

RAPPORT SUR LES BESOINS LOCATIFS DES GROUPES LGBTQ+ À MONTRÉAL

JANVIER 2020

CONSEIL
QUÉBÉCOIS

LESBIENNES
GAIS
BISEXUEL. LE. S
TRANS



Rédaction :

Alexandre Chanady, chargé de projet

Coordination :

Marie-Pier Boisvert, directrice générale du Conseil québécois LGBT

Graphisme :

Mathieu Lambertin, assistant communications

Révision :

Ariane Marchand-Labelle, chargée de projet

Conseil québécois LGBT (CQ-LGBT)

1710 rue Beaudry, local 3.7

Montréal (QC), H2L 3E7

Téléphone : +1 514-759-6844

info@conseil-lgbt.ca

www.conseil-lgbt.ca



Cette oeuvre est mise à disposition selon les termes de la
[Licence Creative Commons Attribution -
Pas d'utilisation Commerciale 4.0 International](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

Il est permis de reproduire à des fins purement informatives et non commerciales tout extrait du présent document pourvu que le nom des auteurs et de la source soient clairement indiqués.

Pour citer ce document :

Chanady, Alexandre (2020), *Rapport sur les besoins locatifs des groupes LGBT+ de Montréal*, Conseil québécois LGBT, Montréal.

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE EXECUTIF.....	4
CONTEXTE.....	8
MÉTHODOLOGIE.....	10
ORGANISMES AYANT PARTICIPÉ À LA RECHERCHE.....	12
1.DIVERSIFICATION ET AUGMENTATION DE LA DEMANDE.....	14
2.UN FINANCEMENT INADAPTÉ.....	17
3.LES ENJEUX DE LOYER.....	21
4.LES TYPES DE LOCAUX.....	26
5.L'ÉTAT DES LOCAUX.....	31
6.IMPLICATIONS ET ENJEUX LIÉS AUX ESPACES COMMUNS.....	36
7.IMPLICATION D'UN COMPLEXE COMMUNAUTAIRE COMMUN.....	39
CONCLUSION.....	42
BIBLIOGRAPHIE.....	44
ANNEXE.....	45

SOMMAIRE EXÉCUTIF

CONTEXTE

Malgré le fait que le Village ne soit plus la seule maison des personnes LGBTQ+, qui résident aujourd'hui aux quatre coins de Montréal – et de la province –, ce quartier demeure **leur porte d'entrée principale**, tant lorsqu'elles viennent y chercher des services, des ressources, du soutien ou des divertissements.

Or, depuis quelques années, les personnes LGBTQ+ qui cherchent de l'aide dans le Village sont confrontées à une raréfaction des organismes offrant des services dans les espaces visibles, alors que l'offre récréative et commerciale est omniprésente (bars, boutiques, restaurants, saunas, clubs de danseurs, etc.). Plusieurs études démontrent pourtant que les communautés LGBTQ+ sont encore parmi les plus marginalisées et ayant donc besoin de soutien direct.

Malgré cela, de nombreux groupes communautaires LGBTQ+ offrant des services essentiels à notre communauté ont dû s'excentrer du Village en raison de la difficulté, voire l'impossibilité, à conserver des espaces locatifs adéquats et abordables.

Qui plus est...

- Le Village de Montréal est l'un des quartiers LGBTQ+ les plus vastes du monde, en partie grâce à la richesse de son monde communautaire. Cette multiplicité attire les personnes LGBTQ+.
- 95% des organismes LGBTQ+ montréalais ont connu une augmentation de la demande ces dernières années (3 à 5 ans), comparativement à 73% des organismes communautaires non-LGBTQ+.
- Les conditions locatives difficiles des organismes représentent un frein à l'augmentation et l'amélioration des services pour répondre à cette croissance.
- Cette augmentation de la demande est accompagnée d'une charge de travail supplémentaire, et le financement nécessaire pour assurer la mise en place de nouveaux programmes n'est pas au rendez-vous.

SITUATION LOCATIVE DES ORGANISMES LGBTQ+

Le coût élevé des loyers et les risques liés à la location de locaux commerciaux freinent l'amélioration des services, mènent au gel des salaires des employé.e.s, au gel de l'embauche et à l'impossibilité d'avoir un local permanent, en plus d'obliger les organismes à vivre avec la menace imprévisible et réelle de devoir se relocaliser abruptement.

Mais encore...

- La part moyenne du financement non-récurrent des organismes LGBTQ+ montréalais atteint 63%, comparativement à 30% pour les organismes non-LGBTQ+.
- Pour 75% des organismes LGBTQ+ montréalais, cette réalité financière impacte **moyennement** ou **beaucoup** l'offre de services, puisque les dépenses relatives au fonctionnement – comme le loyer – ne peuvent être couvertes par le financement non-récurrent.
- Les organismes LGBTQ+ sondés qui ont un loyer peuvent l'assumer à moyen terme (de 1 à 5 ans). Cependant, seuls deux organismes n'ont **pas** mentionné qu'ils devraient se relocaliser prochainement.
- En moyenne, les locaux privés et commerciaux coûtent près du double des locaux appartenant à des entreprises d'économie sociale ou à la municipalité.
- Les organismes occupant des espaces commerciaux doivent payer des taxes commerciales municipales et ce, même s'ils ne procèdent à aucune activité commerciale – ne bénéficiant donc d'aucun revenu de vente.
- Le programme municipal de remboursement de taxes pour les OBNL ne permet malheureusement de récupérer qu'une partie des taxes payées.
- L'absence de régulation pour les loyers commerciaux ou privés mène à des coûts faramineux au pied carré. Les locaux municipaux ou communautaires, plus abordables, ne sont quant à eux pas assez nombreux.

Manque d'espace et besoins non-comblés

Dans plusieurs cas, le manque d'espace mène à la suppression d'activités et de services, au dépérissement de l'environnement de travail et à l'augmentation des dépenses.

- 90% des organismes LGBTQ+ montréalais sont limités dans leurs espaces.
- Différentes fonctions sont à combler urgemment : salles d'activités (50%), davantage de bureaux (70%), et espaces d'entreposage (65%).

Aménagement inadéquat des locaux

- Les organismes font face à plusieurs problématiques d'aménagement de leurs locaux : mauvaise insonorisation, séparation inadéquate des espaces, locaux inadaptés aux activités et services.
- Étant locataires, les organismes n'ont souvent pas le pouvoir d'intervenir sur cette problématique.
- Presque aucun local occupé par les organismes LGBTQ+ n'est adapté pour les personnes à mobilité réduite ou vivant avec un handicap, ce qui limite presque complètement leur participation et leur accès aux services.
- La question de l'accessibilité universelle est également liée à celle de l'inclusion des personnes âgées. Faciliter l'accès aux locaux contribuerait grandement à briser leur isolement et augmenter leur sentiment d'inclusion à la communauté LGBTQ+.

Enjeux de salubrité

Il y a plusieurs manquements liés à la salubrité des locaux. Ceux-ci ont différentes répercussions sur la santé et la sécurité des employé.es et des usager.es bien sûr, mais aussi sur la réputation des organismes occupant ces locaux, qui souvent œuvrent en santé, mais ne peuvent accueillir leur clientèle dans un lieu sain.

- 59% des organismes LGBTQ+ sondés occupent des locaux qu'ils considèrent de bonne ou très bonne salubrité.
- Toutefois, 71% d'entre eux indiquent qu'au moins un élément de leurs espaces laisse à désirer au niveau de la salubrité : structure de bâtiment, climatisation (ou absence de), amiante, mauvais état des toilettes, fuites, moisissures, fenêtres désuètes, isolation, etc.
- Les organismes logés au 2075 Plessis, un bâtiment de la Ville de Montréal, font exception à la moyenne : des 6 organismes sondés qui y sont logés, 2 ont indiqué que l'état de salubrité de leurs locaux était « à désirer » et un autre, « pitoyable », les mentions les plus basses récoltées pour cette question.

Le Complexe communautaire LGBTQ+ comme solution

Dans ces circonstances, la création d'un Complexe communautaire LGBTQ+ rassemblant sous une même enseigne les groupes LGBTQ+ comblerait les besoins des prestataires de services et de leurs bénéficiaires. Plusieurs avantages importants découleraient d'un tel projet :

- Un point de services central sous le modèle « guichet unique » pour les services, qui assurerait alors un meilleur accès à ceux-ci, les usagè.e.s sachant où s'adresser.
- Des services plus efficaces découlant d'un référencement adéquat et d'une proximité immédiate des services pour les usager.es.
- Un partage de ressources matérielles, soulageant un poids financier important (services de télécommunications, technologies, mobilier, accueil, etc.).
- Un partage de ressources humaines, comme les services de comptabilité, de graphisme et d'entretien.
- Un partage des coûts liés aux besoins locatifs : le loyer, mais également les salles multifonctionnelles et de conférences par exemple.
- Une flexibilité d'horaires : de multiples salles partagées et auxquelles les organismes ont accès en tout temps faciliteraient la tenue des activités, quel que soit le moment de la journée.
- La solidarité et la coopération entre les organismes qui, régulièrement en contact les uns avec les autres, pourront créer et entretenir des partenariats et mettre en place une vision commune.
- Une expertise en gestion immobilière partagée permettrait de libérer les organisations de ces enjeux afin qu'elles puissent se consacrer à la réalisation de leur mission.

CONTEXTE

Depuis plusieurs années, les organismes LGBTQ+ de Montréal savent que leur situation locative est loin d'être adéquate. Plusieurs tentatives de pallier les besoins criants ont été mises de l'avant – le Carrefour Arc-en-ciel en 2006 par exemple – mais aucun projet réellement porté par la communauté n'avait abouti. Devant ce constat, le Conseil québécois LGBT a entrepris à l'été 2019 d'aller chercher des données brutes sur les locaux et les loyers des organismes et groupes LGBTQ+ : ce sont les résultats de cette recherche que vous tenez entre vos mains.

Les problématiques entourant la situation locative des groupes sont multiples et variées, tant au niveau social et spatial que financier. En effet, l'état de plusieurs locaux laisse à désirer (problèmes de moisissure, âge des bâtiments, salubrité), et les groupes ne peuvent plus maintenir leur enseigne dans le Centre-Sud étant donné les ressources financières et humaines qu'ils ont déjà étirées au maximum. De même, les besoins auxquels ils doivent répondre – particulièrement sur ce territoire – sont grandissants, et les moyens pour y répondre ne suivent pas. Il y a donc urgence d'agir afin de renverser cette situation, pour assurer la qualité des services et l'accès continu à ceux-ci.

En effet, en termes spatiaux, plusieurs facteurs ont amené une partie importante des groupes communautaires LGBTQ+ à s'ex-centrer, c'est-à-dire à devoir choisir un local à l'extérieur des quartiers centraux, et plus précisément en dehors du Village. Malgré le fait que ce dernier ne soit plus l'apanage résidentiel exclusif des personnes LGBTQ+ et que celles-ci résident aujourd'hui aux quatre coins de l'île – et de la province –, le Village demeure la porte d'entrée principale pour celles-ci, que ce soit lorsqu'elles viennent y chercher des services, des ressources, du soutien, ou encore des activités et des divertissements. Plusieurs études démontrent que les communautés LGBTQ+ sont encore parmi les populations les plus marginalisées. Or, ce qu'elles trouvent dans le Village est une raréfaction des organismes offrant des services et ressources dans les espaces visibles pour répondre à ces besoins, alors que l'offre récréative et commerciale est omniprésente (bars, boutiques, restaurants, saunas, clubs de danseurs, etc.) et n'arrive pas à renforcer le filet communautaire de la grande majorité de nos communautés.

Dans ces circonstances, la création d'un Complexe communautaire LGBTQ+ rassemblant sous une même enseigne les groupes LGBTQ+ comblerait de nombreux besoins des prestataires de services et de leurs bénéficiaires. D'une part, en étant réunis en un point de services central, dans un modèle « guichet unique », les ressources matérielles et même les ressources humaines pourront être partagées, les soulageant d'un poids financier important pour des services essentiels (services de télécommunications, technologies, mobilier, accueil, comptabilité, etc.). Surtout, les coûts reliés aux besoins locatifs seront ainsi partagés (tel que le loyer, mais également les salles de conférences par exemple). Cela contribuera significativement à préserver la qualité des services offerts. D'autre part, ce point de chute regroupant les services assurera un meilleur accès à ceux-ci, les usagères et usagers sachant alors où s'adresser, étant adéquatement redirigé.e.s directement vers la ressource adéquate. Cela évitera aux usagère.e.s d'avoir à naviguer un dédale labyrinthique de ressources, une situation actuellement rapportée par plusieurs.

Mais avant toute chose, voyons les faits : cette recherche nous donne les informations nécessaires pour comprendre et adresser les problématiques vécues par les organismes LGBTQ+ sur le territoire montréalais, et il sera dès lors possible de se pencher sur les meilleures solutions dans les mois à venir.

