



Hébergement
des organismes
communautaires
à Montréal



ÉTAT DE SITUATION



LOCO
MONTRÉAL

Mai 2025

CONTRIBUTIONS À LA RÉALISATION

Analyse et coordination du projet **Gessica Gropp** - Chargée de projet pour le Comité régional d'accès aux locaux communautaires

Gestion de la base de données et cartographie **Yani Cournoyer-Dupuis** -
yanicournoyerdupuis@gmail.com

Comité de rédaction **Ève Gauthier** - Service de la diversité et de l'inclusion sociale, Ville de Montréal
Philippe Rouleau - Direction des services généraux et des partenariats urbains (DSGPU) du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal

Illustrations **Sophie Benmouyal** - gomobidic@gmail.com

Correction linguistique **Ruth Pilote**

Remerciements **Marie-Andrée Painchaud** et **Lucie Poulin** (Regroupement intersectoriel des organismes communautaires de Montréal) - **Karine Triollet**, **Marc-André Fortin** et **Yves Bellavance** (Coalition montréalaise des Tables de quartier) - **Youssef Slimani** (Centraide du Grand Montréal)

LOCO Montréal est une initiative du Comité régional sur l'accès aux locaux communautaires.

LOCO
MONTREAL

loco.montreal@gmail.com

www.loco-mtl.net

ÉTAT DE SITUATION

Hébergement des organismes communautaires à Montréal



Portrait statistique
Témoignages
Tendances
Faits saillants

**DONNÉES RECUEILLES EN 2023 AUPRÈS DE 226
ORGANISMES COMMUNAUTAIRES MONTRÉLAIS**

Ce portrait peut être reproduit et utilisé à des fins non commerciales.

Publication en mai 2025

TABLES DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 Introduction et méthodologie de la démarche

5

- 1.1- Contexte de la démarche 7
- 1.2- Cueillette de données 8
- 1.3- Études comparables 13

CHAPITRE 2 Profil général des organismes participants

15

- 2.1- Ressources rendues disponibles par les organismes 18
- 2.2- Description des sources de financement 22
- 2.3- Répartition géographique des organismes participants 23
- 2.4- Âge et stabilité des organismes répondants 24
- 2.5- Statuts d'hébergement 25
- 2.6- Comparaison des profils selon les statuts d'hébergement 30

CHAPITRE 3 Effort financier en matière d'hébergement

34

- 3.1- Budget alloué au loyer ou à l'hypothèque 36
- 3.2- Répartition des dépenses allouées à l'hébergement et aux coûts fixes 45
- 3.3- Évaluation de la situation financière des organismes 48

CHAPITRE 4 Menaces et enjeux physiques liés à la situation d'hébergement

56

- 4.1- Éviction des organismes locataires 58
- 4.2- Défis et défauts du lieux physique 61
- 4.3- Démarches pour améliorer les conditions d'hébergement 67

CHAPITRE 5 Conclusions de l'enquête et réflexions à poursuivre

73

- 5.1- Retour sur les tendances 75
- 5.2- Observations et pistes d'action 79

Introduction et méthodologie de la démarche



TABLES DES MATIÈRES

Chapitre 1

Introduction et méthodologie de la démarche

1.1 – Contexte de la démarche

- Mandats du Comité régional sur les locaux communautaires montréalais
- Objectifs poursuivis

7

7

8

1.2 – Collecte de données

- Démarche de collecte d'information
CARTE: Répartition géographique des adresses principales des organismes répondants
- Critères pour le triage des questionnaires
- Interprétation des résultats
- Limites et facteurs confondants

8

8

9

10

11

12

1.3 – Études comparables

- Enquête de 2015
- Enquête de 2017

13

13

14

1.1 - CONTEXTE DE LA DÉMARCHE



Mandats du Comité régional sur les locaux communautaires montréalais

Devant l'ampleur des besoins pour des locaux communautaires adéquats, un Comité régional s'est formé, en 2018, pour comprendre l'enjeu et identifier des solutions. Ce Comité régional a conçu et déployé cet état de situation en matière d'hébergement communautaire.

4

Le Comité régional porte 4 axes

- Établir une gouverne régionale
- Renforcer l'utilisation de locaux existants
- Agir sur le financement
- Agir sur les politiques et les réglementations

Les membres du Comité régional pour l'accès aux locaux communautaires

- Regroupement intersectoriel des organismes communautaires de Montréal (RIOCM)
- Coalition montréalaise des tables de quartier (CMTQ)
- DéPhy Montréal
- Centraide du Grand Montréal
- CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, Direction des services généraux et des partenariats urbains (DSGPU)
- Ville de Montréal, Service de la diversité et de l'inclusion sociale
- Direction des politiques de lutte contre la pauvreté et de l'action communautaire, ministère de l'Emploi et de la Solidarité sociale (*membre depuis octobre 2023*)

7

Objectifs poursuivis

Les résultats de l'enquête éclairent différentes situations qui touchent les organismes en matière d'hébergement, par exemple la part du budget consacrée à l'hébergement, les défis ou les menaces liés aux espaces occupés, et les solutions et stratégies portées pour améliorer leur situation d'hébergement. Ces thèmes sont creusés dans les chapitres 2, 3 et 4. Dans le présent chapitre, il s'agit d'une présentation du profil général des organismes répondants.

La diffusion des résultats de cette enquête est importante. En effet, cet état de situation concerne les paliers gouvernementaux et municipaux qui prennent des décisions soit concernant l'attribution de leurs espaces, soit concernant le financement d'organismes, ou bien concernant les orientations de développement du parc immobilier à la disposition des organismes.

En somme, voici les objectifs attendus du portrait des locaux communautaires montréalais:

1- Comprendre les tendances et les défis d'hébergement rencontrés par les organismes communautaires montréalais

2- Diffuser l'information auprès du public, des organismes montréalais, des paliers de gouvernement et des bailleurs de fonds pour faire connaître les besoins d'hébergement des organismes montréalais

1.2 - COLLECTE DE DONNÉES



Démarche de collecte d'information

Le sondage a circulé sur différentes vitrines virtuelles fréquentées par les organismes montréalais. Le lien menant au questionnaire auto-administré a été ouvert du 6 février 2023 au 20 mai 2023. Alors que 310 participants et participantes ont répondu au questionnaire, 56 n'ont pas pu être compilés puisqu'ils étaient incomplets, et 28 formulaires ont été rejetés. Il y a un total de 226 formulaires valides.

Les questionnaires ont été complétés sur Survey Monkey. Le formulaire prenait en moyenne 14 minutes à répondre.

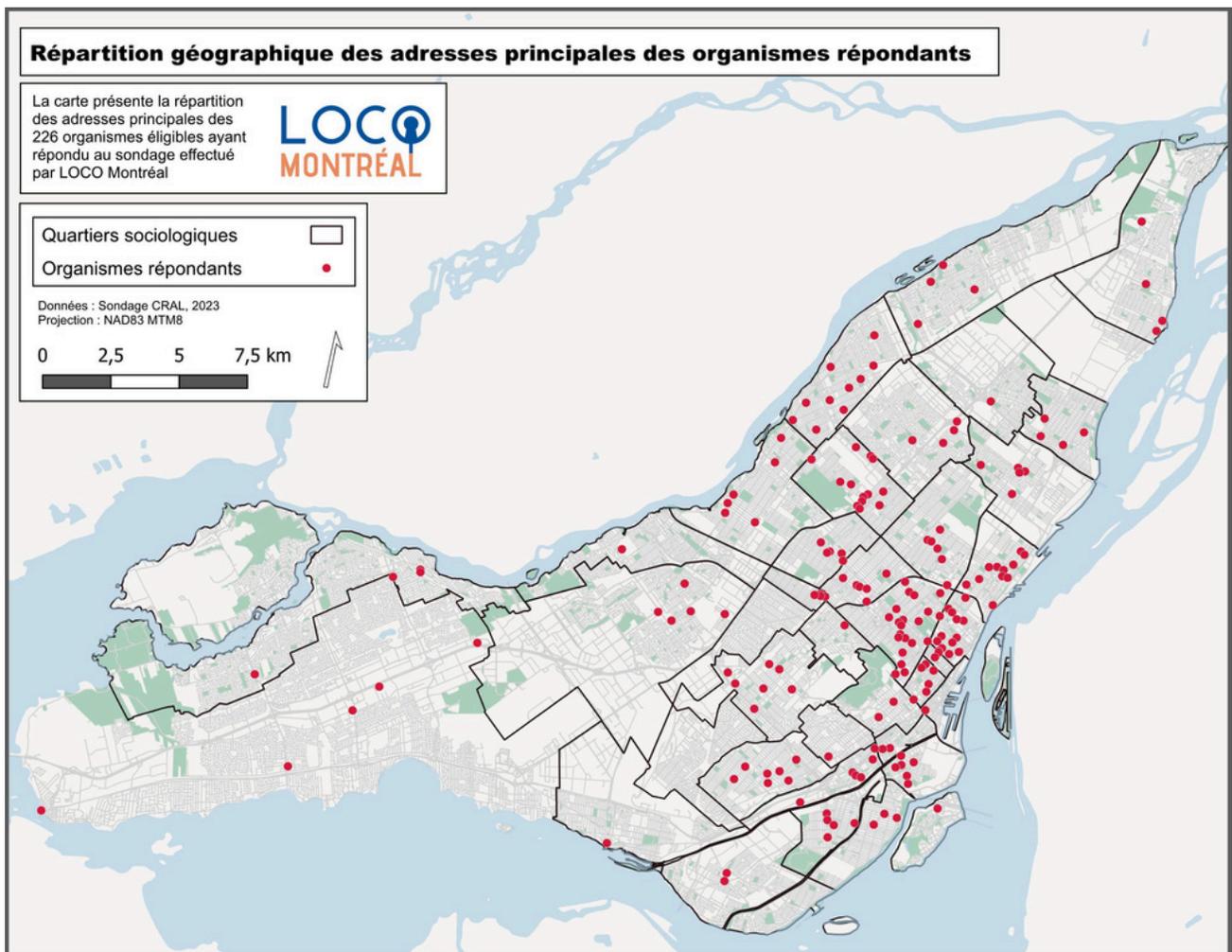
La cible de départ consistait à recueillir au moins 175 formulaires valides, soit 10% du nombre total estimé d'organismes communautaires montréalais. C'est finalement 3% de plus de participation qui ont été constatés.

Tous les participants et participantes qui avaient commencé à répondre au sondage mais sans le terminer ont été rejoints personnellement par courriel afin de finaliser leur participation. Grâce à cette relance, 20 sondages de plus ont pu alimenter le travail de compilation et d'analyse de données.

Ce sont 226 formulaires qui ont été retenus pour l'analyse.

16 formulaires ont été complétés en anglais.

210 formulaires ont été complétés en français.





La compilation des résultats a été faite afin d'éviter de reconnaître les caractéristiques propres à un organisme.

Critères pour le triage des questionnaires

Alors que l'enquête porte sur les ressources à la disposition des organismes et sur les enjeux liés à leur hébergement, il a été convenu de seulement retenir les formulaires dont les organismes sont montréalais et pour lesquels des locaux communautaires sont utilisés. Les organismes d'économie sociale ou qui fonctionnent essentiellement grâce à des contrats de services ont également été rejetés.

Voici les raisons de non qualification de 28 questionnaires rejetés:

- Le lieu physique principal de l'organisme n'est pas situé sur l'île de Montréal.
- L'organisme n'occupe aucun lieu physique dédié à l'exécution de sa mission.
- Les activités sont principalement dans le domaine du sport et du loisir.
- Plus de la moitié des revenus annuels viennent de la vente de biens ou de services.
- L'organisme n'est pas enregistré à titre d'organisme à but non lucratif.
- La mission de l'organisme est étroitement liée à une religion.

Interprétation des résultats

Malgré une participation satisfaisante, on ne peut pas présumer de la représentativité exhaustive des conclusions. Nous savons que certains profils d'organismes, notamment ceux qui n'ont pas de quartier général, n'ont pas pu être inclus dans cet état de situation.

La présentation des résultats est basée sur l'interprétation des données quantitatives et aussi grâce aux données qualitatives. Les données chiffrées sont présentées sous forme de graphiques, de tendances, de cartes géographiques et de corrélations. Plusieurs compléments qualitatifs apportent un éclairage supplémentaire pour comprendre les situations rencontrées. À cet égard, on retrouve des faits saillants et des témoignages dans les prochains chapitres.

Voici les repères visuels :

Tendance



Témoignage



Fait saillant



Corrélation



La corrélation est une mesure statistique qui exprime la notion de liaison linéaire entre deux variables qui évoluent ensemble à une vitesse constante. L'utilisation des corrélations permet de détecter des liens forts entre deux variables.

Or, cela ne signifie pas nécessairement l'existence d'une relation de cause à effet. D'autres facteurs peuvent influencer cette relation, tels que des variables confondantes ou des coïncidences statistiques.

Les principales catégories utilisées pour tirer des analyses ont été dégagées à partir du profil d'occupation des organismes répondants. Tout d'abord, le filtre des organismes locataires et propriétaires a été appliqué. Ensuite, les organismes locataires sont à nouveau répartis parmi 5 catégories d'occupation:

- 1- Organismes hébergés dans un bâtiment détenu par des intérêts privés de type commercial.
- 2- Organismes hébergés dans un bâtiment qui appartient à une organisation à but non lucratif qui peut être un OBNL, une coopérative, ou une fondation.
- 3- Organismes hébergés dans un bâtiment municipal ou paramunicipal, comme certains édifices municipaux parfois partagés avec des activités offertes par la municipalité ou bien des salles communautaires comprises dans le parc immobilier d'un Office municipal d'habitation.
- 4- Organismes hébergés dans un bâtiment qui appartient à un ministère du gouvernement du Québec, comme un bâtiment scolaire excédentaire, ou un bâtiment d'un CIUSSS ou du ministère de la Culture, entre autres.
- 5- Organismes hébergés dans un bâtiment religieux, comme une église ou un presbytère.

Limites et facteurs confondants

D'abord, le délai qui s'est écoulé entre la collecte des données et leur diffusion est une limite évidente. Par exemple, les organismes qui ont dit être devant une éviction éminente en 2023 sont probablement délogés à ce jour. Malgré cela, les résultats restent significatifs dans la mesure où les constats tirés peuvent être assimilables à toute situation comparable.

Ensuite, le biais de sélection a pu inciter un plus grand nombre d'organismes rencontrant des défis et des problèmes liés à leur hébergement à répondre au sondage.

Pour continuer, le manque d'accessibilité universelle de la plateforme de collecte de données a pu restreindre la participation de personnes aux prises avec des limitations fonctionnelles, et également avoir un impact sur la participation des organismes desservant ces personnes.

Finalement, l'analyse préliminaire des questionnaires a entraîné la décision d'éviter l'interprétation des réponses concernant le rayonnement des organismes.

1.3 - ÉTUDES COMPARABLES



La présente démarche menée par le Comité régional sur l'accès aux locaux communautaires a pu s'inspirer de 2 enquêtes précédentes pour capter le contexte des locaux communautaires.

Enquête de 2015

Ce tout premier sondage a été effectué conjointement par la Fondation Dollar d'argent et par Centraide du Grand Montréal. La démarche a recueilli les réponses de 182 organismes soutenus par Centraide. Malheureusement, les résultats n'ont jamais été rendus publics malgré la pertinence des observations tirées.

Cette recherche a pu cerner les difficultés relatives aux espaces physiques ayant une incidence sur les organismes communautaires de Montréal.

Principaux constats tirés de l'étude de 2015

- Plus les organismes sont récents, plus leur budget et leur flexibilité pour faire face aux défis d'hébergement sont fragiles.
- Il y avait 79% d'organismes locataires et 21% d'organismes propriétaires.
- La satisfaction des conditions d'hébergement des organismes locataires est comparable à celle des organismes propriétaires.
- Les organismes locataires logés dans un local commercial consacrent une part de budget plus importante à leur hébergement que les autres types de locataires.
- La petitesse des locaux est la principale difficulté rencontrée concernant les défis physiques.

Enquête de 2017

Cette collecte d'information a été encadrée par le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal et appuyée par le RIOCM, la CMTQ et DéPhy Montréal. En fait, c'est à partir des observations tirées dans le cadre de cette étude et en reconnaissant que la crise demandait une mobilisation d'instances communautaires, publiques et privées que le Comité régional sur les locaux communautaires s'est mis sur pied.

Ce sont 219 formulaires qui ont été compilés pour cette enquête. Les particularités du sondage ont été de mesurer le niveau d'urgence des situations de relocalisation des organismes et de cibler les territoires les plus sévèrement concernés par cette réalité.

Principaux constats tirés de l'étude de 2017

- 52% des organismes sondés doivent se reloger éventuellement, dont 8% d'ici les 6 prochains mois.
- Les principales raisons de leur relocalisation sont une reprise du local par un propriétaire public, ou à cause d'une augmentation du loyer trop importante.
- Parmi les 219 participants, 12 ont répondu avoir des locaux excédentaires à louer à d'autres organismes.

L'enquête de 2017 sur les besoins en locaux pour les organismes communautaires de Montréal est disponible:

<https://loco-mtl.net/site/wp-content/uploads/2020/08/2017-09-19-CCSMTL-rapport-besoins-locaux-OC-Mtl-vf.pdf>

Profil général des organismes participants

2



TABLES DES MATIÈRES

Chapitre 2

Profil général des organismes participants

2.1 - Ressources rendues disponibles par les organismes

- Champs d'intervention des organismes 18
- Nombre d'employés par organisme 19
- Nombre de personnes accueillies annuellement dans les locaux 19
- Nombre de points de service 20
- Points de services à la charge des organismes 20

2.2 - Description des sources de financement

- Sources de revenus selon leur apport 22

2.3 - Répartition géographique des organismes participants

- Participation au sondage selon la répartition par arrondissement et par ville liée 23

2.4 - Âge et stabilité des organismes répondants

- Décennie de fondation 24
- Nombre d'années logés à la même adresse 24

[Suite de la table des matières](#) →

TABLES DES MATIÈRES suite

2.5 – Statuts d’hébergement

25

- Organismes propriétaires et locataires 25
CARTE: *Proportion d’organismes locataires et propriétaires par quartier* 26
- Situations d’hébergement des organismes propriétaires 27
- Typologie d’occupation des organismes locataires 28
CARTE: *Proportion d’organismes locataires selon la typologie d’occupation* 29

2.6 – Comparaison des profils selon les statuts d’hébergement

30

- Nombre d’employés 30
- Nombre de personnes accueillies annuellement 31
- Décennie de fondation des organismes selon leur statut d’hébergement 31
- Décennie de fondation et d’acquisition immobilière
des organismes propriétaires 32
- Nombre d’années logés à la même adresse 33

2.1 - RESSOURCES RENDUES DISPONIBLES PAR LES ORGANISMES



Champs d'intervention des organismes

Voici les catégories d'activités, en ordre décroissant de fréquence.

Les personnes répondantes pouvaient cocher jusqu'à 4 choix de réponses. Elles en ont coché 2,7 en moyenne.

- Personnes âgées (51 répondants)
- Jeunesse (46)
- Soutien aux collectivités et à l'action communautaire (42)
- Défense des droits sociaux (41)
- Sécurité alimentaire (41)
- Famille (41)
- Éducation (37)
- Santé mentale (36)
- Condition de vie des femmes (27)
- Réfugiés et immigration (27)
- Itinérance (22)
- Concertation (21)
- Culture (11)
- Déficience intellectuelle (8)
- Environnement et transition socio-écologique (7)
- Déficience physique et sensorielle (6)
- Autochtone (4)

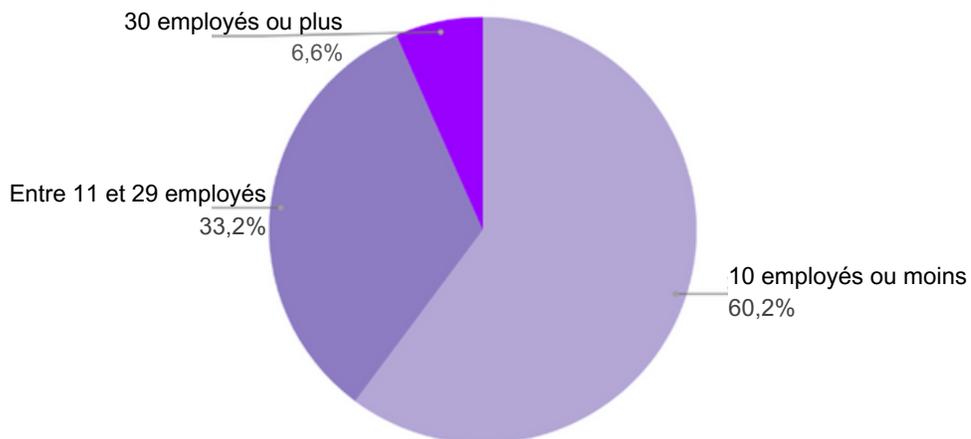
Parmi les choix de réponses, il y avait également la catégorie *autre* pour compléter un ou des champs d'intervention correspondant à la mission du répondant.

Voici les réponses *autre* qui ont été mentionnées au moins à 2 reprises :

- Aide juridique
- Diversité sexuelle et de genre
- Clinique d'impôt
- Soins à domicile
- Aide à l'emploi

Nombre d'employés par organisme

226 répondants



La question telle que formulée cherchait à évaluer le nombre d'employés à temps plein, partiel ou saisonnier. La majorité des organismes comptent des équipes de 10 personnes ou moins (60%). Presque 7% des organismes comptent des équipes de 30 personnes ou plus.

