



1550, rue Metcalfe
bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le jeudi 26 octobre 2006

Consultation publique sur le Centre hospitalier de l'Université de Montréal

Document 3.3.1 – *Caractérisation du milieu et impacts*

Veillez noter que les cartes présentées dans les sections 2.0 à 2.3 du présent document sont décalées par rapport aux copies papier déposées dans les centres de documentation. Ainsi, la première carte intitulée « Délimitation du secteur à l'étude » devrait se retrouver au point 2.0 (Caractérisation du milieu) et non au point 2.1 (La population). Il en est ainsi pour les points 2.2 et 2.3.

Merci de votre compréhension.

**CARACTÉRISATION DU MILIEU
ET IMPACTS
1000, SAINT-DENIS**

NOVEMBRE 2003

TABLE DES MATIÈRES

1.0 INTRODUCTION.....	1
2.0 CARACTÉRISATION DU MILIEU	2
2.1 LA POPULATION	3
2.2 LES MÉNAGES.....	6
2.3 LES FAMILLES.....	9
2.4 LES GROUPES D'ÂGE.....	13
2.5 LES REVENUS DES MÉNAGES	19
2.6 LA LANGUE MATERNELLE	25
2.7 LE NIVEAU DE SCOLARITÉ.....	30
2.8 LES LOGEMENTS.....	34
2.9 CONCLUSION.....	43
3.0 LA STRUCTURE COMMERCIALE.....	45
3.1 PROFIL DES MARCHANDS	46
3.2 BILAN DE CONSOMMATION ANNUELLE PRÉVUE.....	48
3.3 ÉVALUATION DES IMPACTS PRÉVISIBLES	58
4.0 LES IMPACTS DU CHUM SUR LES SERVICES D'APPOINT DE SOINS DE SANTÉ.....	61
5.0 LES IMPACTS POSSIBLES SUR LE MILIEU RÉSIDENTIEL.....	63

1.0 INTRODUCTION

L'implantation du Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) au 1000 Saint-Denis aura, d'un point de vue économique, un impact sur son milieu d'insertion. Les différentes caractéristiques du milieu récepteur, les intentions et le comportement des différents intervenants concernés détermineront l'ampleur de cet impact.

Le but de cette section est de documenter ces aspects. Ainsi, une description du milieu récepteur d'un point de vue économique sera réalisée dans un premier temps. Les impacts seront évalués par la suite.

2.0 CARACTÉRISATION DU MILIEU

Cette section a comme principal but de qualifier le secteur du 1000 Saint-Denis. Pour ce faire, des variables démographiques, économiques et sociales sont définies et analysées. Des constats sont également établis.

Le secteur a été défini comme étant le territoire compris entre les rues Papineau, Sherbrooke, De Bleury et le fleuve Saint-Laurent. Ce territoire couvre en partie le quartier Ville-Marie (partie est du quartier) et une partie du quartier Plateau Mont-Royal / Sud-Est (secteur sud du quartier).

Les données sur le secteur du 1000 Saint-Denis seront comparées à celles de deux territoires de référence, soit celui de la Ville de Montréal et de la Région métropolitaine de recensement de Montréal (RMR). Ces comparaisons permettront de mieux caractériser et relativiser les données du secteur d'étude.

Notons que le territoire de la Ville de Montréal correspond à celui de l'île de Montréal et que celui de la RMR de Montréal s'étend au nord dans le triangle composé par les municipalités de Saint-Antoine-de-Lavaltrie et Saint-Placide, au centre par les municipalités sises sur les îles de Laval et de Montréal et en Montérégie dans le triangle Varennes, Richelieu et Vaudreuil-Dorion.

L'ensemble des données statistiques employées dans cette analyse sont issues des recensements de 1986, 1991, 1996 et 2001 de Statistique Canada. Ces données sont présentées pour l'ensemble des territoires considérés, soit le secteur d'étude et les deux territoires de référence (Ville de Montréal et RMR), de même que pour chacun des secteurs de recensement qui composent le secteur l'étude.

Selon Statistique Canada, un secteur de recensement correspond à une petite unité géographique qui regroupe entre 2 500 et 8 000 personnes. Les limites des secteurs correspondent généralement à des traits physiques permanents et facilement reconnaissables. En 2001, on retrouvait dans le secteur à l'étude quinze secteurs de recensement. Dans le présent document, les secteurs de recensement seront désignés comme étant des zones¹ du secteur à l'étude.

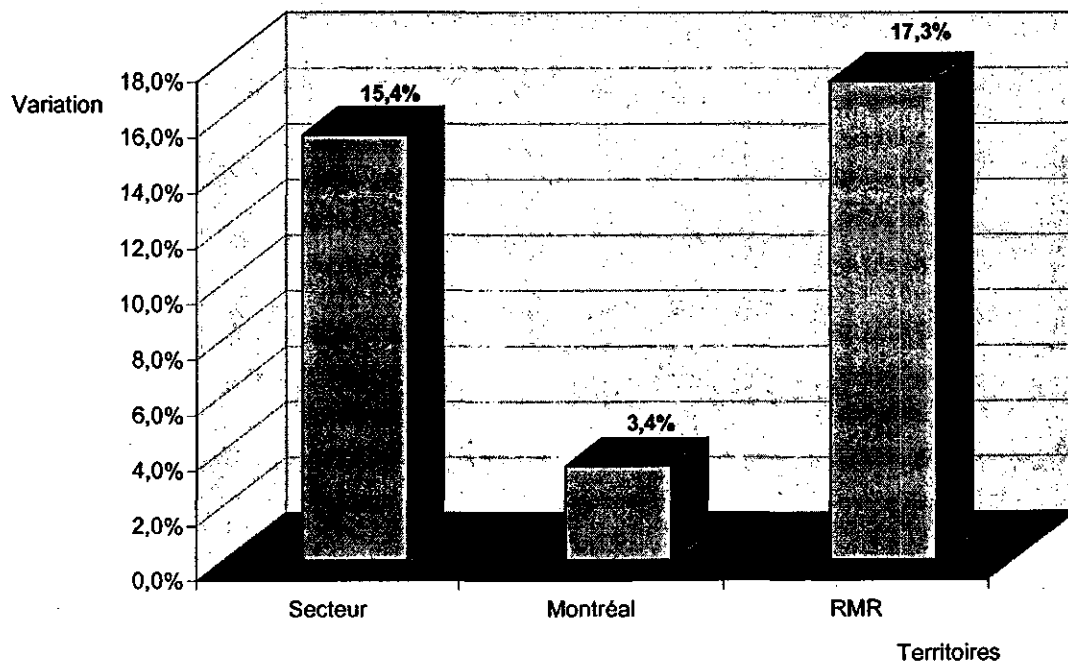
¹ Les secteurs de recensement ou les zones sont identifiés dans toutes les cartes présentées dans le document. Les zones correspondent aux secteurs de recensement 0042 à 0046, 0049, 0050 et 0052 à 0061.

2.1 LA POPULATION

Le dynamisme d'un territoire est souvent associé à la variation de population observée dans celui-ci au cours d'une période donnée. Cette section a pour but de documenter l'évolution de la population observée au cours des quinze dernières années et de la comparer à celle observée dans les deux territoires de référence identifiés précédemment.

En 2001, 25 180 personnes étaient recensées dans le secteur à l'étude. D'un point de vue historique, l'analyse démontre que le secteur a connu une augmentation de sa population au cours des quinze dernières années. La population a en effet augmenté de 15,4% entre 1986 et 2001, passant de 21 828 à 25 180 personnes. Cette augmentation est relativement importante lorsqu'on la compare avec la variation observée sur le territoire de la Ville de Montréal. On constate en effet que la population sur le territoire de Montréal a augmenté de seulement 3,4% au cours de la même période.

Figure 1 : Variation de la population 1986 - 2001



L'analyse des variations de population à l'intérieur du secteur à l'étude permet toutefois de constater que l'augmentation observée n'est pas uniforme d'une zone à l'autre.

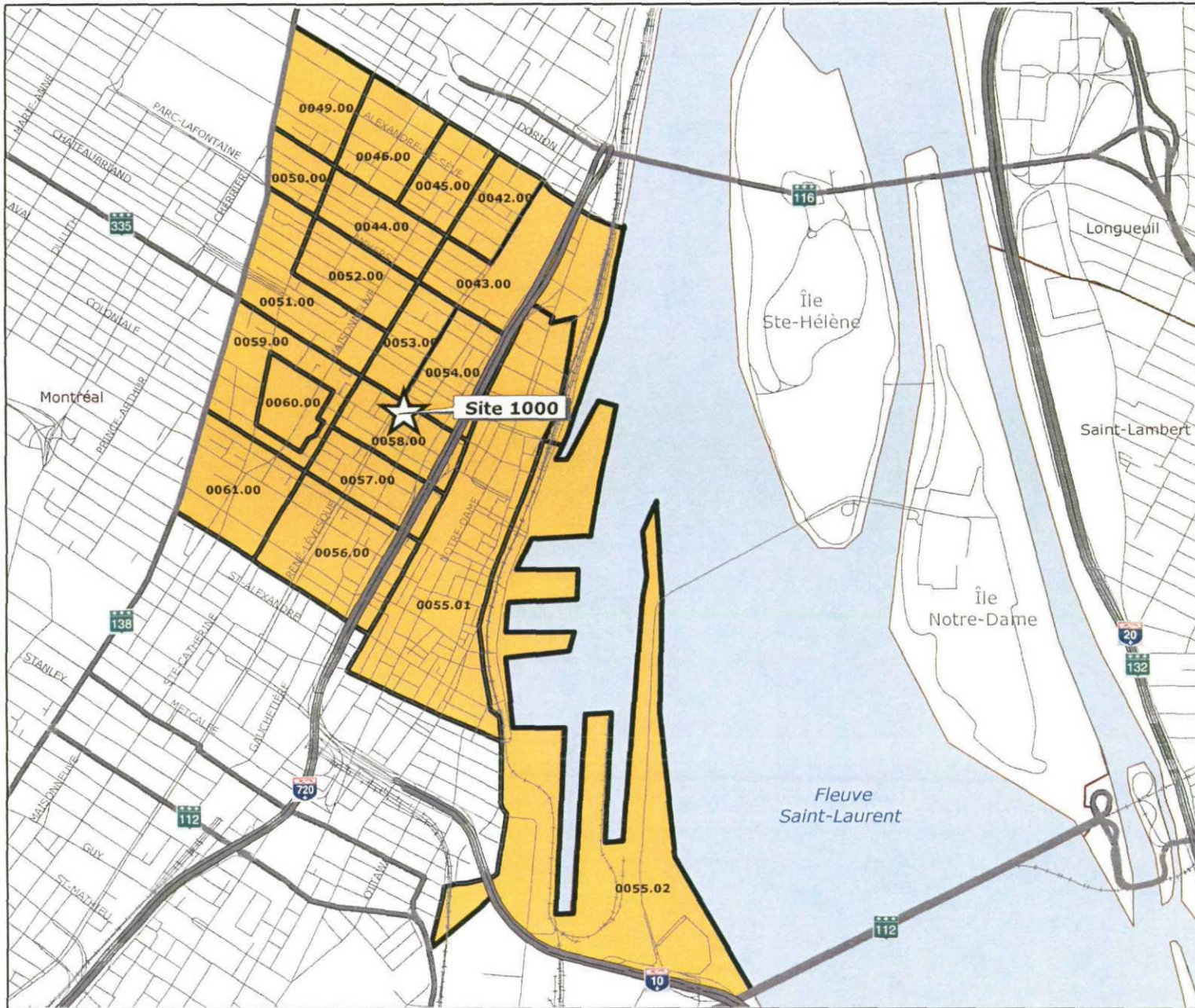
En fait, parmi les vingt zones composant le secteur à l'étude, cinq ont vu leur population augmenter de plus de 30% entre 1986 et 2001. Il s'agit des zones comprises entre l'autoroute Ville-Marie et le fleuve et des deux zones à l'est de Saint-Denis juste au nord de l'autoroute (le

secteur Vieux-Montréal élargi²) et de la zone localisée entre les rues Sherbrooke, Saint-Denis, Sainte-Catherine et Saint-Laurent (à l'exception de la portion située entre les rues Sanguinet, De Boisbriand, Saint-Dominique et Ontario).


D'autre part, une seule zone a vu sa population diminuer au cours de la période 1986 – 2001, soit la zone délimitée par les rues Saint-Laurent, Saint-Antoine, Hôtel-de-Ville et Sainte-Catherine.

La carte suivante permet de localiser les zones les plus dynamiques au niveau de l'augmentation de la population dans le secteur à l'étude.


² Le secteur qu'on identifie comme « le Vieux-Montréal élargi » regroupe quatre secteurs de recensement (0043, 0054, 0055.01 et 0055.02). Les résultats présentés pour chacun de ces secteurs sont toujours identiques dans l'analyse. Ce regroupement était nécessaire car la limite des secteurs de recensement a été modifiée entre 1986 et 2001.



-  Site 1000
-  Autoroute
-  Route provinciale
-  Voie locale
-  Voie ferrée
-  Secteur à l'étude
-  Limite des S.R. 2001
-  Limite municipale



0.5 0 0.5
 Kilomètre


GÉOCOM

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/zone

2.2 LES MÉNAGES

Deux types de ménages sont identifiés par Statistique Canada, soit les ménages familiaux et non familiaux. Les ménages familiaux sont constitués de deux personnes ou plus vivant dans le même logement et apparentés par le sang, par alliance ou par adoption. Les ménages non familiaux sont constitués par une personne qui vit seule dans un logement privé ou par un groupe de personnes ne formant pas une famille qui partage un logement privé.

L'évolution du nombre de ménages permet donc de cerner la variation du nombre de logements occupés, soit par les membres d'une même famille ou soit par personne n'ayant aucun lien parental, sur un territoire donné.

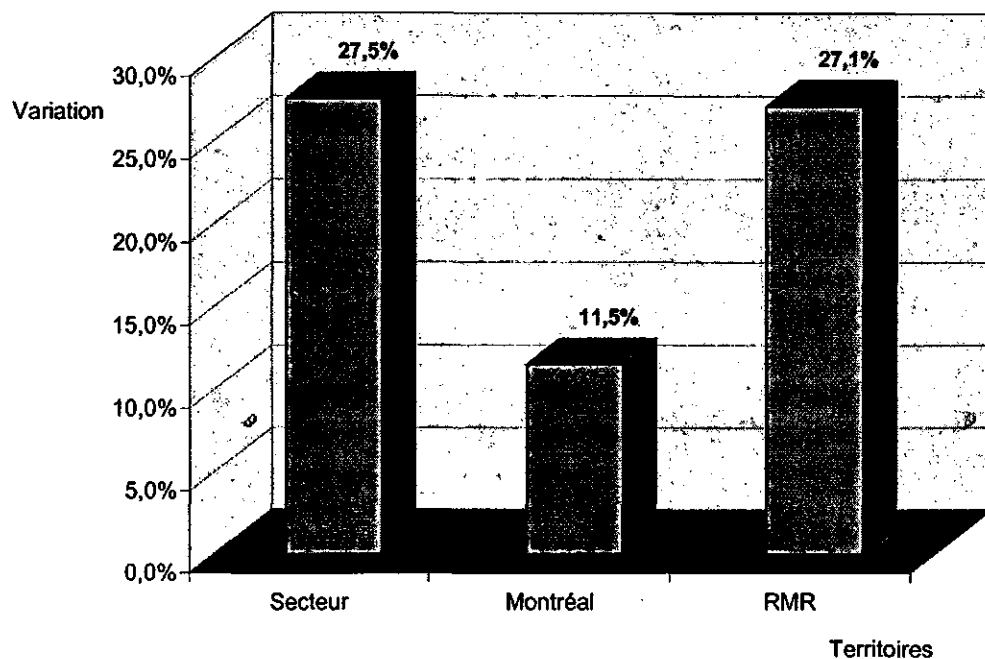
Un total de 13 590 ménages, familiaux et non familiaux, furent recensés dans le secteur à l'étude en 2001. En 1986, c'est 10 655 ménages qui avaient été comptabilisés. Le nombre de ménages a donc augmenté de 27,5% au cours des quinze dernières années (1986 – 2001).

Puisque la population du secteur à l'étude a augmenté moins rapidement que le nombre de ménages, il est donc évident que le nombre de personnes par ménage a diminué entre 1986 et 2001. En effet, on retrouvait, en 1986, 2,05 personnes par ménage dans le secteur à l'étude. En 2001, ce nombre était de 1,85.