MÉTHODOLOGIE

Déroulement des rencontres

Un questionnaire d'une dizaine de pages a été rempli par le chargé de projet avec un.e représentant.e de chaque organisme. Les entretiens avaient une durée de 40 minutes à deux heures, et se sont déroulés dans les locaux des organismes, ce qui a permis au chargé de projet de prendre connaissance des lieux de travail. Dans le cas des organismes ne disposant pas de locaux, ou dont l'accès à leurs locaux est difficile, les entretiens se sont déroulés dans des cafés ou directement dans le bureau du Conseil québécois LGBT.

Bien que les questions étaient prédéterminées, les entretiens ont permis de relever les particularités de chaque organisme. Des exemples et impressions, enjeux spécifiques, réalités propres à certaines personnes ou groupes ainsi que des caractéristiques propres à chaque local ont ainsi enrichi la collecte de données. La prise en compte de ces particularités est primordiale pour saisir la complexité des enjeux auxquels font face les organismes LGBTQ+.

Les données obtenues sont donc d'ordre :

- **Quantitatives** : À partir des questions fermées, des chiffres et des pourcentages sont ressortis, mettant en lumière des tendances communes et partagées.
- **Qualitatives** : Les exemples et enjeux spécifiques mentionnés par chaque organisme ont permis d'illustrer les données quantitatives, afin d'en saisir le pourquoi et le comment.

Le présent rapport est divisé en sept parties.

L'état financier que représente le loyer est particulièrement alarmant dans le contexte actuel de croissance de la demande auprès des organismes LGBTQ+. La **première partie** explorera les causes et les conséquences de cette croissance, et le poids supplémentaire qu'elle ajoute sur les organismes.

Afin de répondre adéquatement à cette croissance, il faut non seulement implanter de nouveaux services et payer des employé.e.s, mais également fournir des locaux plus vastes et mieux adaptés. Or, comme il sera établi dans la **deuxième partie**, les structures et les modalités de financement actuelles constituent un frein à cette croissance locative.

Mais en quoi les locaux actuels des organismes communautaires ne sont-ils pas adéquats pour répondre à la demande et garantir l'offre? Dans la **troisième partie**, il sera question du loyer et des sacrifices qu'il nécessite de la part des organismes.

Dans la **quatrième partie** seront explorés les enjeux spécifiques aux types de locaux, soient les salles collectives, les espaces de bureaux et d'entreposage.

Dans la **cinquième partie**, il sera question de l'état, de la disposition et de l'aménagement des locaux. On constatera, à la lumière de ces réflexions, que les enjeux locatifs des organismes communautaires LGBTQ+ montréalais ne tiennent pas seulement à la taille des espaces, mais également à leurs caractéristiques qualitatives.

La **sixième partie** abordera les problématiques entourant le partage des locaux. Le concept même du partage, pour le milieu communautaire LGBTQ+, est souhaitable et même nécessaire : pourtant, il faut s'assurer que les locaux partagés soient suffisamment nombreux et adéquats afin que cette solution soit viable et efficace.

Finalement, la **septième partie** propose une réflexion sur les implications de la création d'un Complexe communautaire pour les organismes et la population LGBTQ+. D'une part, un pareil Complexe comporte son lot d'avantages. D'autre part, il peut présenter certains inconvénients s'il n'est pas bien réfléchi ou planifié : il importe de les garder à l'esprit afin de bien orienter le projet.

ORGANISMES AYANT PARTICIPÉ À LA RECHERCHE

Au total, 20 organismes LGBTQ+ ont participé à la présente recherche. La liste suivante présente brièvement leur mission, ainsi que les acronymes sous lesquels ils seront mentionnés dans le rapport, quand il y en a un.

- **Aînés et retraités de la communautés – ARC**

Permet à des hommes gais âgés de se regrouper afin de briser l'isolement et contribuer à ce qu'ils demeurent actifs dans la communauté.

- **Aide aux trans du Québec – ATQ**

Apporte de l'aide et brise l'isolement des personnes trans, via notamment des rencontres de groupe, des services d'interventions individuelles et deux lignes d'écoute.

- **Archives gaies du Québec – AGQ**

Reçoivent, conservent et préservent tout document manuscrit, imprimé, visuel ou sonore qui témoigne de l'histoire des communautés LGBTQ+ au Québec.

- **Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal**

Agit pour améliorer la condition des membres de nos communautés en favorisant la concertation et en suscitant la prise en charge du développement communautaire et social par les individus et les organismes.

- **Centre de solidarité lesbienne – CSL**

Vise à améliorer les conditions de vie des lesbiennes en leur offrant des services et des interventions adaptées à leur réalité, notamment dans les domaines de la violence conjugale, du bien-être et de la santé.

- **Coalition des familles LGBT**

Militaire pour la reconnaissance légale et sociale des familles avec parents LGBTQ+, tout en offrant des ressources et des ateliers.

- **Coalition des groupes jeunesse LGBT**

Sensibilise la population aux enjeux des jeunes LGBTQ+ et défend leurs droits. La Coalition chapeaute l'Astérisque, un espace dans le Village qui héberge des groupes jeunesse LGBTQ+.

- **Communauté asexuelle de Montréal**

Organise des rencontres et des discussions entre personnes asexuelles, afin de briser leur isolement et favoriser leur bien-être.

- **Conseil québécois LGBT**

Agit à titre de porte-parole et d'interlocuteur auprès des instances décisionnelles relativement à la qualité et aux conditions de vie des personnes LGBTQ+ et de leurs communautés.

- **Enfants transgenres Canada**

Offre des ressources et un réseau de soutien pour les enfants trans ainsi que leur famille, tout en sensibilisant l'école et la collectivité à leurs réalités.

- **Librairie l'Euguélonne**

Coopérative qui a pour but de promouvoir la littérature féministe, décoloniale et LGBTQ+, notamment à travers leur catalogue de vente ainsi que des activités tels que des lancements de livres ou de revues.

- **Fierté littéraire**

Promeut les créations littéraires des auteur.es LGBTQ+ et féministes via la tenue de plusieurs événements et lectures publiques pendant l'année, notamment durant la Fierté.

- **Fondation Émergence**

Éduque, informe et sensibilise la population aux réalités des personnes LGBTQ+. La Journée internationale contre l'homophobie et la transphobie a notamment été initiée par la Fondation.

- **Gailaxie Impro**

Regroupement de personnes LGBTQ+ qui se livrent, une fois par semaine, à des matchs d'improvisation. Ils tiennent actuellement leurs matchs au Cabaret Mado.

- **GRIS Montréal**

Vise à démystifier les orientations sexuelles et les identités de genres à l'école, via le témoignage et les interventions des bénévoles. Œuvre principalement au secondaire et au CEGEP, mais également au primaire.

- **Interligne**

Centre de première ligne en matière d'aide et de renseignements aux personnes LGBTQ+, ainsi qu'à leurs proches et au personnel des milieux communautaires, scolaires, de la santé et des services sociaux.

- **Projet 10**

Logé dans les locaux de l'Astérisk, Projet 10 promeut le bien-être personnel, social, sexuel et mental des jeunes et des adultes LGBTQ+ âgés entre 14 et 25 ans.

- **Réseau des lesbiennes du Québec – RLQ**

Agit à titre de porte-parole et d'interlocuteur auprès des instances décisionnelles relativement à la qualité et aux conditions des femmes de la diversité sexuelle et de leur communauté.

- **REZO – Santé et mieux-être des hommes gais et bisexuels, cis et trans**

Développe et coordonne des services et activités en lien avec la prévention VIH/ITSS et la promotion de plusieurs aspects de la santé : sexuelle, mentale, physique et sociale.

- **SIDA Bénévoles Montréal – ACCM**

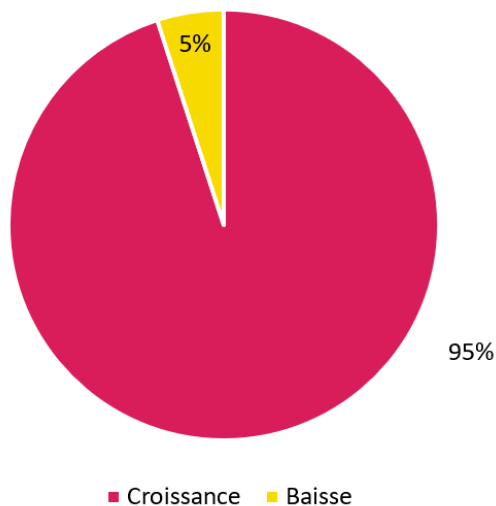
Seul organisme de langue anglaise du Québec qui offre des services aux personnes vivant avec le VIH ou l'hépatite C.

1. DIVERSIFICATION ET AUGMENTATION DE LA DEMANDE

Il est primordial d'aborder la croissance de la demande auprès des organismes LGBTQ+, dans la mesure où elle ajoute du poids à leurs conditions locatives. Inversement, les conditions locatives représentent souvent un frein à l'augmentation et l'amélioration des services pour répondre à cette croissance.

Le graphique ci-dessous indique que la quasi-totalité des organismes sondés (95%) ont connu une augmentation de la demande ces dernières années (3 à 5 ans). C'est un chiffre significativement plus élevé que la moyenne montréalaise des organismes communautaires, qui se situe à 73% (Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, 2013).

Graphique 1. Croissance de la demande (n=20)



Bien qu'il soit difficile pour eux de chiffrer cette augmentation, une dizaine d'organismes ont pu en donner une estimation. Le constat est frappant : l'augmentation, de manière générale, est plutôt significative. Les chiffres les plus bas tournent autour de 15% de croissance de la demande, alors que les plus élevés atteignent 400% (voir page 15 pour les détails). Certains de ces chiffres, d'ailleurs, représentent la croissance sur une seule année.

L'adaptation à cet achalandage croissant n'est pas toujours facile, en raison notamment de la charge de travail qu'il requière. Par ailleurs, le financement nécessaire pour assurer la mise en place de nouveaux programmes et l'embauche d'employés n'est pas au rendez-vous.

Cette croissance exponentielle de la demande est en large partie due à une visibilité et une acceptation grandissantes des personnes LGBTQ+. La présente partie abordera brièvement la centralité de Montréal pour les communautés LGBTQ+ ainsi que le rôle des institutions dans cette croissance, et passera en revue trois populations qui sont particulièrement touchées par cette réalité : les personnes trans et non binaires, les aîné.e.s ainsi que les jeunes.

1.1. Des besoins concentrés à Montréal

Alors que le quart de la population québécoise habite Montréal, cette proportion grimpe à plus de 40% pour les personnes LGBTQ+ (Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, 2013).

L'enracinement profond du mouvement communautaire au Québec, et en particulier à Montréal, pèse également dans la balance. Si le Village de Montréal est l'un des plus vastes du monde, c'est en partie grâce à l'action citoyenne qui s'y déploie; la richesse de sa dimension communautaire LGBTQ+ est d'ailleurs l'une de ses particularités (Giraud, 2012).

Cette multiplicité d'initiatives attire les personnes LGBTQ+, qui ajoutent une forte demande à une offre de services qui n'est pas suffisante. En effet, comme en fera état ce rapport, bien que la tradition communautaire soit bien implantée au sein des populations LGBTQ+, les ressources locatives et financières manquent cruellement.

1.2. Le rôle des institutions

Les requêtes de diverses institutions constituent un autre facteur considérable de croissance de la demande. Face à un contexte social relativement favorable, elles prennent conscience des besoins des personnes LGBTQ+ et tentent d'y répondre en cherchant de l'aide auprès d'organismes compétents. Plusieurs organismes sondés ont mentionné que celles-ci leur faisaient de plus en plus appel : ajout par le gouvernement de champs d'intervention en santé sexuelle, de nouveaux programmes et volets, augmentation des demandes de formation par des écoles, des employeurs, etc.

Ces demandes ne s'accompagnent pas nécessairement d'un soutien financier supplémentaire, et quand c'est le cas, il est souvent insuffisant. Quant à elle, la superficie des locaux des organismes LGBTQ+ n'augmente pas, obligeant ces derniers à concentrer davantage d'employé.e.s, de bénévoles et de services dans le même espace.

1.3. Les personnes trans

Dans les dernières années, on a assisté à des gains juridiques pour une partie des communautés trans, à la solidarité grandissante de la part de leurs allié.es ainsi qu'à une visibilité médiatique accrue. Grâce aux revendications des communautés trans, nous assistons à une dépathologisation de la transitude, c'est-à-dire que le fait d'être trans n'est plus autant perçu comme une maladie.

Ce changement de paradigme amène une normalisation de la transitude, ce qui a pour effet de faciliter l'affirmation de soi, mais pousse également les différentes institutions, les parents et les familles des personnes trans à prendre en compte ces réalités. Le constat demeure toutefois que les personnes trans ne sont pas consultées significativement dans la restructuration et l'adaptation des services. L'aspect familial/jeunesse est d'ailleurs fondamental pour les organismes s'adressant aux personnes trans et à leur entourage. On peut observer cette tendance dans les services leur étant destinés, par exemple, où les temps d'attente pour obtenir un rendez-vous ont explosés, passant parfois de quelques semaines à une année complète.

