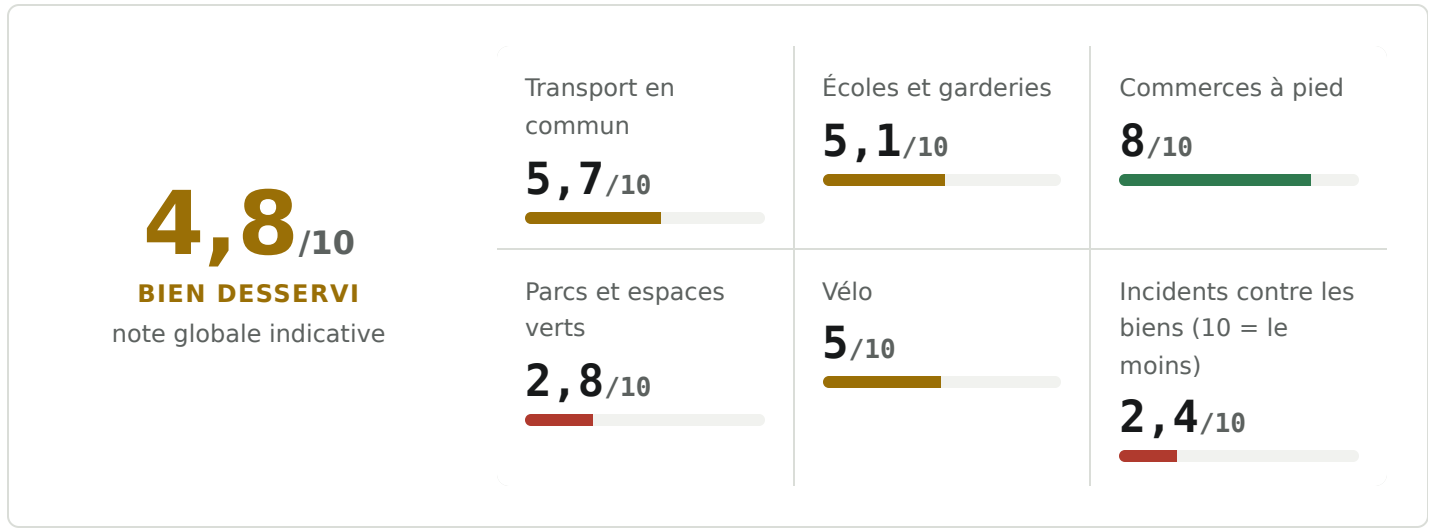


ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE

5664 avenue 1re

Pour un logement à louer · préparé pour Exemple : famille Tremblay

Position : adresse civique de la Ville de Montréal.



Chaque note compare l'adresse aux 3 215 secteurs résidentiels de l'île de Montréal : 5/10 correspond au secteur médian.

POINTS FORTS

- Secteur calme : bruit estimé **8,8/10**
- Commerces à pied : **8/10** (mieux que 80 % des secteurs de l'île)
- Fibre optique déclarée dans la rue (Bell)

À VÉRIFIER LORS DE LA VISITE

- **Stationnement difficile** (0,7/10) → passez vers 19 h un soir de semaine et demandez si une place est incluse.
- **Plomb détecté** à l'entrée d'eau de l'adresse (dépiage 2019) → demandez si l'entrée a été remplacée depuis; en attendant, un filtre certifié pour le plomb.
- **2 chantiers autorisés** à moins de 300 m depuis 2024 → regardez s'ils sont commencés et vérifiez Info-Travaux (section 08).
- **Îlot de chaleur** (risque élevé selon la Ville) → demandez s'il y a de la climatisation et l'orientation du logement.

● **38 requêtes 311 pour des rats, insectes ou animaux** en 24 mois → regardez le sous-sol, la ruelle et les bacs; demandez s’il y a eu de l’extermination.

SELON VOTRE SITUATION

- **Sans voiture** : métro Iberville à 29 min à pied, centre-ville en ~32 min, 9 stations BIXI et 5 Communauto à 500 m, 14 épiceries à 1 km.
- **Avec des enfants** : école primaire la plus proche Charles-Bruneau à 3 min à pied (confirmez l’école désignée), 2 garderies à 500 m, 10 parcs à 1 km.
- **Locataire** : un 4½ libre se loue environ 1 815 \$ par mois en moyenne sur l’île (SCHL). Demandez le loyer de l’ancien locataire (section G du bail).

