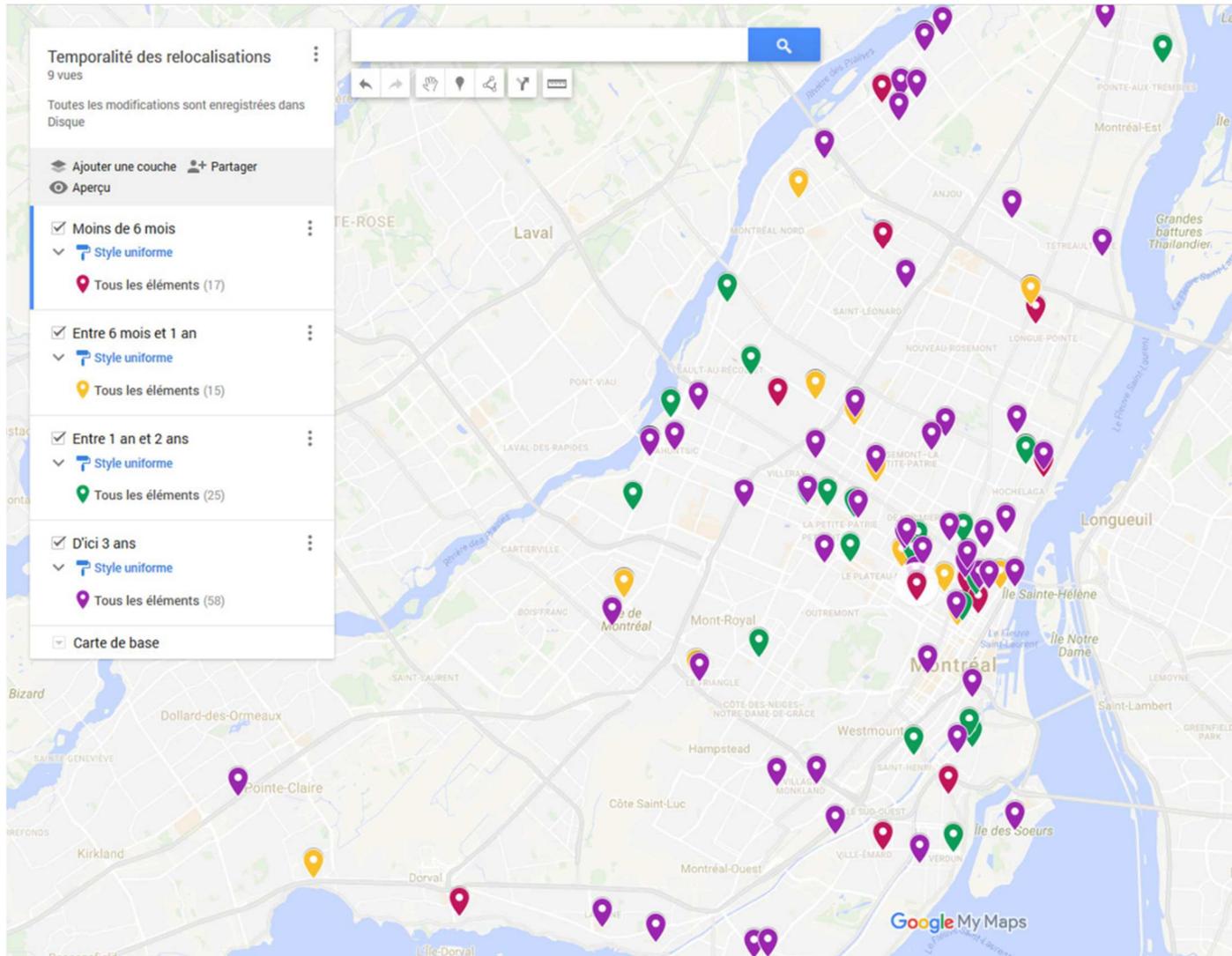


Figure 4 - Nombre d'organismes communautaires qui doivent se relocaliser d'ici trois ans sur l'île de Montréal



3.2 RAISONS DE L'INSÉCURITÉ

Plusieurs raisons sont évoquées par les organismes communautaires (OC) sur leurs besoins de se relocaliser. Le tableau ci-dessous présente les raisons de relocalisation rapportées uniquement par les organismes communautaires qui doivent se reloger dans la prochaine année.