Les chiffres récoltés auprès des organismes sondés qui s'adressent plus spécifiquement aux personnes trans sont frappants : l'un d'eux a connu une hausse des demandes de 100% ces dernières années, et un autre, 400% sur deux ans.

Face à cette croissance, les organismes destinés aux personnes trans désirent non seulement renforcer leurs services existants, mais aussi implanter de nouveaux services spécialisés. Toutefois, en raison de la précarité et de l'instabilité des organismes par et pour les personnes trans, il est difficile pour ses organisations d'appliquer à du financement pour répondre aux besoins de ces communautés.

En effet, ces personnes font face à des besoins particuliers, qui ne peuvent pas être assimilés aux mêmes que les personnes LGB (McGuire et Conover-Williams, 2010) : aide juridique, mise en place de cliniques et centres de santé, formations et suivis familiaux, etc.

1.4. Les personnes âgées

Souvent de grandes oubliées des communautés LGBTQ+, les personnes âgées font pourtant face à des enjeux de taille. Plus encore, leurs besoins ont augmenté ces dernières années : l'organisme Aînés et retraités de la communauté (ARC) a connu une augmentation de la demande de 150% en 10 ans. L'organisme estime que sa capacité à répondre à la demande est faible, alors qu'elle était forte autrefois.

L'augmentation de l'espérance de vie est l'une des raisons de cette croissance. De fait, la part des personnes âgées au sein de la population est de plus en plus significative, et elle se reflète dans les communautés LGBTQ+. Par ailleurs, la reconnaissance grandissante des droits LGBTQ+ pousse de plus en plus de personnes âgées à « sortir du placard ».

Cette croissance se couple aux besoins spécifiques de ces personnes. En effet, elles sont à l'intersection de deux facteurs de marginalisation, à savoir le vieillissement, d'une part, et l'orientation sexuelle et l'identité de genre, d'autre part.

Parmi les réalités auxquelles les personnes âgées LGBTQ+ font face, notons l'isolement, l'environnement – une plus grande part de personnes âgées, puisqu'elles ont grandi à une époque où les droits LGBTQ+ n'étaient pas reconnus, ne se sont pas défaites de leurs préjugés – et la santé – les aîné.e.s LGBTQ+ sont moins susceptibles de recourir aux services de santé par crainte, honte ou malaise (Brotman, Ryan et Meyer, 2007, 98). C'est d'autant plus le cas pour les personnes trans âgées, puisque les services sociaux dédiés aux personnes trans de tout âge sont souvent inexistantes ou inadaptés, ce qui a une répercussion particulièrement grande sur leurs doyen.ne.s.

Face à ces besoins croissants, les organismes destinés aux personnes LGBTQ+ âgées désireraient implanter des services de visite à domicile, et même en CHSLD, pour les personnes qui ne sont pas en mesure de se déplacer. Le soutien et l'accompagnement sont des solutions optimales pour briser leur isolement et le stress causé par leur environnement.

Les organismes et volets LGBTQ+ jeunesse connaissent également une croissance soutenue depuis plusieurs années. C'est notamment le climat d'acceptation et de visibilité grandissantes des personnes LGBTQ+ qui encourage les jeunes à se questionner et s'affirmer plus tôt, les poussant à chercher des ressources et du soutien auprès des groupes compétents. D'autres facteurs entrent en ligne de compte : les écoles s'ouvrent à ces réalités, les familles également, les bailleurs de fonds proposent des projets et des programmes destinés aux jeunes, etc.

2. UN FINANCEMENT INADAPTÉ

Les enjeux liés au financement des organismes communautaires sont connus, et ont déjà fait l'objet d'études et de rapports. Ce qui nous intéresse ici, en revanche, sont les impacts, directs et indirects, de la structure et des modalités de financement sur les conditions locatives des organismes LGBTQ+ montréalais. Et ces impacts, nous le verrons, transcendent la simple dimension du loyer.

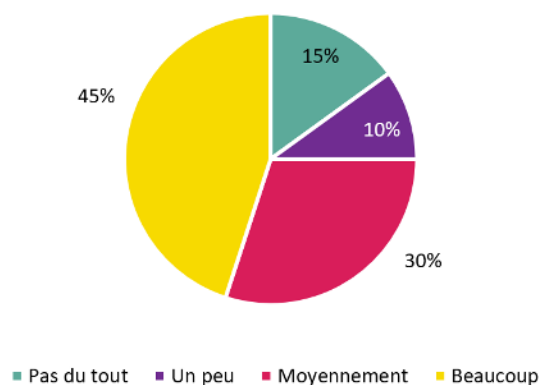
C'est principalement la part du financement par projets dans le financement total qui est à montrer du doigt. En effet, cet enjeu est ressorti dans un rapport sur les besoins du milieu communautaire : la part moyenne du financement non récurrent des organismes montréalais atteint les 30%, ce qui influe « directement » la stabilité des organismes (Chevalier, Latulippe et Nicolas, 2013). Or, cette part est significativement plus élevée auprès des organismes LGBTQ+ sondés pour cette recherche :

Tableau 1. Part du financement non récurrent (n=14)

Part du financement non récurrent (%)	Nombre d'organismes
0-30%	3
30-60%	3
60-100%	8
Moyenne	63,3%

Les 6 organismes manquants n'ont pas fourni de données pour diverses raisons : aucun financement, ne sont pas encore constitués en OSBL, absence de données, etc. Le graphique suivant permet de constater l'impact qu'ont le financement et la situation locative sur l'offre de services des organismes LGBTQ+ montréalais. Ces deux éléments sont profondément liés, le second étant tributaire du premier :

Graphique 2. Vos conditions financières et locatives impactent-elles négativement votre offre de services? (n=20)



2.1. Modalités de la dépense du financement

Les dépenses relatives au fonctionnement et à la mission des organismes ne peuvent être couvertes par le financement non récurrent. Cela signifie que, en moyenne, seul 36,8% du financement total des organismes LGBTQ+ sondés (tableau 2) peut y être affecté. Deux dépenses en particulier sont impactées négativement par cette situation, et se reflètent directement dans les conditions locatives des organismes.

- **Salaires**

De manière générale, le financement non récurrent ne permet pas d'embaucher du personnel. Plusieurs organismes sondés ont mentionné qu'il serait souhaitable d'ajouter un ou plusieurs employé.e.s à leur équipe, mais que leur marge financière ne le leur permettait tout simplement pas.

Ces ajouts à l'équipe seraient affecté.e.s à des tâches spécifiques telles que l'administration, l'intervention ou les communications. Ces embauches s'avèrent de plus en plus pressantes face à la croissance de la demande, qui ajoute aussi de la pression pour développer de nouveaux programmes et champs de compétence.

Or, ces éléments supplémentaires augmenteraient les besoins locatifs. De fait, des locaux sont nécessaires pour fournir et loger ces nouveaux services, et des bureaux pour offrir des espaces de travail adéquats et suffisamment grands aux employé.e.s. Quelques organismes sondés ont mentionné que leurs locaux sont densément occupés au point où il serait impossible, dans les conditions actuelles, d'embaucher des employé.e.s.

- **Loyer**

Sauf à quelques très rares exceptions, le loyer ne peut pas être couvert par le financement non récurrent. Ainsi, seule une part minime du financement total des organismes peut y être affecté : de ce 36,8% restant, soit le budget récurrent, il faut enlever les salaires, les frais de bureau, l'achat de matériel, etc. Une fois ces frais acquittés, il ne reste qu'une étroite marge de manœuvre financière pour le loyer.

À titre d'exemple, les organismes sondés qui bénéficient d'un financement à la mission ne versent que 19,7% de celui-ci au loyer, en moyenne, ce qui représente une part relativement minime. Comme on le constate dans les parties 1, 4 et 5, les locaux occupés par les organismes ne sont pas adaptés à leurs besoins : ils ne peuvent se permettre d'injecter davantage dans le loyer, puisque leur financement récurrent est déjà limité. **Ils ne choisissent pas leurs locaux, ils doivent s'en contenter.**

La prédominance du financement non récurrent signifie que les éléments nécessaires au fonctionnement des organismes ne peuvent être pleinement assurés. Les salaires et les locaux constituent la base permettant aux services de se déployer : il faut du personnel pour coordonner les services, et des espaces pour que ces derniers soient offerts.

Cependant, le financement non récurrent actuel est nécessaire à la mission des organismes, et ces derniers le dépensent entièrement, du moins en très large partie. Permettre à ce financement d'être injecté dans le loyer ou le salaire, via un changement des modalités de dépense par exemple, ne constitue donc pas une solution : il y aurait simplement moins d'argent disponible pour l'offre de services.

Les enjeux liés au financement ne sont pas seulement dus à la manière dont on peut le dépenser, mais également aux courtes ententes des subventions et à l'insuffisance des fonds.

Les enjeux liés au financement des organismes communautaires sont connus, et ont déjà fait l'objet d'études et de rapports. Ce qui nous intéresse ici, en revanche, sont les impacts, directs et indirects, de la structure et des modalités de financement sur les conditions locatives des organismes LGBTQ+ montréalais. Et ces impacts, nous le verrons, transcendent la simple dimension du paiement de loyer.

C'est principalement la part importante du financement par projets dans le financement total qui est à montrer du doigt. En effet, cet enjeu est ressorti dans un rapport antérieur sur les besoins du milieu communautaire : en moyenne, la part moyenne du financement non récurrent des organismes montréalais atteint les 30%, ce qui influe « directement » sur la stabilité des organismes (Chevalier, Latulippe et Nicolas, 2013). Or, cette part est significativement plus élevée auprès des organismes LGBTQ+ sondés pour cette recherche :

- **Instabilité du financement non récurrent**

Puisque le financement non récurrent s'échelonne sur le court ou le moyen terme, il ne permet pas de garantir la pérennité des projets mis sur pied. En effet, l'entente de financement ne peut être reconduite pour une seconde année ou un second contrat. Par ailleurs, les organismes peuvent rarement présenter leur projet à un autre bailleur de fonds, puisque ces derniers ne financent que les nouveaux projets.

En somme, les organismes LGBTQ+ montréalais ont de la difficulté à innover, grandir et se développer. La durée du financement étant courte, les projets se voient souvent abrogés ou réduits après la fin du contrat de financement. Cela est d'autant plus frustrant que plusieurs de ces projets sont pertinents et contribuent grandement à améliorer l'offre et les services des organismes.

Bien que ces enjeux soient communs à tout le milieu communautaire, ils sont plus alarmants encore pour les organismes LGBTQ+ considérant la part astronomique que représente leur financement non récurrent par rapport à leur financement total.

- **L'insuffisance du financement mène à la compétition**

Le manque de financement chronique instaure un climat d'incertitude de la part des organismes LGBTQ+, tant pour les subventions récurrentes que non récurrentes. Ils se retrouvent malgré eux dans une course au financement, où les places et les opportunités sont limitées. Quelques organismes ont déploré cette dynamique de compétition, puisque le milieu communautaire LGBTQ+ dépend beaucoup de l'entraide, de la solidarité et des partenariats.

En somme, l'insuffisance et la structure du financement impactent négativement les conditions locatives des organismes LGBTQ+ de deux manières :

1. **Indirectes** : Le financement actuel complique la mise en place, le développement et la pérennité des services. Or, si les instances subventionnaires prennent acte de ces problèmes, et que l'offre de services des organismes LGBTQ+ s'en voit améliorée, les besoins en termes d'espaces augmenteront à leur tour. La même logique s'applique aux salaires, comme mentionné à la section 3.1.

2. **Directes** : Pour ce qui est du financement récurrent, le manque de fonds empêche tout simplement les organismes de s'offrir un loyer répondant à leurs besoins. Leurs locaux étant déjà inadéquats, on ne peut qu'imaginer le dépérissement de la situation locative si les services étaient augmentés.

2.3. Les orientations des programmes de financement

Le financement octroyé aux organismes LGBTQ+ est inadapté à leurs réalités. En effet, ce sont les paliers de gouvernement et les bailleurs de fonds qui décident en large partie des orientations du financement, lesquelles ne correspondent pas réellement aux besoins du milieu et des communautés LGBTQ+. Les principaux enjeux sont les suivants :

- **Discordance entre le financement et l'augmentation de la demande**

Comme exposé dans la précédente partie, la demande auprès des organismes LGBTQ+ est en très forte hausse. Pourtant, il est rare que le financement suive cette tendance, creusant d'année en année le fossé entre les besoins des organismes et leurs capacités d'y répondre. Face à la situation, certains organismes ont dû abroger certains services ou projets. L'annulation de sorties de groupe ainsi que la réduction des heures d'ouverture sont au rang des victimes.