Autres faits : refuges, centres de jour et sites de consommation supervisée à moins de 1 km : 0 (section 07). Faits tirés de données publiques, sources en section 13.

SOMMAIRE · CLIQUEZ POUR ALLER À LA SECTION

- | | |
|---|---|
| 01 Transport | 02 Stationnement, si vous avez une voiture |
| 03 Écoles et garderies | 04 Santé et services |
| 05 Commerces, parcs et loisirs | 06 Incidents déclarés et chantiers |
| 07 Refuges et sites de consommation supervisée | 08 Environnement et services |
| 09 Le bâtiment et les risques | 10 Loyers et valeur des propriétés |
| 11 Le quartier · recensement 2021 | 12 À vérifier avant de signer |
| 13 Méthode et sources | |

01 Transport

1,9 km métro Iberville · 29 min à pied	225 passages d’autobus de 7 h à 19 h en semaine (arrêts à 300 m)	9 stations BIXI à moins de 500 m	5 stations Communauto à moins de 500 m · la plus proche : Dandurand et D'Iberville (P sur rue) (210 m)
--	--	--	--

Voie cyclable la plus proche	17 m · chaussée désignée ou vélorue
Piste cyclable protégée la plus proche	542 m
Voie cyclable déneigée en hiver (4 saisons)	17 m
Réseau cyclable à moins de 500 m	environ 3,6 km
Centre-ville (métro McGill) en transport en commun	environ 32 min · autobus + métro · plus rapide que 72 % des secteurs

Accès à l'autoroute le plus proche (A-40, sortie 75)	2,7 km · environ 9 min en auto
Aéroport Montréal-Trudeau (YUL)	auto 28–45 min · transport en commun environ 75 min (métro + autobus 747)
Deuxième station de métro	Fabre · 2,1 km

02 Stationnement, si vous avez une voiture

Difficile stationnement sur rue · 0,7/10 · non inclus dans la note globale	105 places tarifées à environ 300 m · 2,53 \$ de l'heure en moyenne	Oui zone de vignettes pour résidents (SRRR)
--	---	---

Panneaux de stationnement à durée limitée (P 60 min, P 2 h...) à environ 300 m	6
Logements à moins de 500 m (demande de stationnement)	6 412
Travailleurs du secteur qui vont au travail en auto	45 % (région : 77 %)
Bornes de recharge publiques (voiture électrique) à moins de 500 m (borne rapide la plus proche à 483 m)	17 · plus proche à 170 m
Stationnement gratuit le plus proche pendant le déneigement (Terrain no. 75 5443, 8e Avenue · 19:00 à 07:00)	602 m

Des panneaux « excepté permis / S3R » sont posés près de l'adresse : le stationnement y est réservé aux résidents à certaines heures. Les résidents peuvent acheter une vignette auprès de l'arrondissement. La facilité est estimée à partir de la densité de logements, des places tarifées et des zones réservées aux résidents; elle ne tient pas compte des stationnements privés (garage, entrée).

03 Écoles et garderies

ÉCOLES PRIMAIRES

	DISTANCE	À PIED
Charles-Bruneau · IMSE 9/10	216 m	3 min
Saint-Jean-de-Brébeuf · IMSE 3/10	355 m	6 min
Nesbitt · IMSE 9/10	582 m	9 min

ÉCOLES SECONDAIRES

	DISTANCE	À PIED
Père-Marquette · IMSE 4/10	1,2 km	18 min
Rosemount Complex	1,5 km	24 min
Jeanne-Mance · IMSE 6/10	1,8 km	28 min

GARDERIES ET CPE · 11 À MOINS DE 1 KM

CPE Le terrier magique	286 m	4 min
GARDERIE JASMINE ET ALADIN	391 m	6 min
Atelier K	584 m	9 min
La plume et l'enfant	635 m	10 min