D'autre part, on remarque qu'en 2001, le nombre de personnes par ménage dans le secteur à l'étude était inférieur à celui observé sur l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal (2,25 personnes / ménages).

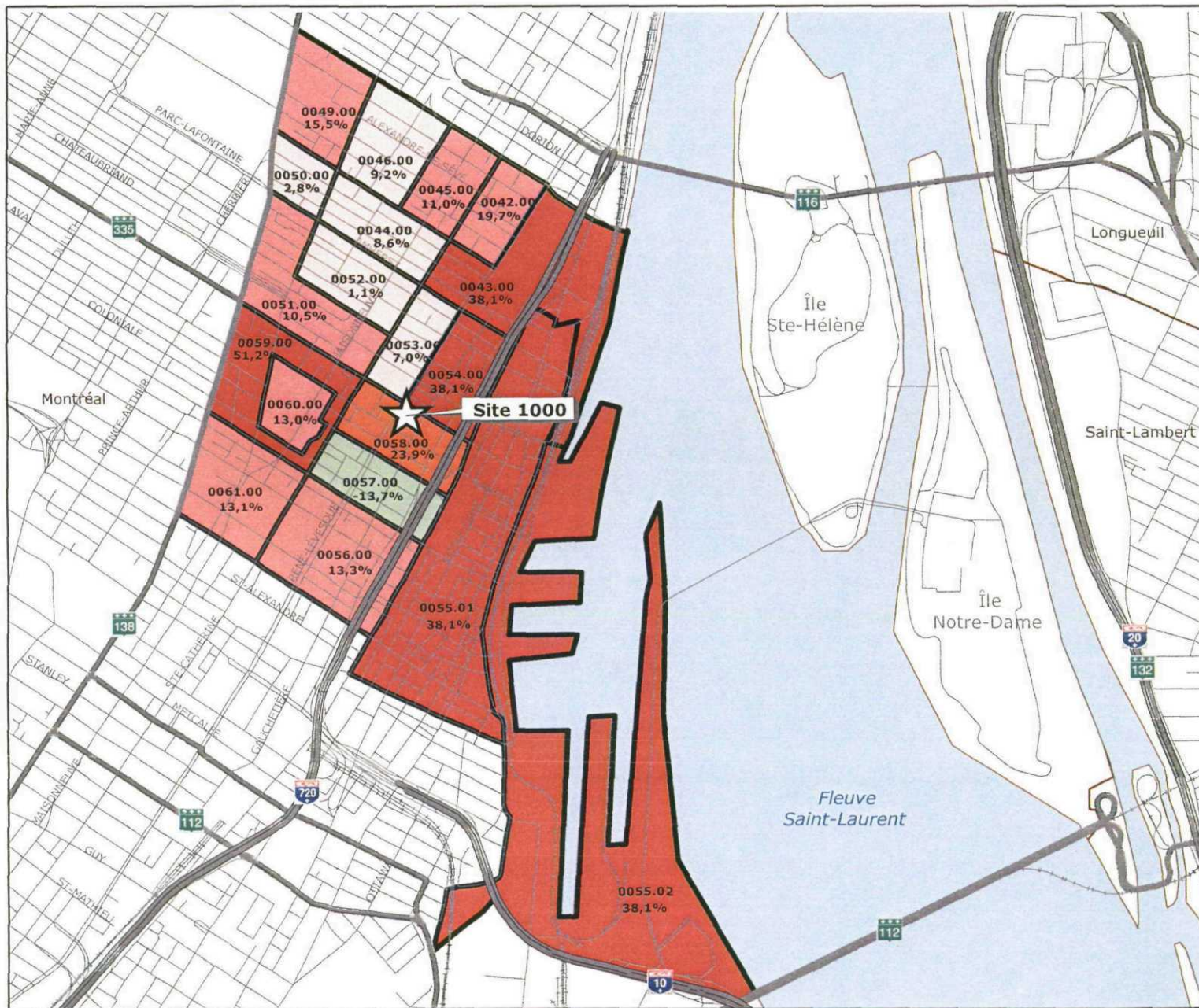
On constate que la variation du nombre de ménages de 25,7% au cours des quinze dernières années dans le secteur à l'étude est supérieure à celle observée sur le territoire de la Ville de Montréal (11,5%) et légèrement inférieure à celle observée sur le territoire de la RMR (27,1%).

Figure 2 : Évolution du nombre de ménages 1986 - 2001



Par ailleurs, même si toutes les zones du secteur à l'étude ont connu une augmentation du nombre de ménages, on constate que cette variation n'est pas uniforme pour chacune des zones. La lecture de la carte à la page suivante permet de formuler certains constats :

- Toute la zone située entre le boulevard Saint-Laurent et les rues Saint-Antoine, Hôtel-de-Ville et Sainte-Catherine est très peu dynamique au point de vue démographique. Le nombre de personnes était en diminution (- 13,7%) et le nombre de ménages connaissait une faible croissance (4,2%).
- Cinq zones ont connu une croissance démographique significative. Il s'agit des quatre zones du « Vieux-Montréal élargi » et de la zone localisée entre les rues Sherbrooke, Saint-Denis, Sainte-Catherine et Saint-Laurent (à l'exception de la portion située entre les rues Sanguinet, De Boisbriand, Saint-Dominique et Ontario).
- Parmi ces cinq zones, c'est la zone située entre les rues Sherbrooke, Saint-Denis, Sainte-Catherine et Saint-Laurent (à l'exception de la portion située entre les rues Sanguinet, De Boisbriand, Saint-Dominique et Ontario) qui est la plus dynamique avec une augmentation de la population de 51,2% et une augmentation du nombre de ménages de 94,5%.



- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

Taux de croissance

- Négatif à 0,0%
- 0,1 % à 9,9%
- 10,0% à 19,9%
- 20,0% à 29,9%
- 30,0% et plus
- Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **3,4%**

0.5 0 0.5
Kilomètre

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/evol_pop

2.3 LES FAMILLES

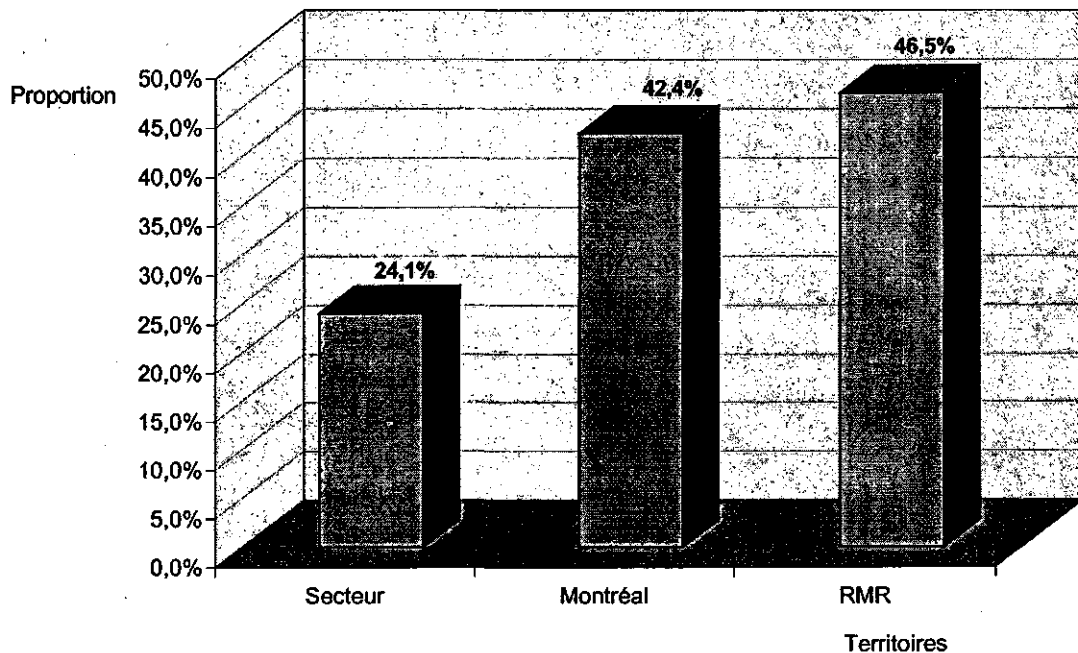
Les familles sont une des deux composantes des ménages. Elles sont formées de deux personnes ou plus vivant dans le même logement et ayant un lien de parenté par le sang, par alliance ou par adoption. Les familles incluent donc les couples actuellement mariés (avec ou sans enfants jamais mariés des deux conjoints ou de l'un d'eux), les couples vivant en union libre (avec ou sans enfants jamais mariés des deux partenaires ou de l'un d'eux) ou le parent seul (peu importe son état matrimonial) demeurant avec au moins un enfant jamais marié.

Ainsi, les familles ou les ménages familiaux comprennent les couples sans enfant, les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales. Ces deux dernières catégories de familles sont analysées ci-après.

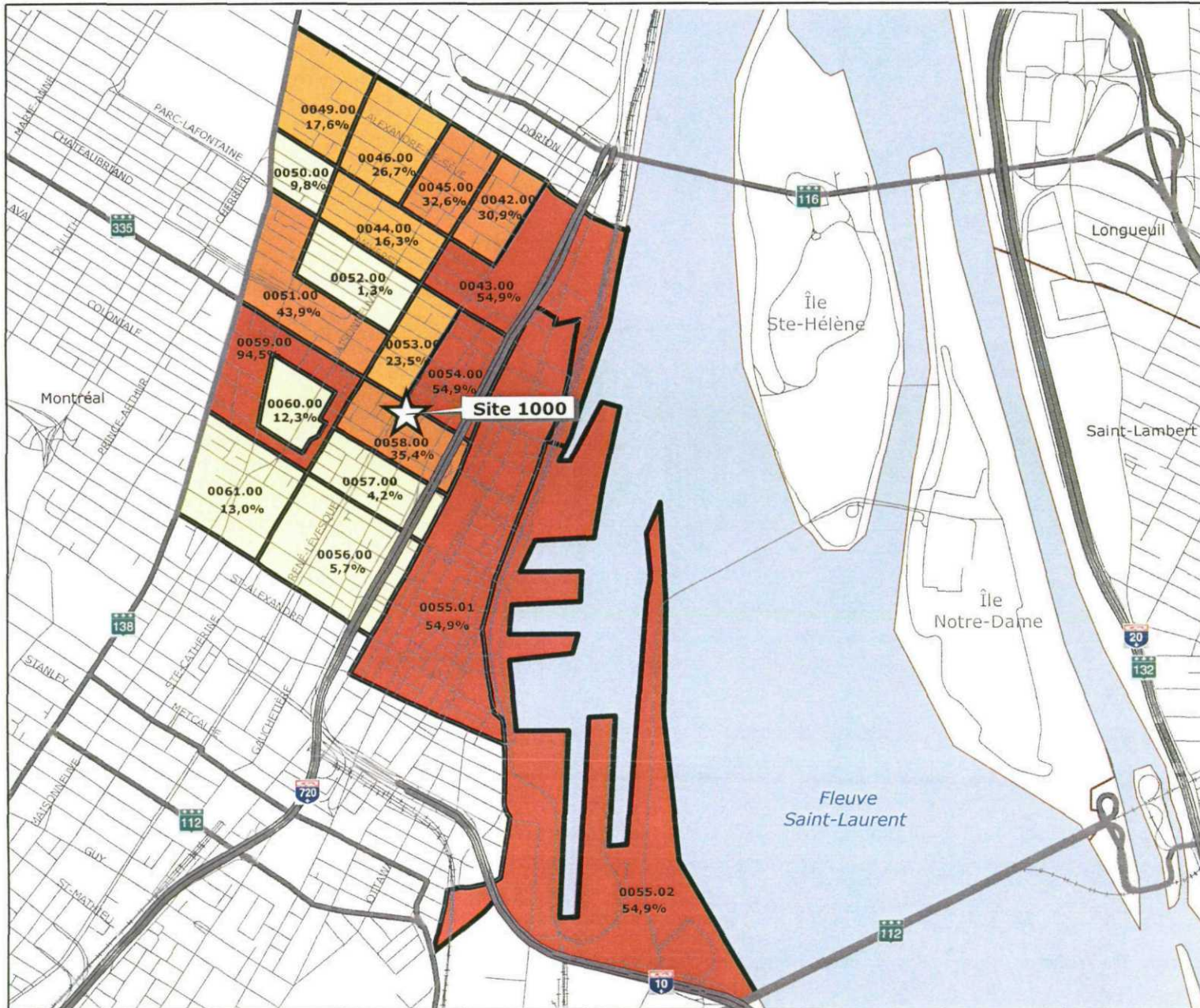
Les familles avec enfants

En 2001, 24,1% des familles recensées dans le territoire à l'étude étaient constituées de couples avec enfants. Cette proportion était nettement supérieure sur le territoire de Montréal (42,4%) et dans l'ensemble de la RMR (46,5%).

Figure 3 : Proportion des couples avec enfants 2001



On constate à la lecture de la carte qui suit que les zones qui regroupent le plus de couples avec des enfants sont situées entre les rues Saint-Laurent, Sherbrooke, Saint-Denis et Sainte-Catherine et entre les rues Saint-Denis, Saint-Antoine, Hôtel-de-Ville et Sainte-Catherine. Plus de 35% des familles résidant dans ces zones sont constituées de couples avec des enfants dans chacune de ces quatre zones du secteur à l'étude.



- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

Taux de croissance

- Moins de 15,0%
- 15,0% à 29,9%
- 30,0% à 44,9%
- 50,0% et plus
- Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **11,5%**

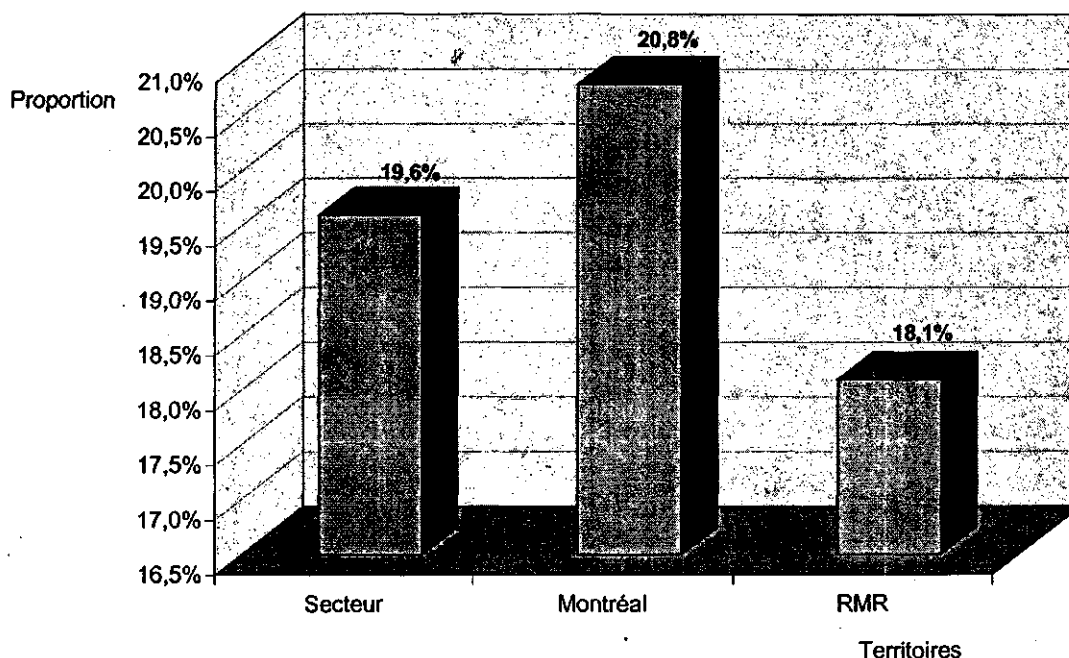
0.5 0 0.5
Kilomètre

9/d/magda/projets/d_arbour/Chum/site1000/evol_men

Les familles monoparentales

Le poids des familles monoparentales par rapport à l'ensemble des familles dans le secteur à l'étude est semblable à celui dans les territoires de référence. En 2001, 19,6% des familles résidant dans le secteur à l'étude étaient constituées de familles monoparentales. Cette proportion était de 20,8% sur le territoire de la Ville de Montréal et de 18,1% dans l'ensemble de la grande région de Montréal (RMR).