- **Intersections des positions sociales**

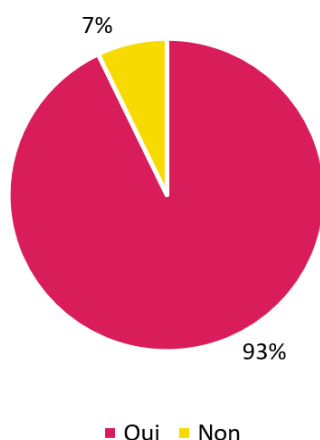
Plusieurs organismes ont mentionné leur volonté de mieux soutenir les personnes migrantes et/ou racisées de nos communautés. En effet, les personnes se retrouvant à la jonction de différentes positions sociales minorisées au sein des communautés LGBTQ+ sont susceptibles de se retrouver face à différentes oppressions de la part des organismes offrant des services. Or, souvent ces groupes n'ont pas les moyens de peaufiner leurs connaissances pour réaliser des interventions adaptées pour ces communautés. Le manque de connaissances à jour et fiables de ces organismes peuvent induire chez ces personnes des craintes quant à la qualité des services et les décourager à aller chercher de l'aide et des ressources.

Les organismes dont la mission spécifique concerne les personnes racisées et migrantes, quant à eux, demeurent précaires et ont de la difficulté à obtenir du financement pour la poursuite de leurs activités. Par exemple, l'un des organismes sondés a indiqué qu'il n'est pas reconnu en tant qu'organisme d'aide à l'immigration mais seulement en tant qu'organisme « accompagnement », et n'est donc pas éligible aux subventions à l'immigration et ce, même si les demandes relatives à l'immigration doublent à chaque année.

3. LES ENJEUX DE LOYER

Le graphique ci-dessous semble indiquer une situation favorable en ce qui a trait aux capacités de payer le loyer : de fait, la quasi-totalité (93%) des 14 organismes sondés qui versent un loyer ont indiqué ne pas avoir de craintes à l'assumer dans le moyen terme (de 1 à 5 ans).

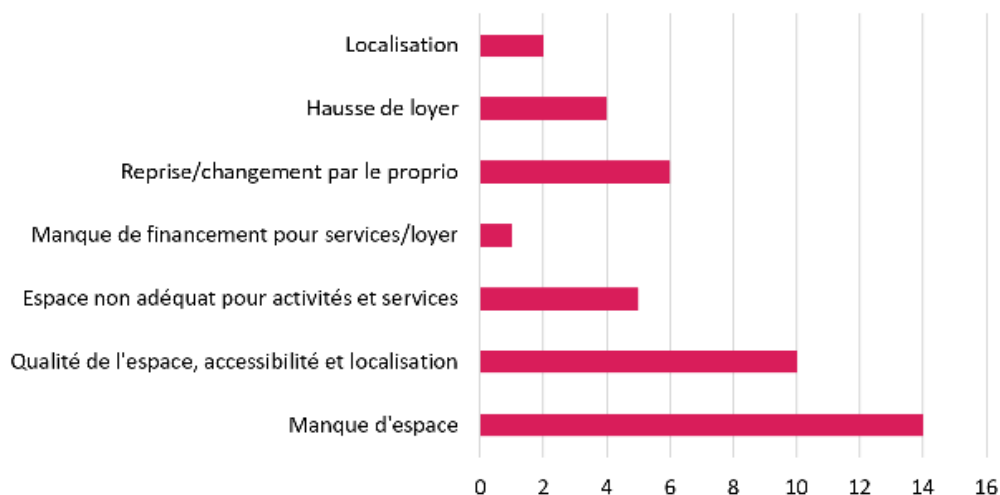
Graphique 3. Capacité de payer le loyer sur le moyen terme (n=14)



Cependant, cette capacité financière ne dit rien en soi. Il importe de mettre en contexte ces données brutes et voir ce qu'elles dissimulent.

Le tableau suivant indique les facteurs qui pousseront, éventuellement, les organismes sondés à se relocaliser. On constate que, si ces derniers sont financièrement aptes à assurer le loyer sur le moyen terme, ce n'est pas pour autant que leurs locaux sont adéquats pour assurer la qualité ou la quantité de leurs services. **Seuls deux organismes n'ont pas mentionné de facteur de relocalisation potentiel.**

Graphique 4. Facteurs potentiels de relocalisation (n=18)



3.1. Investir dans le loyer a des répercussions sur l'offre des services

L'occupation d'un espace étant un impératif absolu pour un grand nombre d'organismes, ce n'est pas le loyer qui écopera en premier lieu des coupures. Citons quelques exemples où des organismes ont dû faire des sacrifices pour assurer le paiement de leurs locaux :

- **Stagnation de l'organisme**

Le Centre de solidarité lesbienne a mentionné que, s'il n'avait pas à payer de loyer, ce montant pourrait être réinvesti dans la mise sur pied de projets et de volets d'intervention/support, pour lesquels il n'y a pas de financement disponible, ou dans l'embauche d'employées affectées à des tâches spécifiques. Cette marge financière lui permettrait de fonctionner adéquatement, sans être trop serré.

- **Gel des salaires**

Interligne, quant à lui, a déménagé ses locaux en février 2019. Non seulement l'organisme a-t-il triplé son espace, mais il a opté pour la qualité de celui-ci : grandes fenêtres, récemment rénové, etc. Puisque que le loyer a presque quadruplé, le salaire des employés s'est vu gelé, sur le moyen terme du moins. Cependant, l'organisme a estimé que ce choix valait la peine, puisque l'environnement de travail est crucial au bien-être de l'équipe.

- **Embauche**

En tant qu'organisme adressant notamment les enjeux de santé sexuelle et de consommation de substances chez les hommes GBT, RÉZO verse un loyer très élevé pour maintenir son local SPOT rue Atateken. Ce local est un point d'accès pour plusieurs services offerts et des projets de recherche. Si ses financements ne sont pas reconduits ou diminuent, l'organisme devra choisir de diminuer l'offre de services plutôt que de maintenir et développer des programmes.

Certains organismes sont en mesure d'assumer leur loyer non pas parce qu'ils bénéficient d'une marge financière appréciable, mais parce qu'une entente leur permet de toucher une situation locative moins dispendieuse. Nous distinguons trois principales situations locatives « alternatives » :

- **Hébergement par un autre organisme**

L'ATQ occupe un local appartenant à REZO, au 2075 Plessis – un édifice abritant plusieurs organismes LGBTQ+. L'ATQ verse à REZO un montant fixe, une démarche qu'elle estime par ailleurs simple et efficace. Néanmoins, la superficie de ce local est largement insuffisante considérant leur mission et les services qu'elle offre – suivis individuels, clavardage, ateliers, groupes de discussion, etc. Bien que l'ATQ ait accès à des salles communes au 2075, le partage de locaux contient son lot d'inconvénients. Nous y reviendrons plus en détail dans la section dédiée à cette problématique.

- **Absence de local permanent**

Un nombre considérable d'organismes LGBTQ+ sondés (38%) ne disposent d'aucun local permanent. Certains n'en ressentent pas le besoin pour le moment, pour des raisons variées : ils n'ont pas d'employé.e.s, ne font pas d'intervention, ni de travail de bureau, etc. C'est le cas, notamment, des organismes à vocation événementielle.

- **Absence de loyer**

Un nombre assez considérable d'organismes LGBTQ+ sondés (31%) ne payent pas de loyer. Ce sont souvent les mêmes qui n'ont pas de local permanent (4 d'entre eux), bien qu'il y ait des exceptions. C'est le cas de l'Astérisk, un espace avec comme mission d'héberger gratuitement des groupes LGBTQ+ jeunesse, qui est géré et dont le loyer est couvert par la Coalition des groupes jeunesse LGBT. Les organismes qui y sont logés sont Jeunesse Lambda, AlterHéros et Projet 10. Ce dernier a été clair : la probabilité qu'il doive se relocaliser prochainement est faible en raison de l'absence de loyer, et non pas parce que l'espace qu'il partage est adéquat, loin de là. C'est un véritable casse-tête, en somme, quand plusieurs organismes s'entassent dans un espace qui est loin d'être assez grand (1300 pieds carrés).

En somme, les organismes qui bénéficient de ce genre d'entente, ou qui n'ont pas de locaux permanents, ont souvent une situation financière tellement précaire qu'ils ne pourraient même pas se permettre d'évaluer la possibilité de verser un loyer pour un local adapté à leurs besoins. Soit que ce scénario serait financièrement impossible, ou il nécessiterait un sacrifice au niveau des services qui, déjà, sont restreints.

3.3. Quels locaux pour quel loyer?

3.3.1. Locaux privés et commerciaux

Les locaux privés et commerciaux ne sont, de manière générale, pas financièrement accessibles pour les organismes. Leurs loyers sont clairement plus élevés que ceux d'autres types – municipaux, d'économie sociale, etc. – puisqu'ils ne sont pas limités ou fixés par des mesures gouvernementales. Le tableau suivant permet de constater cette variabilité :

Tableau 2. Prix moyen par pied carré en fonction des catégories de locaux (n=14)

	Locaux privés / commerciaux	Locaux municipaux/d'économie sociale/OSBL
Prix moyen \$ / pied carré	20,5	9,3
Nb d'org.	5	9

En moyenne, les locaux privés et commerciaux coûtent près du double des locaux municipaux ou appartenant à des entreprises d'économie sociale. Mais le fait que leurs loyers ne soient pas régulés – et donc soumis à l'inflation, la spéculation foncière, etc. – n'est pas le seul facteur ayant un impact négatif sur les organismes LGBTQ+ :

- **Des frais injustifiés**

Les organismes occupant des espaces commerciaux doivent payer des taxes commerciales municipales, et ce, même s'ils ne procèdent à aucune activité commerciale – ne bénéficiant donc d'aucun revenu de vente. Par exemple, REZO et l'Astérisque en versent environ 8500\$ en taxes municipales par année. Il existe un programme municipal de remboursement de ces taxes pour les OBNL, mais ce montant s'élève à un maximum de 3000\$ par année.

- **Des subventions au loyer insuffisantes**

Le programme d'Aide aux OBNL locataires, destiné aux organismes logés dans un espace non résidentiel sur le territoire montréalais (Ville de Montréal, 2019), est toujours le bienvenu, mais son impact reste somme toute marginal. D'une part, il ne couvre que 7% du loyer; d'autre part, il ne tient pas compte des frais supplémentaires – chauffage, électricité, taxes foncières, etc. En somme, cette aide n'allège présentement pas significativement le fardeau financier du loyer des organismes.

3.3.2. Locaux municipaux et d'économie sociale

Les locaux municipaux et d'économie sociale ne présentent pas ces problèmes. Par exemple, les entreprises d'économie sociale bénéficient de mesures de financement, dont les aides au loyer, les prêts de locaux ou encore l'accès à des locaux abordables (Comité consultatif de la Ville de Montréal, 2009). Les entreprises d'économie sociale sont définies dans la loi comme ayant un statut particulier : elles n'ont pas pour but le surplus, bien qu'elles « aspirent à une viabilité économique » (CESIM, 2019).

Le Centre de référence du Grand Montréal en fait partie, et les subventions qu'il reçoit lui permet de sous-louer spécifiquement à des organismes communautaires des espaces à des prix modique. Ainsi, les organismes LGBTQ+ qui y sont logés, dont le GRIS Montréal, la Fondation Émergence et la Coalition des familles LGBT, payent entre 9 et 13\$ le pied carré.

3.4. Risques de relocalisation

3.4.1. Des hausses de loyer imprévues

Le graphique 1 indique qu'une minorité seulement des organismes sondés (18%) craignent qu'une hausse de loyer les pousse à éventuellement se relocaliser. Or, il est difficile de prévoir ces hausses, lesquelles arrivent parfois par surprise. Par exemple, la CSDM a déjà soudainement imposé des augmentations importantes à plusieurs organismes locataires (Radio-Canada, 2017). L'incertitude entourant la hausse des loyers est problématique pour les organismes LGBTQ+ en raison de leurs marges financières limitées. Bien que les locaux communautaires, municipaux ou d'économie sociale présentent de nets avantages par rapport aux locaux commerciaux ou privés, ils peuvent partager avec eux certains inconvénients.

3.4.2. Croissances des autres organismes

Les organismes ne doivent pas seulement faire face à leur propre croissance, mais également à celle des autres; cette réalité s'observe quand des locaux sont sous-loués ou partagés. En effet, il arrive que des organismes qui prêtent ou sous-louent leurs espaces décident de les reprendre, afin de développer ou mettre en place leurs propres services. Les organismes qui les occupaient alors se voient dans l'obligation de se relocaliser.

Deux organismes sondés ont déjà vécu cette situation : le premier s'est relocalisé dans un local plus petit, tandis que le second, qui utilisait le sien sur une base ponctuelle, s'est tout simplement retrouvé sans local. Par ailleurs, un autre organisme a mentionné que, si la demande auprès des organismes avec lequel il partage l'édifice augmentait, il pourrait être poussé à se relocaliser.