ÉCOLES PRIVÉES, CÉGEPs ET UNIVERSITÉS

École nationale du meuble et de l'ébénisterie à Montréal	691 m	11 min
Collège l'Avenir de Rosemont inc.	726 m	11 min
Collège Jean-Eudes	1 km	16 min
Collège de Rosemont	1,2 km	19 min

IMSE : indice de milieu socio-économique des élèves de l'école publique, du ministère de l'Éducation (rang de 1 = milieu le plus favorisé à 10 = le plus défavorisé). Il décrit le milieu des familles, pas la qualité de l'enseignement : un rang élevé donne souvent droit à plus de ressources. L'école de quartier dépend de l'adresse (territoire du centre de services scolaire) : vérifiez l'école désignée auprès du centre de services avant de décider. Les places en CPE dépendent de La Place 0-5.

04 Santé et services

Hôpital le plus proche	Hôpital Jean-Talon · 2,3 km
CLSC ou centre de santé le plus proche	CSSS Lucille-Teasdale · 1,5 km
Pharmacies à moins de 1 km	6 · la plus proche 398 m
Comptoir de Postes Canada le plus proche (Postes Canada / Canada Post)	445 m
Cliniques médicales à moins de 1 km	1 · la plus proche 886 m

05 Commerces, parcs et loisirs

ÉPICERIES ET SUPERMARCHÉS · 14 À MOINS DE 1 KM

Maxi	362 m	6 min
La pomme d'api	396 m	6 min
Valmont	399 m	6 min

25 cafés, restaurants et boulangeries à moins de 500 m.

