

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

**Développement du site des Franciscains**

Mémoire déposé le 9 janvier 2025  
par le **Comité logement Rosemont**  
5350 Lafond, Montréal, QC H1X 2X2



COMITÉ LOGEMENT  
ROSEMONT

## Le Comité logement Rosemont : un organisme représentatif

Le Comité logement Rosemont (CLR) est un organisme communautaire autonome mis sur pied en 1977 pour défendre et promouvoir les droits des locataires du quartier Rosemont. Il réalise sa mission en offrant aide et références aux locataires, ainsi qu'en appuyant le développement du logement social, seule véritable solution à long terme aux problèmes d'habitation. Le Comité logement fonctionne essentiellement grâce à l'implication de ses membres. Ceux-ci contribuent à la vie associative avec des activités d'éducation populaire, de participation citoyenne et d'action collective. Comme membre de la Corporation de développement communautaire de Rosemont (CDC), le Comité s'implique dans les initiatives locales afin de contribuer à l'amélioration de la qualité de vie du quartier en particulier au sein de la table de concertation sectorielle pour le logement social, *Bâtir Rosemont par l'innovation et la concertation* (BRIC). Le CLR répond à plus de 3 000 demandes d'information juridique par année de la part de locataires de Rosemont aux prises avec des problèmes de logement. De plus, il tient à jour une liste de plus de 1 000 ménages qui ont fait une requête pour un logement social dans le quartier.

### Des besoins impérieux en logement pour les ménages locataires de Rosemont

Nous constatons que le marché locatif privé s'avère incapable de loger convenablement l'ensemble des ménages locataires. En plus de la pénurie de logements que connaît le quartier, il y a une pénurie de logements accessibles financièrement donc réellement abordables. Les coûts exorbitants des loyers sont un obstacle impossible à franchir pour un nombre toujours croissant de ménages. Ils sont nombreux à s'adresser au Comité logement pour déposer une demande pour un logement social. L'organisme tient à jour une liste qui compte 1 135 ménages en attente d'un logement social à Rosemont, en date du 12 décembre 2024. C'est sans compter les quelque 1 500 ménages inscrits sur la liste de l'Office municipal d'habitation de Montréal pour un logement à prix modique (HLM) dans l'Arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie.

**Tableau 1 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée Rosemont/La Petite-Patrie<sup>1</sup>**

Typologie	% octobre 2023	% octobre 2024
Studio	2,1	2,0
1 cc	0,4	0,4
2 cc	**	**
3 cc et +	**	0,0
Total	**	0,7

<sup>1</sup> Tableau 1 et 2 : Enquête sur les logements locatifs, Montréal 2024, Société canadienne d'hypothèque et de logement

\*\* – Données supprimées par la SCHL<sup>2</sup>

Un simple coup d’œil au tableau 1 permet de constater une détérioration au niveau de la disponibilité des logements. Dans un tel contexte de rareté, la balance penche du côté des propriétaires de manière outrancière.

Le tableau 2 ajoute de l’éloquence à la réalité des faits.

**Tableau 2 : Taux d’inoccupation (%) des appartements d’initiative privée, selon la fourchette de loyers - Montréal (RMR)**

Fourchette de loyers	Studio Oct. 2023	Studio Oct. 2024	1 cc Oct. 2023	1 cc Oct. 2024	2 cc Oct. 2023	2 cc Oct. 2024	3 cc Oct. 2023	3 cc Oct. 2024
Moins de 600 \$	1,2	0,1	0,4	**	0,1	0,0	**	**
600 à 749 \$	1,5	1,1	0,6	0,2	**	**	**	0,6
750 à 899 \$	1,8	1,4	0,4	0,7	0,2	0,3	**	**
900 à 999 \$	0,8	2,9	0,8	0,6	0,1	0,1	0,2	0,9
1000 \$ et +	4,1	3,6	1,8	2,6	3,9	2,4	**	**

\*\* – Données supprimées par la SCHL

Malgré une embellie de façade concernant les taux d’effort (voir note de bas de page), la cherté des logements, la hausse du coût de la vie des dernières années, on ne peut pas affirmer que les locataires sont dans une meilleure posture qu’avant la pandémie.

