

Hébergement des organismes communautaires à Montréal



Septembre 2025

LOCO
MONTRÉAL

1

Méthodologie de la démarche

p. 3

- Objectifs
- Critères d'analyse
- Collecte des données

2

Profil général des organismes participants

p. 5

- Statuts d'occupation des locaux
- Points de service
- Taille et stabilité des organismes

3

Principales tendances

p. 7

- Montants alloués au loyer ou à l'hypothèque
- Dépenses allouées aux coûts fixes
- Proportion du budget allouée au loyer
- Appréciation des conditions d'occupation
- Situations d'éviction
- Défis et défauts du lieu physique ayant un impact sur la mission communautaire
- Démarches pour améliorer les conditions d'hébergement

4

Conclusions en rafale

p. 14



Ceci est une version synthèse de
L'ÉTAT DE SITUATION complet:
www.loco-mtl.net

1 - MÉTHODOLOGIE

3

Objectifs

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 enjeux d'hébergement des organismes montréalais.

Critères d'analyse

Voici les catégories utilisées pour l'analyse des données:

1

Le profil d'**organismes locataires** et **propriétaires**

2

Les organismes locataires sont classés en **5 catégories**

1- Organismes locataires hébergés dans un **bâtiment privé** de type commercial

2- Organismes locataires hébergés dans un bâtiment qui appartient à une **OBNL**, une **coopérative**, ou une fondation

3- Organismes locataires hébergés dans un **bâtiment municipal** ou paramunicipal

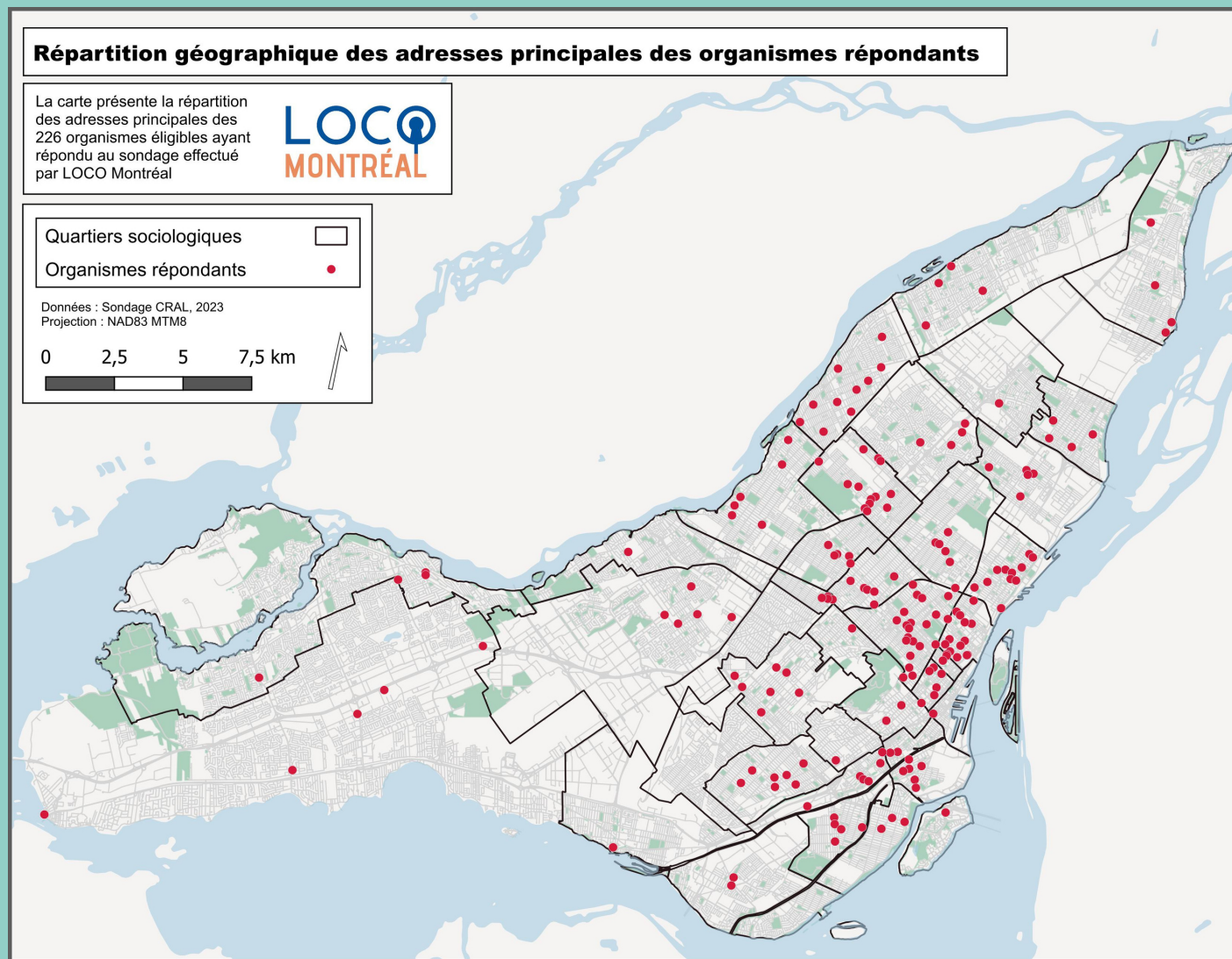
4- Organismes locataires hébergés dans un bâtiment du **gouvernement du Québec**