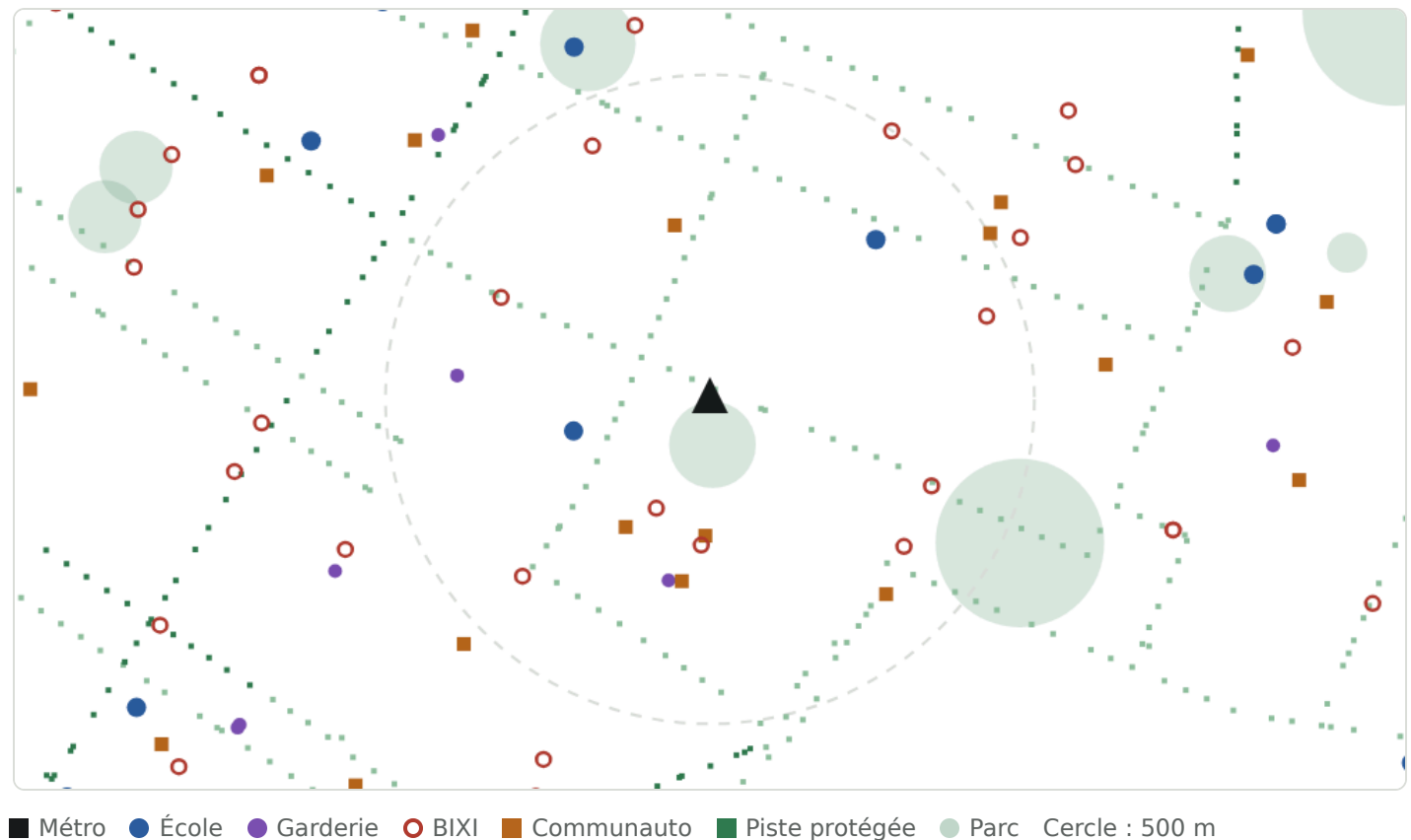
GYMS ET CENTRES DE CONDITIONNEMENT · 6 À MOINS DE 1 KM

Yoga D.N.A	345 m	5 min
Club athlétique Rosemont	359 m	6 min

Mon gym privé	549 m	9 min
---------------	-------	-------

PARCS À MOINS DE 1 KM · 10

Rosemont (1,4 ha)	70 m
Pélican (5,3 ha)	526 m
Nesbitt (1,7 ha)	580 m
Piscine publique la plus proche (Parc Le Pélican)	572 m
Bibliothèque la plus proche (Bibliothèque de Rosemont)	579 m



06 Incidents déclarés et chantiers

Introductions par effraction, méfaits et vols dans les véhicules (24 derniers mois, ~350 m)	94 · plus que 76 % des secteurs résidentiels
Chantiers ou entraves en cours ou prévus à moins de 150 m	0

REQUÊTES 311 DES CITOYENS · 24 DERNIERS MOIS · ~350 M

Bruit	20 · plus que 78 % des secteurs
Propreté (dépôts illégaux, déchets, graffitis)	1 013 · plus que 92 % des secteurs
Collectes manquées	500 · plus que 96 % des secteurs
Rues, trottoirs et éclairage	630 · plus que 99 % des secteurs

Déneigement	257 · plus que 96 % des secteurs
Arbres	137 · plus que 96 % des secteurs
Rats, insectes et animaux	38 · plus que 90 % des secteurs
Égouts et eau	84 · plus que 83 % des secteurs
Inspections de logement demandées	41 · plus que 85 % des secteurs

Une requête 311 est un problème signalé par un citoyen, pas un problème vérifié. Les secteurs plus peuplés ou plus passants en comptent plus.

Nombre total d'événements déclarés, non ajusté selon la population : les secteurs très fréquentés (centre-ville, artères commerciales) en comptent plus.

07 Refuges et sites de consommation supervisée

0 refuges, centres de jour et sites à moins de 1 km	2,5 km refuge d'urgence le plus proche · CAP St-Barnabé – Refuge L'Étape (mixte)	3,1 km site de consommation supervisée le plus proche · Spectre de rue
--	---	---

Aucun refuge, centre de jour ni site de consommation supervisée à moins de 1 km.

Liste des principaux refuges d'urgence, centres de jour et sites de consommation supervisée fixes (Santé Canada, 211 Grand Montréal, sites des organismes, vérifiée en septembre 2026). Deux unités mobiles de consommation supervisée (L'Anonyme) circulent aussi sur l'île, et des refuges temporaires ouvrent chaque hiver. Les maisons d'hébergement pour victimes de violence ne sont jamais indiquées, pour la sécurité des personnes hébergées. Ces ressources rendent un service essentiel; l'information sert seulement à savoir à quoi s'attendre dans la rue.

08 Environnement et services

Calme bruit estimé · 8,8/10 · 10 = le plus calme	2 permis de construction majeurs depuis 2024 à moins de 300 m	vendredi collecte des ordures
---	--	----------------------------------

Sources de bruit : aucune source importante repérée à proximité.