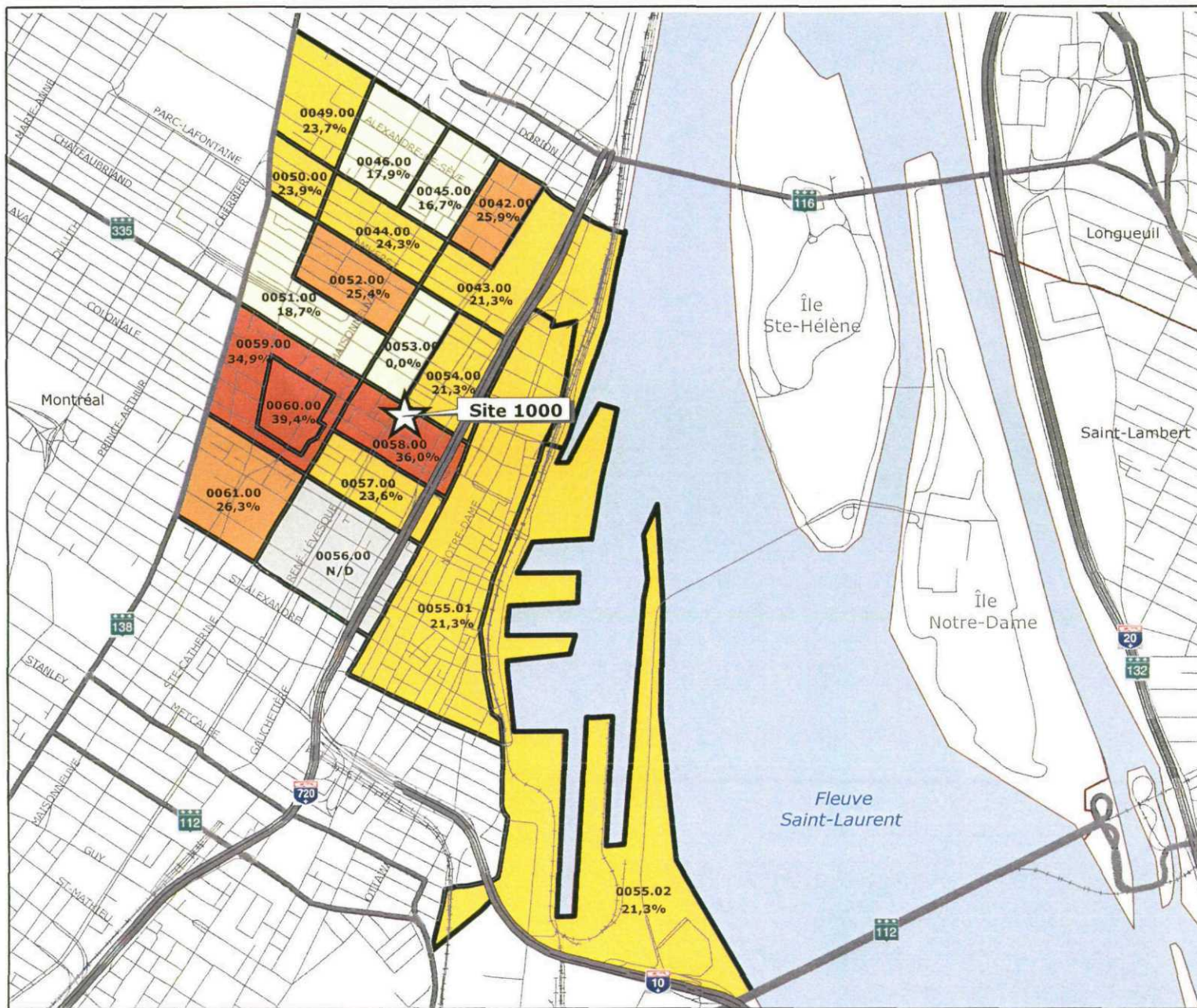
Figure 4 : Proportion des familles monoparentales



Il est possible de constater, à l'aide de la carte de la page suivante, que l'importance relative des familles monoparentales est moins élevée dans les zones situées au sud de la rue Sainte-Catherine (excluant la zone située entre les rue Hôtel-de-Ville, Saint-Antoine, Saint-Laurent et Sainte-Catherine).

On constate également que cinq zones du secteur à l'étude présentent une proportion de familles monoparentales supérieure à 30%.

En 2001, on retrouvait également plus de familles monoparentales que de familles constituées de couples avec enfants dans huit des zones du secteur.



- ★ Site 1000
- ⚡ Autoroute
- ↔ Route provinciale
- ↔ Voie locale
- ⚡ Voie ferrée
- ▭ Limite des S.R. 2001

Pourcentage *

- Moins de 19,9%
- 20,0% à 24,9%
- 25,0% à 29,9%
- 30,0% et plus
- Données non disponibles
- Limite municipale

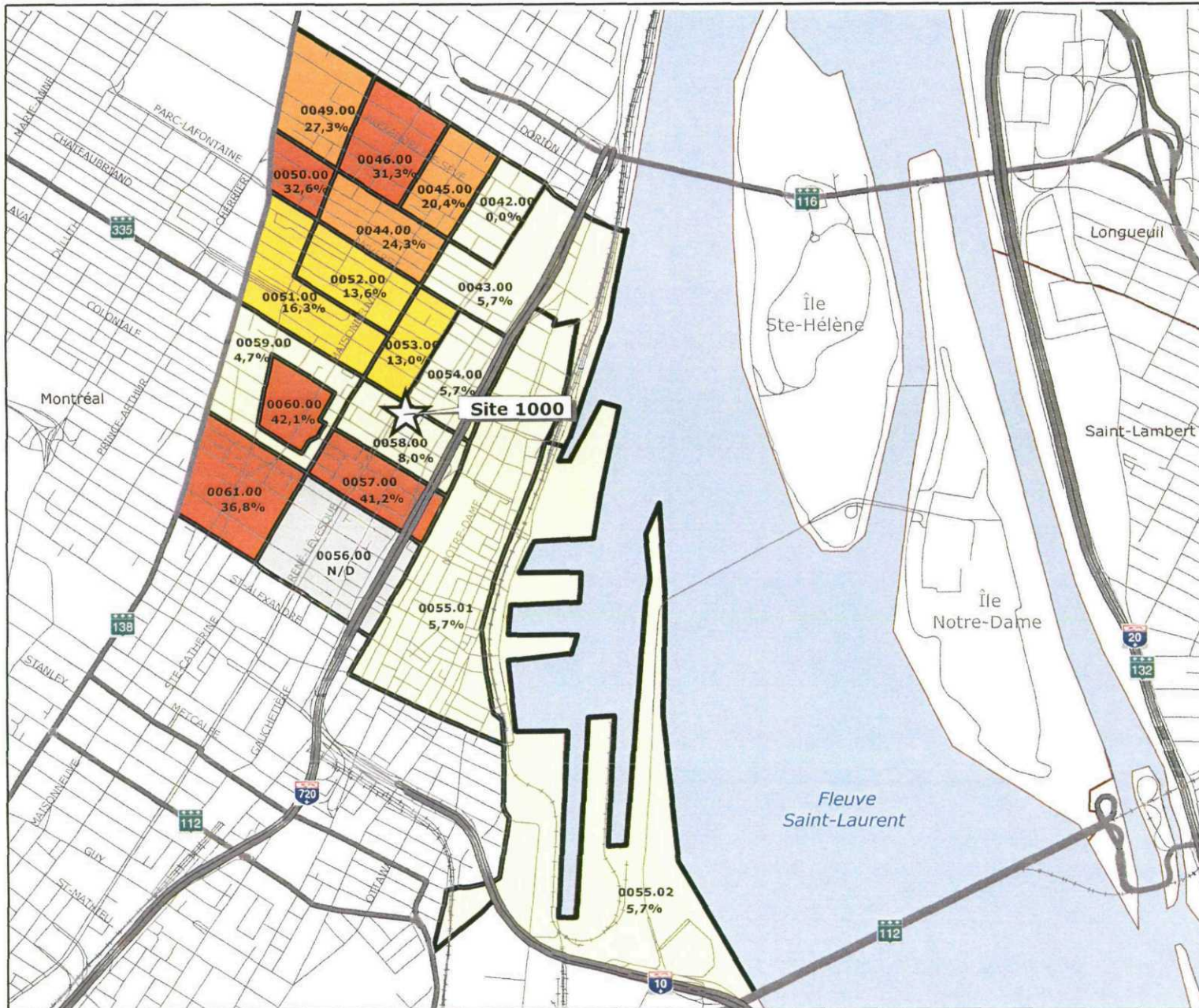
* Basé sur les familles de recensement 2001

Moyenne pour la Ville de Montréal: **42,4%**

0.5 0 0.5
Kilomètre

GÉOCOM

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/couples_enf



- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

Pourcentage *

- Moins de 9,9%
- 10,0% à 19,9%
- 20,0% à 29,9%
- 30,0% et plus
- Données non disponibles
- Limite municipale

* Basé sur les familles de recensement 2001

Moyenne pour la Ville de Montréal: **18,1%**

GÉOCOM

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/mono

2.4 LES GROUPES D'ÂGE

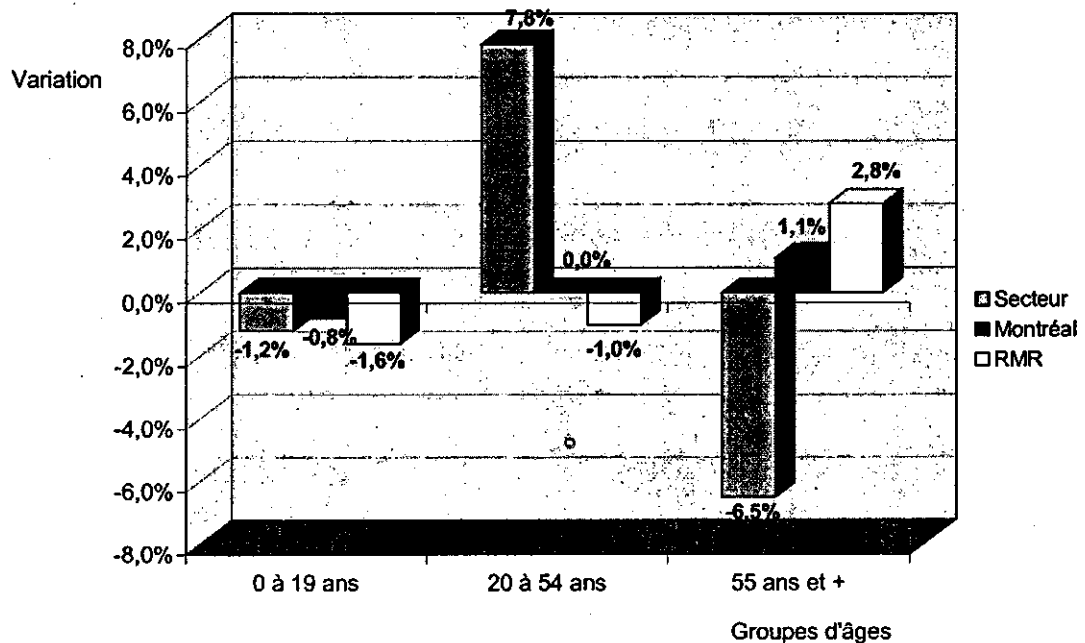
La quatrième variable démographique analysée concerne l'âge de la population. L'analyse de cette variable est importante puisque l'âge d'une population permet éventuellement d'identifier les besoins spécifiques de celle-ci.

On constate qu'au cours de la période analysée, le poids relatif de la population âgée de moins de 19 ans a subi une légère diminution dans le secteur à l'étude (1,2 points de pourcentage) de même que dans les territoires de la Ville de Montréal et de la RMR (respectivement 0,8 et 1,6 points de pourcentage).

Au cours de la même période, dans le secteur à l'étude, l'importance relative des 20 à 54 ans a augmenté de 7,8 points de pourcentage alors qu'elle a diminué sur les territoires de la ville de Montréal et de la RMR.

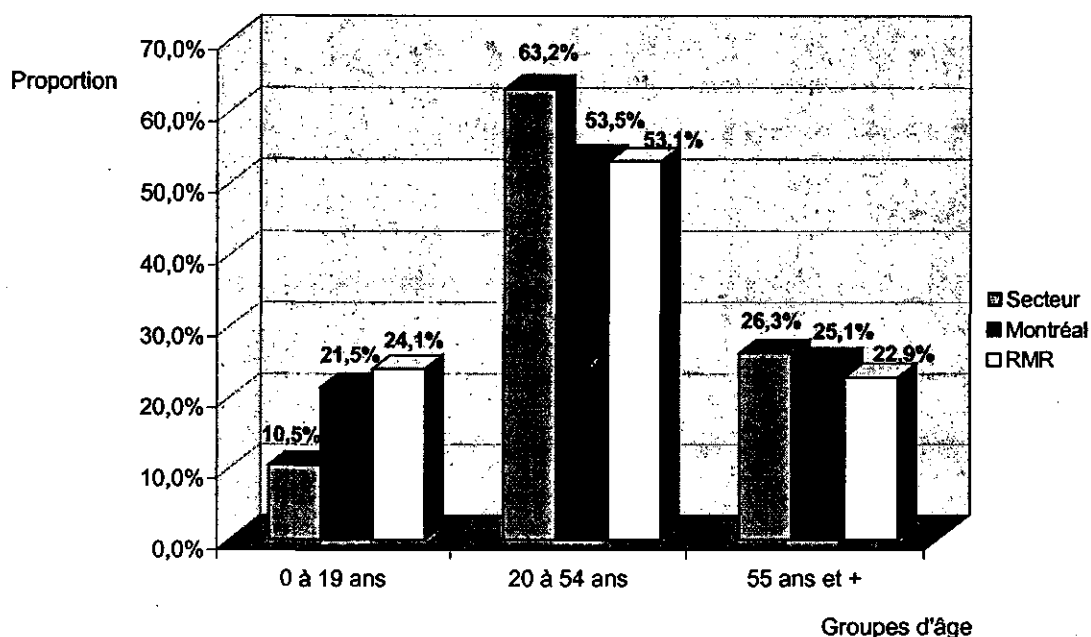
D'autre part, le poids relatif des 55 ans et plus a diminué de 6,5 points de pourcentage dans le secteur à l'étude alors qu'il a augmenté sur les territoires de Montréal et de la RMR.

Figure 5 : Évolution démographique 1986 - 2001



La figure suivante permet de visualiser l'importance relative de chacun des groupes d'âge dans les différents territoires analysés en 2001.

Figure 6 : Proportion des groupes d'âge 2001



On constate à la lecture de la figure que le poids relatif des groupes d'âge des 55 ans est relativement similaire d'un territoire à l'autre. Les principales différences se retrouvent dans le groupe d'âge de moins de 19 ans et dans celui des 20 à 54 ans.

Comme on pouvait s'y attendre, on retrouve une proportion plus importante de jeunes dans les territoires où l'on retrouve des développements de type banlieue (Montréal et RMR) que dans le secteur à l'étude. Par ailleurs, l'importance relative des adultes âgés de 20 à 54 ans est significativement plus remarquable dans le secteur à l'étude que sur les autres territoires.