5- Organismes locataires hébergés dans un **bâtiment religieux**

1 - MÉTHODOLOGIE

Collecte de données

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



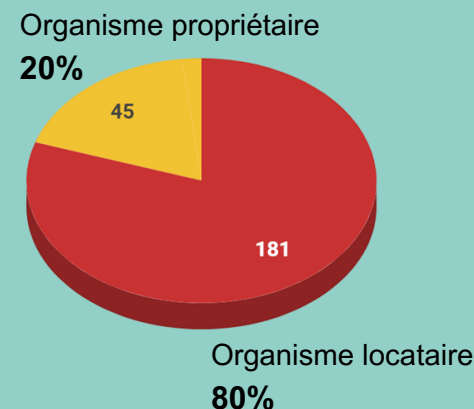
Les résultats reflètent la situation des organismes répondants seulement. On ne peut pas présumer de la représentativité exhaustive des conclusions.

Certains profils d'organismes n'ont pas pu participer à l'enquête. Les organismes qui n'occupent aucun local communautaire ont été exclus selon les critères de participation.

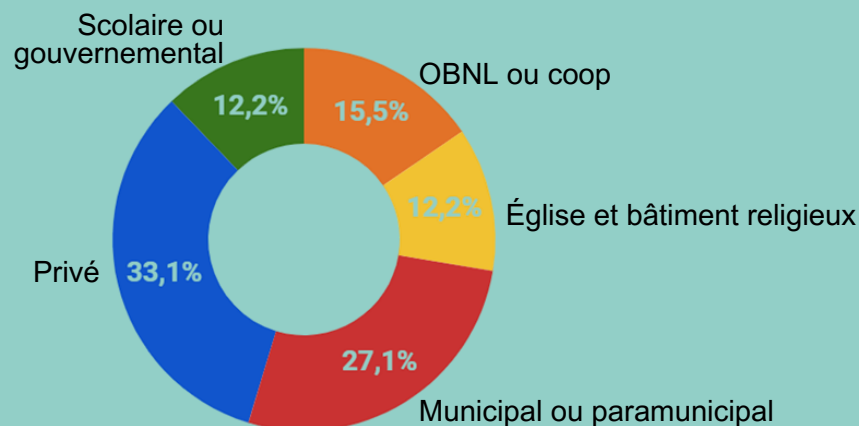
Statuts d'occupation des locaux

Il y a 80% d'organismes répondants qui sont locataires de leurs locaux, et 20% en sont propriétaires.

Parmi les organismes propriétaires, les structures de détention sont variées: coopérative; organisme propriétaire avec des logements supervisés ; organisme occupant détenant des espaces locatifs pour d'autres organismes ; et organisme occupant sans espace excédentaire.



Organismes locataires



Les organismes comptent sur une variété d'offres locatives pour leur hébergement, et ce, partout à Montréal.