Tableau 4 - Raisons de l'insécurité pour les répondants devant se relocaliser d'ici un an

RAISONS DE L'INSÉCURITÉ	6 MOIS	MOINS 1 AN
Augmentations de loyer ou taxes trop élevées	5	9
Emplacement non adéquat (trop éloigné des résidences et des services, par exemple)	3	3
Locaux endommagés ou insalubres (incluant travaux majeurs)	1	3
Locaux insuffisamment accessibles aux personnes en situation d'handicap	5	3
Locaux insuffisants ou inadéquats pour les activités	7	4
Manque de fonds	1	1
Reprise de local par propriétaire privé	4	4
Reprise de local par propriétaire public	8	7
Vente du bâtiment	1	4

Les principales raisons sont la reprise de local par des propriétaires public et privé, une augmentation de loyer ou taxes trop élevées et des locaux insuffisants ou inadéquats pour les activités offertes.

3.3 TYPES DE PROPRIÉTÉS LOUÉES PAR LES LOCATAIRES OU COLOCATAIRES PAR NIVEAU D'URGENCE DE RELOCALISATION

Les résultats présentés au tableau 4 réfèrent aux types de propriétés par les locataires (ou colocataires) par niveau d'urgence à se trouver de nouveaux locaux. Le tableau 5 présente ces résultats, mais cette fois-ci, par territoires CIUSSS.

Tableau 5 - Types de propriétés par les locataires ou colataires par niveau d'urgence de relocalisation

LOCATAIRE (OU CO-LOCATAIRES)	DANS MOINS DE 6 MOIS	ENTRE 6 MOIS ET 1 AN	ENTRE 1 AN ET 2 ANS	D'ICI 3 ANS	TOTAL
Autre	2	1	1	2	6
Commerciale / Privée	4	5	15	27	51
Commission scolaire	4 CSDM 1 CSMB 5	3	5	9 CSDM 2 CSMB 11	21 CSDM 3 CSMB 24
Église / Communauté religieuse	1	1	1	1	4
Municipale	3	1		7	11
OBNL/ Coopérative	1		1	5	7
OMHM			2		2
Provinciale	1	4		1	6
Propriétaire				4	4
Total	17	15	25	58	115

Les locataires ayant besoin d'être relocalisés d'ici 3 ans louent principalement à des propriétés commerciales ou privées (44%), à des Commissions scolaires (21%), dont 18% sont de la commission scolaire de Montréal (CSDM), municipales (10%) et enfin, de type OBNL ou coopérative (6%). La figure 5 illustre ces types de propriétés sur l'île de Montréal.

3.3.1 PAR TERRITOIRES CIUSSS

Tableau 6 - Types de propriétés par les locataires ou colataires par niveau d'urgence de relocalisation, et ce, par territoires CIUSSS

TYPES DE PROPRIÉTAIRES	DANS MOINS DE 6 MOIS	ENTRE 6 MOIS ET 1 AN	ENTRE 1 AN ET 2 ANS	D'ICI 3 ANS	TOTAL
CIUSSS de l'Est	10	3	5	18	36
Locataire (ou co-locataires)					
Autre	1	1			2
Commerciale / Privée	3		4	11	18
Commission scolaire	2	1		1	4
Municipale	2			3	5
OBNL/ Coopérative	1			1	2
OMHM			1		1
Provinciale	1	1		1	3
Propriétaire				1	1
CIUSSS de l'Ouest	1	1		5	7
Locataire (ou co-locataires)					
Commission scolaire				1	1
Commerciale / Privée				3	3
Municipale	1	1			2
OBNL/ Coopérative				1	1

TYPES DE PROPRIÉTAIRES	DANS MOINS DE 6 MOIS	ENTRE 6 MOIS ET 1 AN	ENTRE 1 AN ET 2 ANS	D'ICI 3 ANS	TOTAL
CIUSSS du Centre-Ouest		1	1	4	6
Locataire (ou co-locataires)					
Autre				1	1
Commerciale / Privée		1	1	1	3
Propriétaire				2	2
CIUSSS du Centre-Sud	6	6	10	21	43
Locataire (ou co-locataires)					
Autre	1	0	1	1	3
Commerciale / Privée	1	2	7	7	17
Commission scolaire	3	2	1	5	11
Église / Communauté religieuse	1	1		1	3
Municipale				4	4
OBNL / Coopérative				2	2
OMHM			1		1
Provinciale		1			1
Propriétaire				1	1
CIUSSS du Nord		4	9	10	23
Locataire (ou co-locataires)					
Commerciale / Privée		2	3	5	10
Commission scolaire			4	4	8
Église / Communauté religieuse			1		1
OBNL / Coopérative			1	1	2
Provinciale		2			2

Le tableau 6 démontre que 36 organismes communautaires (OC) sur le territoire CIUSSS de l'Est auront besoin de locaux d'ici 3 ans. De ceux-ci, la moitié a des propriétaires commerciaux ou privés, 14 % ont des propriétaires municipaux et 11% louent à la commission scolaire.