CHANTIERS AUTORISÉS À PROXIMITÉ · 0 CONSTRUCTION(S) · 2 AGRANDISSEMENT(S) · 0 DÉMOLITION(S)

5489 2e Avenue · Agrandissement ou ajout d'étage · permis 2025-05	266 m
5520 2e Avenue · Agrandissement ou ajout d'étage · permis 2024-09	208 m

COLLECTES (VILLE DE MONTRÉAL)

Ordures ménagères	vendredi · chaque semaine
Recyclage	mardi · chaque semaine
Résidus alimentaires (bac brun)	mardi · chaque semaine

QUALITÉ DE L'AIR (STATION DE LA VILLE LA PLUS PROCHE)

Jours de mauvaise qualité de l'air (indice supérieur à 50) (station 2580 Saint-Joseph est, à 797 m)	environ 12 par année
Jours de bonne qualité de l'air (indice de 25 ou moins)	62 %

Mesure de secteur, pas à l'adresse exacte : 11 stations couvrent l'île. Du 2023-10-01 au 2025-10-06, les stations ont compté entre 18 et 28 jours de mauvaise qualité (souvent pendant les feux de forêt et le smog d'été); la différence entre les secteurs est faible. Près d'une autoroute ou d'une grande artère, l'air à la rue peut être moins bon que ce que mesure la station.

INTERNET ET CELLULAIRE

Fibre optique disponible meilleure technologie Internet déclarée dans la rue	2 fournisseur(s) avec leur propre réseau filaire · Bell, Vidéotron	426 m antenne cellulaire extérieure la plus proche · Bell / Telus
--	--	---

INTERNET À LA MAISON (FOURNISSEURS DÉCLARÉS DANS LA RUE)

Bell	Fibre optique jusqu'au domicile · DSL (ligne téléphonique)
Vidéotron	Câble
Netsolid	Sans fil fixe (antenne)
Rogers	Sans fil fixe (antenne)

RÉSEAU CELLULAIRE · ANTENNES DES 3 RÉSEAUX

RÉSEAU	ANTENNE LA PLUS PROCHE	ANTENNES À 500 M	TECHNOLOGIE	SIGNAL ATTENDU
Bell / Telus (aussi Virgin, Koodo, Lucky, Public, PC Mobile)	426 m	1	5G	Moyen
Rogers (aussi Fido, chatr)	471 m	1	5G	Moyen
Vidéotron (aussi Fizz, Freedom)	485 m	1	5G	Moyen

Réseaux déclarés par les fournisseurs à Innovation, Sciences et Développement économique Canada pour le tronçon de rue le plus proche (57 m). Les revendeurs (Fizz, oxio, Ebox, Distributel, Virgin, Koodo, Fido, Freedom, etc.) utilisent ces mêmes réseaux : si Bell ou Vidéotron dessert la rue, ils y sont généralement offerts aussi. La fibre peut être dans la rue sans être branchée à l'immeuble : demandez au propriétaire ou vérifiez l'adresse exacte sur le site du fournisseur. **Cellulaire** : il n'existe pas de carte publique du signal réel. Le rapport utilise la position des antennes que chaque réseau déclare à ISDE (antennes extérieures; Bell et Telus partagent le même réseau). Plus une antenne est proche, meilleur est le signal en général, mais les murs de béton et les sous-sols l'affaiblissent : faites un appel et un test de vitesse pendant la visite; si le signal est faible, l'appel Wi-Fi règle souvent le problème.

Bruit : estimation, pas une mesure. Elle combine la distance aux autoroutes, artères et voies ferrées (Géobase et voies ferrées de la Ville), les bars et clubs à 150 m, l’achalandage piéton et les passages à niveau, puis compare le résultat aux 3 215 secteurs résidentiels de l’île. Elle ne tient pas compte de l’avion, de l’isolation ni de l’orientation du logement : visitez le soir. Permis : permis de construction, d’agrandissement et de démolition émis par la Ville depuis 2024 (données ouvertes).