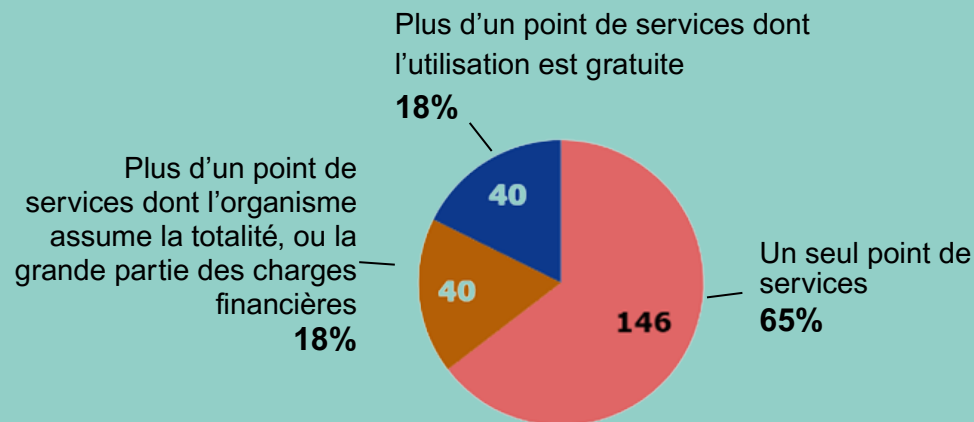
Ce sont les locaux privés (par ex. dans un bâtiment commercial), qui représentent l'offre d'hébergement la plus répandue auprès des organismes montréalais.

2 - PROFIL GÉNÉRAL

Nombre de points de services

C'est plus du tiers (36%) des organismes qui gère plusieurs points de service.

Le fait d'avoir plusieurs points de services entraîne des défis organisationnels de gestion. Par ailleurs, ça améliore le rayonnement et la fréquentation des organismes concernés.



Taille et stabilité des organismes

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.

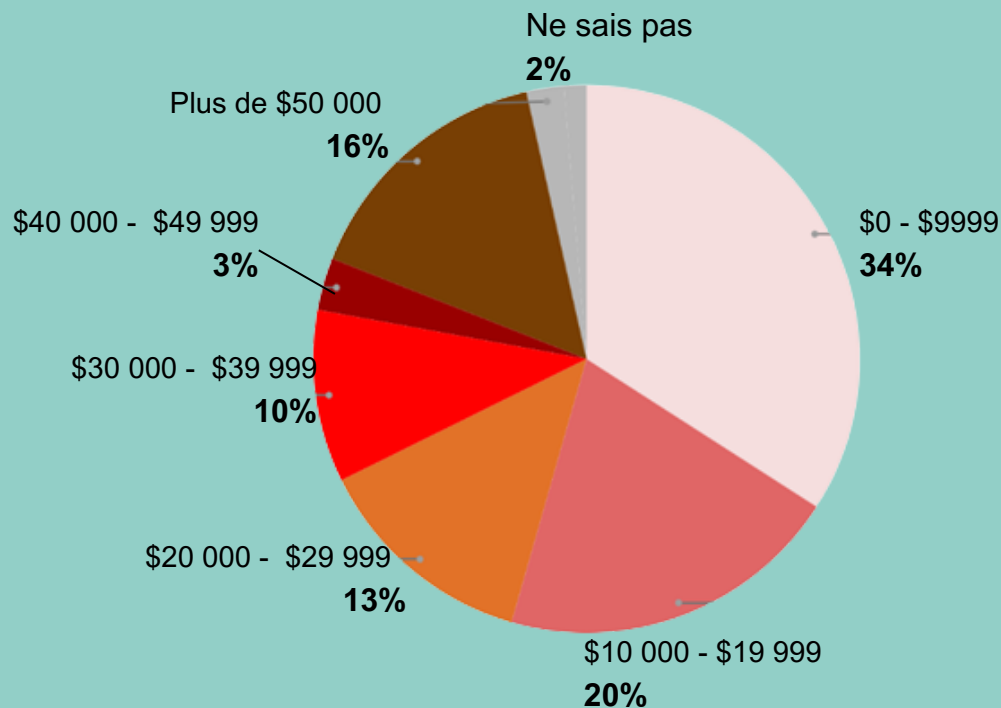
Les organismes propriétaires présentent des équipes et des capacités d'accueil plus importantes que les organismes locataires.