La situation sur les territoires des CIUSSS de l'Ouest et du Centre-Ouest est sensiblement la même pour l'une et l'autre. Ce sont respectivement 7 et 6 OC qui seront en besoin de locaux d'ici 3 ans pour chacun des CIUSSS, dont la moitié a des propriétaires commerciaux ou privés. Ce qui caractérise les deux CIUSSS, c'est que pour l'un, le tiers (33%) des répondants a des propriétaires municipaux alors que pour l'autre, ils sont eux-mêmes propriétaires de leur local.

Pour le territoire du CCSMTL, 43 OC prévoient avoir besoin de locaux d'ici 3 ans. De ce nombre, 40% ont des propriétaires commerciaux ou privés, 26 % ont la commission scolaire comme propriétaire, alors que 9% louent à des propriétaires municipaux.

Concernant le territoire CIUSSS du Nord, 23 OC auront besoin de locaux d'ici 3 ans. De ce nombre, presque la moitié (43 %) a des propriétaires commerciaux ou privés, 35 % louent à la CSDM, alors que 9 % ont des propriétaires OBNL / coopérative ou provinciaux.

La figure 6 localise les types de propriétés par les locataires ou colocataires sur l'île de Montréal par niveau d'urgence de relocalisation par territoires CIUSSS.

Figure 5 - Types de propriétés par les locataires ou colataires par niveau d'urgence de relocalisation sur le territoire montréalais