Nombre de personnes accueillies annuellement dans les locaux

226 répondants

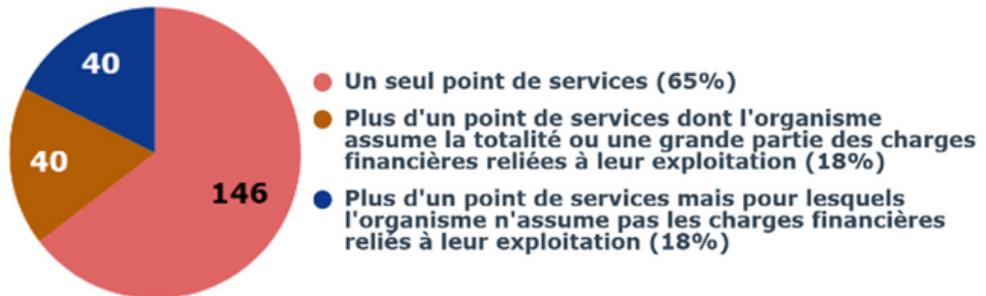


Alors qu'il y a plus de la moitié des organismes (57%) qui accueille 299 personnes ou moins annuellement, c'est une proportion non négligeable d'organismes qui accueille 1000 ou plus (15%). On peut s'attendre à ce que ces organismes aient des exigences plus grandes en matière de taille des locaux et d'accessibilité universelle pour rejoindre la population desservie.

Nombre de points de service

226 répondants

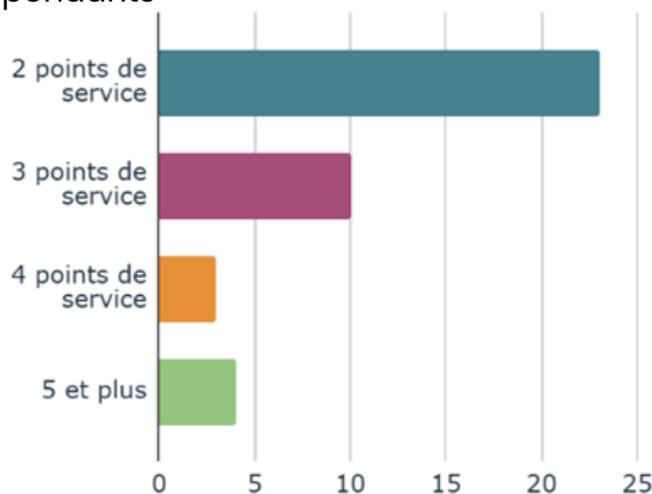
La majorité des organismes compte *un seul point de service* (65%). Il y a tout de même plus du tiers (36%) des



organismes qui gère *plusieurs points de service*. Parmi les organismes qui comptent plusieurs points de service, c'est la moitié d'entre eux qui en *assume les charges financières*, et l'autre moitié qui n'en *assume pas les charges*, comme on peut le voir dans le graphique ci-joint.

Points de service à la charge des organismes

40 répondants



L'organisme qui gère le plus de points de service en compte 9.

Parmi les organismes qui *gèrent et assument financièrement plus d'un point de service*, 58% d'entre eux en ont deux.

Alors qu'il n'y avait pas de questions ouvertes pour recueillir les commentaires quant aux défis engendrés par la gestion de plusieurs points de service, des commentaires ont été ajoutés dans une question ouverte portant sur les défis du lieu occupé. Voici certains propos recueillis.



<< Le fait d'avoir 3 points de service amène des défis. On a un point de service où c'est accessible universellement et où ça ne nous coûte pas cher, mais les locaux ne sont pas assez grands pour faire nos activités. L'autre point de services est grand mais pas accessible, et le troisième point de services nous est prêté dans le cadre d'un contrat de services. Comme directrice, je dois me séparer entre ces différents lieux de travail et il y a des conflits qui m'ont échappé pour cette raison. Ce n'est pas l'idéal d'avoir 3 points de service. C'est parce que chaque lieu offre des caractéristiques que les autres lieux ne comblent pas. >>

Par ailleurs, d'autres commentaires recueillis traduisent l'intention de certains organismes de vouloir davantage de points de service. Par exemple, dans les quartiers où les distances sont grandes et la desserte du transport en commun est médiocre, un témoignage recueilli mentionne que l'idéal serait d'avoir un local communautaire à proximité de chaque école afin de rejoindre les jeunes et les familles de ce bassin.

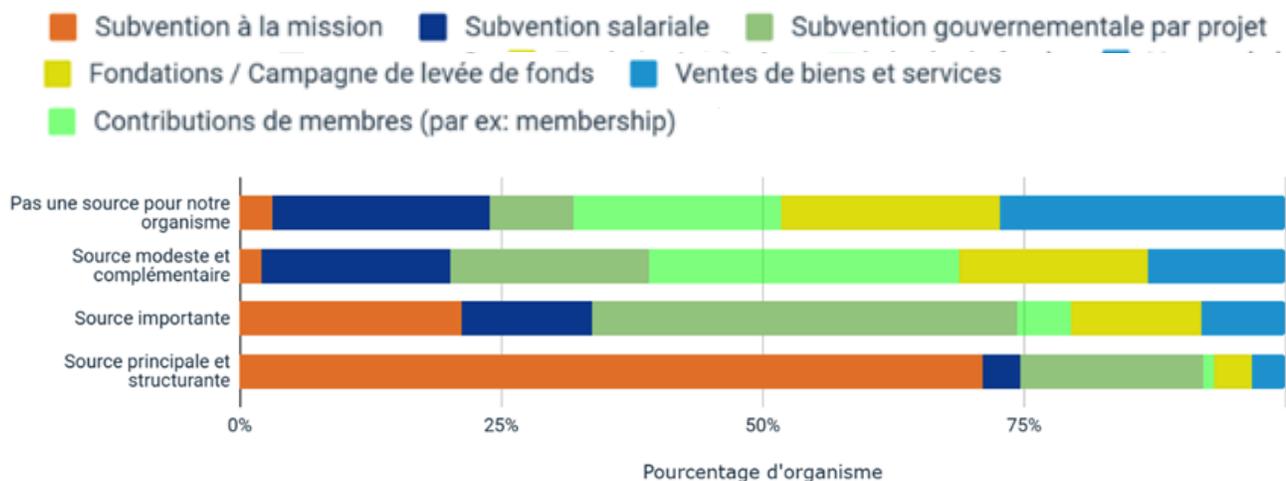
Le fait d'avoir plusieurs points de services entraîne des défis organisationnels, mais ça peut, par ailleurs, contribuer au rayonnement et à la fréquentation de certains organismes.



2.2 - DESCRIPTION DES SOURCES DE FINANCEMENT

Sources de revenus selon leur apport

226 réponses



Les subventions à la mission constituent la source principale et structurante de financement de 71% des organismes répondants. Ensuite, c'est 18% pour qui c'est le financement gouvernemental par projet qui est leur source de financement principale.

Un peu moins de 4% des organismes considèrent que c'est, soit les subventions salariales, soit le financement privé et les levées de fonds qui sont les plus structurantes. La vente de biens et services est la source de revenu principal de 3% des organismes.

Il y a 2 répondants, soit 1%, pour qui ce sont les contributions des membres qui constituent le revenu principal.



Ce ne sont pas toutes les sources de financement qui permettent aux organismes de défrayer les coûts fixes liés à l'exploitation des lieux. Les enveloppes par projet et les subventions salariales n'autorisent généralement pas ce genre de dépenses.

2.3 - RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ORGANISMES RÉPONDANTS

Participation au sondage selon la répartition par arrondissement et par ville liée
(226 répondants)



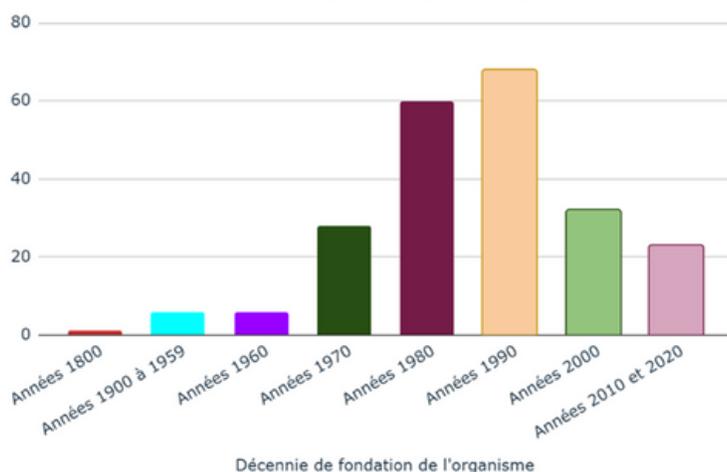
À partir du moment où il y a 10 répondants ou plus pour un même arrondissement, il est possible d'avoir accès à certains graphiques spécifiques à ces secteurs.

Faites la demande à
loco.montreal@gmail.com

Arrondissement	Participation
Ahuntsic-Cartierville	10
Anjou	1
Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce	19
Lachine	2
Lasalle	2
Le Plateau-Mont-Royal	23
Le Sud-Ouest	23
Mercier–Hochelaga-Maisonneuve	21
Montréal-Nord	10
Outremont	1
Pierrefonds-Roxboro	4
Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles	11
Rosemont–La Petite-Patrie	21
Saint-Laurent	5
Saint-Léonard	8
Verdun	4
Ville-Marie	27
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	27
Ville liée	Participation
Beaconsfield	1
Dorval	1
Montréal-Est	1
Pointe-Claire	2
Sainte-Anne-de-Bellevue	1
Westmount	1

2.4 - AGE ET STABILITÉ DES ORGANISMES RÉPONDANTS

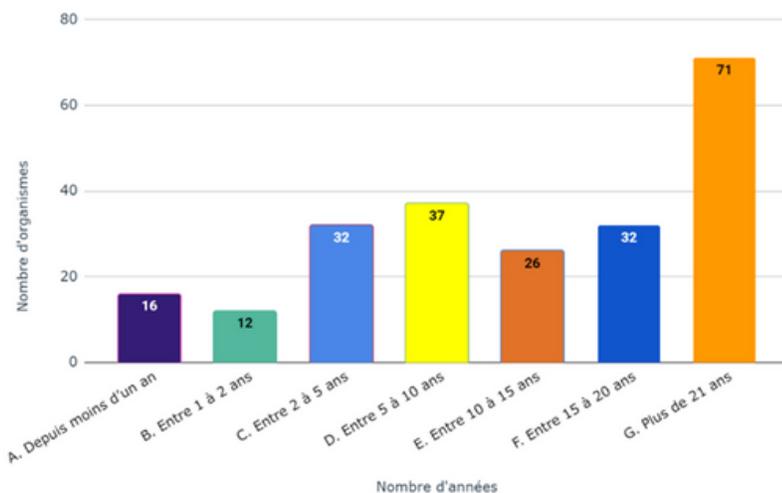
Décennie de fondation



L'organisme participant le plus ancien a été fondé en 1898.

Une proportion importante d'organismes (57%) a été fondée lors des décennies 1980 et 1990. La création de nouveaux organismes est à la baisse depuis les années 2000.

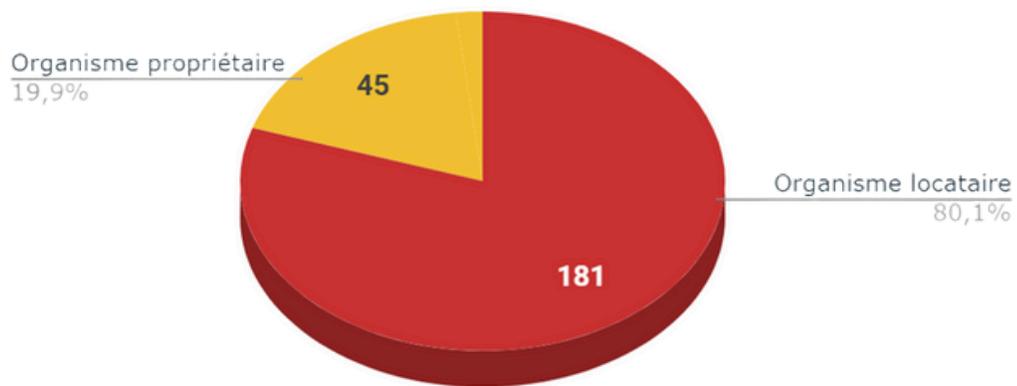
Nombre d'années logé à la même adresse



Selon les informations recueillies, il y a 27% des organismes qui sont hébergés au même endroit depuis 5 ans ou moins. 57% des organismes sont hébergés au même endroit depuis plus de 10 ans. Le tiers des organismes (71 répondants) sont hébergés à la même adresse depuis plus de 21 ans.

2.5 - STATUT D'HÉBERGEMENT

Organismes propriétaires et locataires

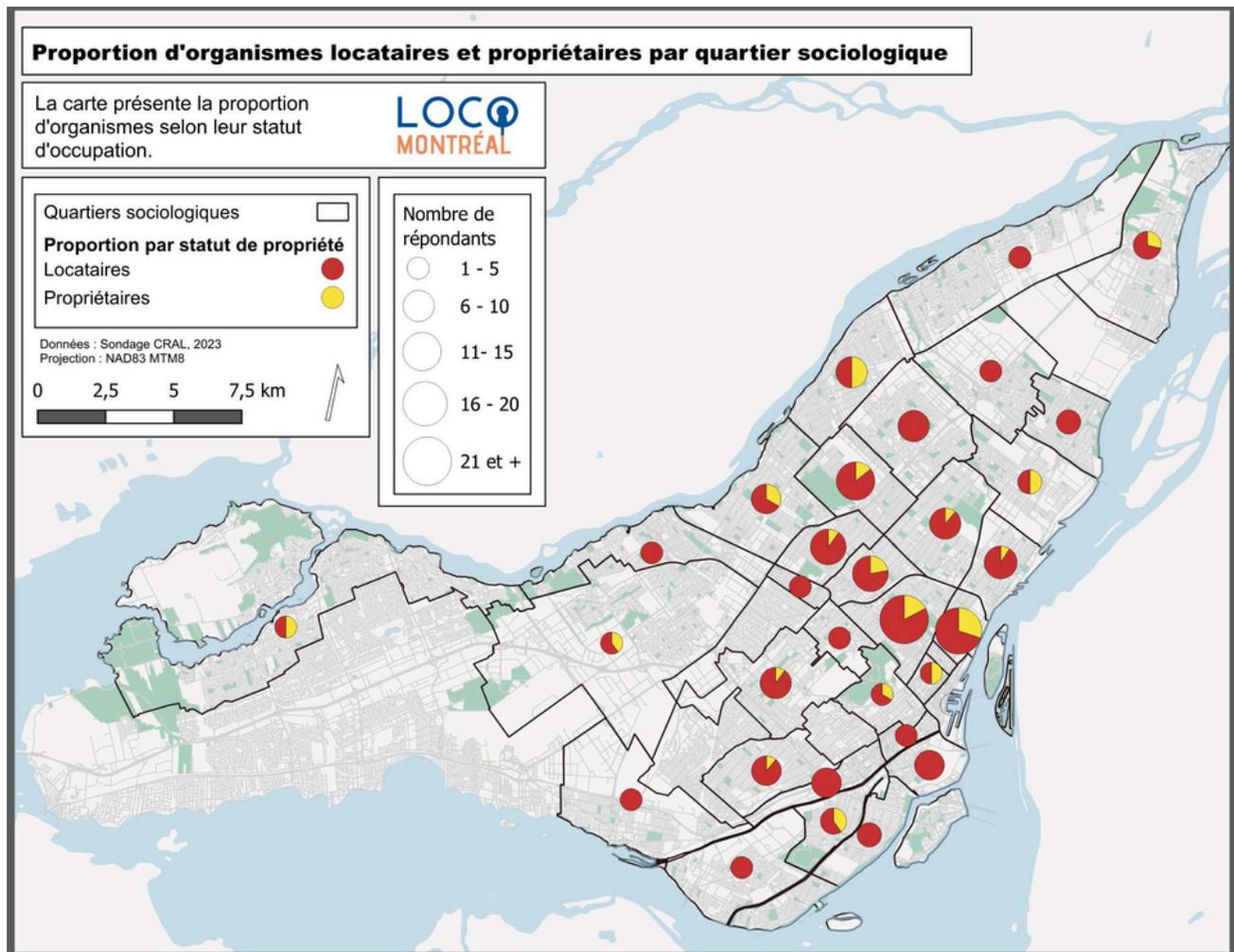


C'est 80% des organismes qui sont *locataires* de leur espace communautaire.



La proportion d'organismes locataires et propriétaires est la même que dans l'enquête de 2015 auprès des organismes financés par Centraide.

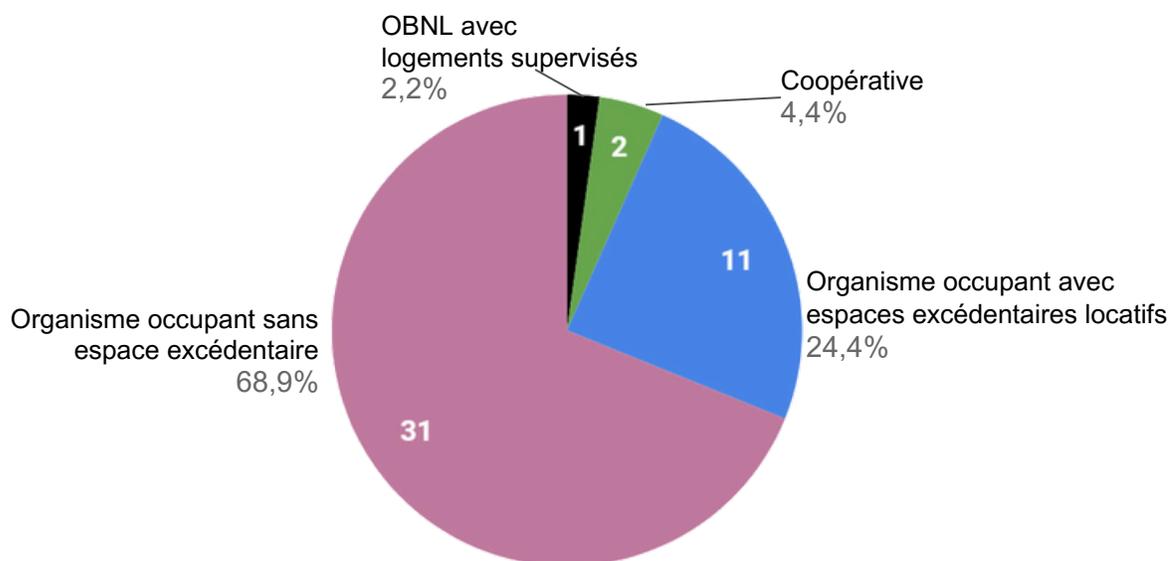
Parmi les *organismes locataires*, on a recensé un occupant qui détient un contrat d'emphytéose et 5 usufruitiers. Ces répondants auraient autrement pu être considérés comme des propriétaires, en raison des droits et responsabilités conférés à ce type d'occupant. Or, leur déclaration fait qu'ils se sont classés en tant que locataires.



La présentation des résultats selon les quartiers montréalais reste difficile à analyser puisque le nombre de répondants n'est pas toujours représentatif des tendances territoriales locales.

Situations d'hébergement des organismes propriétaires

45 réponses

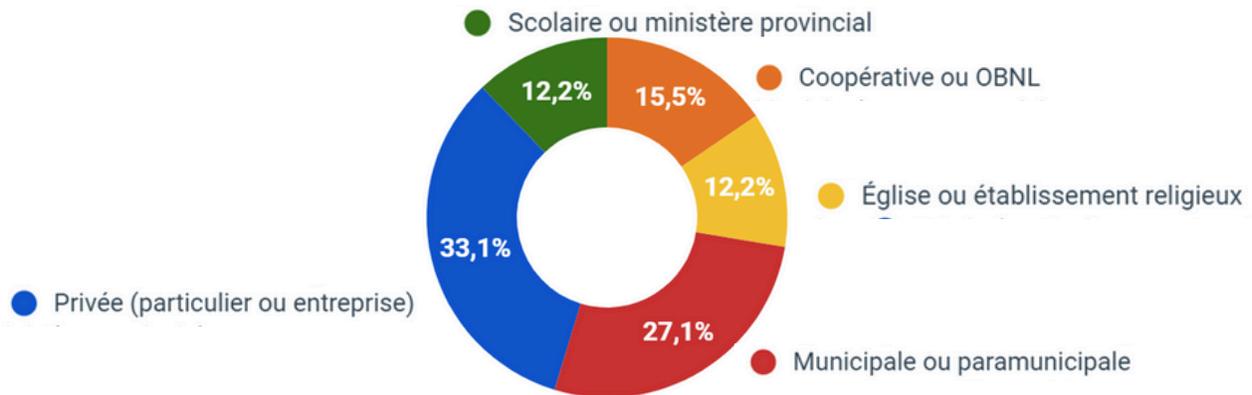


La catégorie d'organismes propriétaires impliqués dans une gestion collective n'a malheureusement pas pu être captée. Il aurait pourtant été intéressant d'établir un portrait de ces organismes propriétaires engagés dans des gestions partagées. Cela doit susciter des situations spécifiques qui pourront être documentées lors d'une prochaine enquête.

Un seul organisme répondant s'est déclaré comme propriétaire de locaux commerciaux et de logements supervisés. Ce profil d'organismes aurait pu être plus élevé si cette catégorie avait été offerte parmi les choix de réponse.