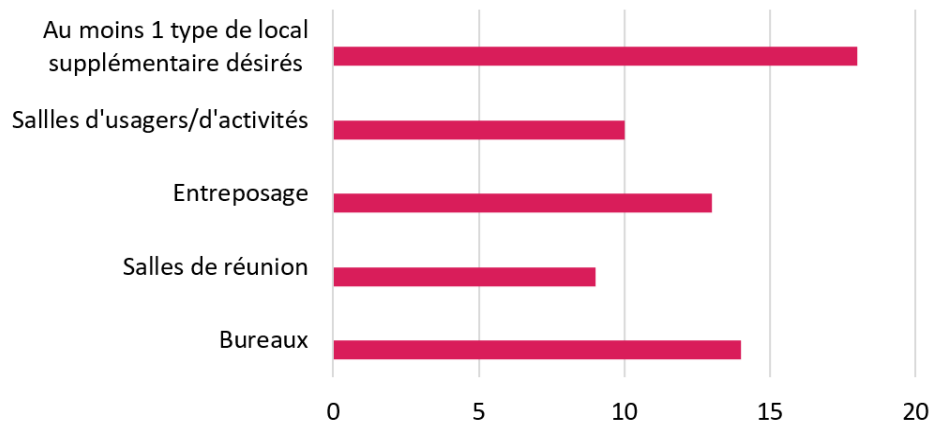
Les propriétaires des édifices peuvent également reprendre leurs locaux. C'est notamment le cas des écoles, dont plusieurs sont mises à la disposition des organismes. En raison de l'augmentation substantielle du nombre d'élèves depuis quelques années, certaines commissions scolaires se retrouvent face à une pénurie de salles de classe. Survie oblige, elles reprennent aux organismes les espaces qu'elle leur louait, ce qu'un organisme LGBTQ+ sondé a connu. Les craintes de relocalisation dues à la reprise des locaux par les propriétaires ont été mentionnées par 29% des organismes sondés (voir graphique 1).

4. LES TYPES DE LOCAUX

Les locaux occupés par les organismes LGBTQ+ montréalais sont insuffisants pour répondre à la demande de ces populations et à leurs besoins. La situation locative est déjà problématique, dans la mesure où 18 des 20 organismes sondés (90%) sont limités dans leurs espaces. Il y a des raisons précises pour lesquelles les deux autres organismes n'éprouvent pas ces problèmes : l'un d'eux n'est pas encore officiellement constitué en OBNL – donc il n'éprouve pas de besoins actuels – tandis que le second a une vocation purement événementielle. Les besoins supplémentaires estimés correspondent à la situation locative actuelle des organismes.

Cette partie abordera certains des enjeux liés à trois grandes catégories de locaux : les salles d'activités, les espaces de bureaux et ceux dédiés à l'entreposage. Des 18 organismes qui sont limités dans leurs espaces actuels, 17 ont précisé leurs besoins locatifs par catégories :

Graphique 5. Types de locaux supplémentaires désirés (n=17)



Il est difficile, pour les organismes, d'estimer avec précision à combien se chiffrent leurs besoins locatifs supplémentaires. Malgré cela, les mêmes 17 organismes sur 18 ont fourni une estimation du nombre de locaux supplémentaires requis (tableau 3); quelques-uns seulement ont indiqué la taille approximative en pieds carrés de ces derniers. En comparant ces besoins avec le nombre de locaux dont les organismes disposent actuellement, on constate que ces premiers sont loin d'être comblés :

Tableau 3. Estimation de locaux supplémentaires (n=17)

Total des locaux actuels	99
Total des locaux supplémentaires voulus	61
Ratio (part de locaux supplémentaires)	67%

4.1. Salles d'activités

Les besoins en termes de salles d'activités ont été mentionnés par 10 des 20 organismes en question (50%). L'une des raisons pour lesquelles cette proportion est plus faible que celle des besoins en termes de bureaux et d'entreposage est que les salles d'activités sont souvent partagées entre plusieurs organismes. Ainsi, ils ne les occupent pas de manière permanente, ce qui permet un roulement et une certaine marge de manœuvre. Cependant, des problèmes peuvent surgir :

- **Des usagers laissés pour compte**

La taille des salles d'activités empêche parfois des usagers de bénéficier des services offerts, puisqu'ils ont une capacité maximale de fréquentation. Par exemple, au CSL, cette capacité atteint les 35 personnes environ : pourtant, les journées portes ouvertes et de Noël sont populaires au point où de nombreuses femmes se voient refuser l'entrée.

- **Moins d'activités de groupe**

Inversement, certains organismes répondent au manque de salles en coupant dans les activités de groupe. Par exemple, au CC-LGBTQ+, la grande salle commune située au rez-de-chaussée est utilisée par l'ATQ pour tenir sa Journée de visibilité trans. Si elle se déroule seulement une fois par année, c'est précisément parce que cette activité attire beaucoup de monde. En effet, puisque la salle est partagée entre tous les organismes de l'édifice, il devient très difficile de la monopoliser un second jour complet pendant l'année, et aucune autre salle dans l'édifice n'est adéquate pour recevoir toutes les personnes participant à cette Journée.

- **Des coûts supplémentaires**

Parfois, la taille des salles d'activités est insuffisante au point où les organismes doivent en louer, moyennant des frais. Quelques fois par année, la Coalition des Familles LGBT organise des activités dont l'achalandage est très important et qui nécessitent deux salles séparées puisque comportant divers volets ou groupes de discussion. Vu la taille de son local – 270 pieds carrés – la Coalition loue des salles au Centre St-Pierre, situé rue Panet dans le Village, au coût de 1200\$ la journée. La Fondation Émergence et le projet Jeunes Queer Youth en louent également pour ses activités.

Il est inquiétant de constater que le refoulement de personnes, la limitation des activités ou les coûts supplémentaires n'ont rien à voir avec l'incapacité des organismes de répondre à la demande. Cela prouve que les salles destinées aux activités et aux groupes ne suffisent pas à répondre aux capacités et aux projets des organismes. Ces derniers, en somme, auraient les moyens d'en faire plus s'il n'y avait pas cette limitation spatiale.

Tableau 4. Nombre de bureaux supplémentaires désirés (n=20)

Nombre de bureaux	Nombre d'organismes
0	5
1	6
2	1
3	3
4	1
Double	2
Triple	1
Total des organismes	14
Ne sais pas	1

Le graphique 5 montre que les espaces de bureaux sont les types de locaux supplémentaires dont les organismes LGBTQ+ ont le plus besoin (14 sur 20 soit 70%). Cela n'est pas étonnant considérant que les bureaux, contrairement aux salles d'activités ou de réunion, sont généralement occupées de manière permanente, ce qui les empêche d'être flexibles. Les principaux enjeux liés au manque de bureaux sont les suivants :

- **Embauche d'employé.e.s**

La question des employées est souvent perçue en termes financiers, le budget à la mission des organismes tant trop limité pour débloquer des salaires. Mais, s'il y a amélioration de la situation subventionnaire ou l'embauche de personnel temporaire (sur une subvention par projet, par exemple), comment assurer des espaces de travail supplémentaires? Le nouveau personnel ajoute un fardeau spatial à des espaces déjà saturés. Deux organismes ont spécifiquement mentionné que l'embauche d'employés ou de stagiaires est tributaire des espaces de bureau.

Cette problématique a un impact direct sur l'offre de services. En effet, comme indiqué dans la partie 2, la croissance de la demande auprès des organismes nécessite la mise en place de nouveaux services; et, conséquemment, la création de postes pour gérer ces services (partie 3) : coordonnatrices, intervenantes, chercheuses, responsables du financement, des communications, etc. Des espaces de bureaux insuffisants peuvent donc compromettre ces solutions ou complexifier leur mise en place.

- **Le télétravail**

L'absence ou l'insuffisance de bureaux amène les employé.e.s de certains organismes à travailler depuis leur domicile. Si le télé-travail présente des avantages, dont la conciliation travail-famille, il possède son lot d'inconvénients : isolement des employé.e.s, moins grande efficacité de l'organisme puisque difficile de rejoindre les employées, difficulté à assurer le travail d'équipe et la synergie, coûts personnels (photocopies et matériel technologique), etc.

- **Surutilisation des bureaux**

L'insuffisance en termes d'espaces de bureaux oblige nombre d'organismes à y entasser leurs services, rendant plus ardue leur bonne organisation. Cette réalité est particulièrement frappante pour les organismes offrant des services directs : interventions, suivis individuels, dépistage, lignes d'écoute, etc. De fait, des 6 organismes ayant les besoins en termes de bureaux les plus grands (tableau 2), 5 offrent des services directs.

Ces enjeux sont abordés plus en profondeur dans la sous-section 5.1.

4.3. Entreposage

Une majorité des organismes (13 sur 20 soit 65%) ont indiqué manquer d'espaces d'entreposage, le plus haut pourcentage de type de locaux après les espaces de bureau. Malgré l'absence ou l'insuffisance de salles destinées à cette fin, certains organismes peuvent se permettre d'entreposer du matériel dans leurs autres locaux si ceux-ci ne sont pas entièrement occupés. Cette solution temporaire a son lot d'inconvénients, dépendamment des organismes : obstruction ou réduction du passage, accès aux fenêtres bloqué, difficulté d'accès au matériel, etc.

Cependant, d'autres organismes n'ont pas cette possibilité. Quand ils n'ont pas d'espace vacant, des organismes entreposent le matériel chez les membres eux-mêmes, ce qui est le cas de deux organismes. Quand cela n'est pas souhaitable ou possible, la location d'un casier s'impose. À ce titre, deux organismes sondés doivent déboursier des frais d'entreposage annuels dépassant les mille dollars. Hormis la question monétaire, d'autres inconvénients s'ajoutent :

- **Localisation**

Leurs casiers sont situés hors du quartier immédiat où se trouvent leurs locaux. Y accéder nécessite du temps et des déplacements, ce qui est loin d'être pratique.

- **Frais**

La location de casiers amène des frais mensuels, qui peuvent s'élever à plusieurs centaines de dollars. Si des locaux plus restreints sont souvent associés à des économies de loyer, ils peuvent, ironiquement, avoir l'effet inverse. Le même constat s'applique aux salles d'activités (4.1.).

- **Heures d'ouverture**

Les casiers sont régis par des heures d'ouverture précises. Ainsi, s'ils ferment à 17h, les organismes se retrouvent avec du matériel entre les mains après leur activité du soir.

En somme, ces solutions au manque d'entreposage amènent des complications à d'autres niveaux. Plus encore, ces solutions sont partielles, puisque l'espace supplémentaire qu'elles permettent de débloquer pour l'entreposage est souvent insuffisant, notamment sur le moyen terme considérant le taux de croissance des organismes. Mais pourquoi les espaces d'entreposage sont-ils si importants pour certains organismes?

Notons deux principales raisons :

- **Le matériel**

Le roulement et la réactualisation des activités s'accompagnent de stock supplémentaire à chaque année. C'est le cas, notamment, des organismes mettant sur pied des campagnes de sensibilisation comme la Fondation Émergence. Par ailleurs, certains moments pendant l'année nécessitent plus d'entreposage, comme c'est le cas pour Projet 10 durant Noël et la Fierté. Quant à elles, les collections des Archives gaies du Québec doublent aux cinq ans environ, ce qui nécessite un constant élargissement des locaux où elles sont entreposées.

- **Services aux usagers**

Certains organismes ont besoin de matériel pour assurer et développer leur mission. Par exemple, le matériel de santé (condoms, matériel d'injection) prend de l'espace à l'ATQ comme à l'Astérisque. De plus, Enfants transgenres Canada aimerait augmenter ses réserves de poupées Sam, des jouets pour aider les enfants et les jeunes trans à comprendre la notion d'identité de genre.

À l'Astérisque, la salle d'écoute/d'intervention est également utilisée pour entreposer les divers matériels d'affirmation de genre (seringues, binders, prothèses mammaires) et du matériel de sécurisexe.

5. L'ÉTAT DES LOCAUX

Les besoins locatifs ne tiennent pas toujours à la simple question de la superficie : ils sont également définis par les attributs et la disposition des locaux. Les éléments qui sont ressortis des rencontres avec les organismes montrent qu'il ne suffit pas, pour améliorer la situation locative, de fournir des espaces plus grands; ils doivent être adaptés aux réalités spécifiques de leur clientèle et de leur mission.

5.1. Aménagement des locaux

- **Insonorisation**

Plusieurs organismes ont mentionné que l'insonorisation de leurs locaux était mauvaise, laissant filtrer les bruits et les sons des pièces voisines. Cela pose des problèmes dans les cas des suivis individuels : en effet, l'anonymat des rencontres doit être assuré, pour le bien-être, la confidentialité et la sécurité des usagers. La raison principale, bien évidemment, tient aux murs : minces, mal isolés, construits avec des matériaux de moindre qualité, ils se rapportent à la question plus vaste de la qualité des édifices.

Cet enjeu ne peut être réglé par l'acquisition d'espaces supplémentaires. Ce sont les édifices eux-mêmes qui laissent à désirer; régler la situation appellerait nécessairement à un déménagement dans un lieu plus neuf, moderne et de qualité accrue, ce que peu d'organismes pourraient se permettre.