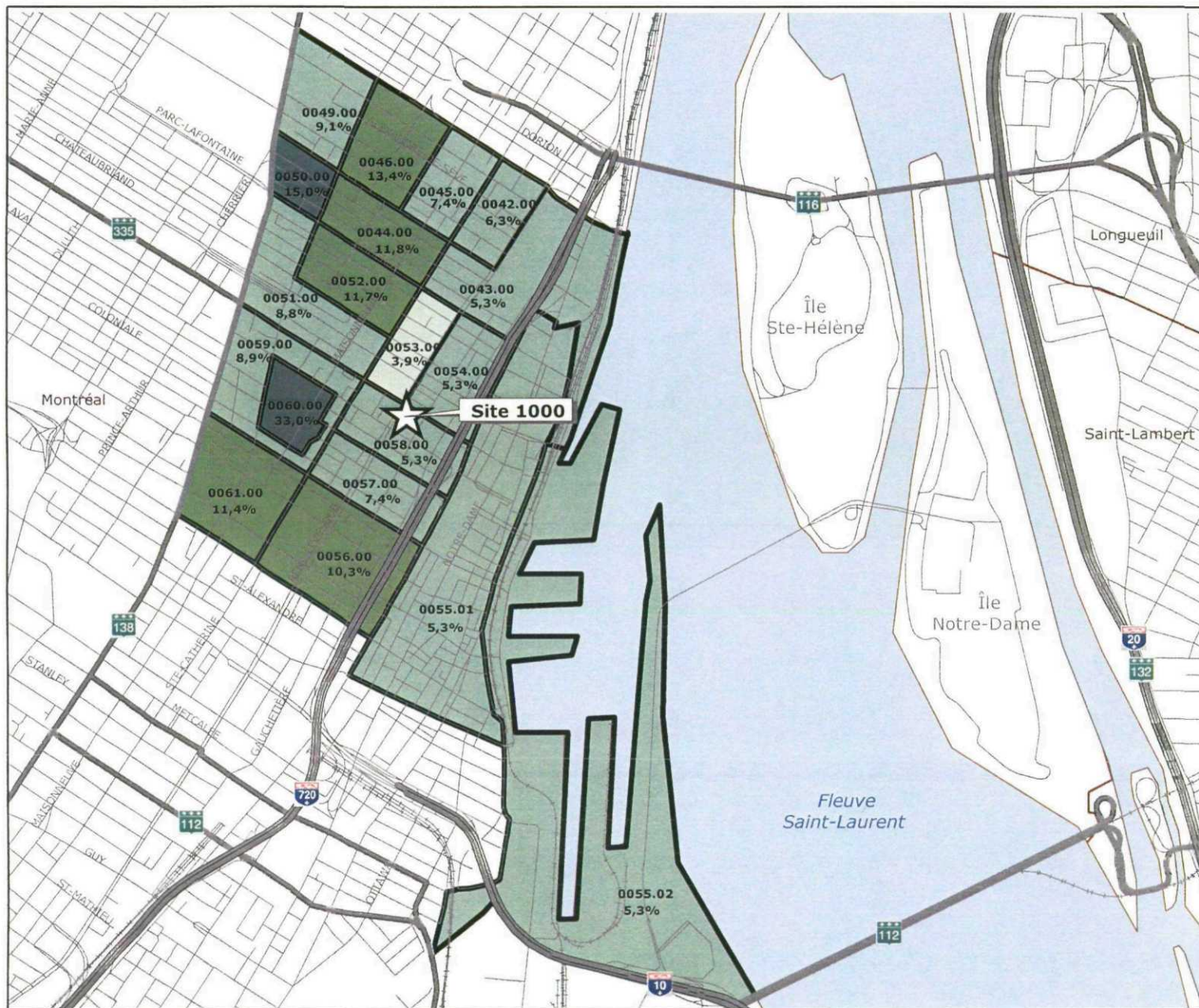
L'analyse détaillée du secteur quant à la distribution géographique des groupes d'âge s'avère un exercice utile pour bien comprendre le secteur. Les trois cartes suivantes illustrent la distribution de trois groupes d'âge : les moins de 19 ans, les 20 à 54 ans et finalement, les 55 ans et plus.

Les principaux constats qu'on peut formuler à la lecture des cartes sont les suivants :

- En ce qui concerne les jeunes de moins de 19 ans, on les retrouve de façon significative dans la zone située entre les rues Sanguinet, De Boisbriand, Saint-Dominique et Ontario. La proportion de jeunes dans cette zone est de 33%. On peut qualifier cette proportion de relativement importante lorsqu'on sait que le poids relatif des moins de 19 ans sur le territoire de la ville de Montréal est en moyenne de 22% alors qu'il atteint 26% sur l'ensemble de la RMR.

Dans les autres zones, les proportions de personnes ayant moins de 19 ans sont relativement faibles. On constate en effet que dans ces zones, entre 4% et 15% de la population ont moins de 19 ans.

- En ce qui concerne le groupe d'âge de 20 à 54 ans, la lecture de la deuxième carte permet de constater que les principales concentrations se retrouvent au nord de la rue Sainte-Catherine. Les proportions de personnes ayant entre 20 et 54 ans dans ces zones varient entre 60% et 74% (à l'exception de la zone située entre les rues Sanguinet, De Boisbriand, Saint-Dominique et Ontario).
- Au total, on constate qu'il y a onze zones qui présentent des concentrations de population âgée de 55 ans et plus supérieure à 25%. Parmi ces zones, huit se retrouvent au sud de la rue Sainte-Catherine. D'ailleurs, deux de ces huit zones affichent une proportion de personnes âgées de 55 ans et plus supérieure à 50%.



- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

Pourcentage

- Moins de 4,9%
- 5,0% à 9,9%
- 10,0% à 14,9%
- 15,0% et plus
- Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **21,5%**

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/age_0_19



- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

Pourcentage

- Moins de 34,9%
- 35,0% à 59,9%
- 60,0% à 69,9%
- 70,0% et plus
- Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **53,5%**

0.5 0 0.5
Kilomètre

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/page_20_54



- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

Pourcentage

- Moins de 14,9%
- 15,0% à 24,9%
- 25,0% à 34,9%
- 35,0% et plus
- Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **25,1%**

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/age_55_plus

2.5 LES REVENUS DES MÉNAGES

L'objectif de cette section est de caractériser les résidents du secteur à l'étude, mais cette fois, du point de vue des revenus des ménages. Les aspects abordés concernent le revenu moyen des ménages, l'évolution de ce revenu au cours des dernières années et finalement, l'apport des transferts gouvernementaux dans les revenus des ménages (assurance emploi, revenu du bien-être social, etc.).

Le revenu moyen des ménages

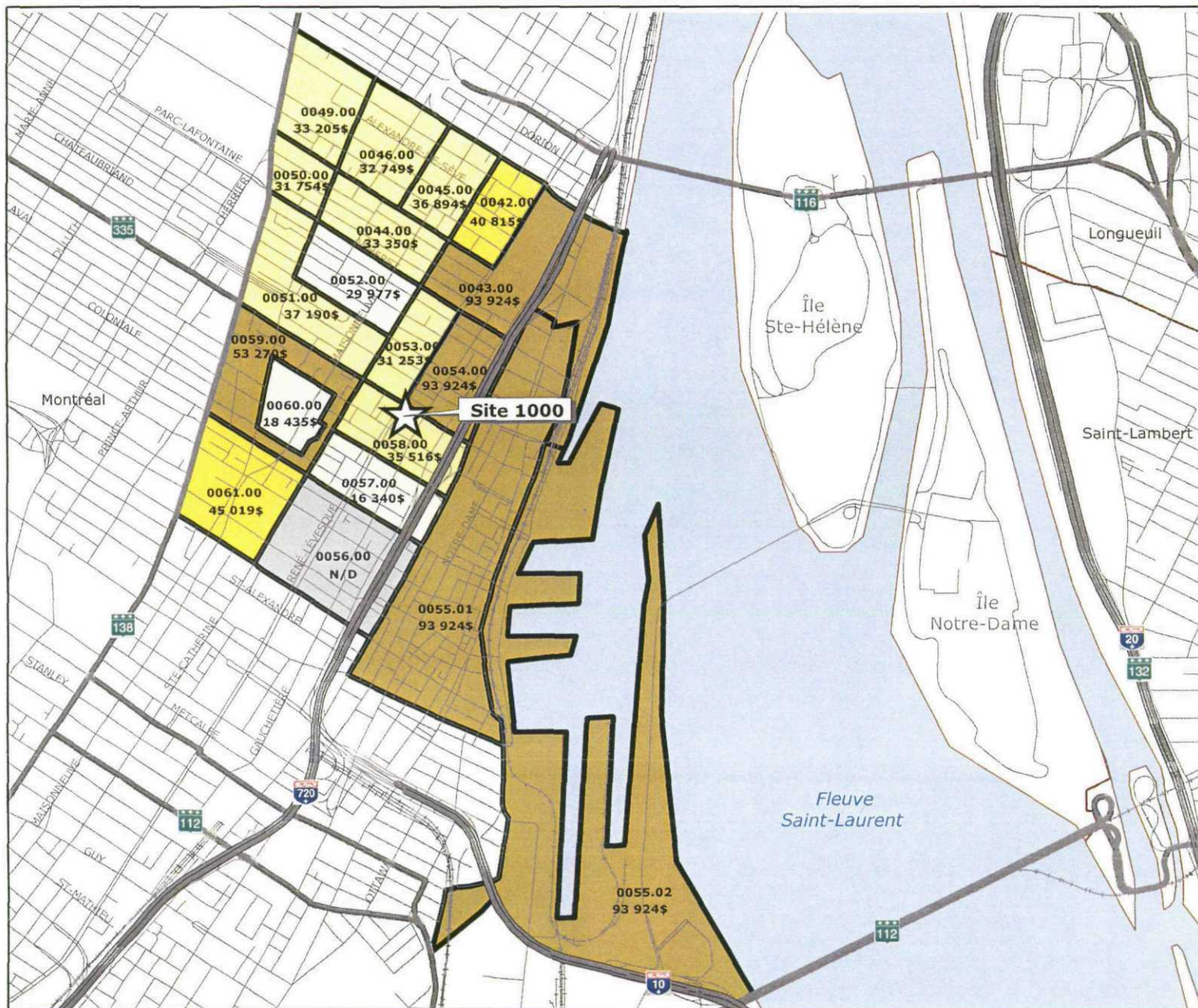
Le revenu total est le revenu en espèces, reçu par les personnes âgées de 15 ans et plus durant l'année civile, provenant de toutes les sources, y compris un revenu d'emploi, un revenu provenant de programmes gouvernementaux, une pension, un revenu de placements ou tout autre revenu en espèces. La somme des revenus totaux de tous les membres du ménage correspond au revenu d'un ménage.

Le revenu des ménages du secteur à l'étude était de 44 685 \$ en 2000. Le revenu moyen des ménages de la Ville de Montréal était de 49 429 \$ et celui des ménages de la RMR était de 53 725 \$ à la même époque. En d'autres termes, le revenu moyen des ménages du secteur à l'étude était inférieur de 11% à celui de la Ville de Montréal et de 20% par rapport à celui de l'ensemble des ménages de la RMR.

Il est possible de constater, à l'aide de la spatialisation des revenus moyens des ménages pour chacune des zones qui compose le secteur d'étude, que le revenu moyen des ménages du « Vieux-Montréal élargi » est relativement plus élevé que celui des autres zones du secteur.

On constate en effet que le revenu moyen des ménages dans la zone du « Vieux-Montréal élargi » est de 93 924 \$ comparativement à 44 685 \$ pour l'ensemble du secteur.

On retrouve également deux zones qui présentent un revenu moyen des ménages inférieur à 20 000 \$. Ces zones sont situées entre les rues Hôtel-de-Ville, Sainte-Catherine, Saint-Laurent et Saint-Antoine avec une moyenne de 16 340 \$ par ménage et entre les rues Sanguinet, Ontario, Saint-Dominique et De Boisbriand avec une moyenne de 18 435 \$ par ménage.



- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

Revenu moyen:

- Moins de 30 000\$
- 30 000\$ à 39 999\$
- 40 000\$ à 49 999\$
- 50 000\$ et plus
- Données non disponibles
- Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **49 429\$**

0.5 0 0.5
Kilomètre

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/revenu

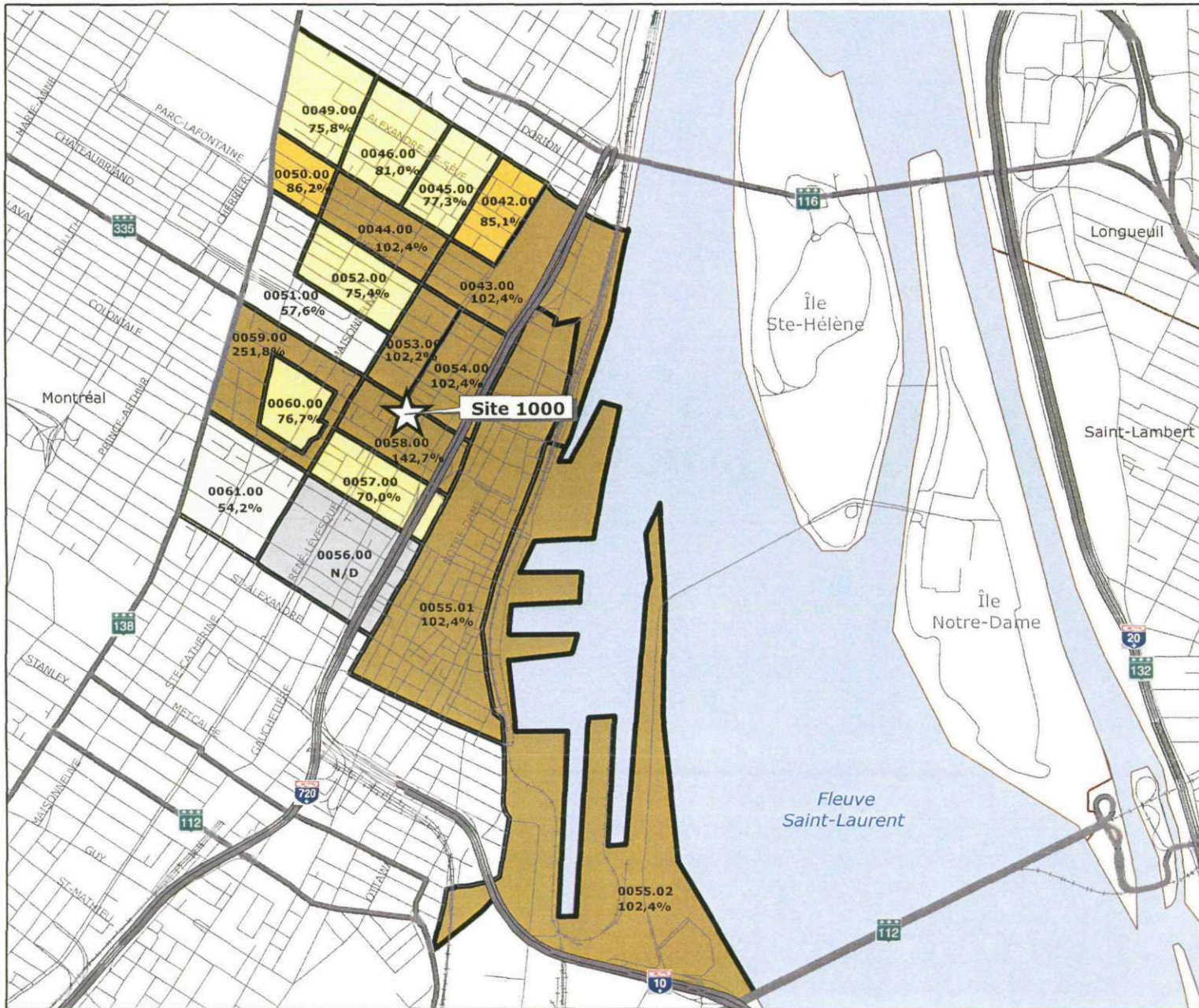
L'évolution du revenu moyen des ménages

L'évolution du revenu moyen des ménages nous renseigne sur la tendance de fonds qui caractérise le secteur considéré. Il est donc intéressant d'analyser cette variable.

Le revenu moyen des ménages dans le secteur à l'étude a augmenté de 93% entre 1985 et 2000, passant de 23 108 \$ à 44 685 \$. L'augmentation observée, en pourcentage, surpasse celle observée sur les territoires de la Ville de Montréal et de la région métropolitaine. En effet, au cours de ces quinze années, l'augmentation du revenu moyen des ménages a été de 60% à Montréal (de 30 848 \$ à 49 429 \$) et de 63% dans la RMR (de 33 050 \$ à 53 725 \$).

Dans le secteur à l'étude, ce sont principalement les zones au sud de la rue Sainte-Catherine qui ont connu les hausses les plus significatives puisque six zones présentent des augmentations supérieures à la moyenne du secteur.

Au nord de la rue Sainte-Catherine, les augmentations du revenu moyen des ménages sont moins élevées. Ces hausses varient majoritairement entre 54% et 86% selon la zone. Par contre, deux des zones de ce secteur affichent une augmentation du revenu moyen supérieure à 100%. Il s'agit des zones situées entre les rues Sherbrooke, Saint-Denis, Sainte-Catherine et Saint-Laurent (à l'exception de la portion située entre les rues Sanguinet, De Boisbriand, Saint-Dominique et Ontario) avec une augmentation de 252% et entre les rues Sainte-Catherine, Ontario, Amherst et Sainte-Catherine avec une augmentation de 102%.



- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

Taux de croissance

- Moins de 60,0%
- 60,0% à 84,9%
- 85,0% à 99,9%
- 100,0% et plus
- Données non disponibles
- Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **60,2%**

0.5 0 0.5

Kilomètre

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/evo_rev

Les transferts gouvernementaux

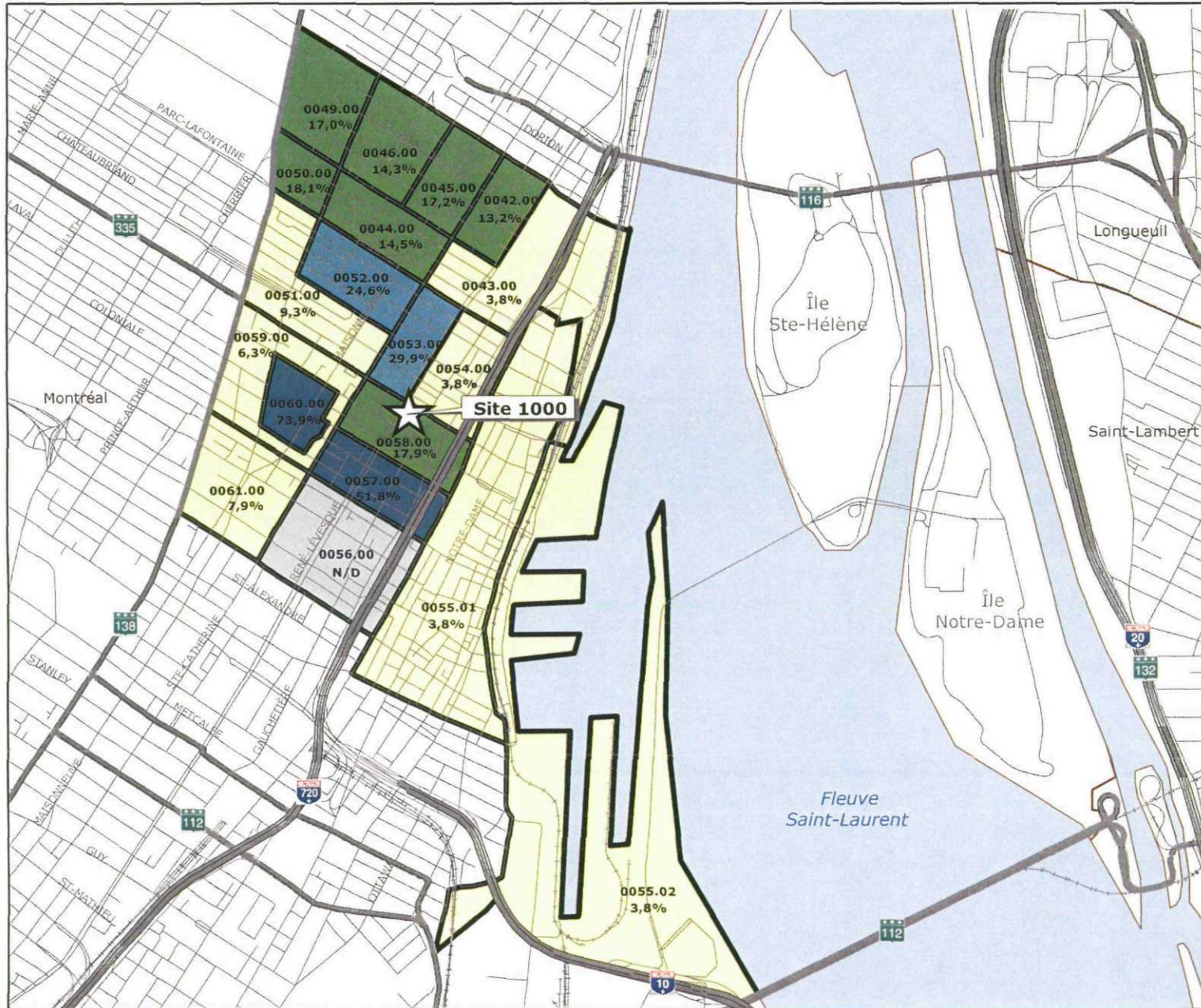
Les transferts gouvernementaux sont constitués principalement des revenus d'assurance-emploi et des revenus de bien-être social.

En 2001, les transferts gouvernementaux comptaient pour 13,0% des revenus des ménages dans le secteur à l'étude. Sur le territoire de la Ville de Montréal, cette proportion était de 13,9% et elle se situait à 12,2% dans l'ensemble du territoire de la RMR de Montréal. Le soutien du gouvernement dans le secteur à l'étude est donc légèrement inférieur à celui observé sur l'ensemble de l'île de Montréal et légèrement supérieur à celui observé dans la RMR de Montréal.

La carte de la page suivante permet de constater que ce sont les zones au nord-est et au centre du secteur qui sont principalement concernées par les transferts gouvernementaux.

Plus spécifiquement, les proportions des transferts gouvernementaux par rapport aux revenus totaux des ménages les plus importantes sont observées dans le centre du secteur à l'étude. On constate en effet que, la proportion des transferts gouvernementaux par rapport aux revenus totaux des ménages dans la zone localisée entre les rues Sanguinet, De Boisbriand, Saint-Dominique et Ontario est de 73,9%. En d'autres termes, près de trois dollars sur quatre des revenus des ménages provenaient des différents niveaux de gouvernements.

Dans les différentes zones du nord est du secteur (entre les rues Papineau, Sherbrooke, Amherst et René-Lévesque) les proportions des transferts gouvernementaux par rapport aux revenus totaux des ménages varient entre 14% et 18%.



Site 1000
 Autoroute
 Route provinciale
 Voie locale
 Voie ferrée
 Limite des S.R. 2001
Pourcentage *
 Moins de 10,0%
 10,0% à 19,9%
 20,0% à 29,9%
 30,0% et plus
 Données non disponibles
 Limite municipale

*Basé sur la population de 15 ans et plus

Moyenne pour la Ville de Montréal: **13,9%**

0.5 0 0.5
 Kilomètre

 S/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/tran_gou

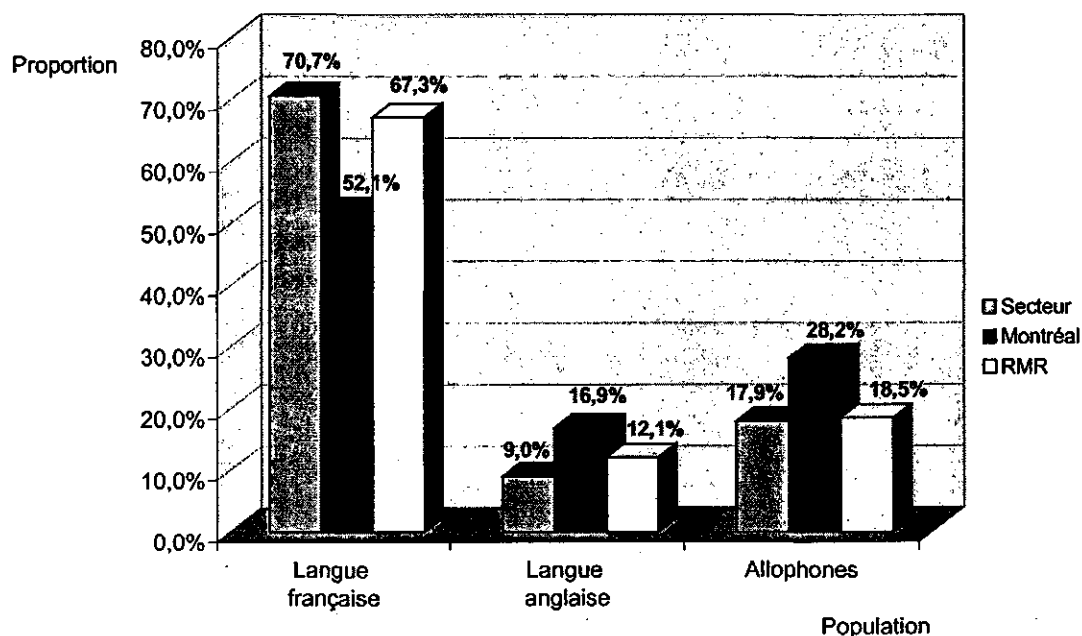
2.6 LA LANGUE MATERNELLE

La première langue apprise à la maison durant l'enfance et encore comprise par les personnes lors du recensement est la langue maternelle.

En 2001, 70,7% de la population du secteur à l'étude avait le français comme langue maternelle. L'anglais constituait la première langue apprise par seulement 9,0% de la population du secteur. Quant aux allophones (personnes dont la langue maternelle n'est ni le français ou l'anglais), ils représentaient 17,9% de la population.

On remarque que la part des francophones dans le secteur à l'étude est relativement importante. Cette part est relativement moins importante sur le territoire de la Ville de Montréal, puisque 52,1% de la population avait déclaré avoir le français comme langue maternelle lors du recensement de 2001. Cette proportion était de 67,3% dans l'ensemble de la RMR.

Figure 7 : Proportion linguistique 2001



Trois cartes sont présentées dans les pages qui suivent. Celles-ci permettent de visualiser la distribution de la population selon les langues maternelles. On constate à la lecture de ces cartes que :

- Le secteur situé à l'est de la rue Saint-Denis et le secteur situé au sud de la rue Saint-Antoine regroupent principalement des francophones. En effet, les francophones représentent entre 72% et 88% de la population totale dans les différentes zones de ces deux secteurs.

- Les zones entre les rues De Bleury, Sherbrooke, Saint-Denis et Saint-Antoine présentent des résultats fort différents. La population francophone de ces zones représente moins des deux tiers de la population totale de celles-ci.
- D'ailleurs, deux de ces zones présentent de fortes proportions d'allophones (plus de 60%). Il s'agit des zones localisées entre les rues Sanguinet, De Boisbriand, Saint-Dominique et Ontario (60,8%) et entre les rues Hôtel-de-Ville, Sainte-Catherine, Saint-Laurent et Saint-Antoine (73,5%).



- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

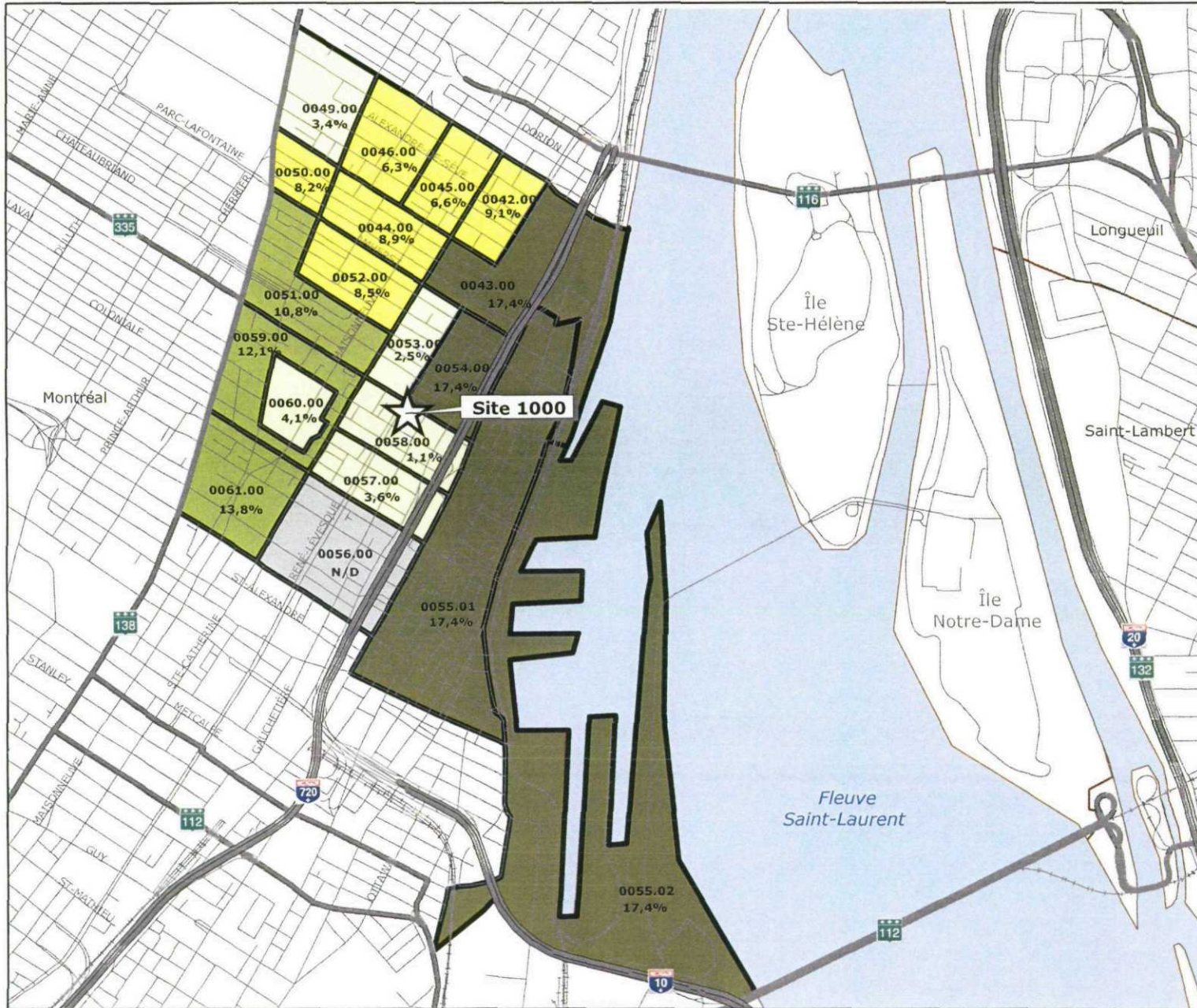
Pourcentage

- Moins de 49,9%
- 50,0% à 64,9%
- 65,0% à 79,9%
- 80,0% et plus
- Données non disponibles
- Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **52,1%**

0.5 0 0.5
Kilomètre

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/franco

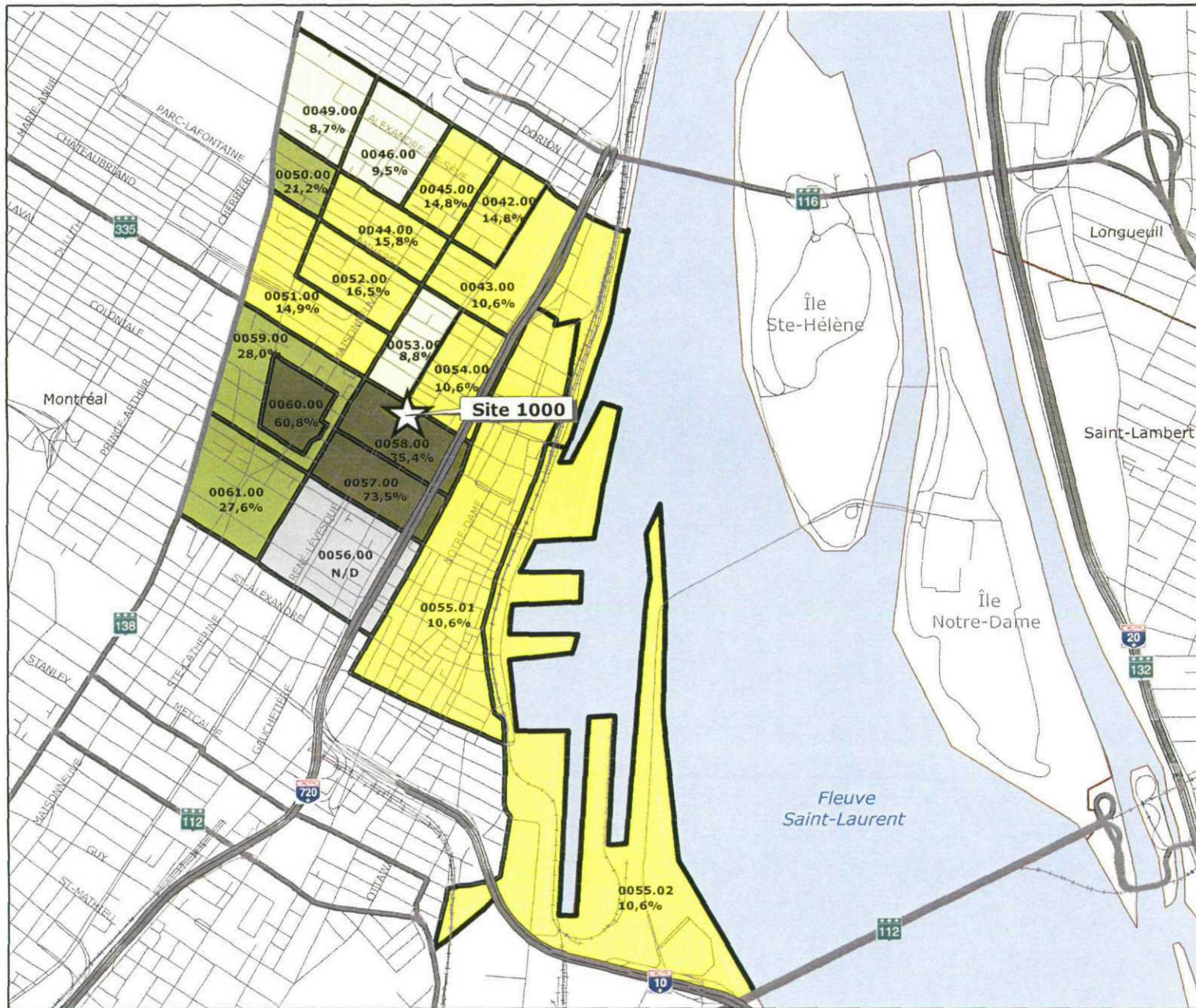


Site 1000
 Autoroute
 Route provinciale
 Voie locale
 Voie ferrée
 Limite des S.R. 2001
Pourcentage
 Moins de 5,0%
 5,0% à 9,9%
 10,0% à 14,9%
 15,0% et plus
 Données non disponibles
 Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **16,9%**