Typologie d'occupation des organismes locataires

(181 répondants)



La typologie d'occupation des organismes locataires est distribuée parmi 5 catégories d'immeubles. Il y a une proportion plus forte d'organismes logés par un propriétaire privé (33%). En effet, on compte 60 organismes répondants dans cette situation contre 49 hébergés dans un bâtiment municipal ou paramunicipal (27%), et 28 hébergés par un OBNL, une coopérative ou une fondation (16%).

Pour les organismes locataires, les situations d'hébergement les moins répandues consistent à être hébergés dans un établissement scolaire ou gouvernemental (12%) ou dans un bâtiment religieux (12%), comme une église ou un presbytère.

La carte suivante permet de constater que les organismes comptent sur une variété d'offres locatives pour leur hébergement, et ce, partout à Montréal.



Les évictions d'organismes hébergés dans les bâtiments scolaires ou suite à des fermetures ou à la vente de bâtiments religieux, ont marqué l'actualité de la dernière décennie. Ces situations d'occupation sont d'ailleurs les moins répandues parmi les locataires.

Proportion d'organismes locataires selon la typologie d'occupation, par quartier sociologique

La carte présente la proportion par quartier d'organismes répondants selon leur type de propriété. 5 types figurent parmi les choix de réponses : coopérative ou OBNL, église ou lieux de culte, municipale ou paramunicipale, privée (particulier ou entreprise) et scolaire ou ministère provincial.

LOCO
MONTRÉAL

Quartiers sociologiques

Type de propriété

- Coopérative ou OBNL
- Église ou établissement religieux
- Municipale ou paramunicipale
- Privée (particulier ou entreprise)
- Scolaire ou ministère provincial



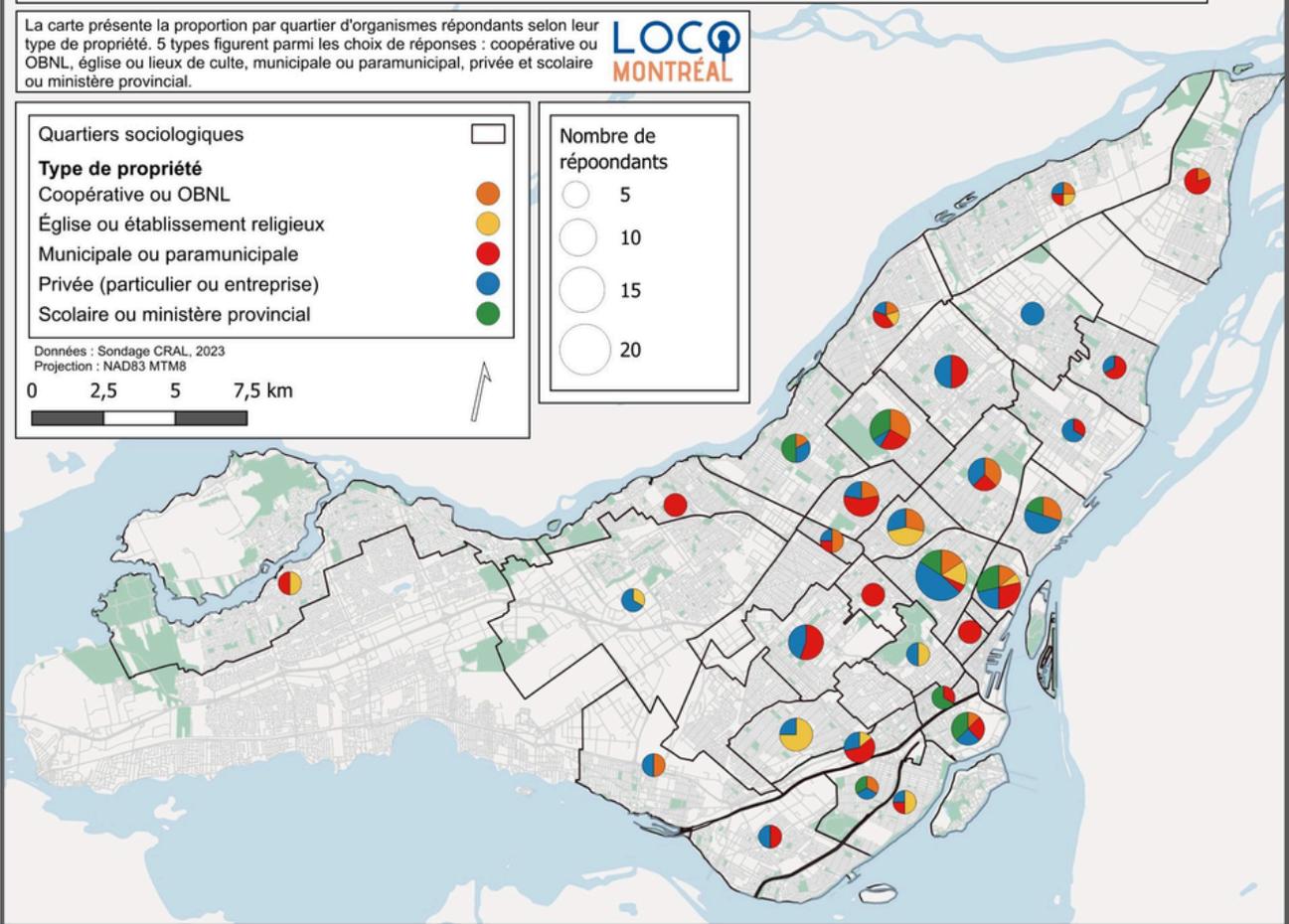
Nombre de répondants

- 5
- 10
- 15
- 20

Données : Sondage CRAL, 2023

Projection : NAD83 MTM8

0 2,5 5 7,5 km



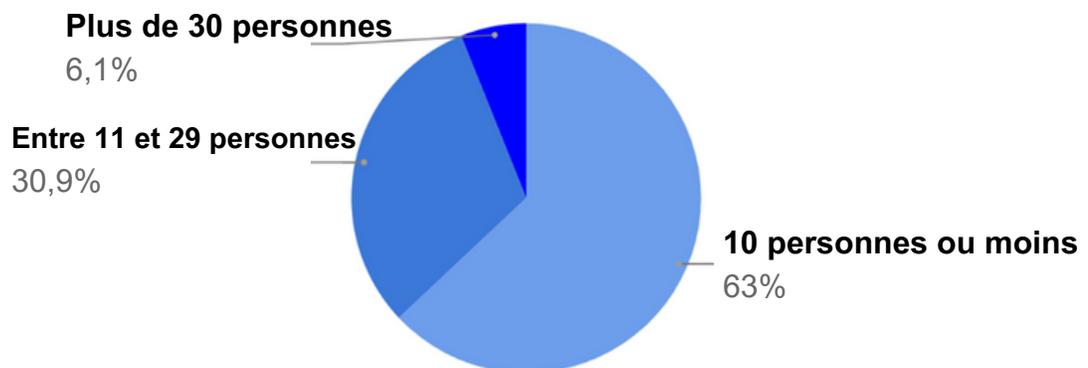
La présentation des résultats selon les quartiers montréalais reste difficile à analyser puisque le nombre de répondants n'est pas toujours représentatif des tendances territoriales locales.

2.6 - COMPARAISON DES PROFILS SELON LES STATUTS D'HÉBERGEMENT

Nombre d'employés

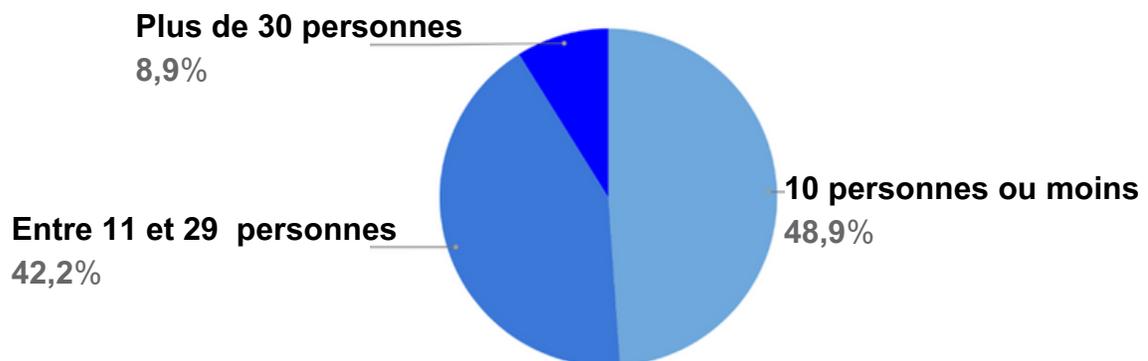
Organismes locataires

181 répondants

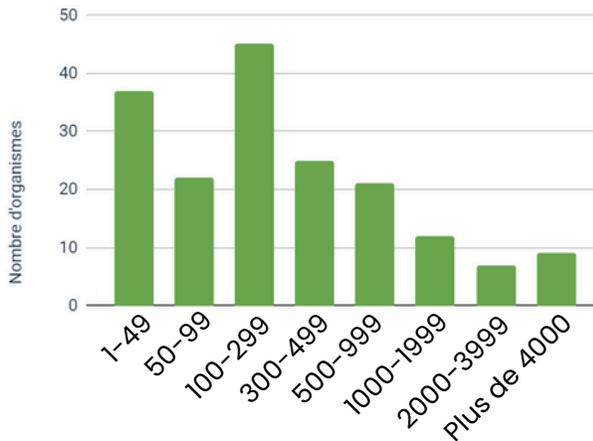


Organismes propriétaires

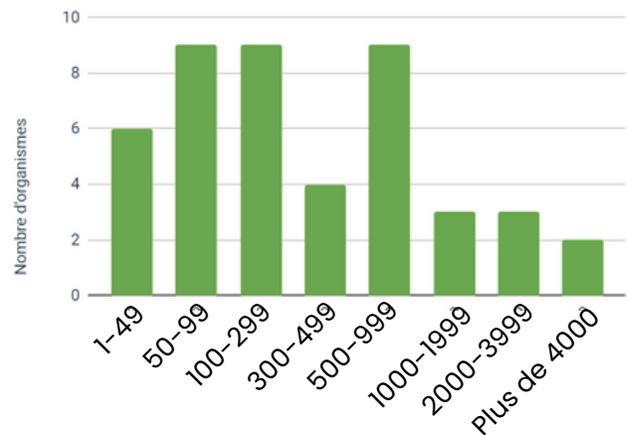
45 répondants



Nombre de personnes accueillies annuellement



Organismes locataires
181 répondants



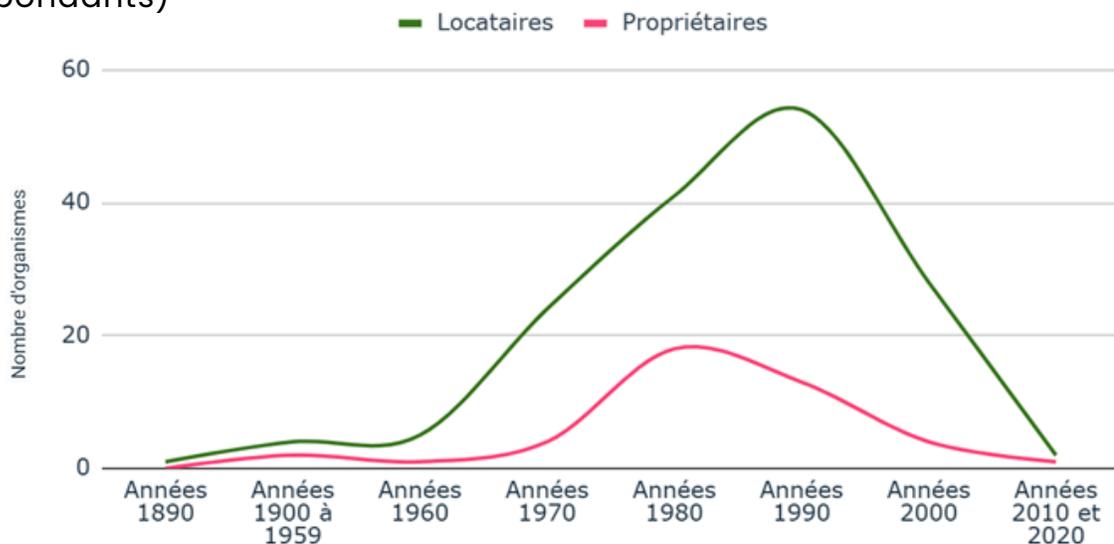
Organismes propriétaires
45 répondants



Les organismes propriétaires présentent des équipes et des capacités d'accueil plus importantes que les organismes locataires.

Décennie de fondation des organismes selon leur statut d'hébergement

(226 répondants)

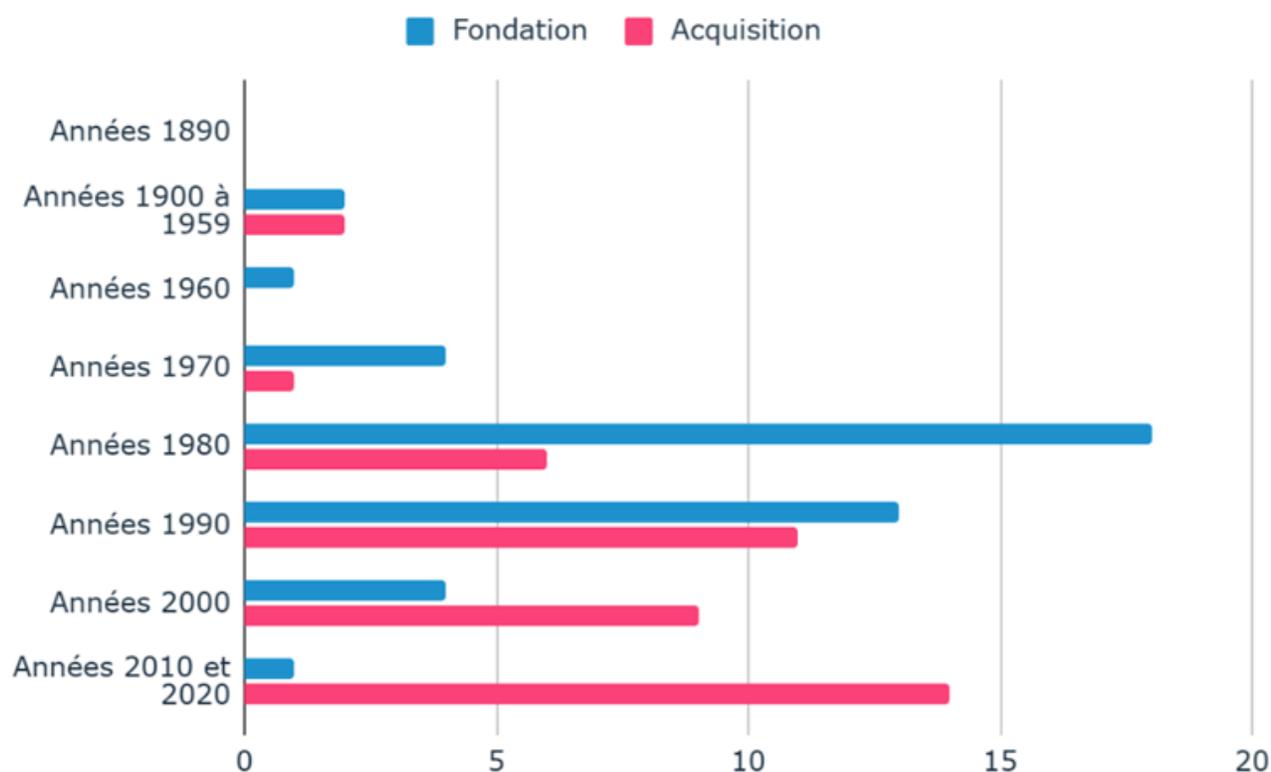


Les organismes locataires ont, de manière générale, été fondés dans les années 1990, alors que les organismes propriétaires ont plutôt été fondés dans les années 1980. En regardant le graphique présenté immédiatement après, on constate que les organismes propriétaires n'ont pas nécessairement acquis leur propriété au moment de la création de l'organisme.

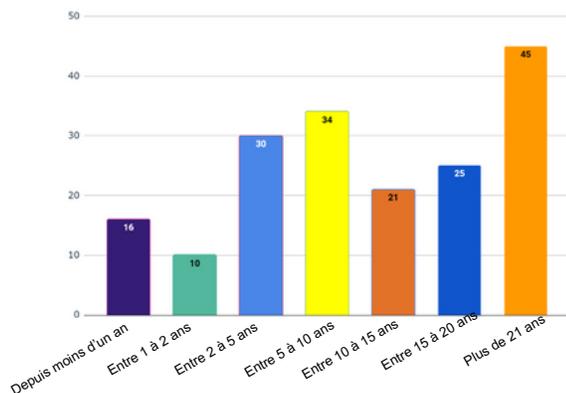
À partir de 2000, alors que la création de nouveaux organismes est en décroissance, la tendance est plutôt favorable à l'acquisition immobilière d'organismes existants. Rappelons que les observations sont basées sur un bassin tout de même limité de 45 organismes propriétaires.

Décennie de fondation et d'acquisition immobilière des organismes propriétaires

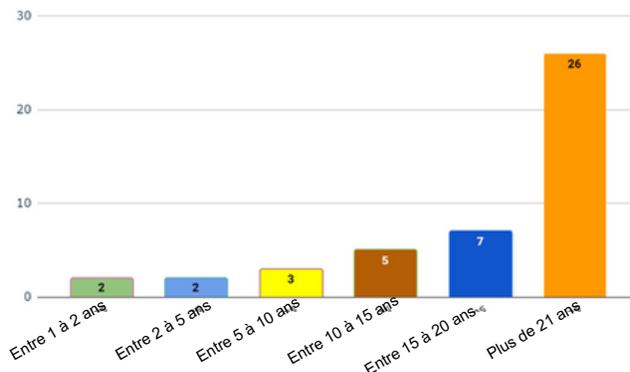
(45 répondants)



Nombre d'années logés à la même adresse



Organismes locataires
181 répondants



Organismes propriétaires
45 répondants

La première observation qui ressort en comparant ces graphiques est qu'aucun organisme propriétaire n'est hébergé au même endroit *depuis moins d'un an*, contre 16 organismes locataires (9%).

Alors qu'il y a 50% des organismes locataires qui sont hébergés au même endroit *depuis 10 ans ou plus*, c'est 84% des organismes propriétaires qui sont dans cette situation.

Il y a seulement le quart des organismes locataires (45 répondants) qui sont hébergés au même endroit depuis 21 ans ou plus, tandis que 58% des organismes propriétaires sont hébergés au même endroit *depuis 21 ans ou plus*.



Tout indique que la situation d'hébergement des organismes propriétaires est plus stable puisqu'ils restent plus longtemps dans les mêmes locaux que les organismes locataires.