- **Séparation des locaux**

Nombreux sont les organismes dont les postes de travail des employés sont logés dans des pièces communes. Quand vient le temps d'un suivi individuel avec une intervenante, les autres sont dans l'obligation de se faire discrètes : soit en mettant des écouteurs, soit en quittant tout simplement l'espace. Elles se voient donc, dans ces cas-ci, dans l'impossibilité de continuer leurs tâches puisque n'ayant plus accès à leur poste de travail.

Cependant, ce scénario n'est pas toujours envisageable pour le personnel. S'ils ne peuvent se permettre de quitter le bureau, les suivis individuels doivent se faire dans les salles de réunion ou autres, souvent moins bien adaptées. Il arrive même que ces suivis ne puissent tout simplement pas se faire : la mission des organismes s'en voit directement affectée, avec un rendement plus faible et des choix à faire – l'un d'eux a d'ailleurs indiqué qu'avec les conditions locatives actuelles, il ne pouvait répondre qu'« à ce qui était urgent ».

La question de la séparation des locaux amène une réflexion sur leur multifonctionnalité. En d'autres mots, plusieurs tâches ou services sont tenus entre les quatre mêmes murs, bien qu'ils appellent à différents critères et nécessités. Les employés peuvent-ils procéder à du travail de bureau dans un même local? Sans doute. Mais y réunir les tâches de bureau avec les séances d'accompagnement individuel est une autre histoire, dans la mesure où ces tâches ne sont pas compatibles au niveau spatial.

L'ajout de locaux fermés supplémentaires, quitte à ce qu'ils soient plus petits, permettrait donc de pallier cette multifonctionnalité qui n'est jamais vraiment choisie, mais plutôt imposée par les conditions locatives.

- **Accessibilité universelle**

Peu de locaux occupés par les organismes LGBTQ+ sont adaptés pour les personnes à mobilité réduite. Les brèches de niveau se manifestent de diverses façons : absence de rampe d'accès universelle, portes d'entrée trop lourdes ou pas assez larges pour faire passer des fauteuils roulants, locaux situés dans les sous-sols, absence d'ascenseurs, absence d'écriture braille dans les bâtiments, etc.

Si les édifices et les locaux étaient mieux adaptés à leurs réalités, peut-être verrait-on davantage de personnes à mobilité réduite ou avec des limitations diverses prendre part aux activités et services des organismes. De fait, comme l'a dit l'un des organismes, « la demande vient souvent avec l'offre »; un principe qui n'est pas seulement applicable à l'économie!

La question de l'accessibilité universelle est également liée à celle des personnes âgées, qui, pour des raisons générationnelles, sont souvent à l'écart des communautés LGBTQ+ (voir section 1.2). Leur rendre possible l'accès aux locaux contribuerait grandement à briser l'isolement et augmenter le sentiment d'inclusion.

Comment pallier cet enjeu? Considérant la précarité financière des organismes, la majorité d'entre eux ne peuvent se permettre d'opter pour des locaux répondant à tous les critères voulus. Pour la même raison, ils doivent écarter la possibilité de rénover en profondeur leurs locaux pour les rendre accessibles. Des travaux de cette nature s'avèrent non seulement très dispendieux, mais parfois impensables (où trouver l'espace et le financement pour installer un ascenseur?).

- **Des installations adaptées**

Bien que moins répandu que les précédents problèmes, le manque d'installations spécifiques peut avoir un impact réel sur l'offre des services pour certains organismes. C'est le cas, notamment, pour ceux qui atteignent une population ou des partenaires géographiquement dispersés. Puisqu'il est difficile, dans ces cas, pour tout le monde, de se déplacer et se coordonner, la présence de matériel technologique performant s'avèrerait très utile : projecteurs, réunions en ligne, salles de conférence adaptées, etc.

D'autres organismes doivent impérativement être logés dans des édifices répondant à des critères matériels et physiques spécifiques. Par exemple, les archives – qu'elles soient en format papier ou électronique – doivent être conservées dans des endroits résistant à l'humidité, ce qui implique, par exemple, que leurs planchers soient en béton et non en bois, et que les pièces soient très bien isolées contre la chaleur et les courants d'air. Cet enjeu est surtout important pour les Archives gaies du Québec, qui possèdent du matériel vieux de plusieurs décennies, et qui est donc plus vulnérable à des conditions environnementales non adéquates.

De manière générale, l'état et la salubrité des locaux ne représente pas un enjeu criant pour les organismes LGBTQ+ montréalais. De fait, 10 des 17 organismes sondés (59%) qui occupent des locaux considèrent qu'ils sont « bons » ou « très bons » de ce point de vue. Cela ne veut pas dire qu'il n'y aurait pas éventuellement de rénovations à faire : 12 d'entre eux (71%) ont également indiqué qu'au moins un élément de leurs espaces laisse à désirer au niveau de la salubrité. Les enjeux soulevés sont les suivants :

Tableau 5. Enjeux de salubrité (n=17)

Élément problématique	Nombre d'organismes
Structure	5
Fenêtres	7
Climatisation et qualité de l'air	9
Fondations	5
Toilettes	2
Canalisation/eau	3
Moisissure	2
Électricité	1
Au moins 1 problème	12

Parmi les exemples spécifiques ayant été mentionnés par les organismes sondés, notons :

- Canalisation/eau : fuites d'eau, inondations, accumulation dans le sous-sol en raison de la fonte des neiges;
- Fenêtres : ne s'ouvrent pas ou sont difficiles à ouvrir, n'ont pas de moustiquaire, ne se barrent pas adéquatement, mauvaise isolation;
- Climatisation et qualité de l'air : impossibilité d'installer un système d'air climatisé (dépendamment de l'édifice), aucun contrôle sur le chauffage et de la climatisation par la ville de Montréal dans le cas des édifices municipaux;

Considérant ces enjeux, il peut paraître étonnant que les organismes, de manière générale, jugent que leurs locaux sont en bon état. Pourtant, ce n'est pas la salubrité des espaces qui empêche de monter des projets ou de livrer les services; elle n'est pas prioritaire, les organismes choisissent leurs combats.

Cependant, le portrait est différent pour le 2075 Plessis, qui se trouve présentement dans un état plus que questionnable. Des 6 organismes sondés qui y sont logés, 2 ont indiqué que l'état de salubrité de leurs locaux était « à désirer » et un autre, « pitoyable », les mentions les plus basses récoltées pour cette question. Au rang des aspects qui laissent le plus fortement à désirer se trouvent dans l'absence de climatisation – contrôlée par la Ville de Montréal – les toilettes – fuites, moisissures – et les fenêtres – qui s'ouvrent difficilement et sont mal isolées. En fait, c'est la structure et les fondations mêmes de l'édifice qui devraient être améliorées, comme en témoigne cet épisode de 2008 où un pan de mur, menaçant de s'affaisser, a mené à l'évacuation temporaire des organismes occupant les lieux.

Les principaux impacts de l'état de salubrité du 2075 Plessis sur l'offre de services et la mission des organismes LGBTQ+ sont les suivants :

- **Risque de reprise par la Ville**

L'épisode de 2008 n'a pas mené à la « fermeture » de l'édifice, mais le risque qu'il soit déclaré vétuste est bien présent – rappelons qu'il date de 1878. Où logeront donc les organismes lorsque ce sera fait? Il n'y a, pour l'instant, aucun édifice alternatif de taille suffisante qui pourrait prendre la relève sans que les coûts ne soient décuplés.

- **Image et visibilité**

La qualité des locaux a un impact non négligeable sur l'image des organismes les occupant. Cela est surtout vrai pour les organismes oeuvrant en santé – tels que REZO et l'ATQ – puisqu'il y a contradiction entre leur mission, d'une part, et ce que leurs locaux projettent comme impression, d'autre part. Les impacts de la qualité des locaux et des bâtiments dans lesquels ils se trouvent peuvent également se faire sentir au niveau de la rétention des employé.e.s, puisque les lieux de travail sont un critère important à ce niveau-là.

- **Santé et sécurité**

La vétusté du 2075 Plessis a une influence négative sur la santé des employé.e.s et des usagè.e.s. Les enjeux ne concernent pas seulement l'apparence de l'édifice : moisissure, mauvaise circulation d'air, présence d'amiante dans les murs, impossibilité d'installer un climatiseur, etc. Par ailleurs, les locaux situés au rez-de-chaussée/sous-sol se sont déjà fait cambrioler à deux reprises, notamment faute de la solidité des fenêtres.

- **Couverture des rénovations par la Ville**

Jusqu'à présent, la Ville de Montréal ne s'est pas montrée particulièrement réceptive face à la situation. Certains organismes doivent faire par eux-mêmes les rénovations de surfaces qui seraient normalement pris en charge par les propriétaires des bâtiments dans lesquels ils se trouvent.

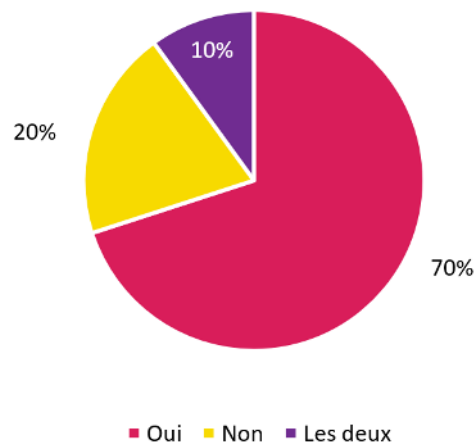
Puisque le 2075 Plessis est une propriété de la Ville, les loyers versés par les organismes sont très abordables. Par ailleurs, et ce n'est pas un facteur négligeable, la taille et l'architecture de l'édifice sont adaptées à son utilisation actuelle : ancien presbytère, il s'étend sur trois étages, comporte deux grandes salles au rez-de-chaussée, peut loger plusieurs organismes et bureaux séparés.

Mais que valent ces avantages considérant l'inaction de la Ville face à son entretien? Le potentiel y est, mais il n'est pas exploité et les organismes sont laissés à eux-mêmes, occupant une ruine dont ils ne savent pas si elle conviendra encore dans les prochaines années, voire les prochains mois.

6. IMPLICATIONS ET ENJEUX LIÉS AUX ESPACES COMMUNS

Malgré les divers enjeux locatifs auxquels ils font face, la majorité des organismes sondés (70%) estime que le partage de locaux est positif en soi. Deux d'entre eux ont répondu à la fois par l'affirmative et la négative, précisant que l'efficacité du partage dépendait des besoins et de la mission spécifiques de chaque organisme.

Graphique 6. Le partage de locaux est-il positif? (n=20)



6.1. La viabilité du partage

Nombre d'organismes n'ont pas toujours besoin de leurs locaux sur une base régulière, et les locaux supplémentaires dont ils auraient besoin dans l'idéal ne font pas exception à la règle. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ces fréquences d'utilisation ponctuelles :

- **Les types de services**

Les espaces de bureaux et d'entreposage étant occupés de manière permanente, ce sont davantage ceux destinés aux réunions et aux activités de groupe qui se conjuguent adéquatement à une dynamique de partage.

- **Déplacement géographique**

Certains organismes ne peuvent pas concentrer toute leur activité dans un seul lieu. Par exemple, Enfants transgenres Canada atteint des familles aux quatre coins de la ville, se déplaçant entre plusieurs quartiers ou pôles.

- **Vocation événementielle**

Les organismes inclus dans cette catégorie n'offrent pas de services en continu. Par exemple, Fierté littéraire tient des activités quelques fois par année, tandis que Gailaxie Impro se retrouve une fois par semaine pour les matchs d'improvisation.

En bref, si certains locaux n'étaient pas partagés, ils seraient vacants et donc sous-utilisés. Le partage permet, en quelque sorte, de maximiser l'utilisation de l'espace disponible, et conséquemment, de réduire les coûts de loyer ou de location. Quant à eux, la plupart des organismes pour qui le partage de locaux n'est pas nécessairement positif ont des réalités particulières les empêchant de considérer ce scénario :

- **Taille**

Si un organisme est trop important – achalandage, nombre d'employés, diversité des champs d'intervention et des services offerts, etc. – il devient difficile de se coordonner avec les autres. Par exemple, REZO a des besoins tellement grands qu'il craindrait de monopoliser les espaces communs.

- **Vocation**

Certains organismes utilisent leurs espaces de manière permanente compte tenu de leur mission. C'est le cas de l'Euguélienne, qui, en tant que librairie, opère en continu. Les activités ponctuelles qui s'y tiennent – levées de fonds, conférences, lancements de livres, etc. – n'auraient aucune raison de se tenir dans des salles communautaires partagées. Ou encore du GRIS Montréal, dont les locaux servent à travailler, faire de la recherche et coordonner les équipes : conséquemment, il s'agit d'espaces de bureau qui sont constamment occupés.

- **Moyens**

Le partage de locaux devient moins pertinent quand les organismes disposent de moyens financiers plus larges et, conséquemment, d'espaces mieux adaptés. Or, ils font souvent profiter les autres organismes de leur « marche de manœuvre » en leur prêtant des locaux, comme le GRIS et REZO.