0.5 0 0.5
 Kilomètre

GÉOCOM
9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/anglo



- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

Pourcentage

- Moins de 10,0%
- 10,0% à 19,9%
- 20,0% à 29,9%
- 30,0% et plus
- Données non disponibles
- Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **31,1%**

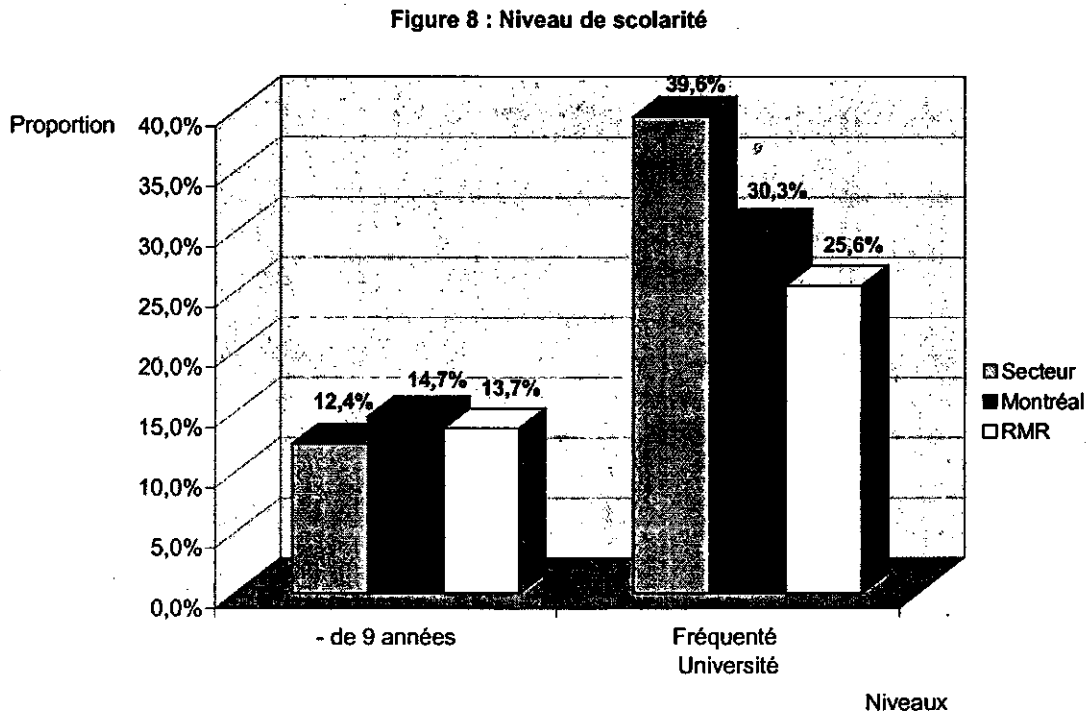
0.5 0 0.5
Kilomètre

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/alloph

2.7 LE NIVEAU DE SCOLARITÉ

Cette section a pour but de caractériser la population du secteur à partir du niveau de scolarité. Notons que les informations présentées dans cette section concernent les niveaux de scolarité obtenus par la population âgée de 15 ans et plus.

La figure suivante permet de comparer le niveau de scolarité entre les différents territoires.



On constate, à la lecture de la figure ci-dessus, que les principales différences entre le secteur d'étude et les territoires de référence sont :

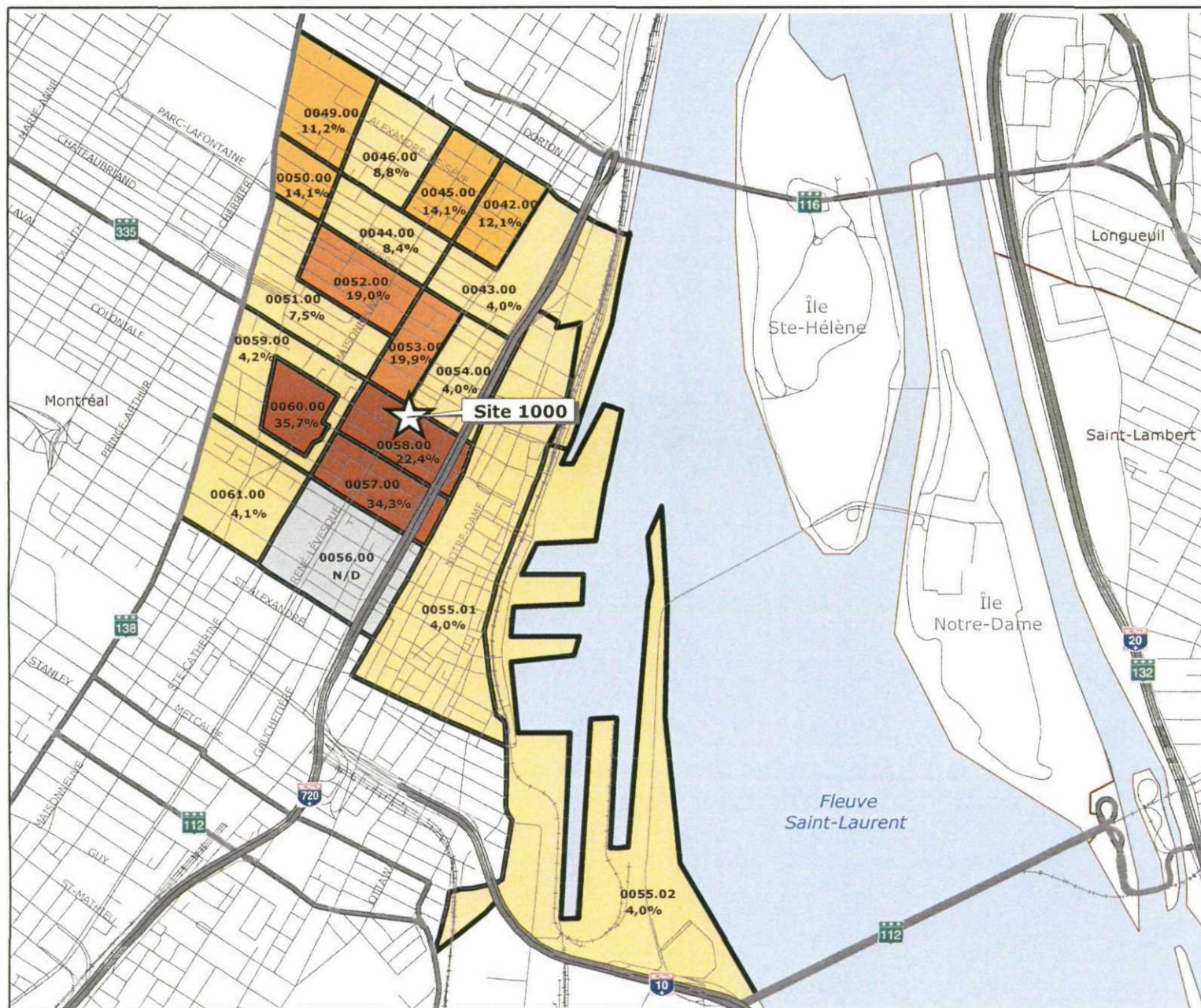
- Que la proportion de personnes de 15 ans et plus qui ont moins de 9 années de scolarité est légèrement inférieure dans le secteur d'étude que dans les autres territoires considérés. En effet, 12,4% de la population du secteur a moins de 9 années de scolarité. Cette proportion est de 14,7% sur le territoire de la Ville de Montréal et de 13,7% pour l'ensemble du territoire de la RMR.
- Une plus forte proportion de personnes a fréquenté l'université dans le secteur à l'étude. En effet, 39,6% des personnes de 15 ans et plus dans ce secteur d'étude avaient fréquenté l'université en 2001 comparativement à 30,3% sur le territoire de la Ville de Montréal et 25,6% sur le territoire de la RMR.

Il est possible de visualiser la distribution de la population selon leur niveau de scolarité à l'aide des deux cartes qui suivent. La variable considérée dans la première carte est la population

ayant moins de 9 années de scolarité et tandis que les diplômés universitaires est la variable considérée dans la seconde carte.

Il est possible de formuler les constats suivants suite à l'analyse des deux cartes :

- Les zones du secteur d'étude ayant les proportions les plus élevées de personnes ayant moins de 9 années de scolarité sont principalement regroupées au centre du secteur. Dans deux de ces zones, la proportion d'adultes ayant moins de 9 années de scolarité dépassait 30% en 2001. Il s'agit de la zone située entre les rues Hôtel-de-Ville, Saint-Antoine, Saint-Laurent et Sainte-Catherine (34,3%) et de celle située entre les rues Sanguinet, De Boisbriand, Saint-Dominique et Ontario (35,7%).
- Les diplômés universitaires se retrouvent principalement dans « Vieux-Montréal élargi ». La proportion de diplômés dans ce secteur est de 59,7%.
- Les diplômés universitaires se retrouvent également dans deux zones situées à proximité de l'UQÀM. En effet, plus de 50% des adultes du secteur localisé entre les rues De Bleury, Sainte-Catherine, Saint-Denis et Sherbrooke (en excluant la zone délimitée par les rues Sanguinet, De Boisbriand, Saint-Dominique et Ontario) possèdent un diplôme universitaire.



- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

Pourcentage *

- Moins de 10,0%
- 10,0% à 14,9%
- 15,0% à 19,9%
- 20,0% et plus
- Données non disponibles
- Limite municipale

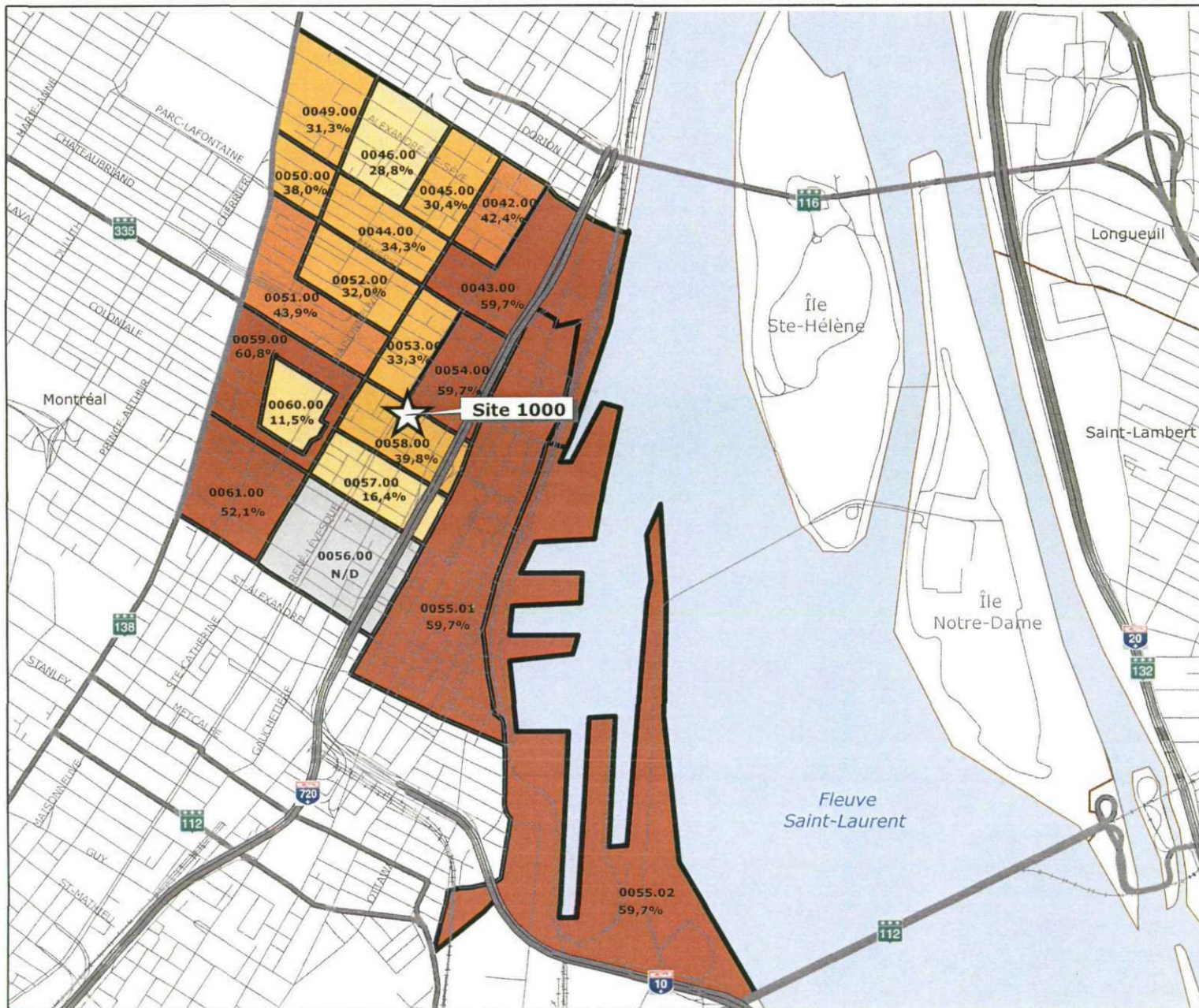
* Basé sur la population de 15 ans et plus

Moyenne pour la Ville de Montréal: **14,7%**

0.5 0 0.5

Kilomètre

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/scolarite_9



- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

Pourcentage *

- Moins de 30,0%
- 30,0% à 39,9%
- 40,0% à 49,9%
- 50,0% et plus
- Données non disponibles
- Limite municipale

* Basé sur la population de 15 ans et plus

Moyenne pour la Ville de Montréal: **30,3%**

Kilomètre

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/univer

2.8 LES LOGEMENTS

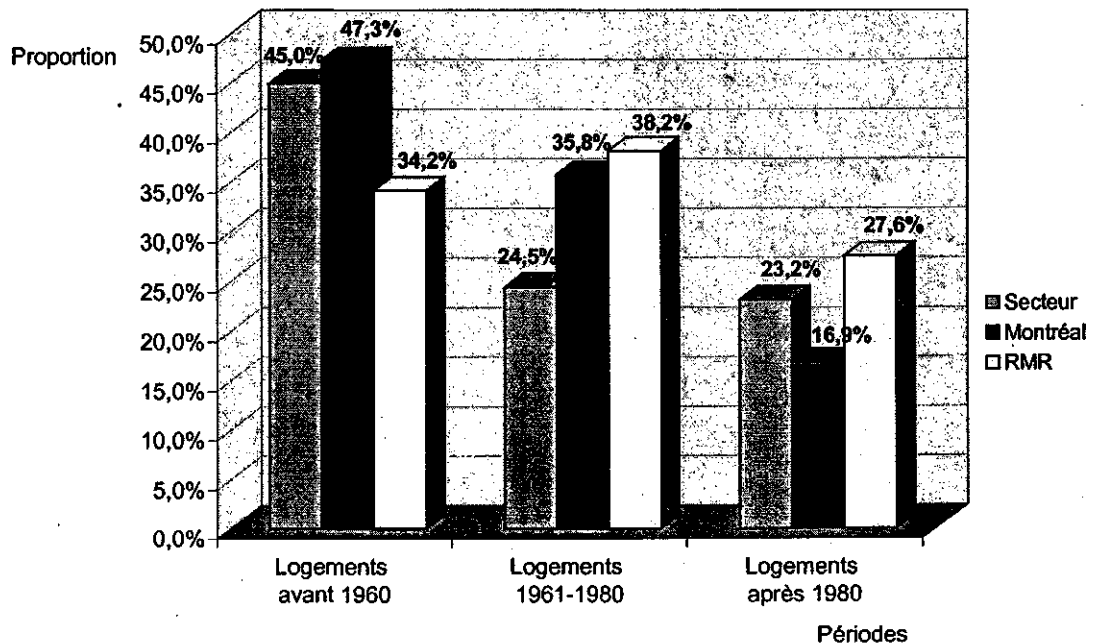
Le logement est une variable à considérer dans le cadre de la caractérisation d'un secteur donné. Les aspects abordés dans cette section sont la période de construction et le prix des loyers.