09 Le bâtiment et les risques

1910 année de construction · 116 ans	Maison unifamiliale type de bâtiment · 5664	2 étages hors sol	252 m² superficie du terrain
---	---	-----------------------------	---

Risque lié aux vagues de chaleur (îlot de chaleur)	élevé
Risque lié aux pluies abondantes (refoulements, accumulation d’eau)	nul ou négligeable
Entrée d’eau en plomb (dépistages de la Ville)	plomb détecté à cette adresse (2019)
Entrées testées avec plomb dans le secteur (~300 m)	756 sur 968 (78 %)
Avis de détérioration de la Ville (bâtiment mal entretenu, inscrit au registre foncier)	aucun avis repéré pour cette adresse
Inspections de salubrité de la Ville à cette adresse	aucune
Inspections de salubrité dans un rayon de 250 m	15

À VÉRIFIER LORS DE LA VISITE ET DE L’INSPECTION

- ☐ Électricité : un bâtiment de cet âge peut avoir un vieux câblage (fusibles, fils à gaine de tissu). Faites vérifier le panneau et le câblage.
- ☐ Fondation et drain : vérifiez les fissures, l’humidité au sous-sol et l’état du drain français.
- ☐ Amiante possible dans certains matériaux (isolants, tuiles, plâtre) : à vérifier avant des rénovations.
- ☐ Peinture au plomb possible sous les couches récentes, surtout avec de jeunes enfants.
- ☐ Entrée d’eau : la Ville indique que les bâtiments de 8 logements ou moins construits avant 1970 peuvent avoir une entrée d’eau en plomb. Vérifiez l’adresse sur services.montreal.ca/presence-plomb.
- ☐ Dans tous les cas : une inspection préachat par un inspecteur membre d’un ordre ou d’une association reconnue est essentielle.

Plomb : résultat du dernier dépistage de la Ville (Palintest); la Ville remplace progressivement ces entrées, vérifiez l’état actuel sur services.montreal.ca/presence-plomb. Un bâtiment non testé peut quand même avoir une entrée en plomb s’il date d’avant 1970. Le rôle d’évaluation donne des faits (âge, logements, terrain), pas l’état du bâtiment ni ses équipements. Les points ci-dessus sont des rappels liés à l’âge, pas des constats. Les inspections de salubrité concernent surtout les grands immeubles locatifs visés par la Ville.

10 Loyers et valeur des propriétés

LOYERS MOYENS • ZONE SCHL 9 • ROSEMONT/LA PETITE-PATRIE

	LOYER PAYÉ EN MOYENNE (TOUS LES LOCATAIRES)	LOYER DES LOGEMENTS LIBRES (NOUVEAU BAIL)	LOGEMENTS LIBRES, ÎLE DE MONTRÉAL	HAUSSE SUR 1 AN (MÊMES IMMEUBLES)
Studio	1 010 \$	905 \$	1 091 \$	—
1 chambre (3½)	≈ 1 055 \$ *	1 295 \$	1 305 \$	+8,8 %
2 chambres (4½)	1 348 \$	—	1 815 \$	+6,3 %
3 chambres + (5½ et plus)	1 750 \$	—	2 138 \$	+4,2 %
Tous les logements	1 237 \$	—	1 573 \$	+7,5 %

Pourquoi ces loyers semblent bas : la première colonne est la moyenne payée par *tous* les locataires, y compris ceux qui habitent leur logement depuis 10 ou 20 ans à un loyer ancien. Un logement qui se libère est loué plus cher : c'est la deuxième colonne (environ 1 815 \$ pour un 4½ en moyenne sur l'île; la SCHL n'a pas assez de données pour ce secteur). Les annonces en ligne sont souvent encore plus élevées, car les logements neufs ou rénovés y sont surreprésentés. Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 2025 (immeubles locatifs de 3 logements et plus; condos et maisons exclus). * Estimation peu fiable selon la SCHL (petit échantillon) : à utiliser avec prudence. Au Québec, le locataire peut vérifier le loyer payé par l'ancien locataire (section G du bail) et contester une hausse abusive au Tribunal administratif du logement.