L'enjeu n'est pas le partage de locaux en tant que tel, mais le fait qu'ils soient en nombre et en taille insuffisants pour assurer l'efficacité de ce roulement. Il faudrait donc, dans l'idéal, planifier ces espaces en fonction de la fréquence de leur utilisation par les organismes. Cela implique, entre autres, d'avoir des locaux supplémentaires qui ne sont généralement pas occupés, afin de disposer d'une marge de manœuvre. Les raisons de cette latitude sont les suivantes :

- **Prévision de la croissance des services**

L'écrasante majorité des organismes sondés ont indiqué que la demande auprès d'eux a augmenté de manière significative ces dernières années. L'insuffisance commence à se faire sentir sur deux niveaux : il faut à la fois financer les nouveaux services et disposer d'espaces pour les offrir. La présence de locaux supplémentaires agirait à titre de coussin de sécurité, contribuant à absorber cette hausse dans le long terme.

Il faut noter que la croissance de la demande ne correspond pas à celle des espaces supplémentaires. Par exemple, une croissance de la demande de 30% sur 5 ans n'appelle pas à 30% d'espace de plus sur la même période. Elle nécessite peut-être deux bureaux supplémentaires pour les nouveaux employés, ou une salle d'activités, etc. Ainsi, les salles partagées inutilisées ne risquent pas de rapidement saturer.

- **Services de dernière minute**

Il est difficile pour les organismes LGBTQ+ de toujours prévoir l'utilisation des salles à l'avance, considérant les changements d'horaire, l'urgence dans laquelle les organismes travaillent, et le rythme soutenu qu'exigent certaines de leurs tâches – intervention, suivis individuels, rencontres de groupes, avec les partenaires, etc.

- **Périodes d'achalandage**

Il faut garder en tête que les activités des organismes ne sont pas réparties de manière égale sur une semaine, et adapter le nombre de locaux partagés en conséquence. Certains jours, ou moments de la journée, sont susceptibles de rejoindre davantage de personnes. Par exemple, les soirs de semaine sont très populaires pour les cercles de discussion et les activités de groupe, ce qui augmente le besoin total de locaux à ce moment.

- **Roulement de personnel**

Pour plusieurs organismes, certains moments de l'année voient l'arrivée de stagiaires ou de bénévoles, qui sont embauchés temporairement. Ils mettent alors une pression sur les besoins en termes d'espaces, notamment de bureaux, pour la durée de leur contrat.

À combien devraient se chiffrer les besoins de salles partagées, si on veut s'assurer que leur utilisation soit optimale sans pour autant les engorger? Selon un rapport sur les espaces de santé communautaire du ministère de la santé d'Ontario, 20% à 40% des salles d'examen partagées devraient être inoccupées pour permettre la flexibilité des services (Ministry of Health and Long-Term Care, 2017).

Bien que cette étude ne concerne pas le milieu communautaire LGBTQ+, l'intervalle qu'elle propose nous indique que quelques salles supplémentaires en réserve ne sont pas suffisantes pour endiguer le problème de manque de locaux. Il faudrait rajouter un certain pourcentage au nombre total de locaux estimés pour pleinement combler les besoins et s'assurer de l'efficacité de l'offre de services.

6.3. Chiffrer les besoins locatifs dans un scénario de complexe communautaire

La difficulté de chiffrer les besoins locatifs tient au fait que certains organismes semblent sous-estimer leurs besoins locatifs supplémentaires. Les réponses telles que « on peut se débrouiller avec tels locaux » ou « tel type de local n'est pas nécessaire pour l'instant » montrent qu'il y a un certain réflexe de survie dans le milieu communautaire. En effet, on se contente de ce qu'on a, soit du minimum, et on n'ose pas se projeter plus loin.

7. IMPLICATIONS D'UN COMPLEXE COMMUNAUTAIRE COMMUN

L'enquête a révélé que la mise en place d'un Complexe communautaire semble une solution efficace pour améliorer la situation locative des organismes LGBTQ+ montréalais. Bien entendu, un projet de la sorte mettra à leur disposition davantage de locaux et d'espace de plus grande taille, mais les avantages ne se limitent pas à cette seule dimension : la première partie de cette section en fera état. Néanmoins, il faut garder en tête les possibles complications qui pourraient découler de la mise en place d'un Complexe communautaire si celui-ci n'est pas bien pensé. La seconde partie mentionnera les principaux points qu'il faut garder en tête afin que ce projet soit organisé de manière optimale.

7.1. Apports positifs

Tableau 6. Apports positifs d'un complexe LGBTQ (n=20)

Améliorations	Nb d'organismes
Mise en commun de l'expertise	14
Plus grande spécialisation	4
Facilité à assumer les coûts	12
Visibilité accrue	14
Proximité des usagers	10
Proximité des partenaires	13
Meilleure offre de services	2
Au moins une amélioration	17

Le tableau ci-dessus montre que le partage d'un Complexe communautaire n'est pas une solution de dernière instance, sur laquelle les organismes se rabattent. En effet, plusieurs avantages sont susceptibles de découler de ce « voisinage locatif », et elles sont de plusieurs ordres. Vu que les catégories d'améliorations indiquées dans le tableau s'entrecoupent, elles ne vont pas être individuellement décortiquées. Par exemple, une amélioration donnée peut concerner tant la visibilité que la proximité des usagers, ce qui mènerait à des répétitions.

Penchons-nous plutôt sur les avantages spécifiquement mentionnés par les organismes LGBTQ+ sondés en ce qui a trait au partage d'un complexe communautaire :

- **Partage de matériel**

D'abord, des équipements de bureau pourraient être partagés, tels que les imprimantes et les projecteurs; même constat pour le matériel de santé, tel que les condoms et le matériel d'injection. Cela contribuerait à réduire les coûts tout en étant plus écologique.

- **Compétences partagées**

Tout comme le matériel et l'équipement, des économies pourront être faites quant à certains postes ou tâches, tels que le graphisme ou la comptabilité.

- **Solidarité et coopération**

Le voisinage locatif permettra aux organismes d'être régulièrement en contact les uns avec les autres, facilitant les discussions, les partenariats ainsi que la mise en place de visions communes.

- **Flexibilité d'horaires**

Un Complexe communautaire aux multiples salles partagées et auxquels les organismes ont accès en tout temps faciliterait la tenue des activités, quel que soit le moment de la journée.

- **Ancrage administratif**

Plusieurs organismes ne peuvent pas concentrer toute leur activité dans un seul lieu, et d'autres ont exprimé leur désir de se faire présent dans des lieux plus excentrés de la ville. Cependant, même dans leurs cas, une présence dans le Complexe s'avérerait très positive, question d'être proches des partenaires et d'augmenter leur visibilité.

- **Efficacité des services**

Le voisinage locatif rendrait plus facile le travail entre les organismes, notamment en ce qui a trait aux références, ainsi qu'au temps et à la durée des déplacements (qui seraient alors inexistantes).

- **Accessibilité**

La mise en commun des ressources permettrait de répondre aux besoins d'accessibilité, puisque l'on pourrait s'assurer d'avoir un espace adapté à divers niveaux et à divers enjeux d'handicap.

Les organismes ont mentionné les inconvénients qui pourraient, selon les circonstances, découler du voisinage locatif. Loin de constituer un argument contre le projet, la liste attire notre attention sur des éléments importants qui ne devraient pas être reproduits dans le Complexe communautaire. Ils contribueront grandement à orienter la planification et l'aménagement du complexe :

- Garder des espaces non mixtes et bienveillants, notamment pour les personnes trans, racisées ainsi que les femmes;
- Maintenir la séparation et l'indépendance des organismes, puisqu'ils ont des réalités, des missions, des clientèles et des orientations leur étant propres, d'où l'importance de planifier l'aménagement intérieur des locaux et des étages;

- Veiller à ce que le Complexe ne priorise pas les enjeux relatifs aux hommes blancs et cis, qui occupent le plus souvent le devant de la scène;
- Assurer l'anonymat des usagères et usagers, par exemple grâce à la séparation des locaux, la présence de plusieurs portes d'entrée ou encore l'éloignement des grandes artères;
- Opter pour une structure organisationnelle démocratique et égalitaire qui ne priorise pas certains organismes au détriment d'autres (par exemple, ceux qui contribuent davantage au loyer par leur budget plus élevé);
- Choisir une localisation répondant à certains critères, tels que la proximité d'une station de métro, de places de stationnement et la proximité avec les clientèles visées;
- Miser sur la communication, l'entraide et les partenariats afin de réduire les risques de compétition amenés par la situation financière précaire des organismes LGBTQ+.

7.3. Perspectives d'avenir

Après discussion avec les organismes concernés, il appert qu'un tel Complexe communautaire pourrait être la « phase 1 » d'un plus vaste projet immobilier visant à desservir adéquatement l'ensemble des populations LGBTQ+ à travers une diversité de localisation en fonction des activités réalisées et des besoins. Il pourrait s'agir d'un levier pour améliorer, à long terme, les conditions de localisation des organismes LGBTQ+ montréalais et même, à terme, des organismes à travers le Québec.

CONCLUSION

Les organismes communautaires LGBTQ+ montréalais connaissent, depuis plusieurs années, une augmentation substantielle de la demande pour leurs services. Si les besoins des populations-cibles augmentent, les décideurs et les instances publiques viennent également de plus en plus vers les organismes pour qu'ils développent des services pour les consulter ou pour qu'ils étalent leur portée.

Bien que cette tendance s'accompagne parfois de financement, ce dernier n'est pas voué au loyer. Il s'agit, le plus souvent, de financements pour des projets spécifiques; quant à lui, le financement à la mission est encore largement insuffisant pour permettre d'y puiser des fonds supplémentaires pour le loyer.

Les bailleurs de fonds ne peuvent aborder le problème qu'à moitié : s'ils augmentent le financement aux services, il faut que celui destiné au loyer suive la même tendance. On n'achète pas de vin sans coupes pour le verser!

Cette réalité ne fait qu'empirer une situation déjà alarmante. Les espaces actuellement occupés par les organismes LGBTQ+ montréalais sont inadéquats, tant par leur taille que leur aménagement et leur état. Les conséquences sur l'efficacité et le rendement des organismes sont multiples, au point où ils doivent refouler des usager.ère.s et couper dans certains services.

Afin d'améliorer la situation locative des organismes LGBTQ+, il est primordial que les plus hautes instances bonifient leurs interventions et leur aide. Elles auraient avantage à le faire pour au moins trois raisons :

- 1. Les organismes LGBTQ+ sont largement sous-financés par rapport à leur rendement économique et social.** Ils fournissent du soutien, des ressources et des traitements à énormément de gens, et ce, avec des miettes. Leur fournir des locaux abordables ou du soutien au loyer n'est pas seulement la moindre des choses, mais cela permettra d'augmenter encore plus leur rendement. La formule est gagnante pour toutes les parties.
- 2. Il y a une méconnaissance évidente des enjeux et réalités LGBTQ+.** Ces derniers étant multiples et complexes, les personnes LGBTQ+ ne forment pas une communauté mais des communautés. On ne peut les mettre dans le même bateau et croire que n'importe quel local fera l'affaire : les besoins en termes de santé, d'intervention et de soutien nécessitent des espaces adéquats, adaptés et de bonne qualité. Un local mal isolé, étroit et moisi ne permet pas le même rendement qu'un espace vaste, aéré et divisé en plusieurs pièces.
- 3. Le discours doit être en adéquation avec les gestes.** Si les trois palliers de gouvernements se présentent comme alliés des causes LGBTQ+, à l'écoute de ces réalités, il faut qu'ils prennent acte de la piètre situation locative des organismes LGBTQ+ montréalais. Les organismes ne peuvent pas se contenter de gestes qui donnent une bonne image des instances gouvernementales et municipales : un peu de financement ici et là pour tel projet ou sur telle année est loin d'être suffisant.

Enfin, pour améliorer la situation locative des organismes LGBTQ+ montréalais, trois voies au moins sont à explorer :

1. Mettre à la disposition des organismes LGBTQ+ davantage de locaux publics, en bon état et accessibles universellement.
2. Octroyer du financement spécifiquement destiné au loyer, mais pas seulement quelques pourcentages du prix réel du loyer. D'ailleurs, ce financement supplémentaire ne devrait en aucun cas empiéter sur le financement dont les organismes bénéficient déjà, ni sur son augmentation.
3. Être réceptif et prêt à offrir des ressources aux initiatives locatives des organismes LGBTQ+, tel que le projet de Complexe communautaire LGBTQ+. Après tout, ce sont les organismes qui savent ce qui est mieux pour leurs populations-cibles et pour leur personnel.

Nous espérons sincèrement que la publication de ce rapport jettera de la lumière sur une situation franchement désolante, qui n'est pas à la hauteur de ce que nous attendons d'une ville-phare comme Montréal. Ainsi, en travaillant directement avec les organismes LGBTQ+ et en leur fournissant les outils et l'accompagnement nécessaires pour trouver des solutions durables pour leurs situations locatives, nos décideur.se.s pourraient avoir un immense impact sur la santé et le bien-être des populations LGBTQ+. Et qui sait, peut-être verrons-nous enfin s'ériger un Complexe communautaire créé par et pour nos communautés!