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.

3 - PRINCIPALES TENDANCES

7

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



14% des organismes locataires ne paient rien ou un montant symbolique en frais de loyer liés à leur quartier général.

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

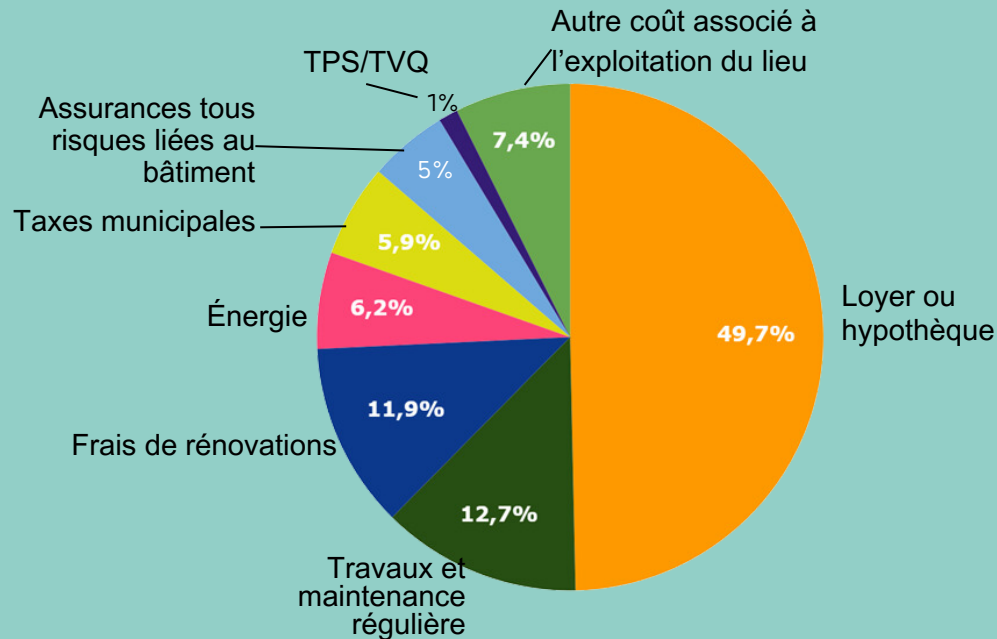
- Les organismes locataires d'un espace privé sont moins nombreux (18%) que la moyenne à payer moins de \$20,000 annuellement et il sont plus nombreux (25%) que la moyenne à payer plus de \$50,000 annuellement en frais de loyer.

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 par an.
- 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 par an.

3 - PRINCIPALES TENDANCES

Dépenses allouées aux coûts fixes



Les dépenses pour la masse salariale ou pour la programmation des organismes ne sont pas pris en compte dans ce graphique.