Efforts financiers en matière d'hébergement

3



TABLES DES MATIÈRES

Chapitre 3

Efforts financiers en matière d'hébergement

3.1 – Budget alloué au loyer ou à l'hypothèque

- Montants alloués au loyer ou à l'hypothèque, par tranche de \$10 000 36
- Budget annuel des organismes, par tranche de \$250 000 39
- Proportion du budget total annuel allouée au loyer ou à l'hypothèque 41

3.2 – Dépenses allouées aux coûts fixes

- Répartition des dépenses allouées aux coûts fixes 45

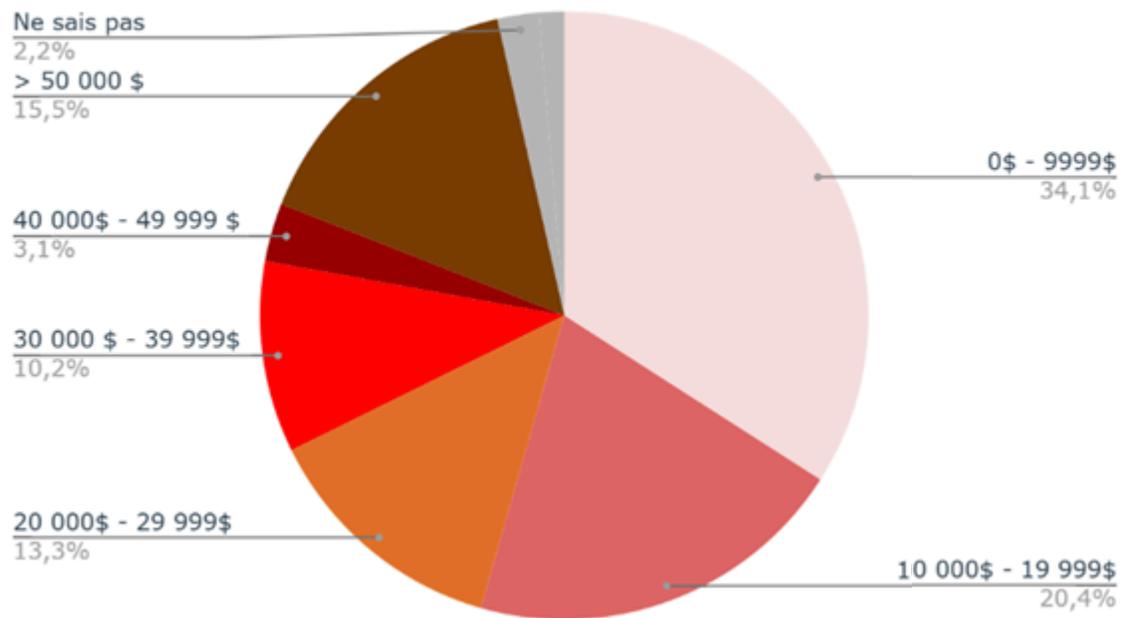
3.3 – Satisfaction de la situation des organismes

- Appréciation de la situation financière actuelle 48
- Appréciation des conditions d'occupation des organismes locataires 50
- Appréciation des conditions d'occupation des organismes propriétaires 53
- CARTE: Degré de satisfaction du prix du loyer ou de l'hypothèque 55

3.1 - BUDGET ALLOUÉ AU LOYER OU À L'HYPOTHÈQUE

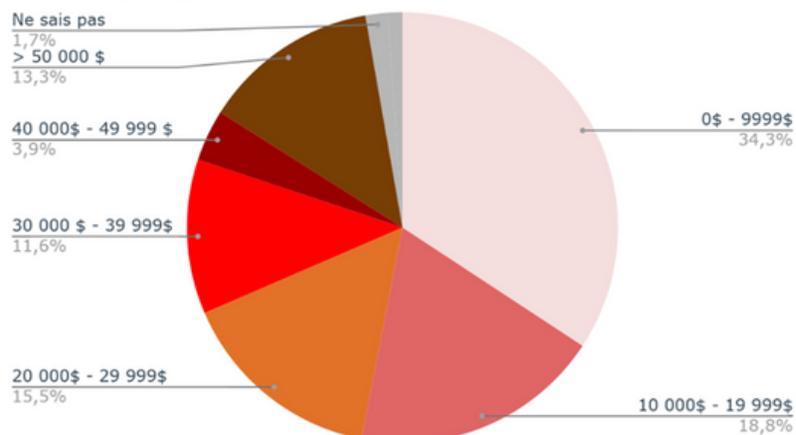
Montants alloués au loyer ou à l'hypothèque, par tranche de \$10 000

226 répondants

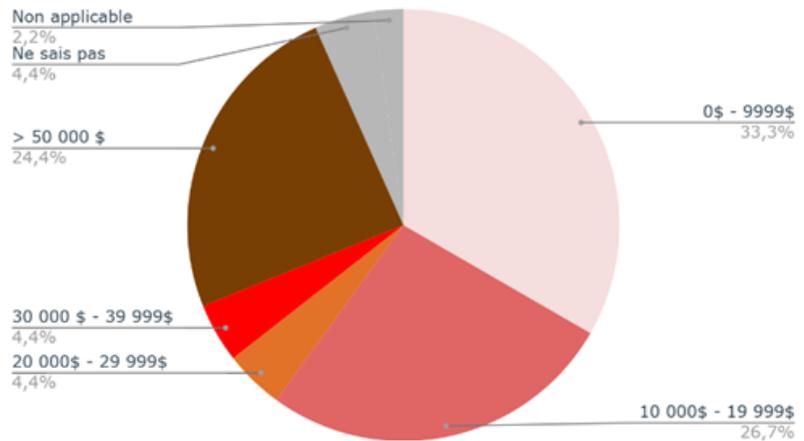


Organismes locataires

181 répondants



Organismes propriétaires 45 répondants

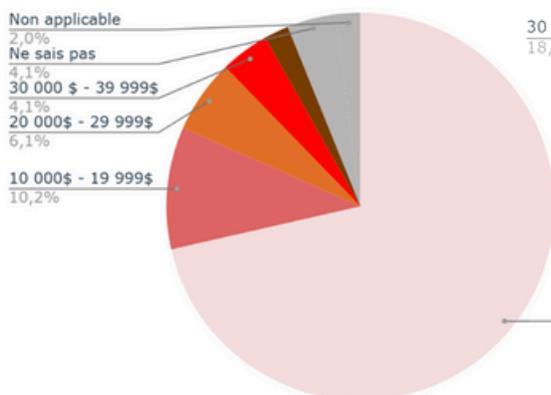
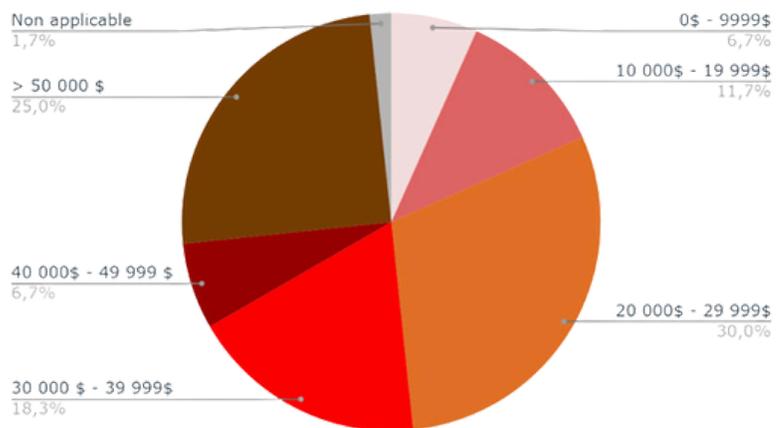


Le coût du loyer dépend de plusieurs facteurs, par exemple la taille des locaux, leur emplacement et leur aménagement. Ces facteurs n'ont pas été pris en compte pour l'enquête. Seulement les dollars dépensés pour le loyer et l'hypothèque sont pris en compte dans ces graphiques afin de simplifier la comparaison.

C'est 55% de tous les répondants pour qui le loyer ou l'hypothèque coûtent moins de \$20,000. Par ailleurs, 15% d'entre eux consacrent plus de \$50,000 au loyer ou à l'hypothèque.

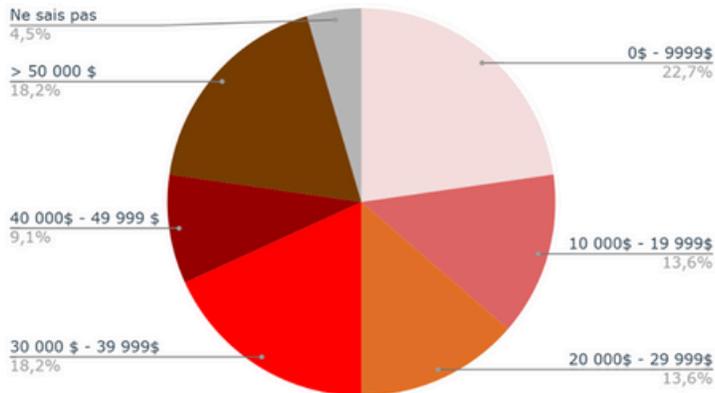
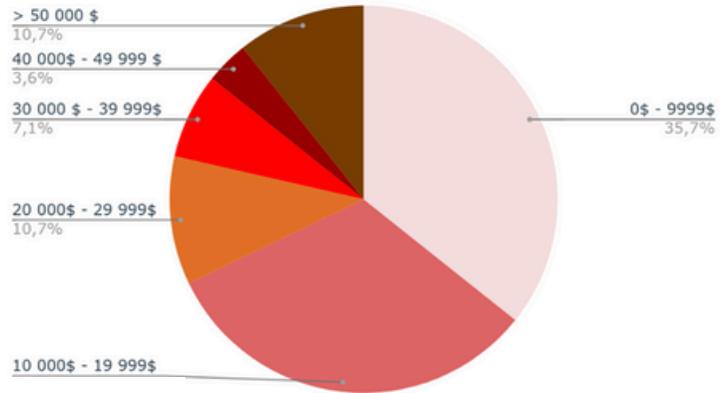
On observe un clivage parmi les réponses des organismes propriétaires: ils sont plus nombreux (60%) que la moyenne à déboursier moins de \$20,000 pour l'hypothèque, mais ils sont également plus nombreux (24%) que l'ensemble des organismes à défrayer plus de \$50,000 annuellement.

Organismes locataires d'un propriétaire privé 60 répondants



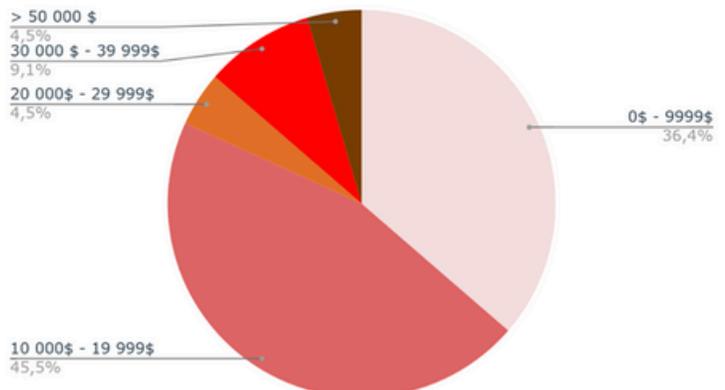
Organismes locataires d'un bâtiment municipal ou paramunicipal 49 répondants

Organismes locataires d'un OBNL 28 répondants



Organismes locataires d'un bâtiment scolaire ou gouvernemental 22 répondants

Organismes locataires de bâtiments religieux 22 répondants



Voici les organismes locataires qui déboursent le moins en frais de loyer:

- 82% des organismes hébergés dans un espace municipal ou paramunicipal déboursent moins de \$20,000 annuellement en loyer.
- 82% des organismes hébergés dans bâtiment religieux paient moins de \$20,000 annuellement.
- 68% des organismes hébergés par un OBNL paient moins de \$20,000.

Les organismes locataires d'un espace privé sont moins nombreux (18%) à payer moins de \$20,000 et plus nombreux (25%) à payer plus de \$50,000 annuellement.



14% des organismes locataires ne paient rien ou un montant symbolique en frais de loyer.

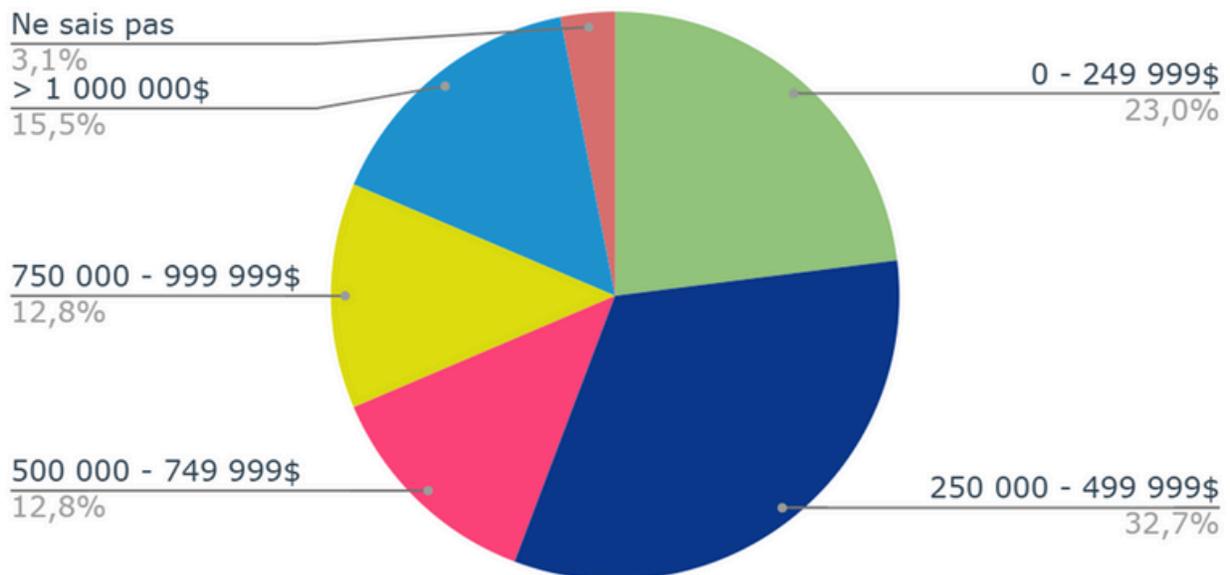
On peut affirmer que les montants consacrés au paiement du loyer, ou à l'hypothèque, dépendent de la situation d'hébergement des organismes.



Le contexte pour les organismes locataires logés sur le marché privé est particulier: ils payent des loyers supérieurs à la moyenne des autres locataires et même supérieurs à la moyenne des organismes propriétaires.

Budget annuel des organisations, par tranche de \$250 000

226 réponses



Plus les organismes ont des budgets totaux annuels élevés, plus ceux-ci sont logés à la même adresse depuis longtemps.

Budget annuel des organismes selon leur statut d'hébergement

La moyenne et la médiane fournissent toutes deux une estimation du centre des données. La médiane est le 50e centile des données. On peut partir du principe que 50% des valeurs sont toujours supérieures à la médiane et que 50% lui sont toujours inférieures.

Type de propriété	Budget annuel moyen	Budget annuel médian
Organismes propriétaires	\$951 612	\$693 882
Organismes locataires hébergés dans un bâtiment privé (particulier ou entreprise)	\$827 828	\$400 000
Organismes locataires hébergés par OBNL	\$418 373	\$378 411
Organismes locataires hébergés dans un bâtiment municipal ou paramunicipal	\$499 042	\$365 790
Organismes locataires hébergés dans un bâtiment gouvernemental	\$587 660	\$466 579
Organismes locataires hébergés dans bâtiment religieux	\$599 006	\$362 010
Total général	\$690 450	\$403 481

La médiane est généralement préférable à la moyenne, car elle est moins influencée par les valeurs exceptionnelles qui sont à l'origine de la dissymétrie. Par exemple, la différence considérable entre la moyenne et la médiane des budgets des organismes est particulièrement évidente pour les organismes hébergés dans un bâtiment privé. En effet, il y a 4 de ces répondants qui peuvent compter sur des budgets annuels de plus de \$3M, ce qui influencent la moyenne à la hausse.

La moitié des organismes (50%) fonctionnent avec un budget en dessous de \$403 000 annuellement.





Les organismes propriétaires disposent de budgets annuels plus importants que les organismes locataires. Les organismes propriétaires sont considérablement plus nombreux (31%) à disposer de budget annuel de \$1M ou plus que les organismes locataires (11%).

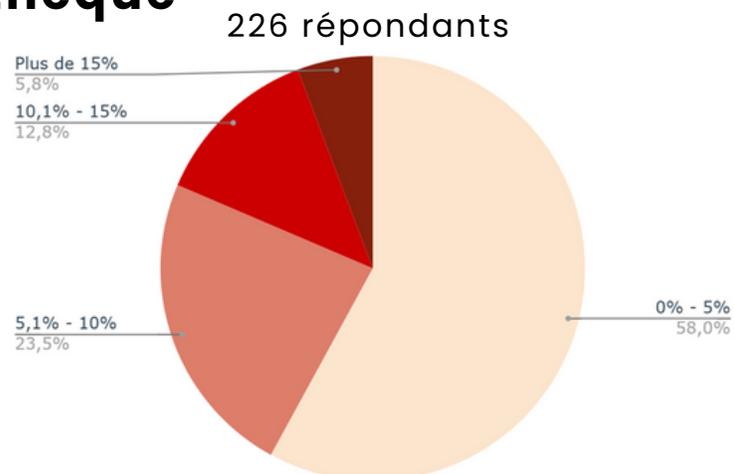
Parmi la catégorie d'organismes locataires, ce sont les organismes logés dans un bâtiment scolaire ou gouvernemental qui ont les budgets annuels les plus élevés.

Le type d'organismes avec les plus petits budgets sont les organismes hébergés dans un bâtiment religieux.

Tout compte fait, les différences parmi les budgets annuels totaux ne sont finalement pas si marquées parmi les organismes locataires.

Proportion du budget total annuel allouée au loyer ou à l'hypothèque

Ce graphique est le résultat des deux variables précédentes: la part de budget consacré au loyer (ou à l'hypothèque) en lien avec le budget total annuel.



Pour des raisons de fiabilité des résultats, il n'y a que la part du loyer, ou de l'hypothèque, qui a été retenue (plutôt que l'ensemble des coûts dépensés pour l'hébergement). Par ailleurs, ces résultats sont à analyser en tenant compte du contexte:

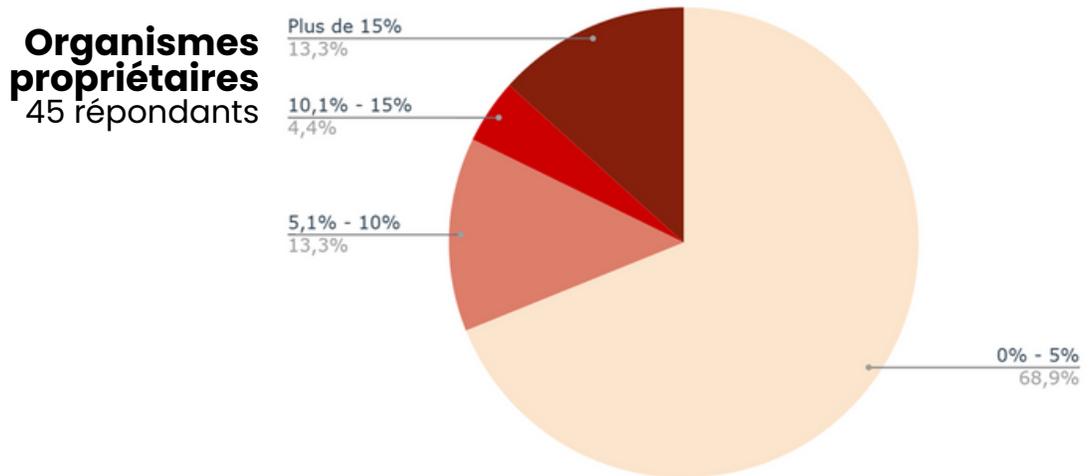
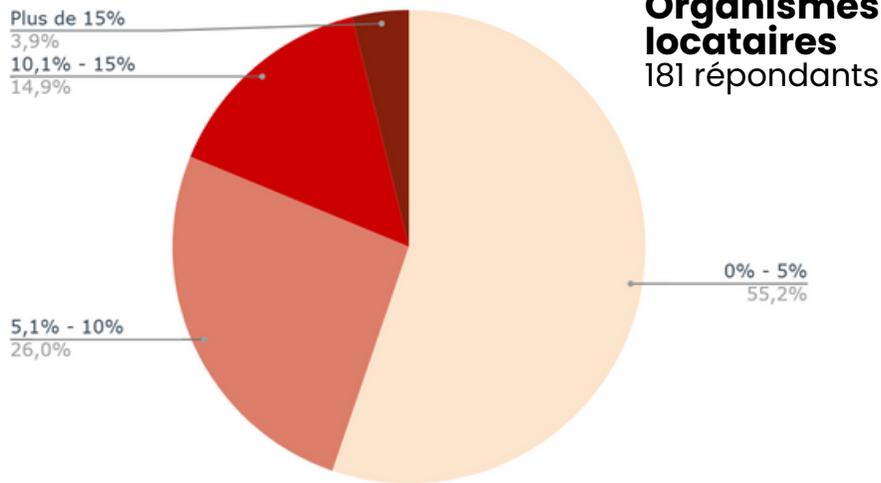
- En plus du loyer (ou de l'hypothèque), il y a plusieurs autres factures à assumer pour opérer un local communautaires. Ces autres dépenses sont présentées en détail au chapitre 3.2.
- Les revenus des organismes ne sont pas toujours disponibles pour assumer les coûts fixes liés à l'hébergement. Par exemple, ce type de dépenses n'est pas autorisé par certaines subventions par projet, ou les subventions salariales.



Parmi les coûts fixes, le loyer (ou l'hypothèque) est une seule des nombreuses dépenses nécessaires pour opérer un espace communautaire.

En voici d'autres:

- Travaux de maintenance régulière
- Énergie et chauffage
- Taxes municipales et TPS/TVQ
- Assurances
- Frais de rénovation et d'aménagement



Chaque dollar dépensé pour les coûts fixes gruge le budget disponible pour la mission de l'organisme, par exemple pour des salaires et des frais d'activités.