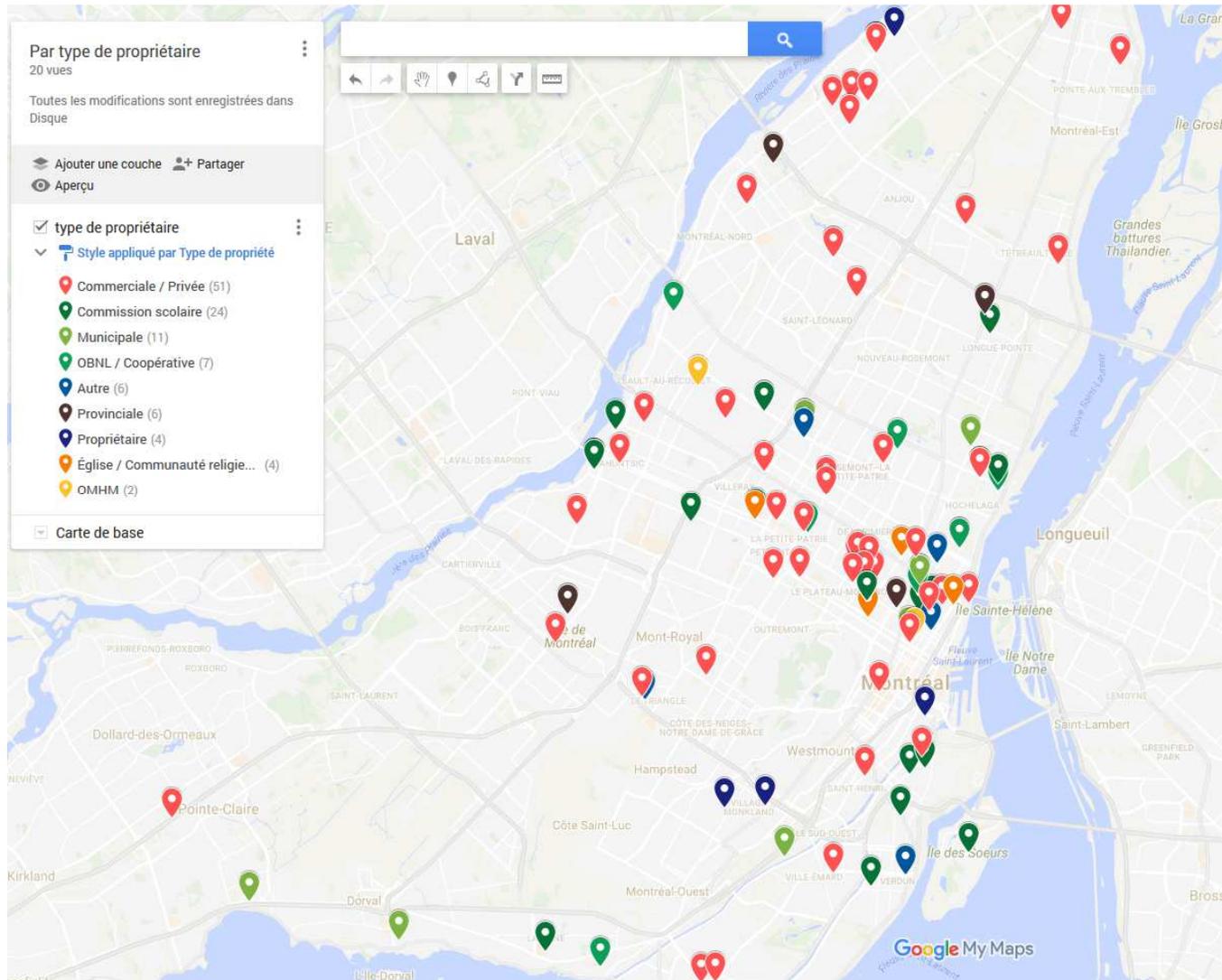
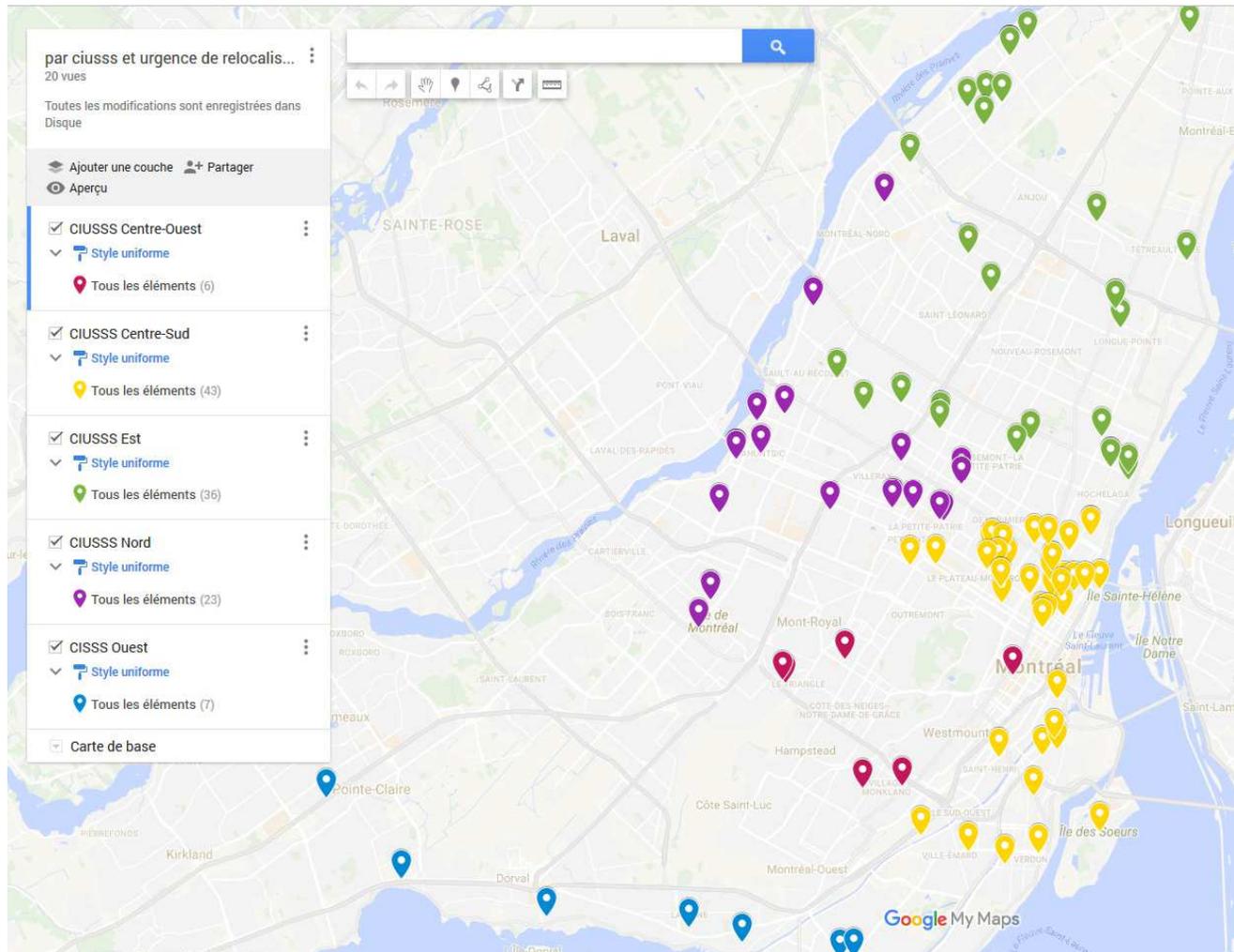


Figure 6 - Types de propriétés localisées sur l'île de Montréal louées par les locataires ou colocataires par niveau d'urgence de relocalisation et territoires CIUSSS.



3.4 NIVEAU D'ACTIVITÉS SELON LE NIVEAU D'URGENCE DE RELOCALISATION DES ORGANISMES COMMUNAUTAIRES (OC)

Le tableau suivant présente les niveaux d'activités des organismes communautaires (local, supra-local, national et provincial) selon les quatre niveaux d'urgence établis.