BIBLIOGRAPHIE

- **Agence de la santé et des services sociaux de Montréal.** (2013). Les organismes communautaires : Des partenaires essentiels et dans le besoin. Repéré à https://santemontreal.qc.ca/fileadmin/fichiers/professionnels/outils-services/PSOC/2013-06-11_Portrait_organismes-communautaires-FINAL_26-06-2013.pdf
- **Brotman, Shari, Ryan, Bill et Meyer, Elizabeth.** (2007). Les particularités des aînés gais et lesbiennes de Montréal. Histoires de dignité et d'espoir en des temps de changements. Dans Julien, Danielle et Lévy, Joseph (dir.), *Homosexualités. Variations régionales*. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- **Chevalier, Serge, Latulippe, Daniel et Nicolas, Julie.** (2013). Portrait montréalais des besoins de la population et du milieu communautaire : une équation à revoir! Montréal : Réseau Alternatif et Communautaire des Organismes en santé mentale de l'île de Montréal.
- **Comité consultatif de la Ville de Montréal.** (2009). Un partenariat en économie sociale pour un développement solidaire et durable. Repéré à https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/LIBRAIRIE_FR/DOCUMENTS/ECONOMIESOCIAL2009.PDF
- **Conseil d'économie sociale de l'île de Montréal.** (2019). L'économie sociale, c'est quoi? Repéré à <https://www.economiesocialemontreal.net/leconomie-sociale/leconomie-sociale-cest-quoi/>
- **Giraud, Colin.** (2012). La Vi(II)e en rose ? Quartiers gays et trajectoires homosexuelles à Paris et à Montréal. *Actes de la recherche en sciences sociales*, 5(195), 38-57.
- **Gonzalez, Diana.** (2017, 24 mai). Des groupes communautaires contestent des hausses de loyer imposées par la CSDM. Radio-Canada. Repéré à <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1035710/csdm-hausse-loyer-conteste-communautaire-manifestation-modique>
- **McGuire, Jenifer et Conover-Williams, Meredith.** (2010). Creating Spaces to Support Transgender Youth. *The Prevention Researcher*, 17(4), 17-20.
- **Ministry of Health and Long-Term Care.** Space Standards for Community Health Care Facilities. Toronto, Health Capital Investment Branch, 2017, 29p.
- **Passiour, André-Constantin.** (2019, 21 mars). Favoriser des loyers modiques pour les groupes communautaires. *Fugues*. Repéré à <https://www.fugues.com/253642-article-favoriser-des-loyers-modiques-pour-les-groupes-communautaires.html>
- **Valentine, Gill et Bell, David.** (1995). *Mapping Desire. Geographies of sexuality*. London : Routledge.

ANNEXES

Questionnaire sur les besoins locatifs des organismes LGBTQ à Montréal

Le présent sondage vise à connaître et à chiffrer vos besoins en termes locatifs. Les impacts de ces derniers sur l'offre de services et de ressources seront notamment abordés. La compilation, la mise en commun et l'organisation des données recueillies dans ce questionnaire auprès des organismes sondés permettront de brosser un tableau, à la fois qualitatif et quantitatif, des besoins des organismes LGBTQ montréalais. La recherche, menée par Alexandre Chanady, est chapeautée par le Conseil québécois LGBT.

Identification de l'organisme

Nom de l'organisme : _____

Personne responsable : _____

Adresse : _____

Téléphone : _____

Arrondissement (siège social) : _____

Niveau d'activités :] [local] [municipal] [régional] [national

Partie 1 : Conditions spatiales et locatives

a. Quel sont les propriétaires des locaux occupés par votre organisme?

b. De quel type de propriété s'agit-il?

[] Commerciale

[] Privée

[] Église/communauté religieuse

[] Municipale

[] OBNL

[] OSBL

[] Autre : _____

c. Quelle est la superficie totale, en pieds carrés, de votre espace?

d. La superficie de votre espace a-t-elle varié, ces dernières années?

oui non

Si oui, quelle était sa superficie alors : _____

e. La variation a-t-elle été due à :

Un gain ou une perte dans le même espace

Un déménagement

Autre : _____

f. Quelle est la répartition actuelle de votre espace selon le type de local? Veuillez indiquer, soit la superficie en pieds carrés, soit le nombre de pièces pour chaque type.

Bureaux : _____

Salles de réunion : _____

Entreposage : _____

Salles d'activités : _____

Espace(s) d'accueil : _____

Milieu de vie : _____

Autres : _____

g. Lesquels de ces types d'espaces ne sont présentement pas suffisants pour répondre à la demande? Veuillez indiquer à quelle fréquence (base régulière ou ponctuelle) vous en auriez besoin (1) et à combien se chiffrent ces besoins supplémentaires (2).

Bureaux : (1) _____ (2) _____

Salles de réunion : (1) _____ (2) _____

Entreposage : (1) _____ (2) _____

Salles d'activités : (1) _____ (2) _____

Espace(s) d'accueil : (1) _____ (2) _____

Milieu de vie : (1) _____ (2) _____

Autres : _____

(1) _____ (2) _____

h. Avez-vous recours à des salles partagées pour tenir certaines activités ou livrer certains services?

oui non

i. À quelle fréquence utilisez-vous ces salles partagées?

Moins de 5 fois par mois

De 5 à 9 fois par mois

De 10 à 14 fois par mois

Plus de 15 fois par mois

j. Le partage de salles impacte-t-il négativement votre offre de services et d'activités?

Beaucoup

Moyennement

Un peu

Pas du tout

Veillez préciser :

k. Comment qualifieriez-vous l'état de salubrité de votre espace?

Pitoyable

À désirer

Moyen

Bon

Très bon

l. Quels aspects de votre espace pourraient être améliorés au niveau de la salubrité?

La structure en tant que telle

Toiture, fenêtre

Moisissure

Climatisation et qualité de l'air

Fondations

Autre : _____

m. À quand remonte la dernière date des rénovations dans votre espace?

n. Qui a assumé les frais associés à la rénovation et à combien s'élevaient-ils?

Coût : _____

Propriétaire

Municipalité

Votre organisme

Autre : _____

Veillez précisez :

Partie 2 : Financement et budget

- a. À combien s'élève votre budget annuel récurrent? _____
- b. À combien s'élevait votre budget annuel récurrent il y a 5 ans? _____
- c. À combien s'élève votre budget annuel non récurrent (destiné à des projets, à l'autofinancement, etc.)? _____
- d. Quel est le budget annuel que vous consacrez au loyer, en dollars ou en pourcentage? _____
- e. À combien s'élève le loyer en incluant les frais associés (entretien, chauffage, taxes, etc.)? _____
- f. Des contraintes sont-elles associées à la dépense du financement?
[] oui [] non
Veuillez préciser :
- g. Si vos ressources financières vous permettaient d'offrir l'ensemble des services voulus, votre espace serait-il suffisant pour y répondre?
[] oui [] non
Veuillez préciser :
- h. Dans tel scénario, lesquels de ces types d'espaces ne seraient pas suffisants pour permettre d'offrir l'ensemble des services voulus? Veuillez indiquer à quelle fréquence (base régulière ou ponctuelle) vous en auriez besoin (1) et à combien se chiffraient ces besoins supplémentaires (2).
[] Bureaux : (1) _____ (2) _____
[] Salles de réunion : (1) _____ (2) _____
[] Entreposage : (1) _____ (2) _____
[] Salles d'activités : (1) _____ (2) _____
[] Espace(s) d'accueil : (1) _____ (2) _____
[] Milieu de vie : (1) _____ (2) _____
[] Autres : _____
(1) _____ (2) _____
- i. Dans tel scénario, dans quelle mesure vos présents locaux seraient-ils insuffisants pour offrir l'ensemble des services voulus?

- Manque d'espace
- Manque d'équipement et de matériel spécifique
- Qualité de l'espace et salubrité
- Accessibilité universelle
- Localisation
- Nombre de locaux
- Locaux partagés
- Entreposage
- Proximité des usagers
- Proximité des partenaires
- Autre : _____

Partie 3 : Services offerts

a. Quels sont les champs d'intervention de votre organisme?

- Santé sexuelle
- Santé mentale et soutien psychosocial
- Toxicomanie et dépendance
- Personnes trans et non-binaires
- Femmes
- Loisirs et culture
- Éducation populaire
- Immigration
- Itinérance
- Aînés
- Jeunesse
- Défense des droits
- Santé globale
- Autre : _____

b. Vos conditions locatives limitent-t-elle la qualité et/ou quantité des services et des ressources que votre organisme se veut d'offrir?

- Beaucoup
- Moyennement
- Pas du tout

c. Quels services et ressources sont affectés négativement par vos conditions locatives?

- Embauche d'employés
- Matériel et équipement
- Heures d'ouverture et d'activités
- Renforcement des services existants
- Événements, activités et partenariats de toutes sortes
- Autre : _____

Veillez préciser :

d. Y a-t-il eu un accroissement de la demande chez la population concernée par votre organisme ces dernières années?

oui

non

Êtes-vous en mesure de quantifier cet accroissement?

e. Comment évaluez-vous votre capacité à répondre à la demande actuelle?

Faible

Moyenne

Forte

Veillez préciser :

f. Quelle était votre capacité à répondre à la demande il y a quelques années?

Faible

Moyenne

Forte

Veillez préciser :

g. Quelles stratégies ont été mises en place (1) et seraient mises en place dans des conditions idéales (2) pour répondre à cet accroissement? Veuillez également cocher les stratégies qui nécessiteraient de meilleures conditions locatives.

Augmenter le nombre de bénévoles : 1 2

Augmenter le nombre d'employés : 1 2

Consolider des partenariats : 1 2

Couper ou consolider certains services ou dépenses : 1 2

Remplir des demandes de financement : 1 2

Renforcer les services existants : 1 2

Autre : _____

h. Le partage de locaux constitue-t-il une solution potentielle pour améliorer l'offre de services et de ressources?

Oui non

i. Dans quelle mesure y a-t-il amélioration?

Mise en commun de l'expertise

Moins grande polyvalence des employés (spécialisation plus accrue)

Plus grande facilité à assumer les coûts

Visibilité accrue

Proximité des partenaires

Proximité des usagers

Autre : _____

Veillez préciser :

j. Y a-t-il des enjeux liés à un partage de locaux qui peuvent vous empêcher d'opter pour ce choix?

Gestion des espaces

Espaces « privés »

Anonymat des usagers

Emplacement des locaux

Invisibilisation de certains enjeux ou communautés

Autre : _____

Partie 4 : Enjeux de relocalisation

a. Depuis quand occupez-vous les présents locaux? _____

b. Avez-vous déjà dû vous relocaliser, ou déménager?

oui non

Année(s) de relocalisation, si applicable : _____

c. Quelles raisons vous ont poussé à vous relocaliser?

Manque d'espace

Qualité de l'espace et salubrité

Accessibilité universelle

Localisation

Espace non adéquat pour les activités et les services offerts

- Manque de financement pour assurer les services ou le loyer
- Reprise de local par le propriétaire
- Besoins d'équipement particuliers
- Hausse du loyer
- Changement de propriétaire
- Autre : _____

d. Quelle est la probabilité que vous ayez à vous relocaliser prochainement?

- Très faible
- Faible
- Moyenne
- Forte
- Très forte

e. Dans combien de temps pensez-vous devoir vous relocaliser?

- D'ici 6 mois
- Dans 6 mois à un an
- Dans 1 à 3 an(s)
- Dans 3 à 5 ans
- Dans plus de 5 ans

f. Quelles raisons vous pousseraient à vous relocaliser?

- Manque d'espace
- Manque de locaux
- Qualité de l'espace et salubrité
- Accessibilité universelle
- Localisation
- Espace non adéquat pour les activités et les services offerts
- Manque de financement pour assurer les services ou le loyer
- Reprise de local par le propriétaire
- Besoins d'équipement particuliers
- Hausse du loyer
- Autre : _____

f. Si le coût du loyer ne présentait aucun enjeu pour votre organisme, occuperiez-vous encore votre présent espace?

- oui non

g. Dans ce scénario idéal, quelles raisons vous pousseraient à déménager?

- Manque d'espace
- Manque de locaux

- Entreposage
- Qualité de l'espace et salubrité
- Accessibilité universelle
- Localisation
- Espace non adéquat pour les activités et les services offerts
- Besoins d'équipements particuliers
- Proximité des usagers
- Proximité des partenaires
- Autre : _____

h. Est-il impératif pour votre organisme de rester dans le même quartier?

- Absolument
- De préférence
- Non
- Relocalisation souhaitable

Veillez préciser :

i. Pensez-vous être en mesure d'assumer le loyer dans les prochaines années?

- oui non

AUTRES COMMENTAIRES / PRÉCISIONS

Utilisation des données

J'accepte que les informations et les données recueillies dans ce questionnaire soient utilisées pour dresser un portrait des groupes communautaires LGBTQ montréalais.

Oui

Non

Nom : _____

Signature : _____