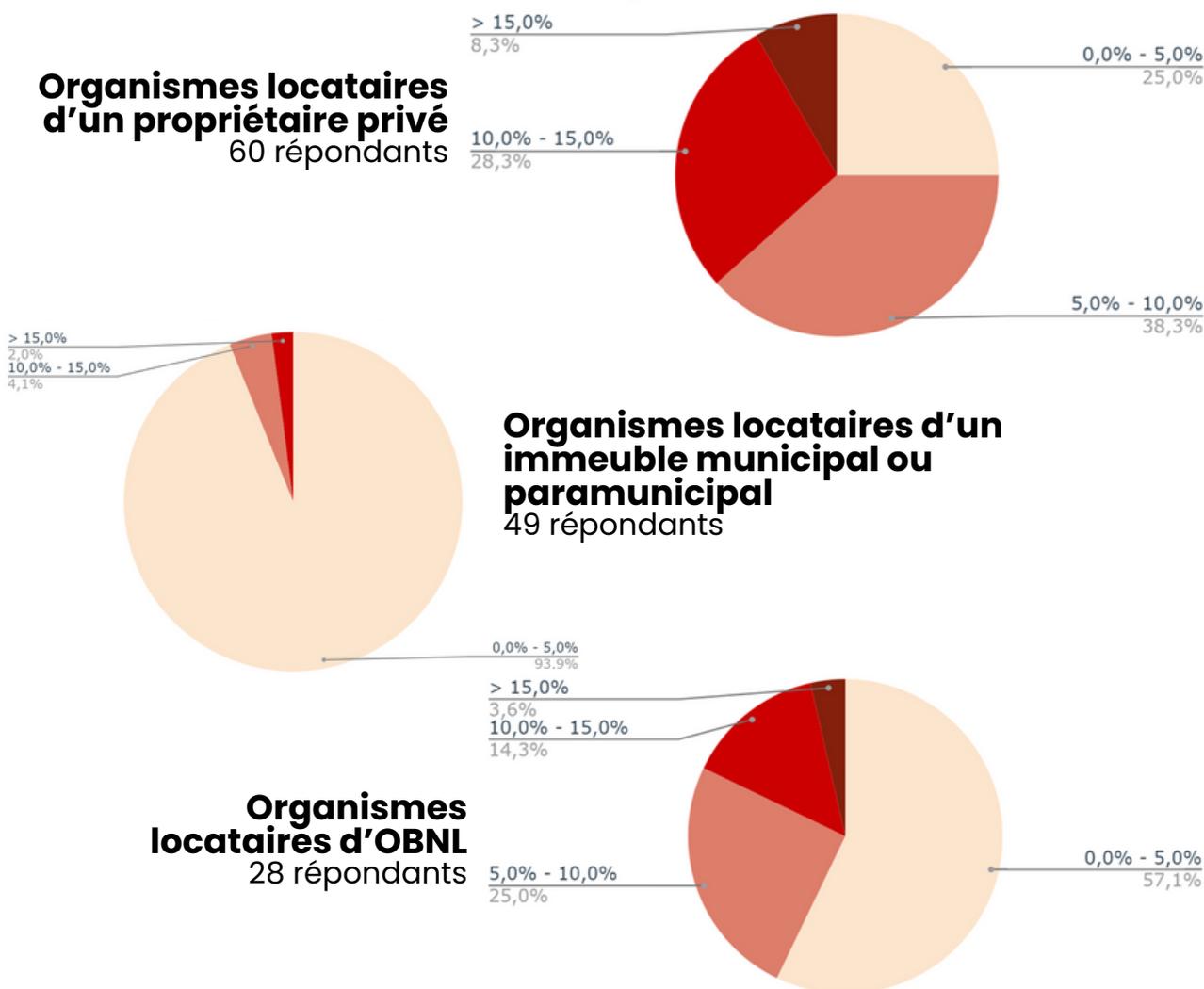
Il y a 6% de l'ensemble des organismes répondants qui accordent plus de 15% de leur budget total au loyer ou à l'hypothèque.

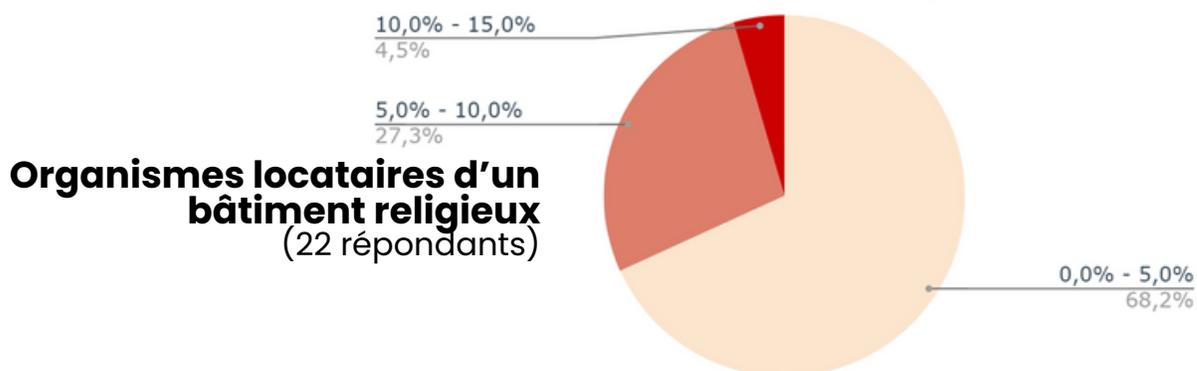
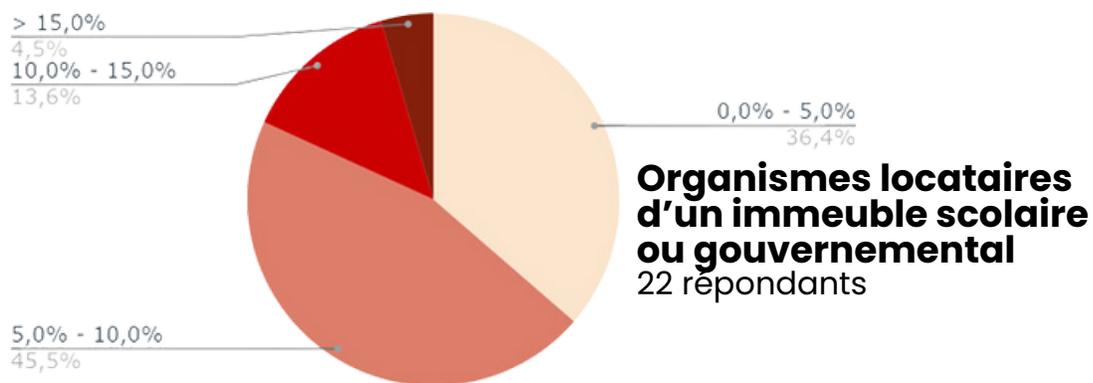
La majorité des organismes (soit 58%) accordent 5% ou moins de leur budget global annuel au paiement de leur loyer ou d'hypothèque.

Pour les organismes propriétaires, 13% d'entre eux déboursent au-delà de 15% du budget total à l'hypothèque. Or, ils sont par ailleurs passablement plus nombreux (69%) que la moyenne à dédier 5% ou moins de leur budget total à l'hypothèque.

Pour les organismes locataires, la proportion du budget total consacré au loyer présente des variations importantes selon les catégories de locataires présentées ici.

Proportion du budget total annuel allouée au loyer, par catégorie d'organismes locataires





Les organismes logés sur le marché privé mobilisent une part de budget plus grande que la moyenne des organismes.

Les organismes hébergés dans un immeuble municipal ou paramunicipal et les organismes logés dans un bâtiment religieux sont les plus favorisés puisqu'ils consacrent une part de budget au loyer moins élevée que les autres types de locataires.



Plus l'année d'acquisition est récente, plus la proportion du loyer, ou de remboursement de l'hypothèque, par rapport au budget total représente une part élevée.

Les organismes logés dans un bâtiment de type commercial privé sont moins nombreux à occuper des locaux qui leur coûtent moins de 5% (25% des répondants) de leur budget total.

Parmi les organismes logés dans un immeuble municipal, paramunicipal ou dans un bâtiment religieux, aucun répondant n'a déclaré consacrer plus de 15% du budget au loyer.

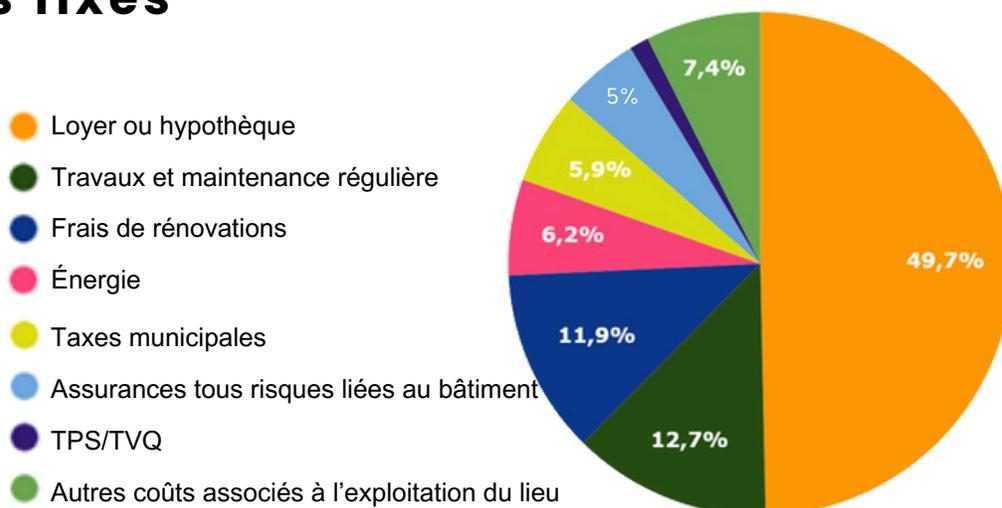


Les organismes qui comptent sur des subventions par projet ou salariales ne peuvent pas utiliser ces revenus pour payer les frais de loyer, ou d'hypothèque. Les résultats auraient pu être différents si ces financements avaient été exclus des budgets totaux.

3.2 - DÉPENSES ALLOUÉES AUX COÛTS FIXES

Répartition des dépenses allouées aux coûts fixes

226 répondants



Ce graphique doit être interprété en sachant que c'est la part de chaque dépense en lien avec les coûts fixes pour l'hébergement qui est traduit. Les dépenses liées à la masse salariale ou en lien avec la programmation des organismes ne sont pas pris en compte.



Le paiement du loyer ou de l'hypothèque représente la moitié des coûts fixes permettant l'exploitation d'espaces communautaires qui accueillent une équipe de travail, des membres et usagers, de l'équipement et les activités communautaires.

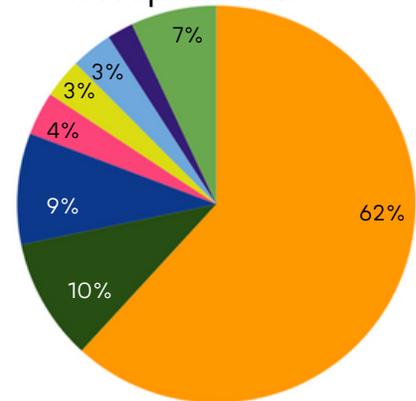
Description des coûts fixes liés à l'hébergement

Loyer ou hypothèque	Ce poste budgétaire comprend les paiements versés au propriétaire ou aux créanciers, ainsi que les intérêts d'emprunt.
Travaux et maintenance régulière	Cela comprend les coûts d'entretien récurrent des espaces, comme le déneigement, les réparations mineures, la gestion de parasites, etc.
Frais de rénovation	Ce sont les dépenses pour des travaux majeurs, ou encore le budget consacré à un fonds de réserve en vue de défrayer des travaux éventuels.
Énergie	Ce sont les dépenses requises pour chauffer, éclairer et climatiser les espaces communautaires.
Taxes municipales	Certains organismes défraient des taxes liées à l'évaluation foncière des locaux qu'ils occupent.
Assurances tous risques	Les organismes sont tenus d'avoir une protection contre les sinistres comme le feu, le vol et le vandalisme. Il arrive que la couverture demandée par certains propriétaires soit plus exigeante.
TPS/TVQ	Plusieurs organismes locataires paient des taxes à la consommation sur les baux commerciaux.
Autres coûts associés à l'exploitation du lieu	Les autres dépenses concernent les frais de télécommunications, l'achat de mobilier et d'équipement de bureau, et le ménage.

- Loyer ou hypothèque
- Travaux et maintenance régulière
- Frais de rénovations
- Énergie
- Taxes municipales
- Assurances tous risques liées au bâtiment
- TPS/TVQ
- Autres coûts associés à l'exploitation du lieu

Organismes locataires

181 répondants

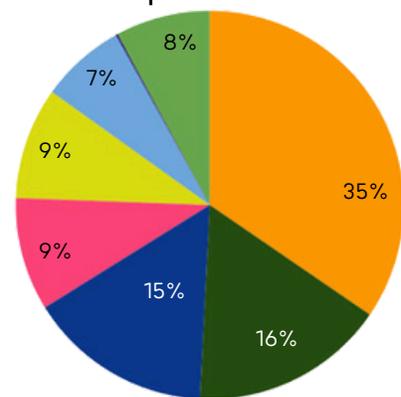


Depuis la collecte de données, les organismes propriétaires montréalais se sont vu accorder l'annulation de la compensation de la taxe municipale. Comme on peut constater ici, c'est un poste budgétaire considérable (9%) qui pourra soulager certains organismes.



Organismes propriétaires

45 répondants



Les travaux de maintenance, d'entretien et de rénovation du bâtiment constituent une part considérable des budgets pour l'exploitation du lieu. Ce sont les deuxièmes et troisièmes postes budgétaires en importance pour les organismes locataires et propriétaires.



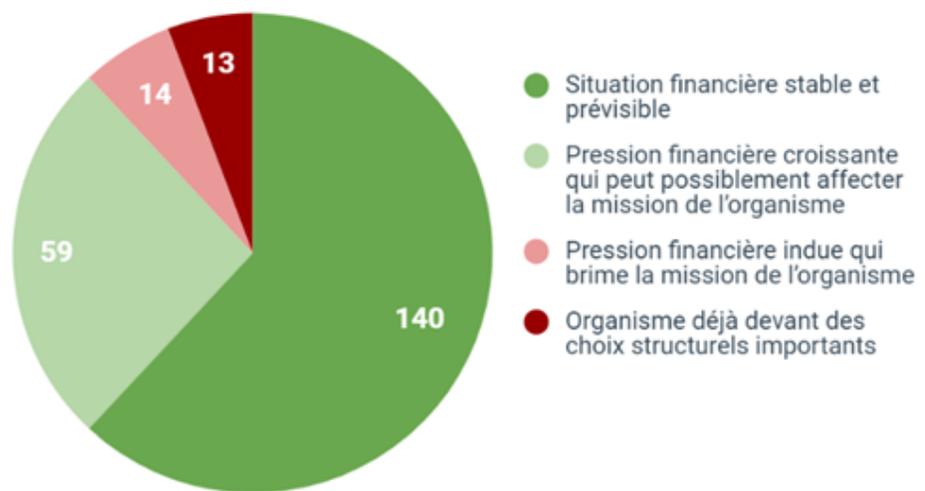
- Il y a une corrélation positive entre le nombre de points de services de chaque organisme et les frais d'assurance élevés.
- Il y a une corrélation entre les organismes locataires d'un local commercial privé et l'importance des budgets consacrés au loyer, aux taxes foncières, et aux taxes à la consommation (TPS et TVQ).

3.3 - SATISFACTION DE LA SITUATION DES ORGANISMES

Appréciation de la situation financière actuelle

226 réponses

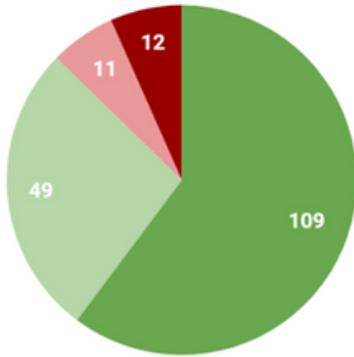
Quelle description rejoint le mieux la situation financière actuelle de l'organisme?



Grâce aux commentaires, on constate que les organismes qui sont devant une situation financière vulnérable doivent réduire leurs activités et le nombre d'employés. D'autres commentaires permettent de comprendre que les vagues d'inflation qui touchent les coûts fixes affectent les budgets disponibles pour leur mission.

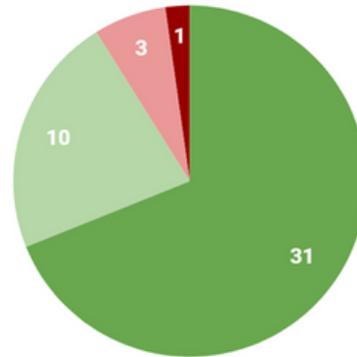
12% de l'ensemble des organismes répondants ont déclaré être dans une situation financière qui entraîne des choix structurels importants ou qui brime la mission de l'organisme.





Organismes locataires

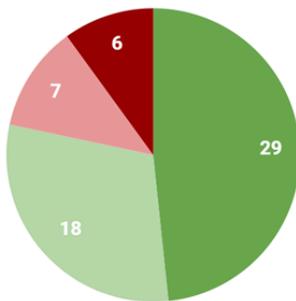
181 répondants



Organismes propriétaires

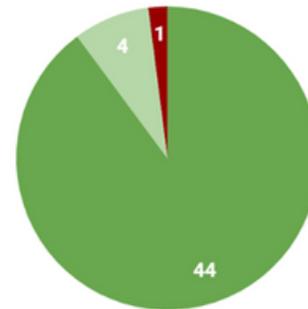
45 répondants

- Situation financière stable et prévisible
- Pression financière induite qui brime la mission de l'organisme
- Pression financière croissante qui peut possiblement affecter la mission de l'organisme
- Organisme déjà devant des choix structurels importants



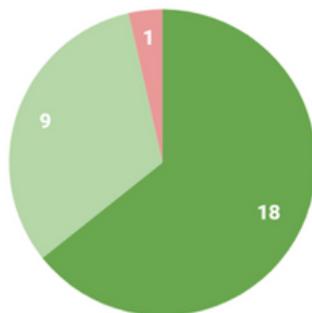
Organismes locataires d'un bâtiment privé

60 répondants



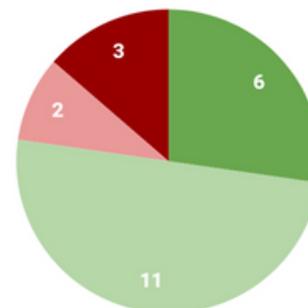
Organismes locataires d'un bâtiment municipal ou paramunicipal

49 répondants



Organismes locataires d'un OBNL

28 répondants

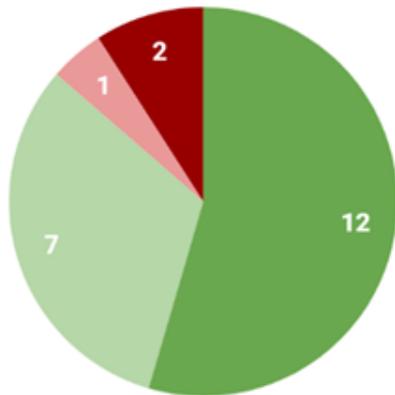


Organismes locataires d'un bâtiment scolaire ou gouvernemental

22 répondants

Organismes locataires d'un bâtiment religieux

22 répondants



- Situation financière stable et prévisible
- Pression financière croissante qui peut possiblement affecter la mission de l'organisme
- Pression financière induite qui brime la mission de l'organisme
- Organisme déjà devant des choix structurels importants

Les organismes locataires d'un bâtiment municipal, ou paramunicipal, et les organismes locataires d'un bâtiment OBNL (ou d'une coopérative ou d'une fondation), sont dans une situation financière plus stable et prévisible que les autres types de locataires.

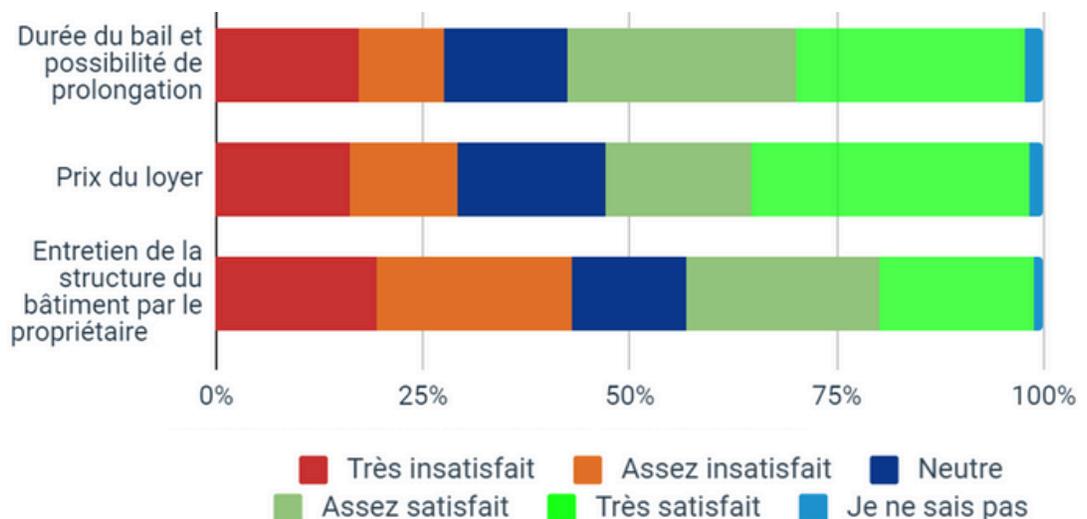
Les organismes locataires d'un bâtiment scolaire ou gouvernemental sont davantage concernés par une situation financière fragile (23%). Il en est de même pour les organismes locataires d'un bâtiment privé (22%).

Appréciation des conditions d'occupation des organismes locataires

181 répondants

Voici la formulation de la question:

Dans quelle mesure êtes-vous satisfaits des conditions d'occupation?



Parmi les tendances exposées, la durée du bail est l'aspect le plus apprécié parmi les conditions d'occupation (55% d'appréciation). Le prix du loyer est apprécié par une petite majorité de 51% des répondants.

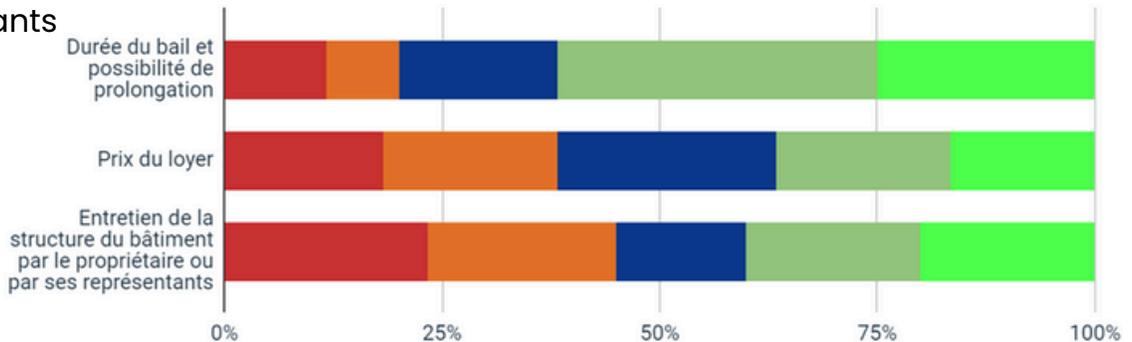
Pour ce qui est de l'entretien de la structure du bâtiment, c'est l'aspect le moins apprécié parmi les organismes locataires.