11 Le quartier • recensement 2021

Résidents à moins de 500 m	10 633
Revenu médian des ménages	56 900 \$ (région : 74 000 \$)
Âge moyen	40,7 ans (région : 40,8 ans)
Ménages à faible revenu	17,1 % (région : 11,8 %)
Travailleurs qui vont au travail à pied ou à vélo	26 % (région : 6 %)
... en transport collectif	27 % (région : 16 %)

12 À vérifier avant de signer

- ☐ Visitez le quartier le soir et la fin de semaine : bruit, stationnement, circulation.
- ☐ Confirmez l'école de quartier désignée auprès du centre de services scolaire.
- ☐ Locataire : vérifiez le loyer payé par l'ancien locataire (section G du bail) et le Registre des loyers.
- ☐ Chantiers de rue prévus : consultez Info-Travaux de la Ville de Montréal.

- ☐ Décisions du Tribunal administratif du logement (TAL) : cherchez l'adresse de l'immeuble et le nom du propriétaire sur citoyens.soquij.qc.ca (gratuit). Plusieurs dossiers pour insalubrité, réparations non faites ou reprise de logement sont un signal d'alerte.
- ☐ Réseau cellulaire : pendant la visite, faites un appel et un test de vitesse avec votre fournisseur dans les pièces où vous passerez du temps (sous-sol, chambre, bureau). Les cartes des fournisseurs montrent la couverture extérieure; les murs de béton et les demi-sous-sols peuvent couper le signal. Si le signal est faible, demandez si l'appel Wi-Fi fonctionne avec votre forfait.

13 Méthode et sources

Adresses, réseau cyclable, parcs, piscines, bibliothèques, entraves, actes criminels (SPVM), locaux commerciaux (garderies, pharmacies, épiceries) : Ville de Montréal, données ouvertes (CC BY 4.0). Écoles : ministère de l'Éducation du Québec. Hôpitaux, CLSC, cégeps, universités : Schéma d'aménagement de la Ville. Transport : STM (GTFS), BIXI (déplacements 2026), stations Communauto (carte publique). Stationnement : signalisation de stationnement (Ville de Montréal), places tarifées (Agence de mobilité durable), stationnements de déneigement 2025-2026 (Ville de Montréal). Bâtiment : rôle d'évaluation foncière (unités d'évaluation), inspections de salubrité (Ville de Montréal), risques de chaleur et de pluies abondantes (Programme Oasis, Ville de Montréal), dépistage des entrées d'eau en plomb (Ville de Montréal). Écoles : indices de défavorisation 2025-2026 (ministère de l'Éducation). Loyers : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (octobre 2025 et 2021). Valeur des propriétés : rôles d'évaluation 2026-2028 de l'agglomération de Montréal. Bruit estimé : Géobase (classes de rues) et voies ferrées (Ville de Montréal). Chantiers : permis de construction, transformation et démolition (Ville de Montréal). Refuges et sites de consommation supervisée : liste des sites autorisés de Santé Canada, 211 Grand Montréal et sites des organismes; les maisons d'hébergement pour victimes de violence ne sont jamais indiquées. Collectes : Info-Collectes (Ville de Montréal). Stationnements municipaux : Agence de mobilité durable. Qualité de l'air : Réseau de surveillance de la qualité de l'air (RSQA). Bornes de recharge, avis de détérioration, requêtes 311 : Ville de Montréal. Recensement 2021 : Statistique Canada.

Distances à vol d'oiseau; temps de marche estimé à 80 m/min avec un détour de 25 %. Temps vers le centre-ville : marche jusqu'au métro, attente moyenne, trajet et correspondances (4 min) jusqu'à la station McGill, ou autobus jusqu'au métro si l'adresse en est loin; estimation hors heure de pointe, sans le REM ni les trains. Les notes sur 10 comparent l'adresse aux secteurs de recensement résidentiels de l'île (percentiles). Aéroport : en auto, distance routière estimée à 55 km/h hors pointe (x 1,6 à l'heure de pointe); en transport en commun, trajet jusqu'au centre-ville puis autobus 747 (ou autobus local si l'adresse est proche de l'aéroport). Sorties d'autoroute et comptoirs postaux : © les contributeurs d'OpenStreetMap, licence ODbL (liste des comptoirs possiblement incomplète, surtout ceux dans les pharmacies). RuelQ produit une aide à la décision fondée sur des données publiques. Ce n'est pas un conseil immobilier, juridique ou financier.