Tableau 7 - Niveau d'activités de l'organisme communautaire selon le niveau d'urgence à se relocaliser

NIVEAU D'ACTIVITÉS	DANS MOINS DE 6 MOIS	ENTRE 6 MOIS ET 1 AN	ENTRE 1 AN ET 2 ANS	D'ICI 3 ANS	TOTAL
National	0	2	3	8	13
Régional	2	4	7	11	24
Supra-local	1	3	7	11	22
Local	14	6	8	28	56
Total	17	15	25	58	115

Il est possible de constater que la grande majorité (68%) des OC qui ont à se relocaliser d'ici 3 ans offre des activités locales et supra-locales. La figure 7 l'illustre bien sur tout le territoire de Montréal.

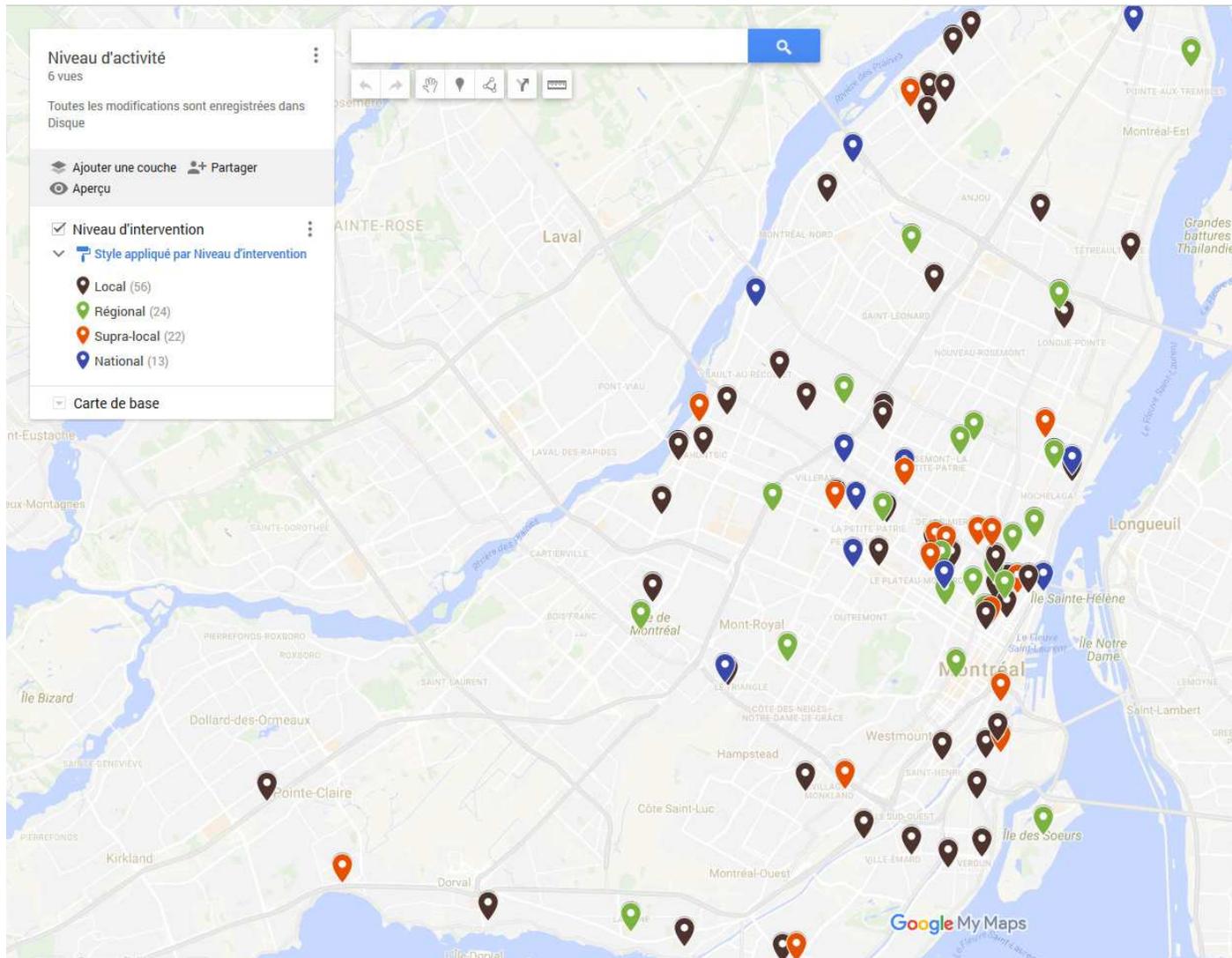
3.5 COÛTS DES LOYERS DES ORGANISMES COMMUNAUTAIRES CLASSÉS SELON LE NIVEAU D'URGENCE À SE RELOCALISER

La partie de ces résultats du sondage présente le coût déboursé en moyenne par les organismes communautaires qui ont à se relocaliser dans les trois prochaines années. Ces données sont classées en fonction du niveau d'urgence de relocalisation. Il est à noter que 10 des organismes communautaires (n=115) qui ont à se relocaliser d'ici trois ans n'ont pas répondu à la question du coût actuel de leur local.