Les niveaux de satisfaction concernant la durée du bail (et la possibilité de prolongation) ainsi que l'entretien de la structure du bâtiment par le propriétaire sont fortement positivement corrélés.

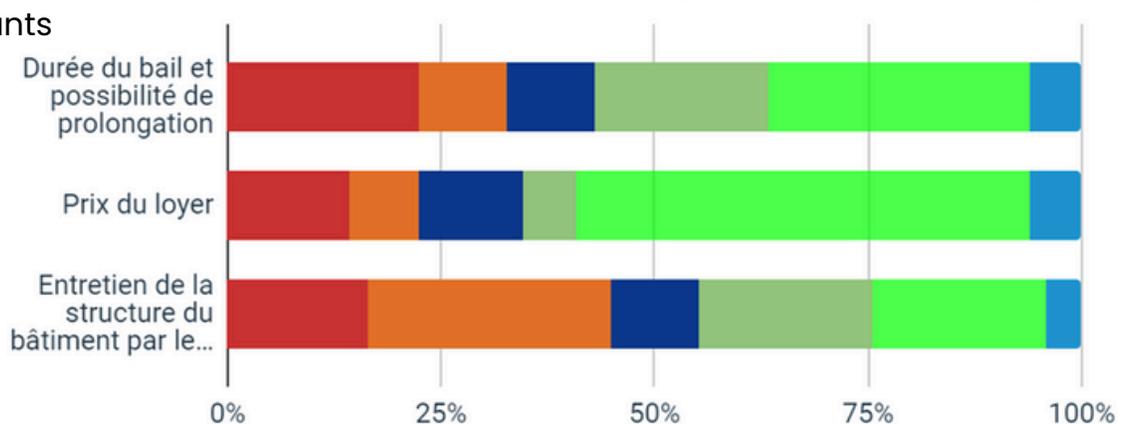
Organismes locataires logés dans un immeuble privé

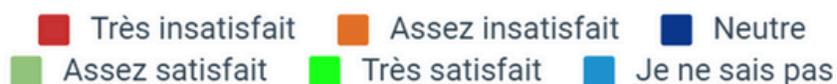
60 répondants



Organismes locataires d'un bâtiment municipal ou paramunicipal

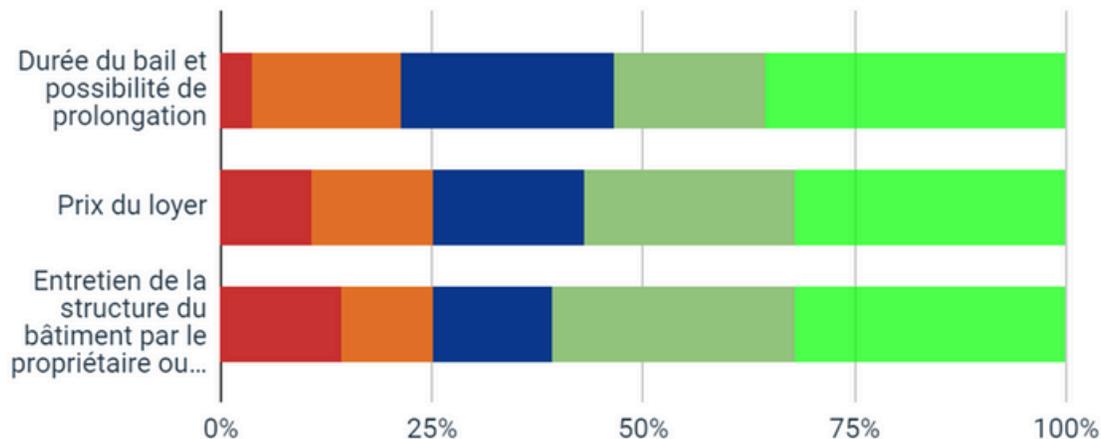
49 répondants





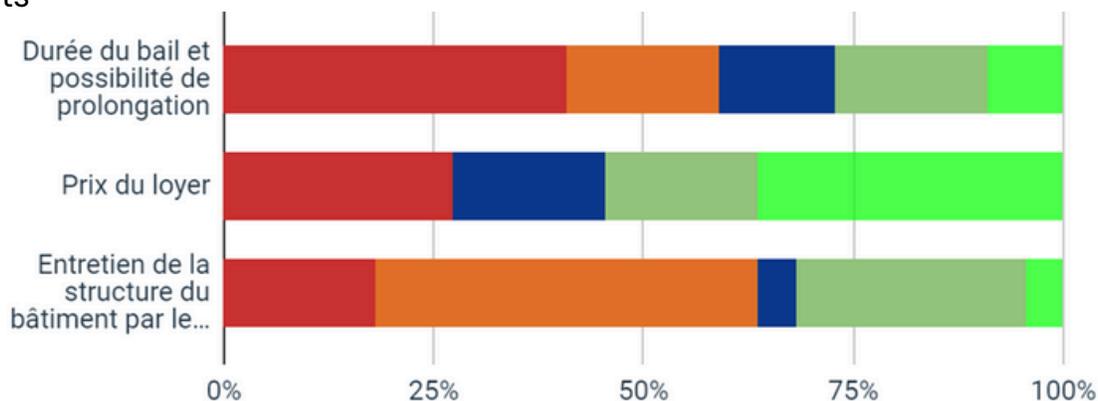
Organismes locataires d'un OBNL

28 répondants



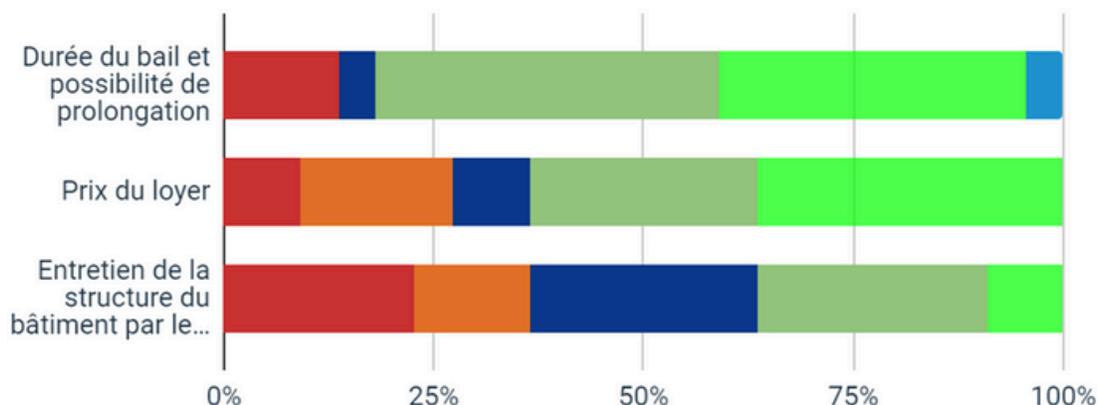
Organismes locataires d'un bâtiment scolaire ou gouvernemental

22 répondants



Organismes locataires d'un bâtiment religieux

22 répondants



Quand on regarde de plus près parmi les types d'occupation chez les organismes locataires, on constate des variations intéressantes concernant l'appréciation des conditions d'occupation.

Pour les locataires d'immeubles privés, la durée du bail est généralement considérée comme positive (63%). Pour le prix du loyer et l'entretien de la structure du bâtiment, les répondants sont partagés quant à leur satisfaction.



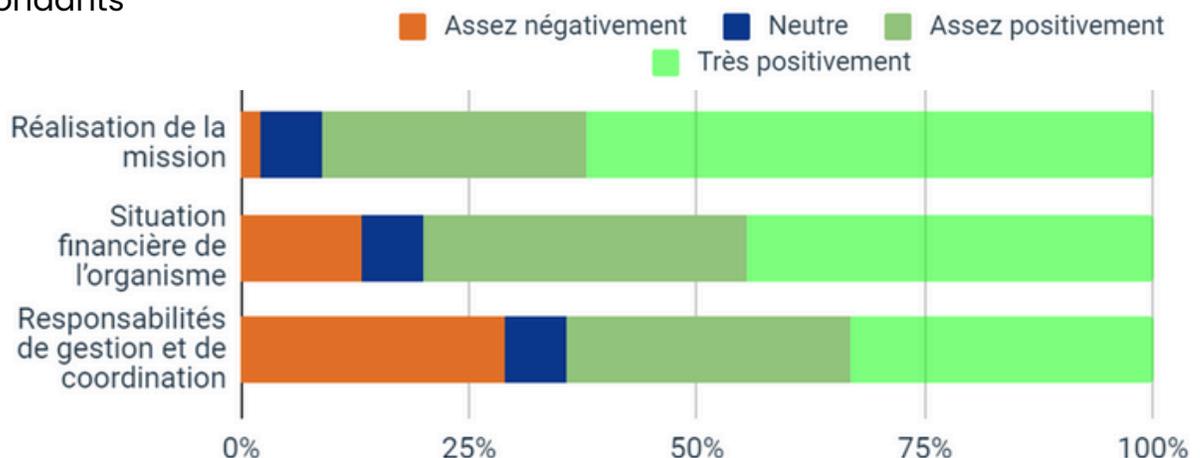
Le seul type de locataires généralement satisfait des trois variables sont les organismes locataires d'immeubles appartenant à un OBNL.

Les occupants de bâtiments religieux perçoivent positivement la durée du bail (77%) et le prix du loyer (64%). Leur perception devient plus négative au regard de l'entretien de la structure du bâtiment. Les mêmes tendances sont observées chez les locataires d'immeubles municipaux ou paramunicipaux.

Pour les locataires d'immeubles scolaires ou gouvernementaux, le prix du loyer est considéré positivement (55%), mais la durée du bail (59% d'insatisfaction) et l'entretien du bâtiment (64% d'insatisfaction) sont des aspects perçus plus négativement. D'ailleurs, ces deux critères sont les moins appréciés parmi toutes les catégories de locataires.

Appréciation des conditions d'occupation des organismes propriétaires

45 répondants



Voici la formulation de la question:

De quelle manière le fait d'être propriétaire, ou co-propriétaire, de vos locaux impacte-t'il votre situation d'organisme?

On peut observer qu'aucun répondant parmi les 45 n'a choisi *Très négativement*, et ce, pour les 3 variables évaluées.

La réalisation de la mission est l'aspect le mieux soutenu par le fait d'être propriétaire. En effet, 91% des organismes propriétaires répondants ont déclaré être satisfaits ou très satisfaits.

Les responsabilités de gestion et de coordination est l'aspect le moins bien perçu par le fait d'être propriétaire, mais c'est tout de même une variable perçue positivement par le deux tiers (64%) des organismes propriétaires répondants. Les commentaires recueillis documentent l'alourdissement des responsabilités en raison de la gestion immobilière.

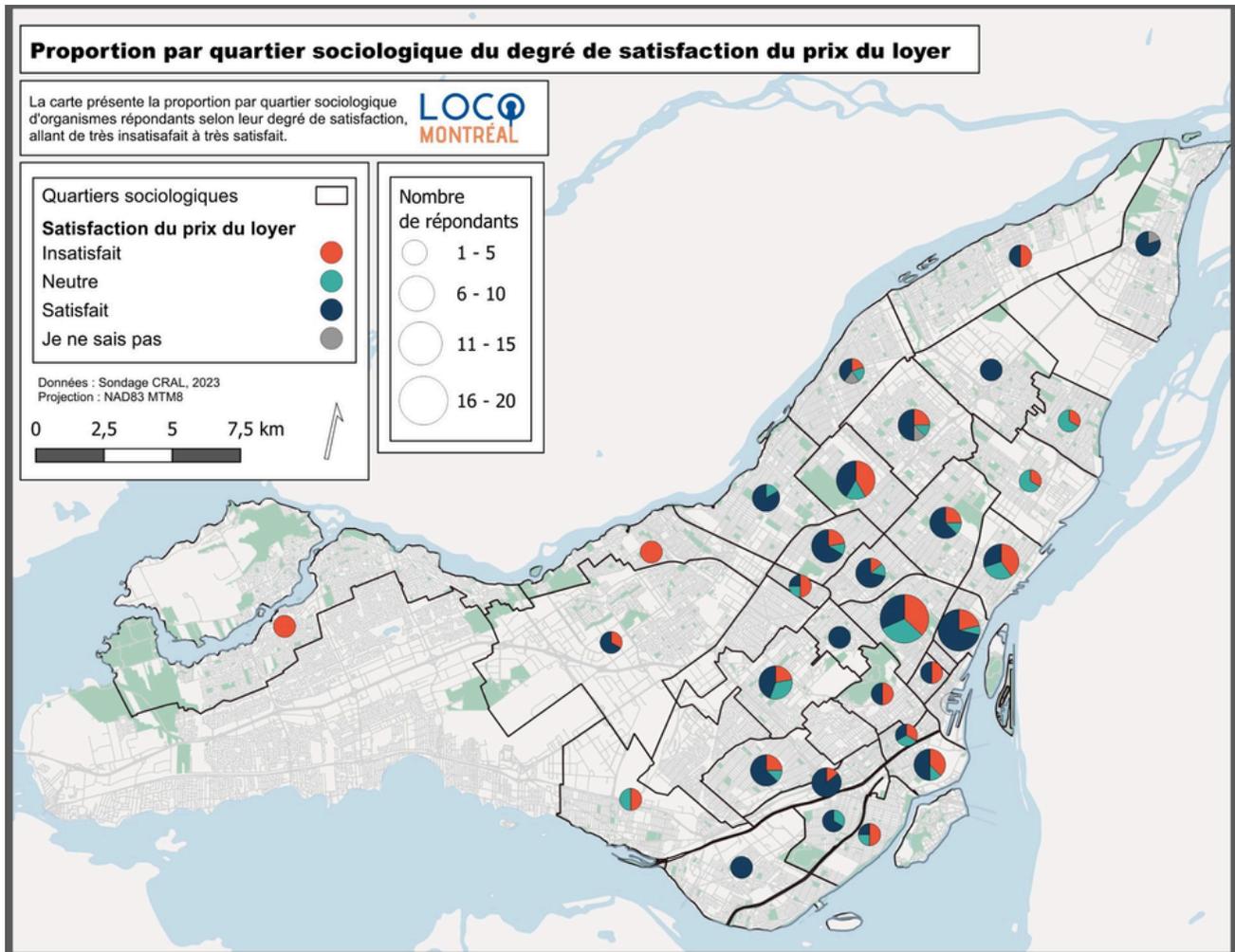


<< Par rapport à la stabilité de l'organisme et notamment sa capacité de payer un coût raisonnable et prévisible pour se loger, c'est un avantage d'être propriétaire collectif avec d'autres membres communautaires, et ça correspond à nos valeurs.

Toutefois, la vétusté du bâtiment s'ajoute aux défis d'une gestion collective de l'immeuble. La gestion/coordination pour remettre l'édifice en état et le maintenir représente une charge énorme pour les groupes membres. On a dû apprendre à tout faire. >>

Il y a une corrélation positive entre le fait de ne pas avoir plusieurs points de services et l'appréciation des responsabilités de gestion et de coordination.





Cette carte reflète les réponses des répondants locataires et propriétaires.

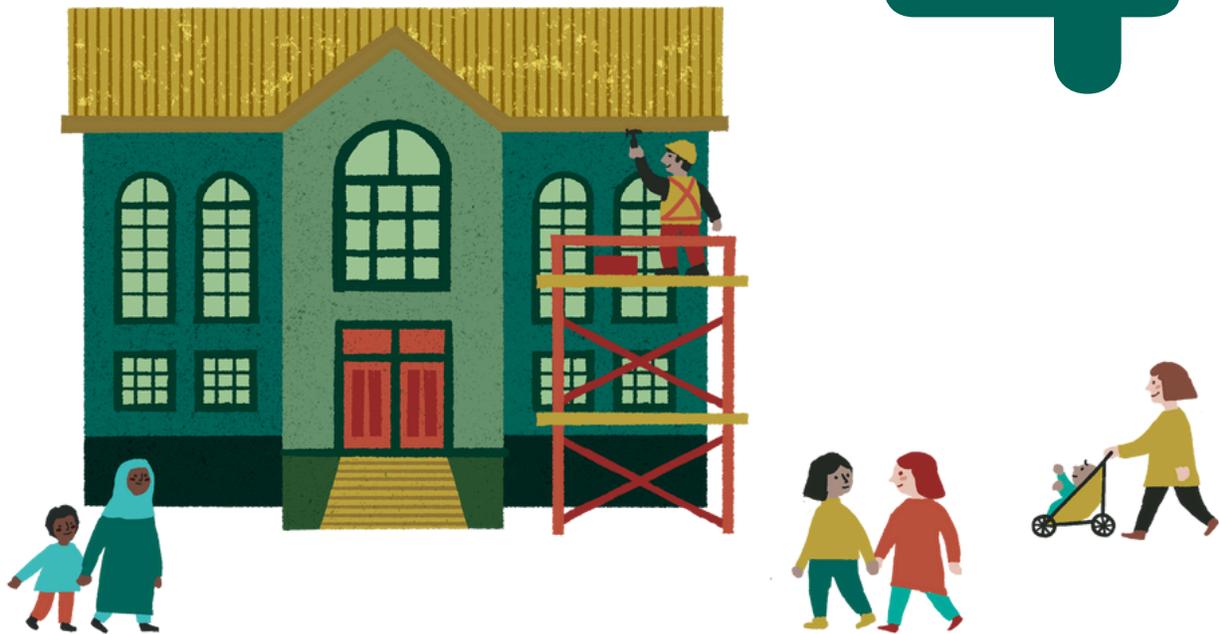


La présentation des résultats selon les quartiers montréalais reste difficile à analyser puisque le nombre de répondants n'est pas toujours représentatif des tendances territoriales locales.



Menaces et enjeux physiques liés à la situation d'hébergement

4



TABLES DES MATIÈRES

Chapitre 4

Menaces et enjeux physiques liés à la situation d'hébergement

4.1 – Éviction des organismes locataires

- Menaces d'éviction des organismes locataires

58

58

4.2 – Défis ou défauts du lieu physique

- Tous les défis ou défauts physiques rencontrés
- Principal défi ou défaut physique ayant un impact sur la mission communautaire

61

61

62

4.3 – Démarches pour améliorer les conditions d'hébergement

- Stratégies et solutions explorées pour l'amélioration des conditions d'hébergement

67

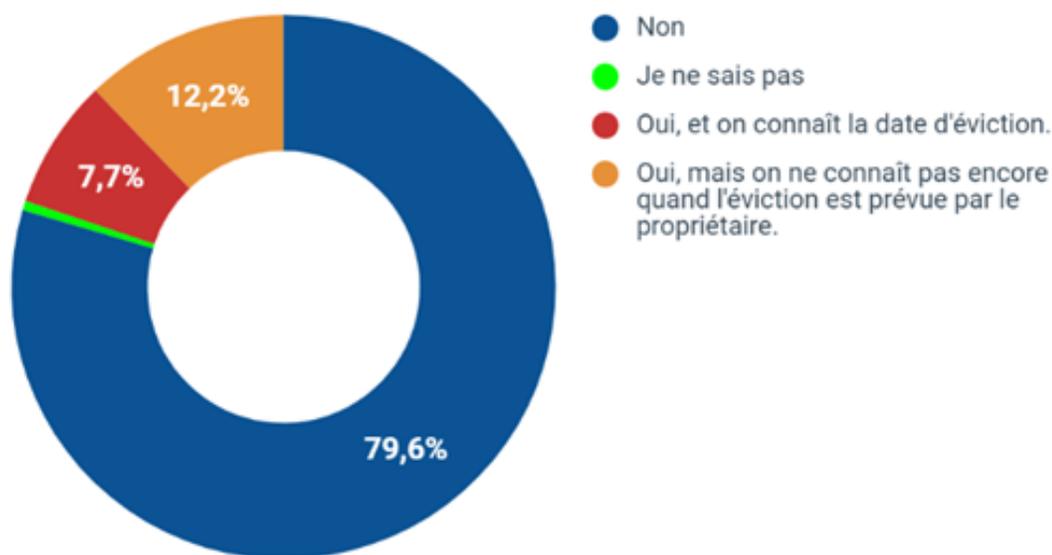
67

4.1 - ÉVICTION DES ORGANISMES LOCATAIRES



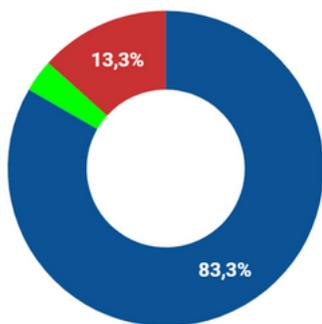
Menace d'éviction des organismes locataires

181 répondants

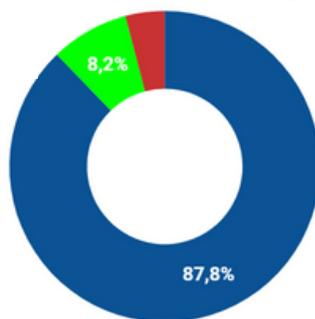


C'est 1 organisme locataire sur 5 qui est concerné par une situation d'éviction imminente ou attendue.