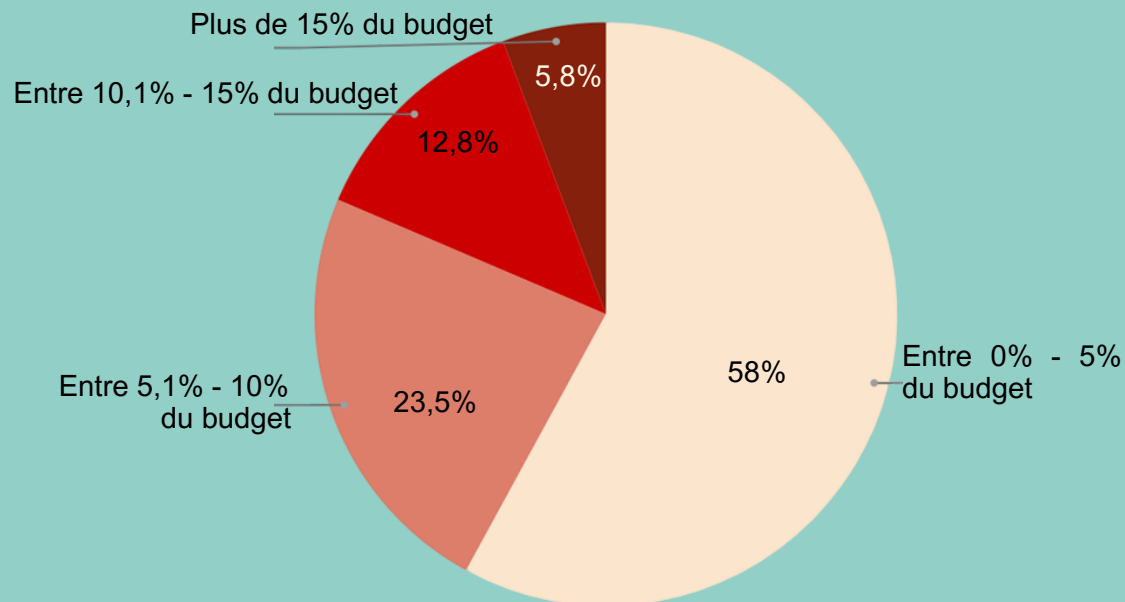
Le paiement du loyer, ou de l'hypothèque, représente environ la moitié des coûts fixes permettant l'exploitation d'espaces communautaires.

Depuis la cueillette de données (au printemps 2023), les organismes propriétaires montréalais se sont vu accorder l'annulation de la compensation pour fins de taxes municipales. C'est un poste budgétaire considérable : 9% des coûts fixes des organismes propriétaires. Cet allègement fiscal aura un impact positif sur leurs dépenses. Il n'en demeure pas moins que les organismes locataires de locaux commerciaux ne sont pas éligibles à cette exemption fiscale.

Les organismes locataires d'un espace commercial privé connaissent des dépenses plus élevées pour le loyer, pour les taxes foncières, et pour les taxes à la consommation (TPS et TVQ) que les autres types d'organismes locataires.

3 - PRINCIPALES TENDANCES

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



Ce graphique traduit seulement la part du budget global dédiée au loyer, ou à l'hypothèque. Plusieurs autres factures constituent pourtant l'ensemble des coûts fixes :

- Travaux de maintenance
- Rénovations
- Énergie et chauffage
- Taxes municipales et TPS/TVQ
- Assurances

Ce graphique tient compte de l'ensemble du budget des organismes. Or, plusieurs sources de revenu (comme les subventions par projet ou salariales) n'autorisent pas d'éponger une partie des coûts fixes liés à l'hébergement.

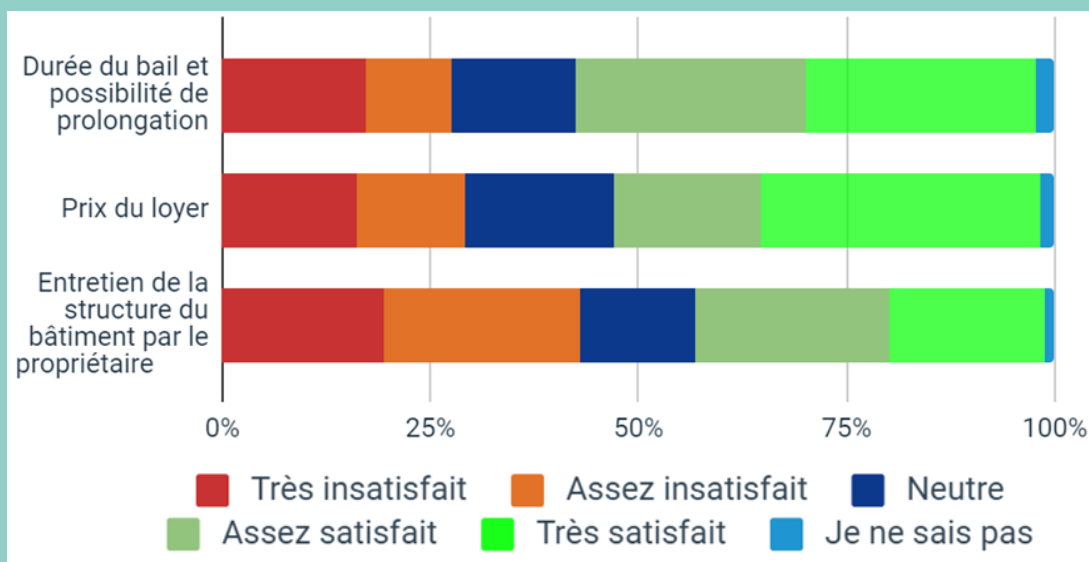
La majorité des organismes (58%), accordent 5% ou moins de leur budget global annuel au paiement de leur loyer ou à l'hypothèque. En regardant les différents profils d'organismes, certaines nuances ressortent :