Tableau 8 - Coûts des loyers des organismes communautaires qui ont à se relocaliser en fonction de leur niveau d'urgence

BUDGET ANNUEL POUR LOYERS DES OC LOCATAIRES	DANS MOINS DE 6 MOIS	ENTRE 6 MOIS ET 1 AN	ENTRE 1 AN ET 2 ANS	D'ICI 3 ANS	TOTAL
Moins de 5 000 \$	9	6	6	12	33
Entre 5 000 et 10 000 \$	1	2	2	4	9
Entre 10 000 et 20 000 \$	5	5	3	12	25
Entre 20 000 et 30 000 \$	1	1	7	6	15
Entre 30 000 et 40 000 \$			2	7	9
Plus de 40 000 \$		1	4	9	14
Total général	16	15	24	50	105

Figure 7 - Niveau d'activités des organismes communautaires qui ont à se relocaliser d'ici 3 ans localisés sur le territoire montréalais



Le tableau 8 démontre que la plupart (31%) des organismes communautaires (OC) qui ont à se relocaliser d'ici trois ans consacrent actuellement moins de 5 000 \$ de leur budget annuel pour leur loyer, en incluant les taxes, le chauffage et les frais d'entretien. Des 105 répondants, 24 % y consacrent entre 10 000 et 20 000 \$ de leur budget annuel, alors que 14 % vont entre 20 000 et 30 000 \$. Ces données soulèvent l'importance de tracer une définition commune du loyer à coût abordable.

3.6 LES BESOINS EN LOCAUX DES ORGANISMES COMMUNAUTAIRES ET CEUX DISPONIBLES

La majorité des répondants du sondage rapporte avoir besoin de locaux plutôt qu'en avoir à offrir. Le tableau 9 démontre bien que les répondants ont principalement besoin de bureaux de façon régulière.

Tableau 9 - Les besoins en locaux des organismes communautaires

BESOINS EN LOCAUX	BUREAUX	SALLES DE RÉUNION	SALLE D'ACTIVITÉS
En tout temps			
Ponctuellement	6	57	41
Sur une base régulière	107	54	59
Total	113	111	100

Le tableau 10 illustre un fait intéressant. Bien que peu nombreux, il y a toutefois quelques bureaux, salles de réunion et d'activités disponibles qui peuvent être offerts aux organismes communautaires. Huit bureaux sont disponibles en tout temps et trois le sont sur une base régulière. Des salles de réunion et d'activités sont, quant à elles, disponibles de façon ponctuelle.

Tableau 10 - Les locaux offerts par les organismes communautaires

LOCAUX DISPONIBLES	BUREAUX	SALLES DE RÉUNION	SALLE D'ACTIVITÉS
En tout temps	8	1	3
Ponctuellement	1	14	14
Sur une base régulière	3	1	5
Total	12	16	22

4. PISTES DE SOLUTIONS ET RECOMMANDATIONS

Considérant que les faits saillants du sondage démontrent que :

- ❖ 115 organismes communautaires au total doivent se relocaliser d'ici trois ans, et ce, à partir du mois d'avril 2017. De ceux-ci, **17 OC doivent le faire en moins de 6 mois** (dont 10 au CIUSSS de l'Est), **15 OC entre 6 mois et 1 an** (dont 6 au CIUSSS Centre-Sud), **25 OC entre 1 et 2 ans** (dont 10 au CIUSSS Centre-Sud et 9 CIUSSS du Nord) et **58 OC d'ici 3 ans** (dont 20 au CCSMTL et 18 au CIUSSS de l'Est).

Les OC qui doivent se relocaliser se retrouvent en grande partie sur les territoires des **CCSMTL** (37%), **de l'Est** (31%) et du **Nord** (20%)

- ❖ La grande majorité (68%) des organismes communautaires qui ont à se relocaliser d'ici 3 ans offrent des activités locales ou supra-locales;
- ❖ Les OC devant se relocaliser dans moins de 6 mois se retrouvent dans les arrondissements de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Villeray-St-Michel-Parc-Extension, Ville-Marie, Le Plateau Mont-Royal, Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles, Saint-Léonard, Le Sud-Ouest, Verdun et Dorval;
- ❖ Les OC devant se relocaliser d'ici 3 ans se situent principalement dans les arrondissements de Ville-Marie (15 %), Le Plateau Mont-Royal (13 %), Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles (10 %), Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ex aequo (9,5 %) avec Villeray-St-Michel-Parc-Extension (9,5 %);
- ❖ Les principales raisons évoquées sont la reprise de local par un propriétaire public, une augmentation de loyer ou de taxes trop élevées, des locaux insuffisants ou inadéquats pour les activités offertes et/ou reprise de local par propriétaire privé;
- ❖ Les locataires ayant besoin d'être relocalisés d'ici 3 ans louent principalement à des propriétaires commerciaux / privés (44%), à des commissions scolaires (21%), dont 18 % de la Commission scolaire de Montréal (CSDM) et à des propriétaires municipaux.