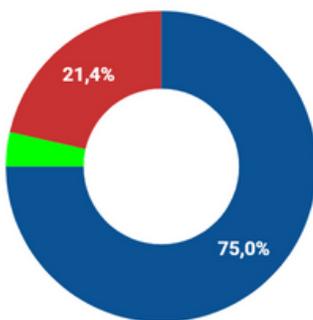
● Non
 ● Je ne sais pas
 ● Oui, et on connaît la date d'éviction.
 ● Oui, mais on ne connaît pas encore quand l'éviction est prévue par le propriétaire.



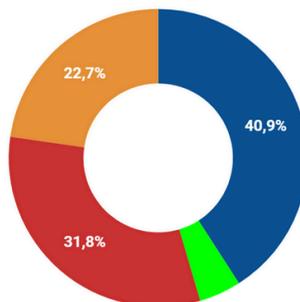
Organismes locataires d'un immeuble privé
60 répondants



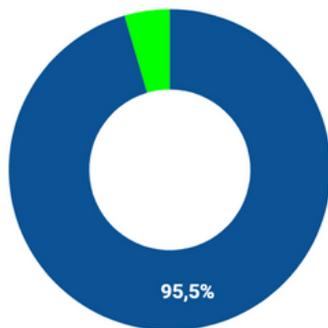
Organismes locataires d'un immeuble municipal ou paramunicipal
49 répondants



Organismes locataires d'un immeuble OBNL
28 répondants



Organismes locataires d'un immeuble scolaire ou gouvernemental
22 répondants



Organismes locataires d'un bâtiment religieux
22 répondants

Les organismes locataires logés dans un bâtiment scolaire ou ministériel sont les plus touchés par une éviction imminente (32%) ou attendue (23%).

Les organismes hébergés dans un bâtiment religieux ne semblent pas du tout touchés par l'éventualité d'une éviction.

Pour les organismes locataires logés dans un bâtiment OBNL ou coop, on observe une proportion élevée qui a reçu un échéancier quant à leur éviction (21%). Il serait intéressant de mieux comprendre ce phénomène en considérant que les propriétaires sont eux-mêmes déjà impliqués dans le mouvement communautaire ou à but non lucratif.



Plus de la moitié des organismes logés dans un bâtiment scolaire ou gouvernemental sont concernés par une éviction imminente ou attendue (55%).

Les contextes d'éviction sont variés. Parmi les commentaires, on retrouve des explications qui précisent les situations rencontrées.

En voici quelques-unes.

- Le propriétaire ne prévoit pas renouveler le bail.
- La hausse fulgurante du loyer.
- La mise en vente de l'immeuble.
- L'accès au bâtiment sera interdit en raison de problèmes structurels.
- Un changement de gestionnaires pourra entraîner la fin du contrat d'occupation.
- Le changement de critères et de politiques d'attribution de locaux.



<< Nous sommes parmi les organismes logés dans un bâtiment municipal. Mais notre mission n'est pas seulement locale et un gestionnaire nous a dit qu'on pourrait perdre nos bureaux. La priorité sera accordée à un organisme qui a un plus grand impact dans le quartier. >>



Selon une enquête menée par la Ville de Montréal, en 2019:

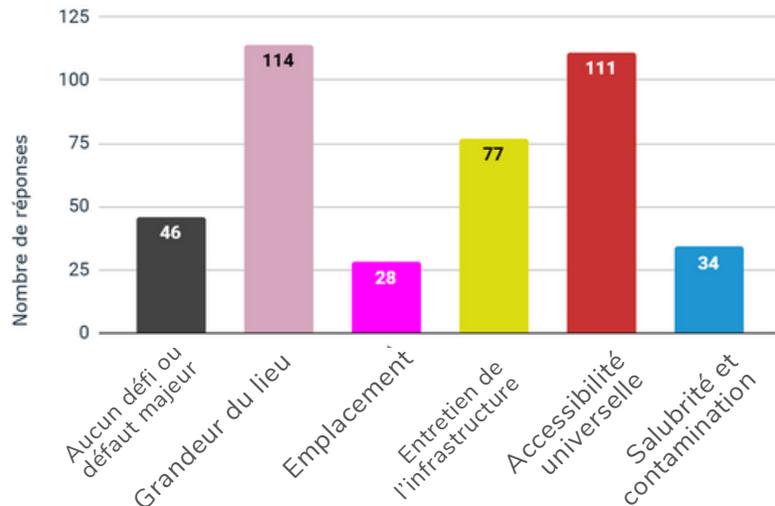
- 140 bâtiments municipaux gérés par les arrondissements hébergent au moins un organisme;
- 12 bâtiments municipaux gérés par le Service de la diversité et de l'inclusion sociale sont à la disposition d'organismes régionaux;
- 80 bâtiments municipaux vétustes sont actuellement vacants.

Plusieurs arrondissements montréalais ont implanté une politique de reconnaissance des organismes communautaires à partir de 2018. Cela a accordé un statut préférentiel aux organismes qui offrent des services à la population locale. En effet, les bâtiments municipaux sont actuellement contingentés et désormais plus aussi accessibles pour les organismes régionaux pour lesquels les usagers et les usagères rejoints sont répartis régionalement.

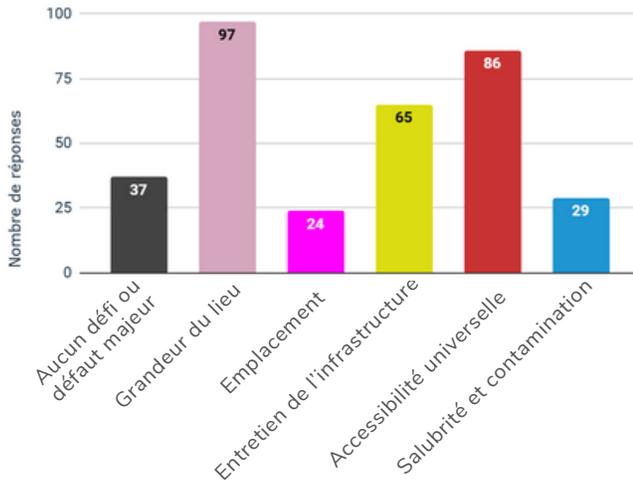
4.2 - DÉFIS OU DÉFAUTS DU LIEU PHYSIQUE

Tous les défis ou défauts physiques rencontrés 226 répondants

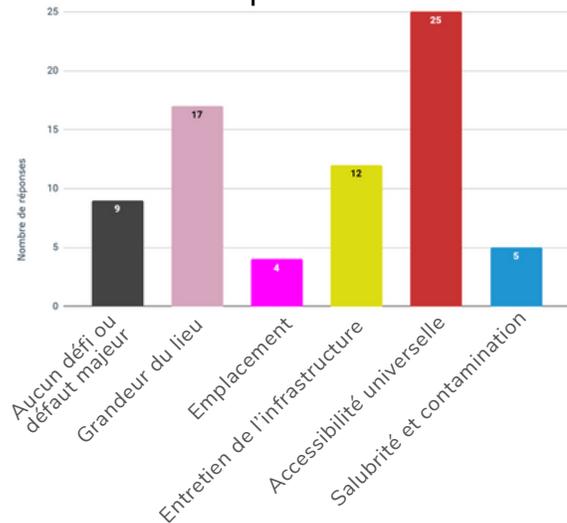
Pour cette question, les organismes participants pouvaient cocher autant de choix que souhaité. La moyenne de réponses sélectionnées est de 1,8 par participation.



Organismes locataires 181 répondants



Organismes propriétaires 45 répondants



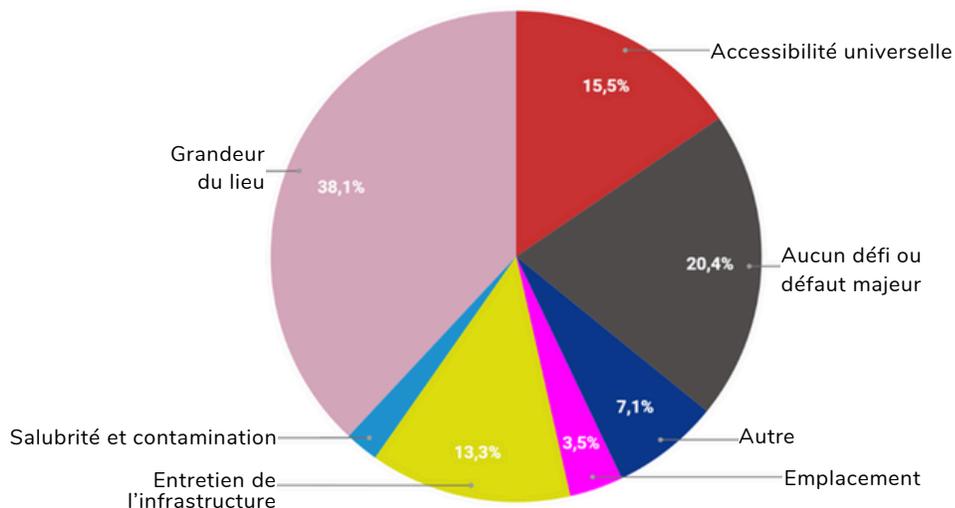
Voici les conclusions.

La *grandeur du lieu* et l'*accessibilité universelle* sont les défis les plus répandus parmi les réponses recueillies.

Pour les organismes locataires, c'est la *grandeur du lieu* qui est l'irritant le plus répandu, et l'*accessibilité universelle* n'est pas loin derrière.

Pour les organismes propriétaires, c'est l'*accessibilité universelle* qui s'impose comme défi le plus souvent rencontré.

Principal défi ou défaut physique ayant un impact sur la mission communautaire 226 répondants



On a demandé aux représentants ou représentantes d'organismes de choisir une seule réponse pour le défi ou le défaut le plus important qui brime la mission de l'organisme. Cette question permet d'éclairer les problèmes et les irritants majeurs qui ont un impact sur les organismes.

La *grandeur du lieu* est toujours la principale difficulté rencontrée pour 38% des organismes répondants, mais l'*accessibilité universelle* se retrouve désormais en troisième position (16%). En deuxième place, c'est *aucun défi ou défaut majeur* (20%) qui est identifié. Cette situation enviable est constatée par un organisme sur 5.

Voici les situations rencontrées éclairées grâce aux commentaires recueillis dans la catégorie *autre*.



<<Manque de pouvoir des locataires sur les décisions de l'immeuble.>>

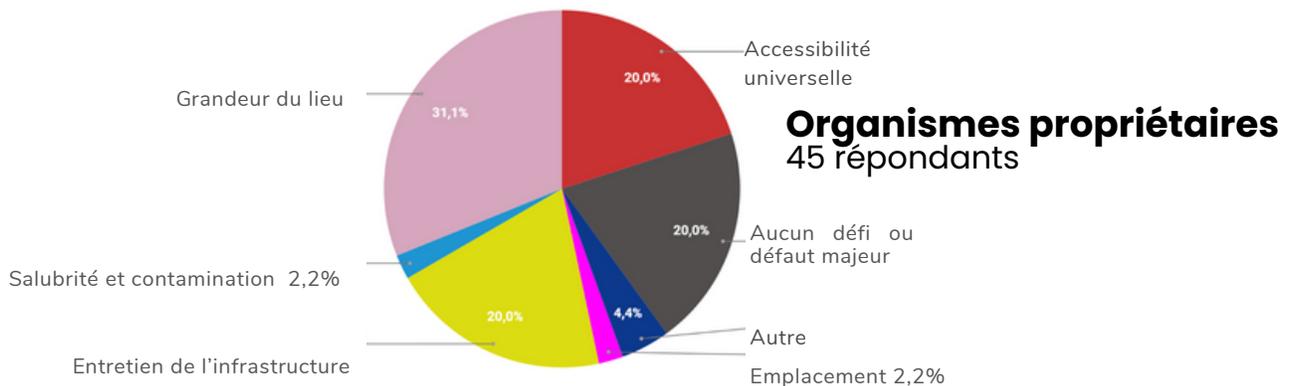
<<Certains résidents de l'immeuble vivent de lourdes problématiques (consommation, criminalité) sans aide ni supervision. Certains employés ne veulent pas se rendre au travail, car ce n'est pas sécuritaire.>>

<<L'organisme voudrait un local dans le sud de l'arrondissement, en plus du local qu'on a dans le secteur nord. Idéalement, on aurait 3 points de services car on dessert un large territoire et mes collègues sont constamment en déplacement.>>

<<Problème pour gérer les heures de disponibilité des salles communes, ça limite nos activités.>>

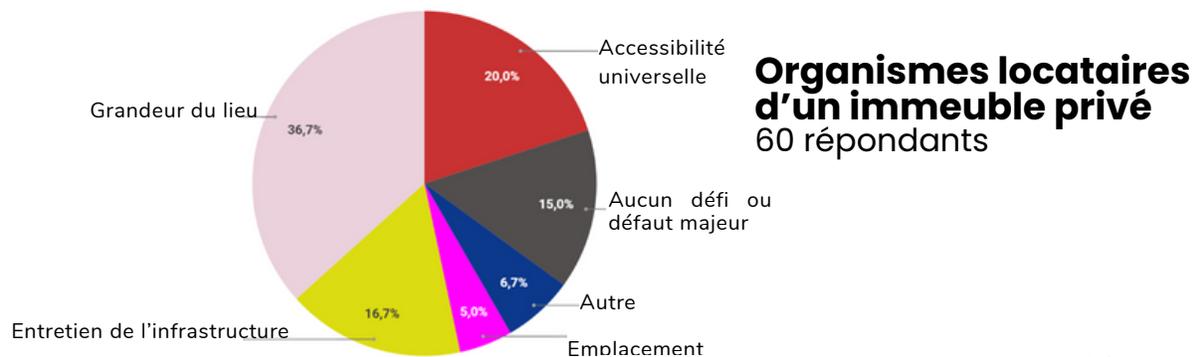
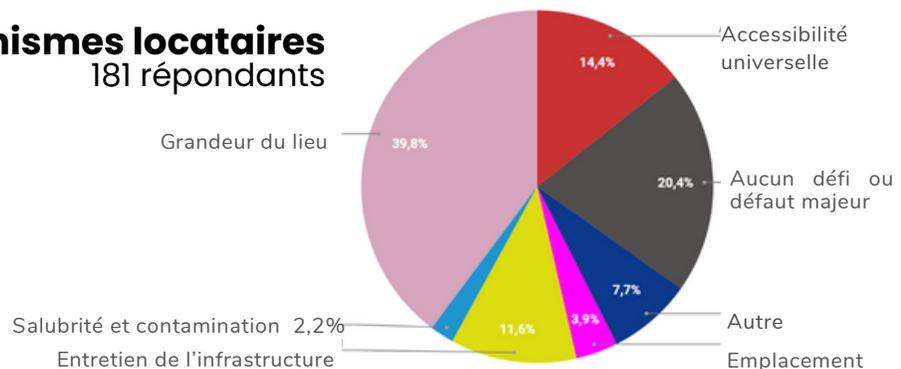
<<On doit prévoir des rénovations majeures sur l'immeuble, mais nos bailleurs de fonds n'acceptent pas que nous nous constituions un fonds de prévoyance pour y voir.>>

Principal défi ou défaut physique ayant un impact sur la mission communautaire



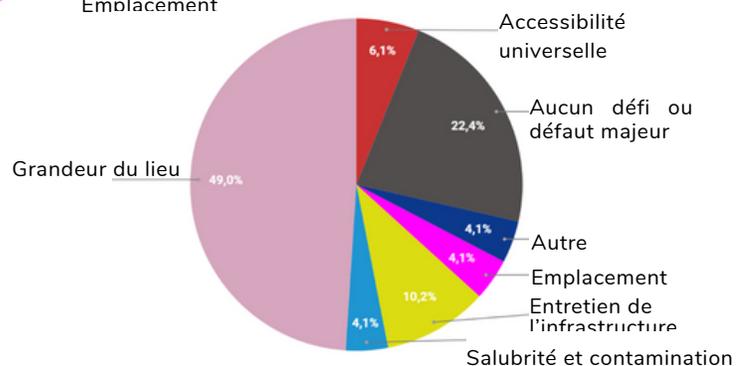
Organismes locataires

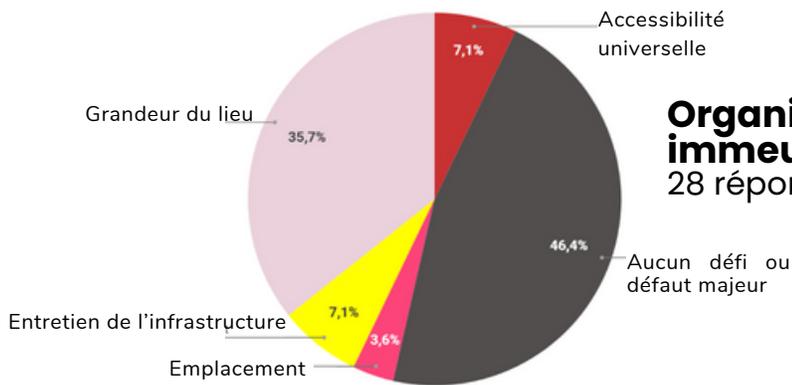
181 répondants



Organismes locataires d'un immeuble municipal ou paramunicipal

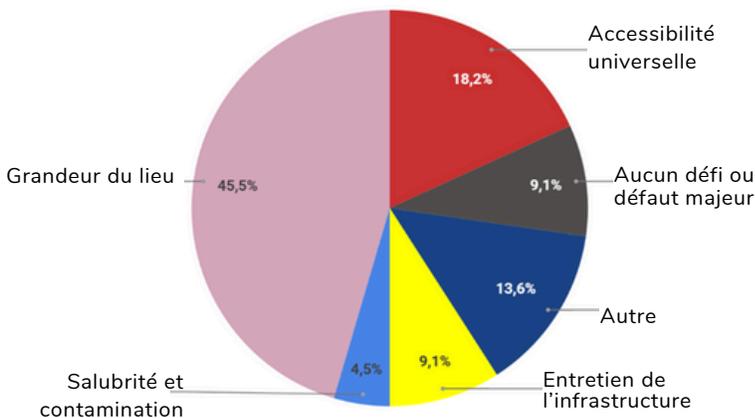
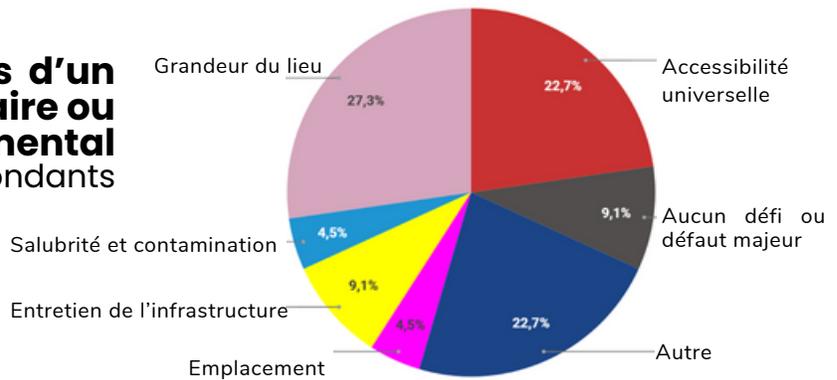
49 répondants





Organismes locataires d'un immeuble OBNL
28 répondants

Organismes locataires d'un immeuble scolaire ou gouvernemental
22 répondants



Organismes locataires d'un bâtiment religieux
22 répondants

La pression engendrée par les difficultés liées au lieu physique nuit à l'accessibilité et à la fréquentation des organismes, à la rétention du personnel, à la charge de travail des employés, et au développement de la programmation communautaire.



Les témoignages qui suivent décrivent les façons dont les enjeux et défis physiques freinent la mission des organismes.

Emplacement

<<Les transports en commun sont peu accessibles. Ça crée une difficulté de rétention de personnel ainsi que pour la réalisation des activités.>>

Salubrité et contamination

<<Le local est fréquemment inondé. Il y a des moisissures et de l'amiante. Nous favorisons le télétravail, mais les rencontres virtuelles ne sont pas idéales pour l'esprit d'équipe, et les locations externes coûtent cher.>>

Structure et infrastructure

<<There is no air conditioning in the summer, so we must leave the office around 11am because it get's too hot. In the winter, the heat is insufficient.>>

Accessibilité universelle

<<Plusieurs personnes ne peuvent pas venir dans nos locaux puisqu'elles sont à mobilité réduite. Étant un milieu de vie, c'est très contraignant. Ça accroît l'isolement de ces personnes.>>

Grandeur du lieu

<<The team must move the equipment on 2 different levels, many times a day. I cannot help them, because I hurt my back over the years.>>

<<Je me retrouve avec des poussettes, des sacs de vêtements et du matériel pédagogique dans mon bureau. Ça donne une ambiance d'entrepôt alors qu'on voudrait qu'il soit accueillant puisque des interventions s'y déroulent.>>

<<L'aspect de confidentialité est vraiment important et c'est difficile en ce moment avec la configuration des locaux. On avait un budget pour engager une nouvelle ressource humaine, mais on doit laisser faire puisqu'il n'y a pas de place pour elle.