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

Les organismes logés sur le marché privé mobilisent une part de budget plus grande que la moyenne des organismes, pour payer leur loyer.

3 - PRINCIPALES TENDANCES

Appréciation des conditions d'occupation pour les organismes locataires



Le seul type de locataires généralement satisfait des 3 variables sont les organismes locataires d'immeubles appartenant à un OBNL.

Les occupants de bâtiments religieux et de bâtiments municipaux ou paramunicipaux perçoivent positivement la durée du bail et le prix du loyer. Leur perception devient plus négative au regard de l'entretien de la structure du bâtiment.

Appréciation des conditions d'occupation pour les organismes propriétaires

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

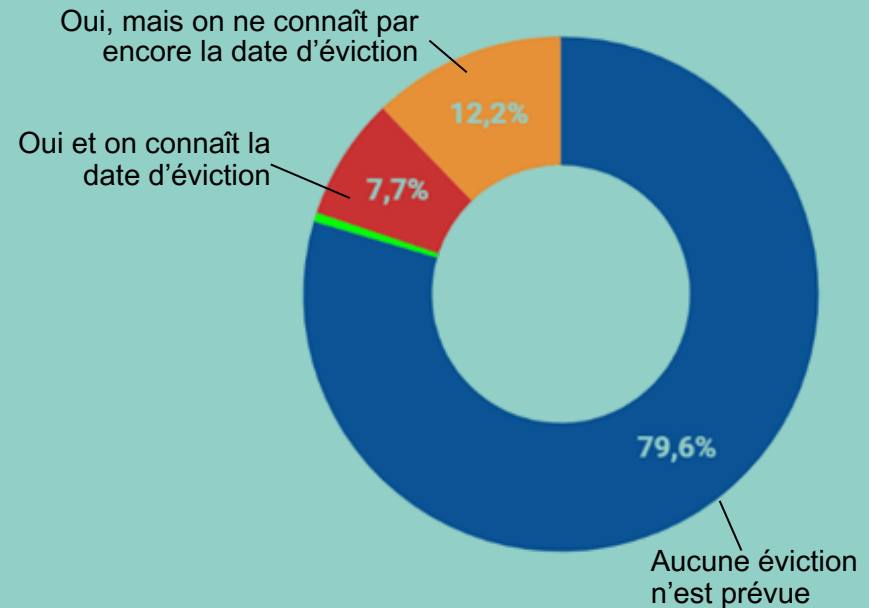
Les tâches en lien avec la gestion de l'immeuble représentent l'aspect le moins bien perçu par le fait d'être propriétaire. Deux organismes propriétaires sur trois (64%) perçoivent cette variable positivement.