Considérant les pistes de solutions soulevées par les participants qui ont complété le sondage, telles que:

- ❖ Obtenir du financement provincial et/ou fédéral;
- ❖ Obtenir des exemptions de taxes municipales;
- ❖ Intégrer la création d'un centre communautaire dans les plans de revitalisation des quartiers;
- ❖ Envisager des partenariats, du partage de locaux, sensibiliser les voisins, débloquer éventuellement des fonds et subventions (demandes de fonds d'urgence par exemple);
- ❖ Protection de la ville des lieux communautaires, donc pas de nouvelles constructions possibles;
- ❖ Crédit d'impôt pour les propriétaires hébergeant les organismes communautaires;
- ❖ Aide financière aux promoteurs qui désirent construire des locaux communautaires sous une base de partenariat entre le gouvernement et le promoteur (60 % - 40 %);
- ❖ Augmenter le financement de base des organismes communautaires;
- ❖ Création d'un fonds commun pour l'entretien de locaux ou l'achat d'immeubles;
- ❖ Ébauche de projet avec le YMCA pour le développement d'un genre de village communautaire;
- ❖ Utilisation de locaux excédentaires du réseau de la santé.

Le 9 juin 2017, les résultats préliminaires du sondage ont été présentés aux membres du comité régional ad hoc sur les besoins en locaux des organismes communautaires montréalais, à la CSDM, aux partenaires du réseau de la santé, ainsi qu'aux membres des arrondissements de la Ville de Montréal.

Considérant également ces principales pistes de solutions énoncées par les membres présents pour une action régionale concertée afin d'agir en amont en soutien aux groupes communautaires, telles que :

- ❖ Prévoir l'accès à des locaux communautaires après les heures scolaires. Repenser le pôle communautaire adjacent au pôle scolaire;
- ❖ Avoir des locaux de CPE qui pourraient être également utilisés par le communautaire;
- ❖ Envisager des opportunités d'occupation des chalets dans les parcs de la Ville de Montréal;
- ❖ Avoir la volonté de conserver les bâtisses publiques excédentaires pour le communautaire (ex. : projet de l'Hôtel-Dieu). Travailler de concert avec la Ville et le réseau de la santé en ce sens;
- ❖ Penser à l'accessibilité universelle;
- ❖ Réfléchir, repenser à l'immobilier communautaire pour concrétiser le fond commun (long terme);
- ❖ Prévoir une association de la Société de développement économique (SDE) aux projets communautaires;
- ❖ Partager les responsabilités et trouver des pistes de solutions communes entre les différents acteurs (CSDM, Comité régional ad hoc des besoins en locaux des organismes communautaires, arrondissements);
- ❖ Développer des pôles de services, partage des locaux avec les organismes communautaires;
- ❖ Espace Blue Bonnets à penser et développer (former un comité de travail à ce propos est une possibilité).

Le comité ad hoc sur les besoins en locaux des OC de Montréal recommande donc...

À court terme (octobre 2017) de:

- 1) Prévoir une action de mobilisation des milieux qui gravitent autour des organismes communautaires (OC) signifiant être en besoin de relocalisation d'ici la prochaine année;
- 2) Rendre disponible la liste des organismes communautaires qui ont répondu avoir des locaux à offrir.

À moyen et long terme (octobre 2017- octobre 2018) de:

Mettre en place une instance permanente regroupant différents acteurs (CSDM, Ville de Montréal, regroupements d'organismes communautaires, réseau de la santé, Centraide, propriétaires d'espaces commerciaux et d'affaires, etc.) afin d'agir conjointement en soutien aux organismes communautaires et d'assurer une vigie sur leur territoire. Cette instance assurerait des actions transversales, mais en tout respect aux travaux réalisés dans les arrondissements.

Cette instance permettrait d'assurer une cohérence au niveau des actions régionales concertées pour réfléchir sur les enjeux réels sous-jacents et agir en amont, et ce, dans un esprit de partenariat.