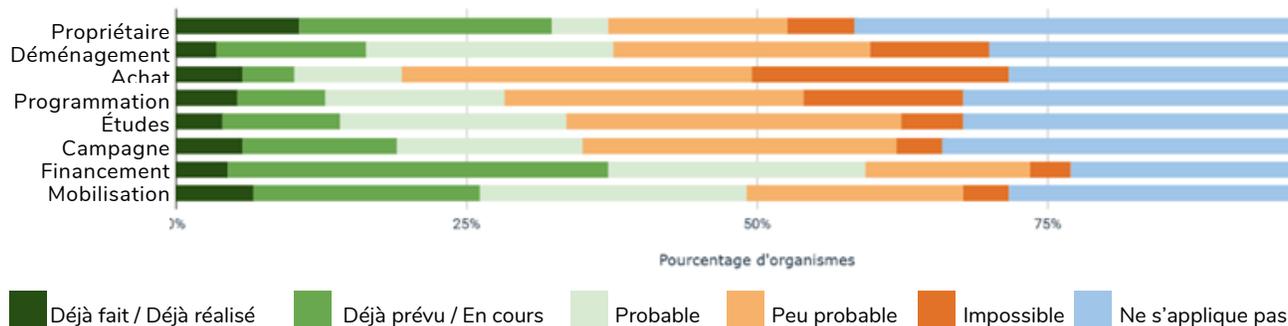
Il y a des liens à faire entre les *problèmes structurels* et les autres autres caractéristiques physiques des locaux communautaires. Les problèmes de *contamination et d'insalubrité* sont une conséquence du *manque d'entretien* à la suite d'un dégât d'eau, ou dû au fait que les fenêtres n'ont jamais été remplacées. Il y a également un lien entre les *problèmes structurels* et l'*accessibilité universelle*: un ascenseur brisé et une rampe extérieure jamais réparée proviennent en effet d'un laisser-aller sur le plan de l'entretien des infrastructures.

Parmi les organismes concernés par la *grandeur des locaux*, plusieurs commentaires permettent de voir que ces organismes disposent généralement de grandes quantités de matériel: joujouthèques, ateliers de réparation de vélos, vestiaires, distributions et préparations alimentaires. En effet, c'est inhérent à la mission de plusieurs organismes qui sont également des milieux de vie d'avoir besoin de fournitures variées. Pour ces organismes, ils occupent probablement des locaux qui correspondent à leur budget plutôt que des locaux qui correspondent à leur fonction.

4.3 - DÉMARCHES POUR AMÉLIORER LES CONDITIONS D'HÉBERGEMENT

Stratégies et solutions explorées pour l'amélioration des conditions d'hébergement

226 répondants



La déclinaison des solutions et stratégies a été abrégée pour la présentation des figures.

Voici les libellés complets:

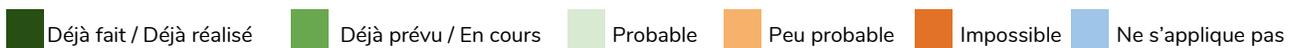
- *Propriétaire*: Négociation avec le propriétaire
- *Déménagement*
- *Achat*: Achat immobilier
- *Programmation* : Modification de la programmation de l'organisme
- *Études*: Exploration technique des options (étude de besoins, études techniques ou financières)
- *Campagne*: Campagne pour faire connaître la situation et engager les décideurs
- *Financement*: Recherche de financement supplémentaire
- *Mobilisation*: Mobilisation avec d'autres organismes vivant une situation similaire

Cette question permet de faire un état des lieux quant aux solutions envisagées ou portées par les organismes afin de s'adresser à l'amélioration de leurs conditions d'hébergement.

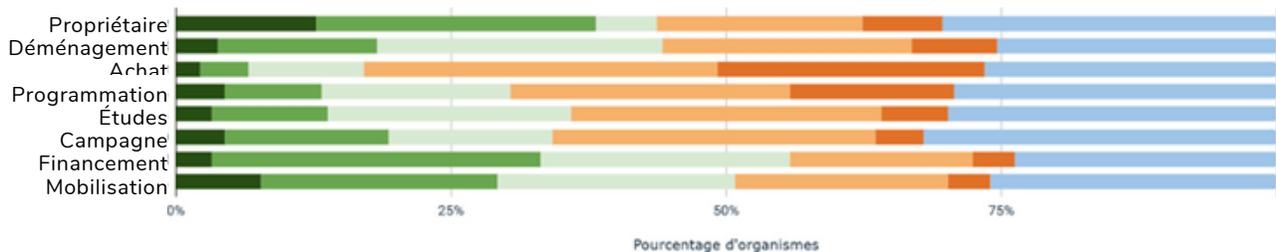


La recherche de financement, la négociation auprès du propriétaire et la mobilisation sont les solutions les plus souvent considérées par les organismes montréalais.

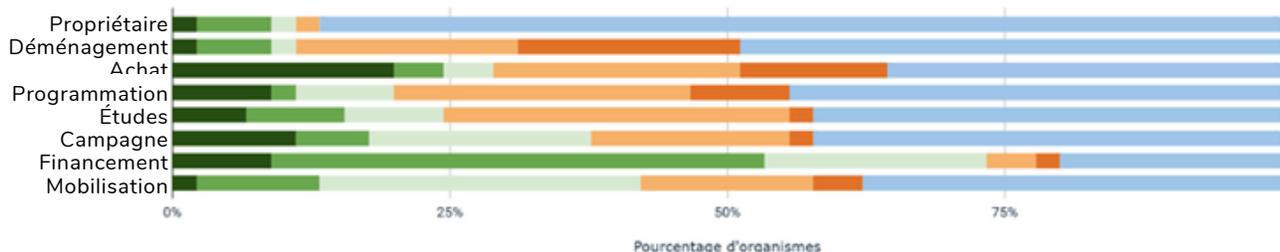
Stratégies et solutions explorées pour l'amélioration des conditions d'hébergement par catégories de répondants



Organismes locataires 181 répondants



Organismes propriétaires 45 répondants



Pour les organismes locataires, la *négociation auprès du propriétaire* est la principale démarche que les répondants et répondantes ont déjà mise en œuvre ou déjà planifiée (38%).

La *recherche de financement* (32%) et la participation à une *mobilisation* (29%) sont la deuxième et troisième stratégies qui résonnent le plus chez les organismes locataires.

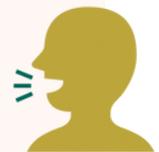
Pour les organismes propriétaires, la *recherche de financement* est une démarche déjà entamée ou prévue pour une majorité des répondants et répondantes (53%). L'*achat immobilier* est une solution mise en œuvre ou prévue pour 24% d'entre eux. La participation à une *campagne* est un recours déjà engagé ou prévu pour 18% des organismes propriétaires.

La variable *ne s'applique pas* est répandue pour les organismes propriétaires puisque plusieurs choix de réponse ne sont pas adaptées à leur statut.



Le recours à *un achat immobilier* est la solution la moins populaire parmi les organismes locataires. Tout juste 7% d'entre eux considèrent cette stratégie.

<<On est membre d'un regroupement québécois d'organismes apparentés au nôtre, et on constate que les groupes qui se sont portés acquéreurs de leur immeuble ne semblent pas à l'aise financièrement et ça entraîne des responsabilités lourdes à porter. L'achat d'un bien immobilier demande aux directions d'organismes de jouer un rôle de gestion des immeubles. Est-ce qu'on est vraiment prêt à jouer ce rôle alors que les avantages sont loins d'être démontrés?>>



Les informations fournies par les répondants et répondantes dans la section réservée aux commentaires sont riches et précisent comment de nombreux organismes s'organisent en temps de crise de l'hébergement.

Notez que les propos ont pu être abrégés et reformulés pour améliorer leur cohérence. Voici des extraits recueillis.



Négociation avec le propriétaire

L'organisme négocie actuellement avec le propriétaire qui est l'arrondissement. L'organisme propose d'assumer certains travaux pour rafraîchir les espaces communs, et, en échange, demande d'avoir accès à davantage de locaux et d'obtenir un contrat d'occupation sur du long terme (minimum 10 ans).

Déménagement

L'organisme travaille avec l'arrondissement pour qu'il se dote d'espaces communautaires dans un pôle de services actuellement en planification.

L'organisme travaille avec un développeur de logement social qui prévoit développer 50 unités dans un quartier. Les représentants et représentantes de l'organisme sont en pourparlers pour qu'une partie du projet puisse accueillir notre organisme.

Achat immobilier

Il y a une démarche pour reconverter une ancienne école en centre communautaire dans notre quartier. La cession de bâtiments publics pour des usages communautaires n'est pas rendue possible par les paliers de gouvernement, et on ne voit pas sur quels financements on peut compter pour rendre ce projet possible.

Implication dans une mobilisation ou une campagne

Nous sommes impliqués auprès de notre regroupement communautaire. Notre regroupement déplore la lenteur des changements structurels et demande que les subventions soient rehaussées. Les programmes doivent permettre d'assumer l'augmentation des coûts d'hébergement et de pouvoir compter sur un fonds d'urgence pour les organismes évincés.

On fait des représentations auprès de l'arrondissement afin de pouvoir compter sur des locaux gratuits à la bibliothèque quelques heures par jour pour faire des activités jeunesse. Mais ça ne bouge pas.

L'arrondissement propose quelques salles accessibles universellement. Mais notre organisme a besoin de pouvoir planifier sa programmation à l'avance et l'arrondissement ne souhaite pas nous garantir qu'on aura ces salles, car c'est un système de premier arrivé, premier servi. C'est navrant pour nos membres qui sont des personnes handicapées. L'accès à ces espaces adaptés est pourtant déterminant pour nos membres.

Pour l'ensemble des organismes hébergés dans un bâtiment municipal, on s'est mis d'accord, entre nous et auprès de l'arrondissement, que les coûts du loyer seront harmonisés sur une période de 5 ans. Cela veut dire, pour certains organismes, qu'ils vont passer de 18\$ le pieds carrés à 12\$ en 2028, mais pour d'autres organismes qui payent 6\$ le pieds carrés, leur loyer va doubler en 5 ans. C'est par solidarité et pour que l'arrondissement ait les moyens de poursuivre son offre locative abordable que ces organismes ont mené cette démarche concertée.

La campagne Inter-CEP regroupe 6 centres d'éducation populaire, et elle anime des représentations auprès du ministère de l'Éducation. Les demandes concernent l'accès aux bâtiments éducatifs et des loyers gratuits.



Voici les commentaires recueillis qui mettent de l'avant des pistes d'action qui n'avaient pas été proposées dans la liste, mais que les participants et participantes disent vouloir mettre en place:

- Que les employés soient en télétravail.
- Que certains services (comptabilité, secrétariat) et les espaces (salles de rencontre, postes de travail) soient mutualisés.
- Que l'organisme délaisse certaines superficies de travail et qu'il ait plus souvent recours à des locations spéciales (activités et rencontres) ou d'appoint (entrepôt).
- Qu'un réseau d'immeubles communautaires soit à la disposition d'organismes qui desservent les besoins populationnels.
- Qu'il y ait la création d'un fonds pour soutenir les travaux de rénovations.
- Que les organismes qui ne reçoivent pas de financement à la mission (par exemple les jeunes organismes) soient dédommagés afin d'être en mesure d'assumer les différents coûts d'opération.

Conclusions de l'enquête et réflexions à poursuivre

5



TABLES DES MATIÈRES

Chapitre 5

Conclusions de l'enquête et réflexions à poursuivre

5.1 – Retour sur les tendances

- Chapitre 1: Introduction et méthodologie de la démarche 75
- Chapitre 2: Profil général des organismes participants 76
- Chapitre 3: Effort financier en matière d'hébergement 77
- Chapitre 4: Menaces et enjeux physiques liés à la situation d'hébergement 78

5.2 – Observations et pistes d'action

79

5.1 - RETOUR SUR LES TENDANCES



Chapitre 1 - Introduction et méthodologie de la démarche

- C'est le Comité régional sur les locaux communautaires montréalais qui a conçu et déployé cet état de situation en matière d'hébergement communautaire à Montréal.
- Il y a un total de 226 formulaires valides compilés qui alimentent cet état de situation.
- Malgré une participation satisfaisante, on ne peut pas présumer de la représentativité exhaustive des conclusions.
- Il y a principalement 2 filtres qui ont été appliqués pour analyser les données.
 - 1- Le profil des organismes propriétaires a été distingué de celui des organismes locataires.
 - 2- Les organismes locataires ont été répartis en 5 catégories d'occupation:
 - organismes logés dans un immeuble privé;
 - organismes hébergés dans un immeuble qui appartient à une OBNL, à une coopérative, ou à une fondation;
 - organismes hébergés dans un bâtiment municipal ou paramunicipal;
 - organisme hébergés dans un bâtiment scolaire ou gouvernemental;
 - et organisme hébergés dans un bâtiment religieux.



Chapitre 2 - Profil général des organismes participants

- Il y a 36% des organismes qui occupent plusieurs points de service. Il y a 18% des organismes qui assument les charges financières de deux points de services ou plus.
- Le fait d'avoir plusieurs points de services entraîne des défis organisationnels. Par ailleurs, les organismes dans cette situation reconnaissent que ça peut contribuer à améliorer leur fréquentation.
- Les subventions à la mission constituent la source principale et structurante de financement de 71% des organismes répondants.
- Les organismes propriétaires présentent des équipes et des capacités d'accueil du public plus importantes que les organismes locataires.
- Les organismes propriétaires restent plus longtemps que les organismes locataires dans les mêmes locaux. Cela peut assurément contribuer à une certaine stabilité.

Chapitre 3 – Effort financier en matière d’hébergement

- C’est 55% de tous les organismes répondants pour qui le loyer ou l’hypothèque coûtent moins de \$20,000. Par ailleurs, c’est 15% d’entre eux qui consacrent plus de \$50,000 au loyer ou à l’hypothèque.
- Parmi les organismes locataires qui déboursent le moins pour le paiement du loyer ou de l’hypothèque (moins de \$20,000 annuellement), on retrouve une grande majorité d’organismes hébergés dans un espace municipal ou paramunicipal et d’organismes hébergés dans un bâtiment religieux.
- Les organismes locataires logés sur le marché privé payent de loyers plus élevés que les autres types de locataires et même plus élevés que l’hypothèque des organismes propriétaires.
- Les organismes propriétaires disposent de budgets annuels plus importants que les organismes locataires.
- Les travaux de maintenance et d’entretien du bâtiment constituent une part considérable des coûts fixes. Après le loyer ou l’hypothèque, c’est le deuxième postes budgétaires en importance pour les organismes locataires et propriétaires.
- Les programmes qui permettent d’assumer certaines rénovations ou travaux sont rares et présentent des paramètres peu accessibles aux organismes.
- Les organismes locataires d’un bâtiment scolaire ou gouvernemental sont largement concernés par une situation financière précaire (23%). Il en est de même avec les organismes locataires d’un bâtiment privé (22%).
- Le seul type d’organismes locataires généralement satisfaits des 3 variables proposées pour évaluer les conditions d’occupation (Durée du bail; Coût du bail; Entretien de la structure du bâtiment) sont les organismes locataires d’immeubles appartenant à un OBNL, ou à une coopérative.

Chapitre 4 - Menaces et enjeux physiques liés à la situation d'hébergement

- C'est 1 organisme locataire sur 5 qui est concerné par une situation d'éviction imminente ou attendue.
- Plus de la moitié des organismes locataires logés dans un bâtiment scolaire ou gouvernemental prévoient être touchés par une éviction.
- La grandeur du lieu et l'accessibilité universelle sont les difficultés les plus répandues concernant les défis ou défauts physiques du lieu occupé.
- Un organisme sur 5 n'est confronté à aucun défi ou défaut majeur du lieu physique occupé qui brimerait la mission de l'organisme.
- La pression engendrée par les difficultés liées au lieu physique nuit à l'accessibilité et à la fréquentation des organismes, à la rétention du personnel, à la charge de travail, et à leur capacité de développer la programmation.
- La recherche de financement supplémentaire et la sollicitation auprès du propriétaire sont les solutions les plus souvent déployées par les organismes locataires montréalais.
- Le recours à un achat immobilier n'est pas une stratégie largement considérée par les organismes. Il y a tout juste 7% des organismes locataires qui envisagent cette solution.



5.2 - OBSERVATIONS ET PISTES D'ACTION



Il va sans dire que ce portrait ne dépeint pas toute la complexité de la situation que connaissent les organismes communautaires en matière d'hébergement. Il s'agit d'un aperçu des tendances importantes à retenir afin d'élaborer des programmes et des politiques qui soutiennent le rôle des organismes communautaires et qui mitigent les perturbations rencontrées en matière de locaux communautaires accessibles, abordables et adéquats.

Les locaux animés par les organismes communautaires montréalais sont régulièrement des milieux de vie structurants pour la santé, la sécurité, et le bien-être de la population, et ces espaces sont névralgiques pour le tissu social montréalais. Il apparaît important de soutenir la stabilité des organismes, autant que possible, dans leur emplacement actuel afin de les aider à consolider leur mission et à jouer pleinement leur rôle.

Depuis la collecte de données, les évictions se sont malheureusement poursuivies depuis 2023. Les articles de journaux couvrent régulièrement ces situations. Tout porte à croire que les organismes qui perdent leurs locaux perdent bien plus qu'une adresse. C'est souvent un réseau de membres qui est à reconstruire et des coûts fixes augmentés qui les attendent.

Les conditions locatives sur le marché privé et dans les bâtiments publics de juridiction provinciale fragilisent les organismes logés

Sur le plan financier et sur le plan de la stabilité d'hébergement, il ressort de ce portrait que les organismes hébergés dans un local commercial privé ou un bâtiment gouvernemental (de juridiction provinciale) sont davantage vulnérables que les autres types d'organismes locataires.

En effet, ces organismes défraient des loyers plus chers et sont davantage exposés aux situations d'éviction que les autres types de locataires.

Les lieux de culte : des opportunités d'hébergement abordables qui comprennent quelques menaces de stabilité

À partir des résultats du sondage, il semble que la pression de la spéculation immobilière ne concerne pas vraiment les organismes locataires hébergés dans un lieu de culte. Or, les offres locatives dans ce secteur sont souvent mal répertoriées et les ententes d'occupation reposent sur des dynamiques de gré à gré pour lesquelles les valeurs fondamentales peuvent exclure certaines activités communautaires plus militantes.

La fermeture et la mise en vente de bâtiments religieux n'ont pas été exposées dans cet état de situation, mais c'est pourtant un phénomène bien réel qui peut toucher les organismes hébergés.

Il arrive par ailleurs que la fermeture de lieux de culte permette à certains organismes de reconvertir ces espaces en centres communautaires. Ces cas restent l'exception plutôt que la règle, et certaines conditions de réalisation gagneraient à être améliorées pour le bénéfice de la communauté.

Les organismes propriétaires: une trajectoire avantageuse qui comprend une part de risque

La situation des organismes propriétaires se distingue de celle des organismes locataires. Les tendances permettent de comprendre que la plupart des organismes propriétaires tirent leur épingle du jeu sur le plan

financier surtout lorsque leur acquisition immobilière remonte aux années où le marché immobilier était plus clément. C'est aussi pour la stabilité de l'organisme et en tant que levier de croissance que ce statut offre des avantages.

Malgré les avantages captés dans le sondage, il faut noter que le fait d'être propriétaire de ses espaces communautaires peut représenter un stress financier supplémentaire, peut compter comme un risque dû à l'endettement hypothécaire, et peut affecter la charge mentale des gestionnaires déjà occupés par la mission première de leur organisme.

On peut comprendre que les non-propriétaires ne sont pas légions à porter des démarches d'achat immobilier puisque les gains obtenus sont souvent à long terme. En ajoutant à cela l'augmentation du prix de l'immobilier et de la construction, cela explique pourquoi c'est une minorité d'organismes seulement qui porte de telles initiatives et qui y arrive en fin de compte.

L'amélioration physique et structurelle du parc immobilier à l'usage d'organismes

La dégradation des infrastructures communautaires, publiques et religieuses et le manque d'accessibilité universelle sont des enjeux répandus, et ils concernent tous les profils d'organismes propriétaires et locataires. En plus de brimer la desserte des organismes auprès de la population, de représenter un fardeau pour les équipes de travail et de restreindre le développement des organismes, ces défauts liés au lieu physique sont difficiles à modifier dans l'état actuel des choses.

En effet, les programmes pour appuyer ce genre de travaux sont rares et pas toujours adaptés à la réalité d'organismes communautaires. Les travaux exigés représentent des sommes dont la planification financière doit souvent être ventilée sur plusieurs années, et ils entraînent des charges qui mettent à mal les capacités financières d'organismes. Pourtant, la qualité des bâtiments qui hébergent des organismes est une condition essentielle pour garantir leur accessibilité au public montréalais pour les prochaines décennies.

Davantage de locaux hors marché pour contrôler les coûts de loyer

Cette démarche a permis de mieux cerner différentes problématiques, et de prendre conscience de l'importance de l'hébergement pour la pérennité du mouvement communautaire. Les organismes assument des dépenses considérables liées aux locaux communautaires, dont la plus importante est généralement celle du loyer, ou de l'hypothèque.

Afin de permettre aux organismes de jouer leur rôle, sans gruger sur les ressources disponibles pour leurs activités, il est essentiel d'engager les paliers politiques pour le développement de l'offre locative hors marché, et de développer des solutions variées pour des besoins d'hébergement multiples.

MERCI!

LOCO Montréal remercie chaque organisme qui a participé à cette enquête. Vos réponses généreuses permettent d'alimenter la réflexion et l'action en faveur de locaux communautaires abordables, adéquats et accessibles.

**L'ÉTAT DE SITUATION: HÉBERGEMENT
DES ORGANISMES COMMUNAUTAIRES**

est disponible sur le site
www.loco-mtl.net