La période de construction

Le stock de logements dans le secteur à l'étude est légèrement plus âgé que celui de la RMR. On constate que 45,0% des logements dans le secteur à l'étude ont été construits avant 1960 et que 23,2% de celui-ci a été érigé après 1980. Sur le territoire de la RMR, ces proportions sont de 34,2% pour les logements bâtis avant 1960 et de 27,6% pour les logements bâtis après 1980.

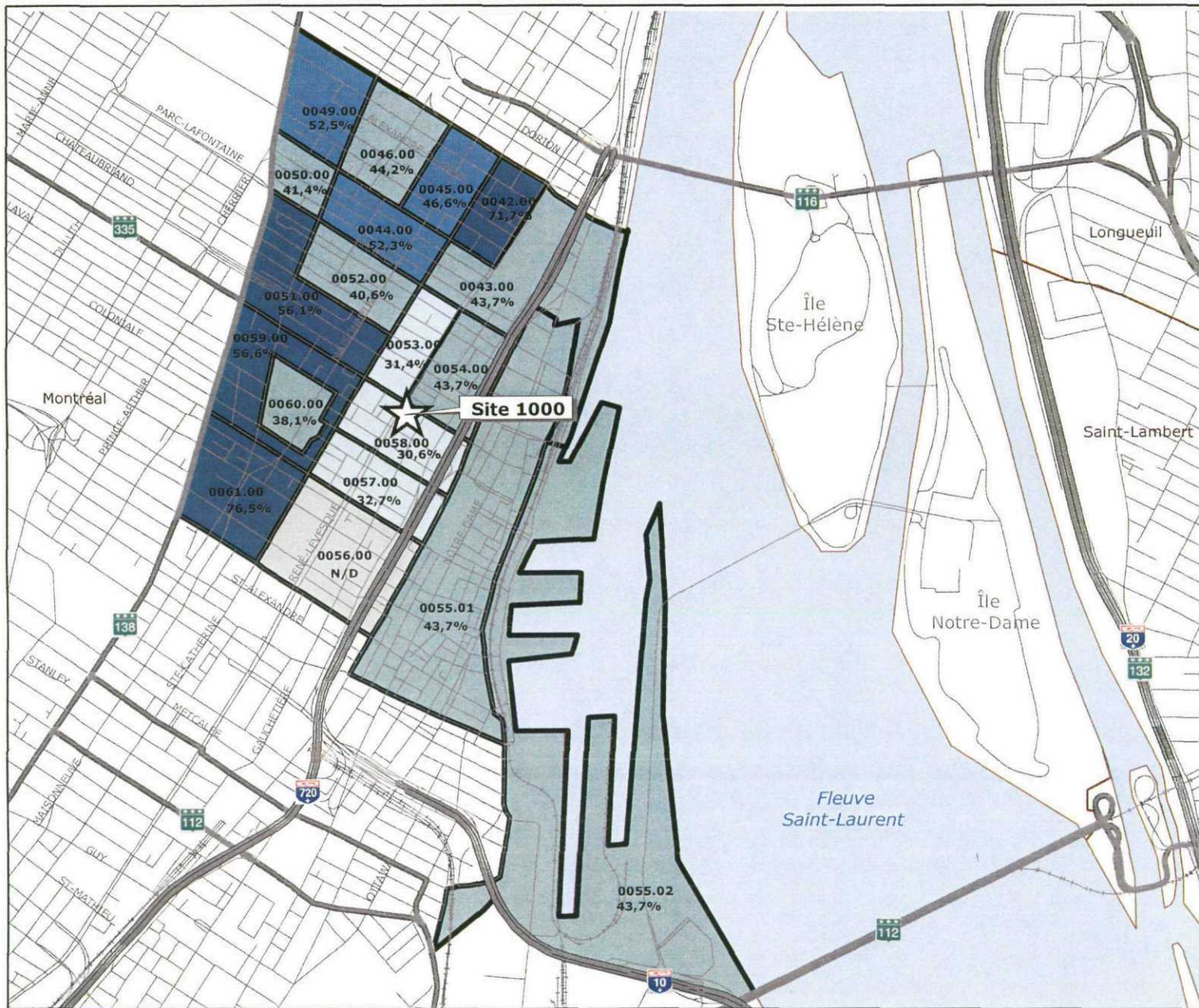
Par contre, on constate que le stock de logements du secteur à l'étude est moins âgé que celui de la Ville de Montréal. En effet, 69,5% des logements du secteur à l'étude ont été construits avant 1980. Sur le territoire de la Ville de Montréal, cette proportion est de 83,1%.

Figure 9 : Période de construction des logements



Il est possible d'illustrer géographiquement l'âge du stock de logements pour les différentes zones du secteur à l'étude. L'analyse des résultats permet de formuler les constats suivants :

- Deux zones comptent plus de 70% de logements construits avant 1960. La première est délimitée par les rues Papineau, Sainte-Catherine, Visitation et René-Lévesque (71,7%) et la seconde par les rues De Bleury, Sherbrooke, Saint-Laurent et Sainte-Catherine (76,5%).
- On constate également qu'il y a deux zones dans lesquelles on retrouve une proportion de logements construits après 1980 relativement élevée. Il s'agit de la zone située entre les rues Saint-Laurent, Sainte-Catherine, Hôtel-de-Ville et Saint-Antoine (55,1%) et la zone entre les rues Sainte-Catherine, Saint-Denis, René-Lévesque et Amherst (41,9%).



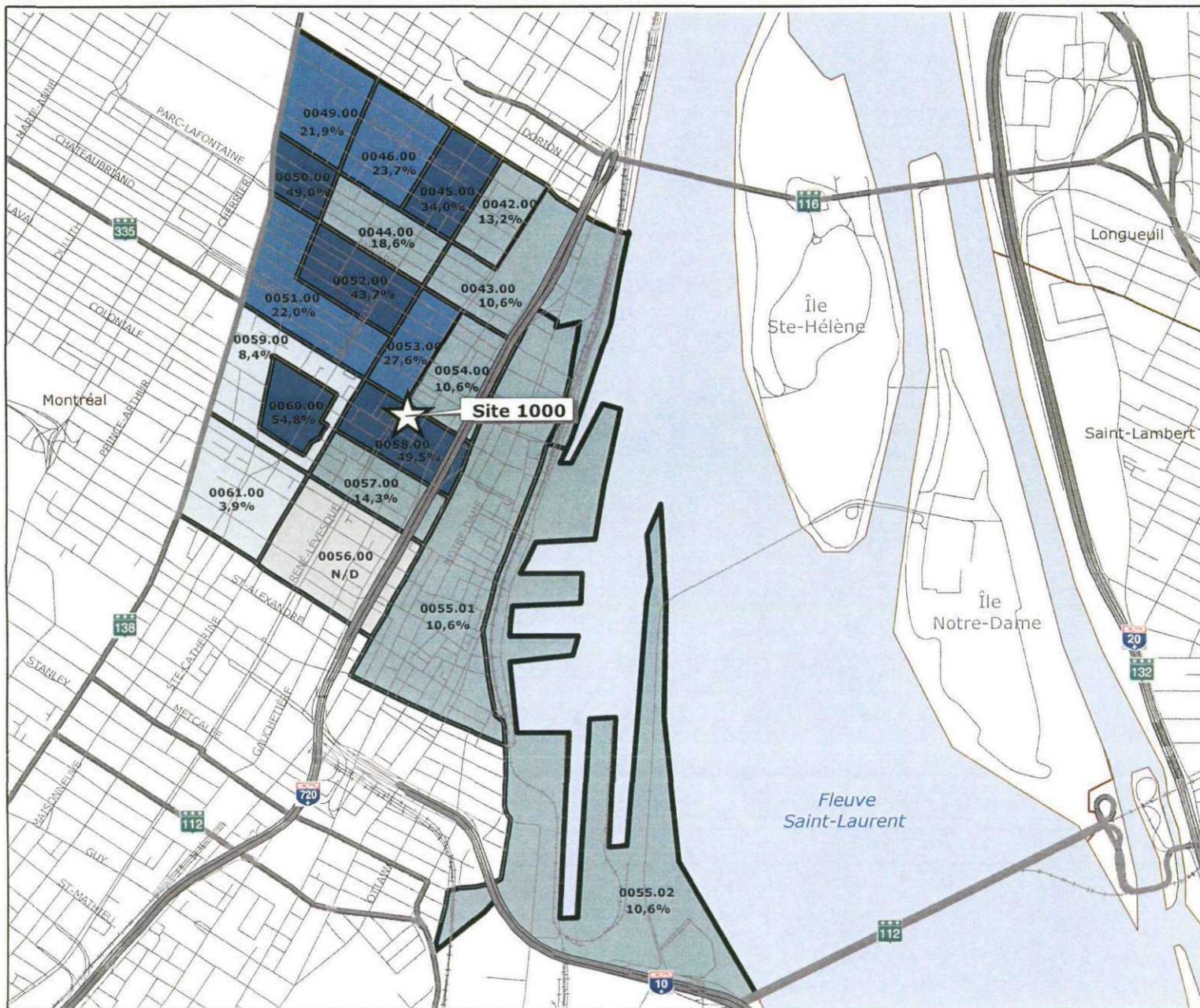
- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

Pourcentage

- Moins de 35,0%
- 35,0% à 44,9%
- 45,0% à 54,9%
- 55,0% et plus
- Données non disponibles
- Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **47,3%**

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/log_60



- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

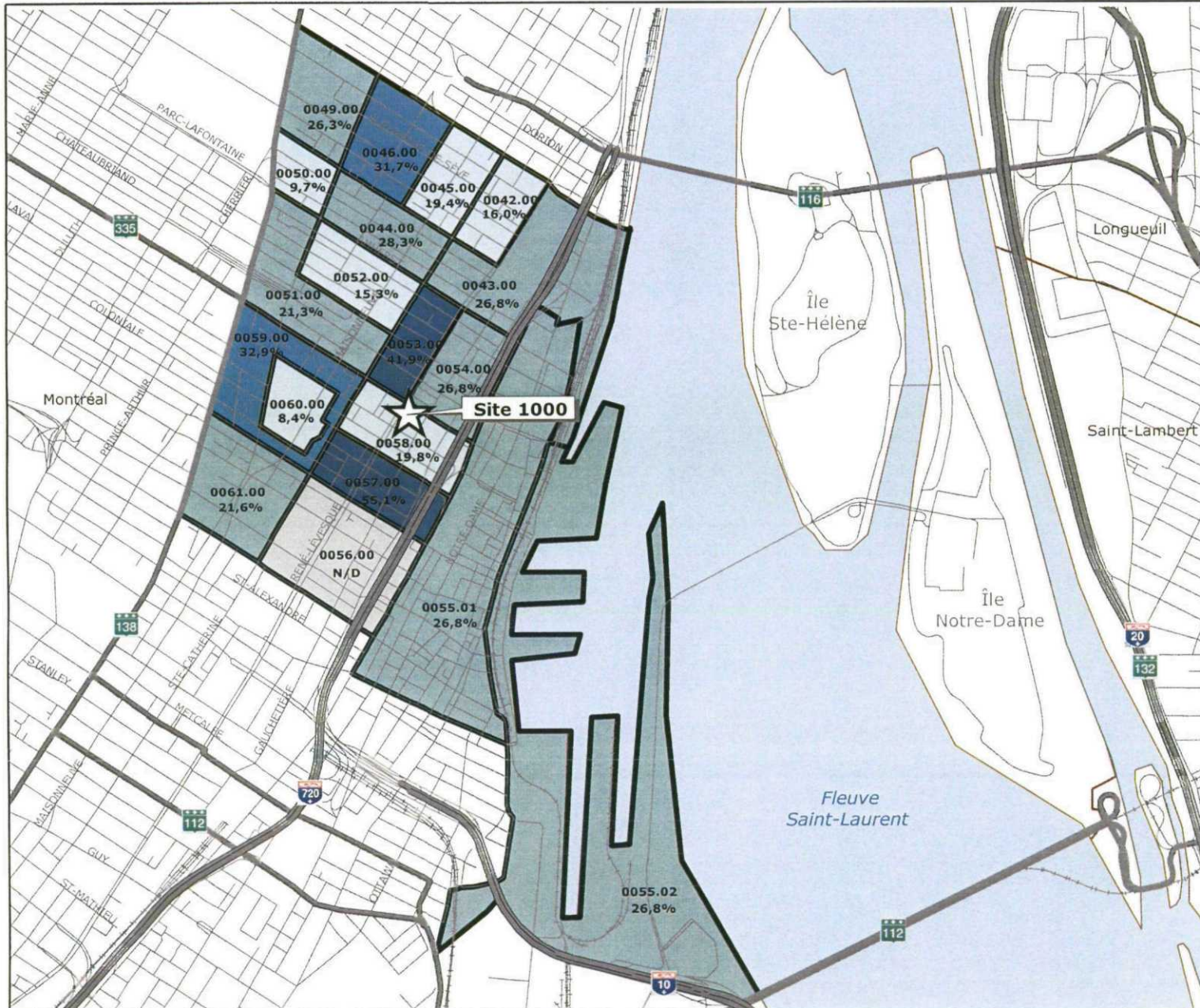
Pourcentage

- Moins de 10,0%
- 10,0% à 19,9%
- 20,0% à 29,9%
- 30,0% et plus
- Données non disponibles
- Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **35,8%**

0.5 0 0.5
Kilomètre

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/log_61_80



Site 1000
 Autoroute
 Route provinciale
 Voie locale
 Voie ferrée
 Limite des S.R. 2001
Pourcentage
 Moins de 20,0%
 20,0% à 29,9%
 30,0% à 39,9%
 40,0% et plus
 Données non disponibles
 Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **16,9%**

Kilomètre

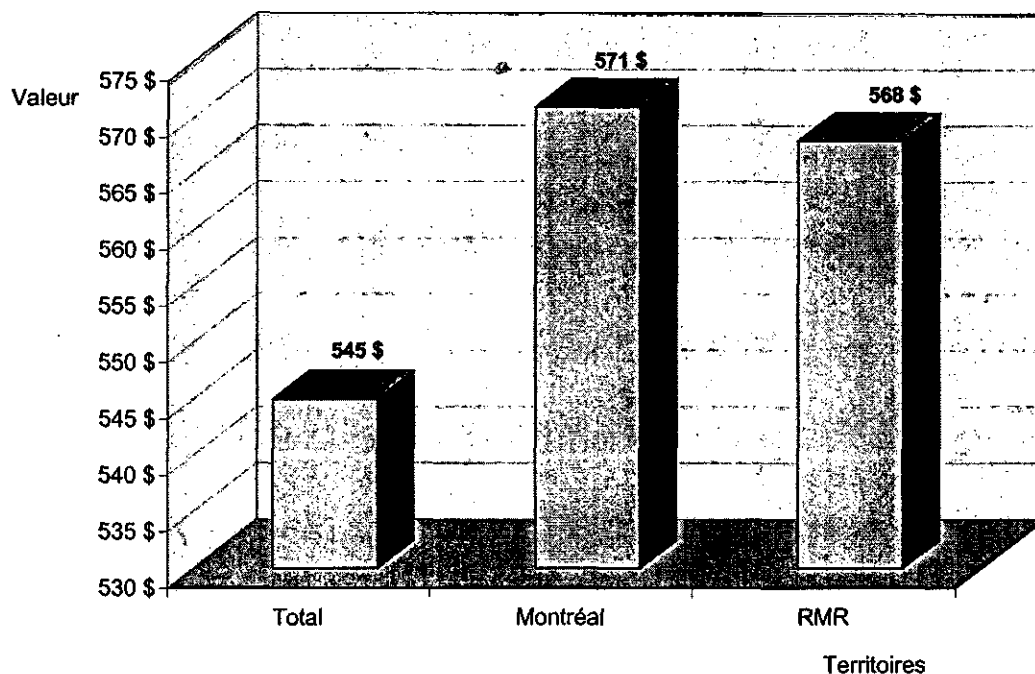
 9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/log_80

Le prix des loyers

La dernière variable sur les logements à être analysés est la valeur des loyers (essentiellement pour les logements loués).