**Tableau 3 : Données sur les ménages locataires de Rosemont<sup>34</sup>**

	2021	2016
Pourcentage de ménages locataires	67,2%	68,1%
Pourcentage de ménages locataires consacrant plus de 30% de leur revenu aux dépenses de logement	27,3%	33,5%
Pourcentage de ménages locataires consacrant plus de 50% de leur revenu	9,4%	14,6%
Pourcentage de ménages locataires consacrant plus de 80% de leur revenu	3,5%	6,0%

<sup>2</sup> Les données sont supprimées par la SCHL, car celles-ci ne sont pas assez fiables (échantillonnage, la taille de l’univers (ensemble de tous les logements locatifs) pour déterminer si les proportions sont fiables pour être publiées.

<sup>3</sup> Les données proviennent de Statistique Canada, recensements 2021 et 2016 ainsi que d’une commande spéciale du FRPRU et du CLR.

<sup>4</sup> En 2020 et 2021 les gouvernements du Canada et du Québec décrètent l’urgence sanitaire, en raison de la COVID-19. Des mesures de soutien au revenu sont mises en place.

Cette augmentation des revenus pour les années 2020 et 2021 ne représente donc pas la réalité économique des ménages. Donc, **les données sur les taux d’effort sont à prendre avec circonspection**. La comparaison avec 2016 parle beaucoup plus et est plus proche de la réalité.

## L'aménagement de l'ancien Couvent des Franciscains

Le projet d'aménagement du domaine de l'ancien Monastère de la Résurrection dit l'ancien Couvent des Franciscains se distingue par sa proposition de réaliser un quartier à usages mixtes, combinant une partie commerciale, une partie résidentielle et des espaces publics.

Le Comité logement Rosemont accueille favorablement l'inclusion de logements sociaux sur le site. Il s'agit là en effet d'une bonne nouvelle pour les trop nombreux ménages mal-logés que compte le quartier. Cependant, l'inclusion à hauteur de 20-23% représente une proportion largement insuffisante.

Il est clair qu'il y a un déficit d'inclusion. On peut compter sur les doigts d'une main, le nombre de projets ayant fait une réelle inclusion depuis que le règlement sur une métropole mixte existe. Tous les autres ont préféré payer la contribution plutôt que de construire du logement social. Cela en dit long sur l'efficacité du Règlement. Aussi, dans ce dernier cas, il y a le fameux dilemme du logement abordable. Premièrement, la définition dépend du palier de gouvernement avec qui on parle et du programme avec lequel on développe. Deuxièmement, le logement abordable, dans le sens le plus près de la définition réelle du mot, doit être pérenne et non pas pour une durée limitée.

Ajoutons que l'Est du quartier Rosemont est l'un des sous-secteurs les plus défavorisés et en plus avec un pourcentage de logements sociaux inférieur à la plupart des autres secteurs.

De plus, cela ne respecte pas la motion adoptée à l'unanimité en 2018 par l'Arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie. Plusieurs personnes élues actuellement étaient sur le Conseil d'Arrondissement à cette époque.

Cette motion dit : « *Que l'Arrondissement protège les lieux collectifs, communautaires et institutionnels, en refusant les changements de zonage et d'usages là où il y a des usages et un zonage institutionnel et des lieux de culte, sauf pour des projets collectifs, communautaires et institutionnels.* »

**Dans cette optique le CLR s'attend à ce que l'OCPM recommande que la partie résidentielle soit composée à 100% de logements sociaux.** Ceci afin de respecter la motion de l'Arrondissement et aussi de favoriser les besoins des ménages locataires qui sont dans le besoin. Assurément, le 23% annoncé est franchement trop mince pour que l'on puisse y déceler un minimum de respect vis-à-vis la parole des éluEs.

Nous demandons à l'OCPM du courage, de l'audace et de la dignité au nom des milliers de locataires mal-logés.