3 - PRINCIPALES TENDANCES

Situations d'éviction des organismes locataires

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

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

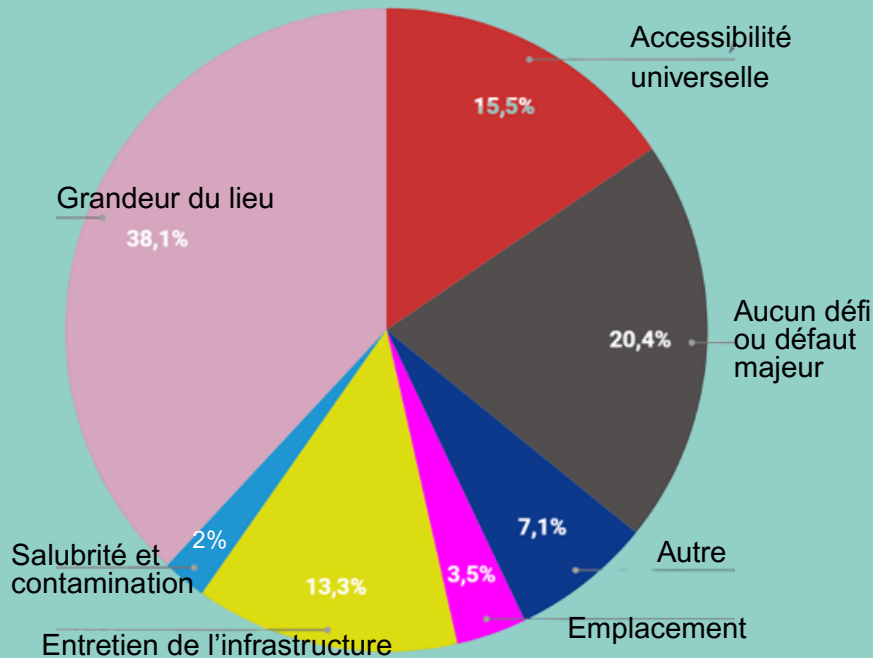


Les contextes d'éviction sont variés. Voici des exemples:

- Le propriétaire ne prévoit pas renouveler le bail.
- La hausse fulgurante du loyer.
- L'accès au bâtiment doit être interdit pour des raisons sécuritaires.
- Un changement de gestionnaires ou de propriétaires entraîne la fin du contrat d'occupation.
- Le changement de critères et de politiques d'attribution de locaux.

3 - PRINCIPALES TENDANCES

Défis ou défauts du lieu physique ayant un impact sur la mission communautaire



Les principaux défis ou défauts ayant un impact négatif sur les organismes sont la grandeur du lieu (38%), et l'accessibilité universelle (16%). Le manque d'entretien de l'infrastructure est aussi un frein pour 13% des organismes.

Un organisme sur 5 atteste ne pas avoir de défaut majeur, ce qui est une situation enviable.

Les témoignages permettent de comprendre les impacts qui découlent des problèmes liés au lieu physique. Ces difficultés nuisent à l'accessibilité et à la fréquentation des organismes par la population, à la rétention du personnel, à la charge de travail des employés, et au développement de la programmation.

3 - PRINCIPALES TENDANCES

Démarches pour améliorer les conditions d'hébergement



Pour les organismes locataires, la sollicitation 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 campagne (29%) sont ensuite les stratégies qui résonnent le plus chez les organismes locataires en quête de stratégies pour améliorer leurs conditions d'hébergement.

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.

4 - CONCLUSIONS

14

Les locaux trop petits et le manque d'accessibilité universelle sont les enjeux les plus fréquents, et ils concernent tous les profils d'organismes propriétaires et locataires. Ces enjeux briment essentiellement la capacité de développement des organismes concernés.

Les organismes propriétaires disposent de budgets annuels plus importants, d'équipe plus étendue et ils résident à la même adresse depuis plus longtemps que les organismes locataires.

Les organismes locataires d'un bâtiment gouvernemental (de juridiction provinciale) sont davantage touchés par des situations financières précaires et par des menaces d'éviction.

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.



4 - CONCLUSIONS

L'absence d'aides financières pour appuyer les projets de rénovation ou d'entretien des locaux freinent la capacité des organismes à s'occuper convenablement de leur bien immobilier et à adapter leurs locaux de façon à mieux répondre à leur mission.

Afin de permettre aux organismes de jouer leur rôle sans gruger sur les ressources disponibles pour leurs activités, il est essentiel d'engager tous les paliers politiques pour le développement de l'offre locative hors marché.

La disponibilité de locaux communautaires qui soient abordables, accessibles et adéquats est une condition au cœur de la pérennité du mouvement communautaire.





➡ loco.montréal@gmail.com

➡ www.loco-mtl.net

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

Axes d'intervention du comité:

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

Membres du comité:

- 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, Service Partenariat et relations réseau
- 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