Cette instance permanente serait responsable, notamment, de:

- Convenir de travaux ad hoc sur des enjeux qui demandent des actions concertées entre différents acteurs clés;
- Sensibiliser les propriétaires privés, commerciaux et publics sur la réalité des organismes communautaires, tout en conservant la légitimité de la mission des OC;

Voici un exemple des travaux à mener en partenariat entre les propriétaires d'espaces commerciaux et d'affaires, et la Ville de Montréal :

De nombreux espaces commerciaux et d'affaires sont actuellement vacants, mais les coûts (loyer, charges, taxes) sont trop élevés pour que les organismes communautaires (OC) puissent s'y installer.

Une démarche concertée consisterait à inviter les propriétaires d'espaces commerciaux et d'affaires à identifier des mesures qui les inciteraient à baisser le coût des loyers (et charges) afin de permettre aux organismes communautaires de louer ces locaux vacants. Les services financiers de la Ville, quant à eux, évalueraient la faisabilité de telles mesures et pourraient en proposer d'autres au besoin.

Une telle action concertée pourrait apporter rapidement des résultats concrets afin d'offrir la possibilité aux OC de se relocaliser le plus rapidement possible.

- Réfléchir et agir en amont sur les enjeux de fond en traçant une définition commune et concertée sur le loyer à coût abordable sur le territoire montréalais et en apportant une réflexion quant aux différents programmes d'aide;
- Réfléchir aux programmes d'accessibilité à la Ville de Montréal, aux enjeux de fiscalité des propriétaires privés vs location aux organismes communautaires;
- S'assurer de la transmission d'informations aux organismes communautaires par la diffusion d'infolettres;
- Prévoir une plateforme web (espace commun) d'annonces « Grenier aux nouvelles sur les besoins en locaux des organismes communautaires à Montréal » par exemple, où des annonces de tous genres sur le sujet pourraient être partagées entre les membres (location, partage, recherche de locaux, etc.);
- Tracer un portrait des espaces privés et commerciaux vacants ou qui pourraient devenir disponibles, et ce, par le réseau de santé et des services sociaux, la Ville de Montréal et le réseau de l'éducation (les écoles de la commission scolaire English Montréal, par exemple);
- Recenser les programmes d'aide;
- Réfléchir à un copartage de locaux et terrains entre le milieu communautaire, religieux et scolaire (Églises, CÉGEP, établissements d'enseignement supérieur);
- Envisager des opportunités d'occupation des chalets dans les parcs, des centres communautaires, de bibliothèques et toutes autres installations de la Ville de Montréal pour les organismes communautaires qui ont des activités ponctuelles;
- Réfléchir, repenser à l'immobilier communautaire pour concrétiser le fond commun;
- Évaluer la faisabilité de développer le scénario de l'espace Blue Bonnets.

5. ÉTAPES À VENIR

La présentation du rapport sur les résultats du sondage au mandataire (comité régional de liaison partenariat) est prévue le 19 septembre 2017.

Par la suite, la diffusion du rapport et des pistes de solutions sera réalisée auprès des organismes communautaires. La liste des organismes communautaires (OC) qui ont des locaux disponibles sera mise à la disposition des OC qui doivent se relocaliser d'ici un an.

Selon les recommandations retenues, une instance permanente pourrait rapidement être mise en place et regroupera différents acteurs clés (CSDM, Ville de Montréal, regroupements d'organismes communautaires, réseau de la santé, Centraide, propriétaires d'espaces commerciaux et d'affaires, etc.).

6. CONCLUSION

La présentation des résultats du sondage sur les besoins en locaux des groupes communautaires montréalais démontre un besoin criant d'une mobilisation commune dans le but de trouver des solutions. Des moyens devront rapidement être mis en place, sinon ce sont plusieurs organismes communautaires qui devront fermer leurs portes. À terme, un plan de communication devra être envisagé pour soutenir les organismes communautaires dans un besoin urgent de relocalisation.

À court et moyen terme, une instance permanente devrait être mise en place pour agir en amont. Ce comité pourrait, notamment en tout premier lieu, se pencher sur une définition commune du « loyer à coût abordable » sur le territoire montréalais.

Il faut se rappeler que seules des actions concertées permettront des avancées et que le travail en partenariat demeure la clé. Cette définition du partenariat qui est au cœur des valeurs de la direction adjointe au bureau du PDGA, partenariat et soutien à l'offre de service, illustre bien cette force :

« Le partenariat vise l'amélioration des services à court et à long terme et qui facilitent la mise en commun de l'expertise et de l'innovation d'au moins deux partenaires. Il repose sur un degré élevé de collaboration afin de favoriser la continuité et la complémentarité des services offerts à la population, et ce, dans le respect des missions et des mandats, de la reconnaissance des compétences et des contributions de chacun. L'action en partenariat implique la mise en commun de savoirs et de ressources et peut moduler, en réciprocité, les activités, les services ou le fonctionnement des organisations dans le but d'améliorer le service offert à la population. »