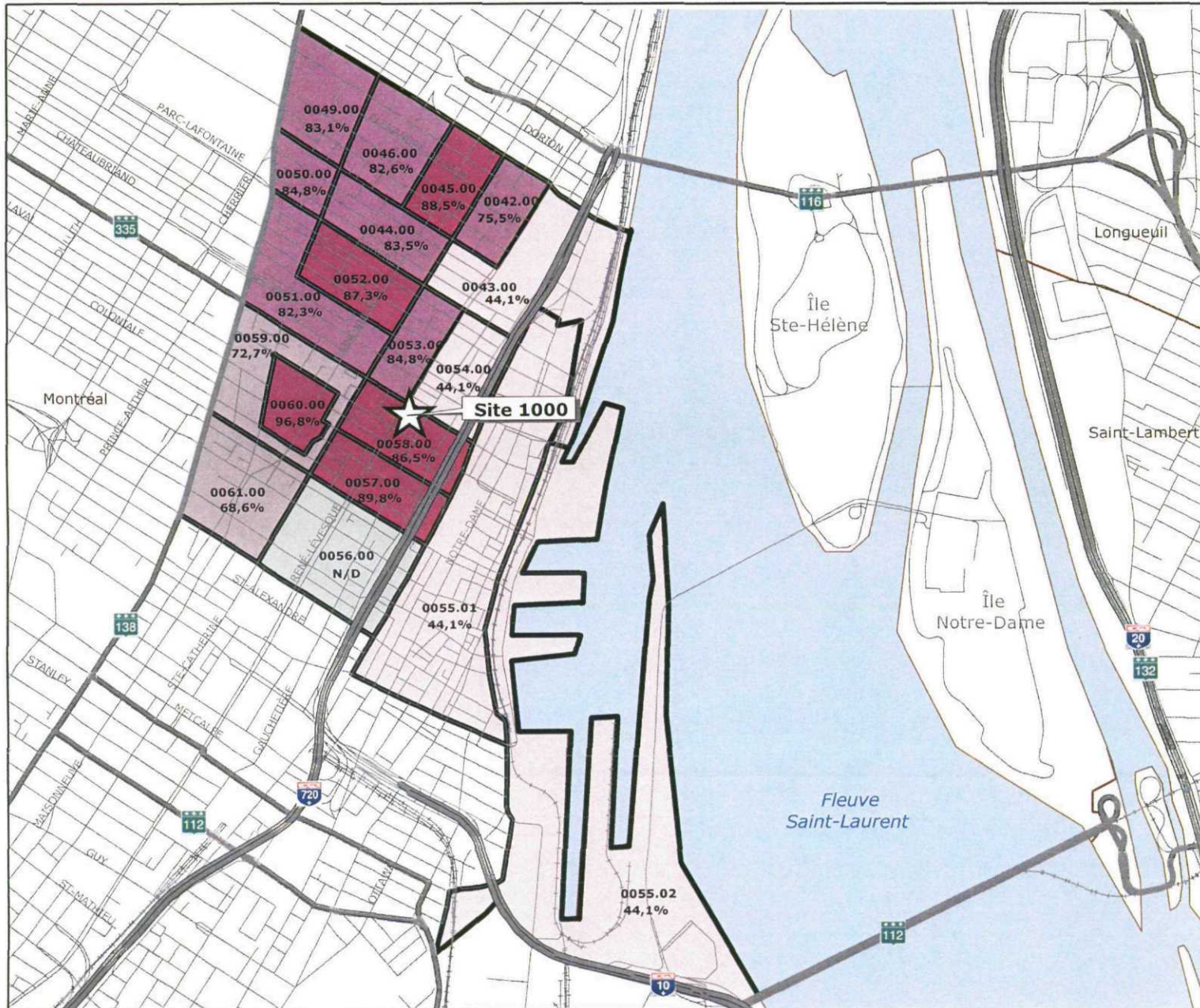
Dans le secteur d'étude, le prix moyen d'un logement loué était de 545 \$ en 2001. À la même époque, cette moyenne était de 571 \$ sur le territoire de la Ville de Montréal et de 568 \$ dans l'ensemble de la RMR de Montréal.

Figure 11 : Prix moyen des loyers 2001



On remarque aussi que le prix des loyers a augmenté au cours des dernières années dans chacun des territoires analysés. En fait, on remarque qu'entre 1991 et 2001 la hausse du prix moyen d'un loyer a été plus importante dans le secteur à l'étude (12,8%) que dans les territoires de référence (4,0% à Montréal et dans la RMR).

Le prix moyen des loyers et l'évolution des prix au cours des dernières années (1991 – 2001) dans les différentes zones du secteur à l'étude sont présentés sur les cartes suivantes.



- ★ Site 1000
- ⚡ Autoroute
- ⚡ Route provinciale
- ⚡ Voie locale
- ⚡ Voie ferrée
- ▭ Limite des S.R. 2001

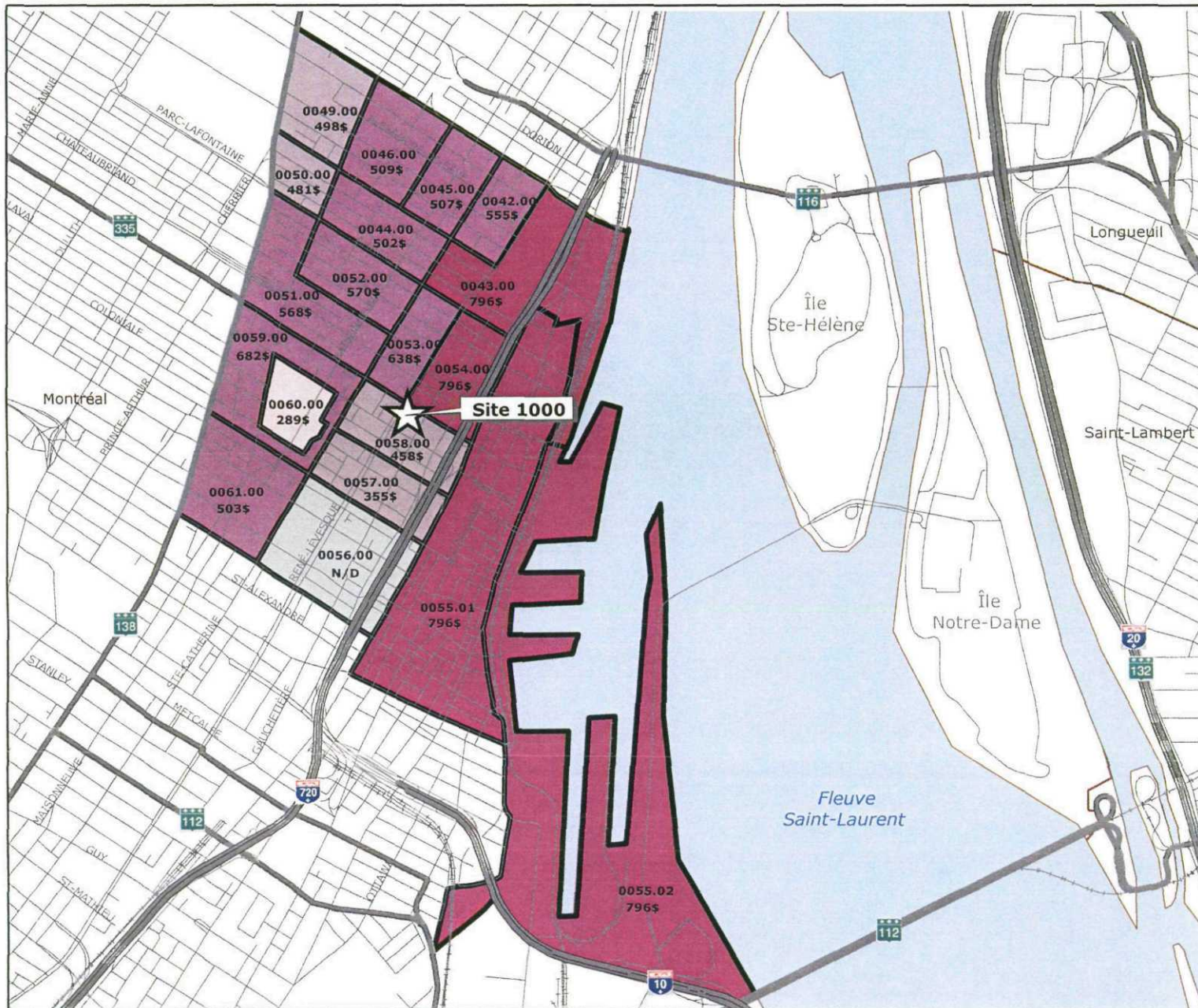
Pourcentage

- Moins de 65,0%
- 65,0% à 74,9%
- 75,0% à 84,9%
- 85,0% et plus
- Données non disponibles
- Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **64,2%**

0.5 0 0.5
Kilomètre

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/locataires



- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

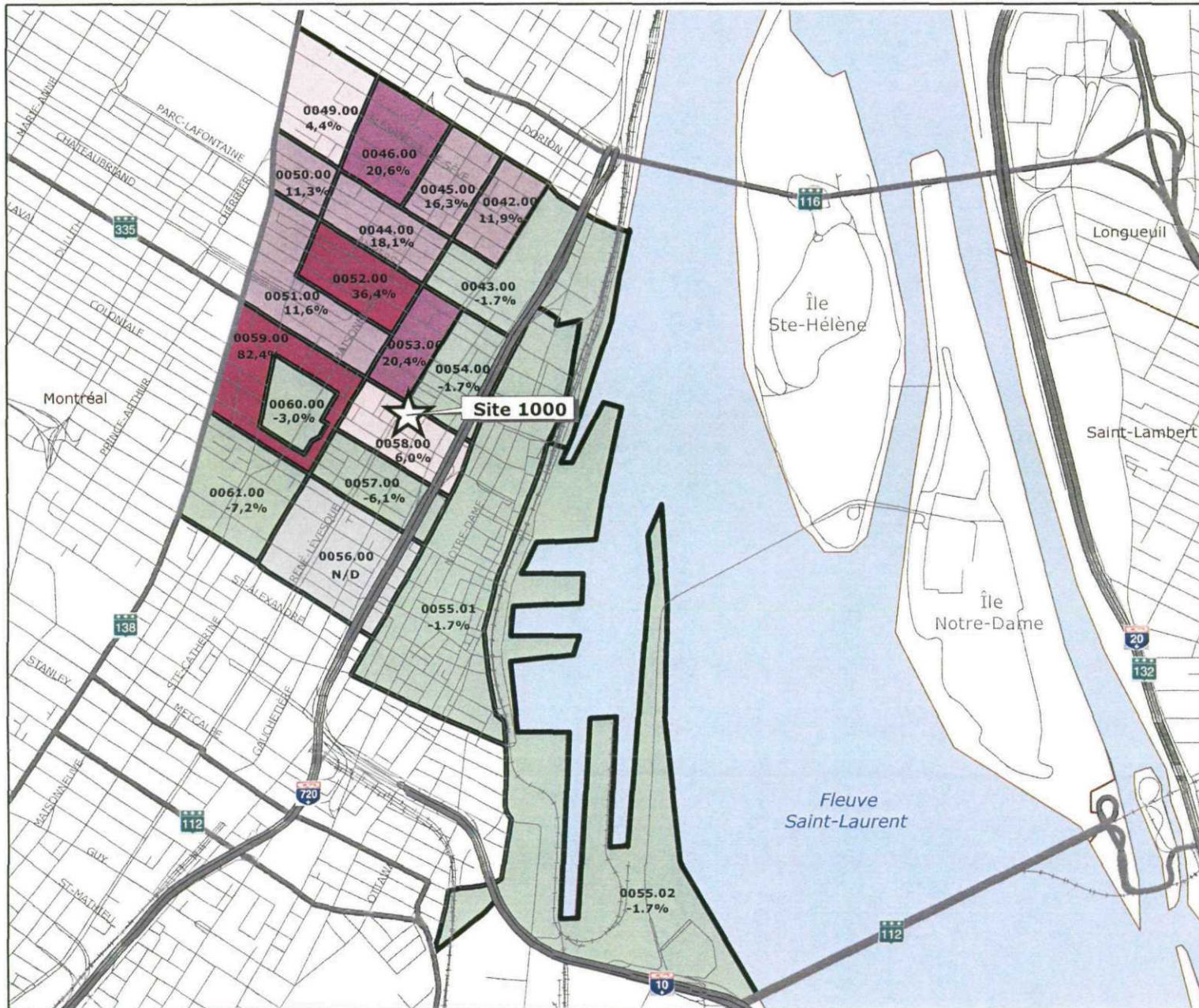
Loyer moyen

- Moins de 300\$
- 300\$ à 499\$
- 500\$ à 699\$
- 700\$ et plus
- Données non disponibles
- Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **571\$**

0.5 0 0.5
Kilomètre

9/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/valeur_log



- Site 1000
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite des S.R. 2001

Taux de croissance

- Négatif (-10,0% à 0,0%)
- 0,1% à 9,9%
- 10,0% à 19,9%
- 20,0% à 29,9%
- 30,0% et plus
- Données non disponibles
- Limite municipale

Moyenne pour la Ville de Montréal: **4,0%**

0.5 0 0.5
Kilomètre

Sj/d/magda/projets/d_arbour/chum/site1000/evol_prix

Pour le prix moyen des loyers, on constate que :

- Le prix des loyers est plus élevé dans le « Vieux-Montréal élargi » (796 \$).
- La zone qui présente le prix moyen des loyers le moins élevé dans le secteur à l'étude se retrouve entre les rues Sanguinet, De Boisbriand, Saint-Dominique et Ontario. Le prix moyen des loyers dans cette zone était de 289 \$ en 2001.

Pour ce qui est de l'évolution du prix moyen d'un loyer entre 1991 et 2001 dans les différentes zones du secteur à l'étude on constate que :

- L'augmentation la plus importante du prix des loyers a été observée dans la zone localisée entre les rues Saint-Denis, Sainte-Catherine, Saint-Laurent et Sherbrooke (excluant la zone entre les rues Sanguinet, De Boisbriand, Saint-Dominique et Ontario). La hausse a été de 82,4%.
- Sept zones ont connu une baisse du prix moyen des loyers. Ces zones sont situées dans le Vieux-Montréal élargi et à l'ouest de la rue Saint-Denis. Des baisses de 1,7% à 7,2% ont été observées.
- Entre autres, il y a eu une baisse du prix moyen des loyers dans la zone située entre les rues Sanguinet, De Boisbriand, Saint-Dominique et Ontario. C'est également dans cette zone que le plus bas loyer moyen du secteur à l'étude a été observé en 2001.

2.9 CONCLUSION

L'objectif de cette section était de caractériser, du point de vue des variables démographiques et économiques, un secteur potentiel d'implantation du 1000 Saint-Denis.

Afin de mieux caractériser et relativiser les données de ces secteurs, celles-ci ont été comparées à deux territoires de référence, soit la Ville de Montréal et la Région métropolitaine de recensement de Montréal (RMR).

Le secteur d'étude a été défini, comme étant le territoire compris entre les rues Papineau, Sherbrooke, De Bleury et le fleuve Saint-Laurent.

De façon générale, on peut formuler les constats suivants :

- Le secteur a connu une croissance démographique significative au cours des dernières années.

Entre 1986 et 2001, la population dans le secteur d'étude a augmenté de plus de 15%. Au cours de la même période, la croissance démographique de l'ensemble de l'île de Montréal se chiffrait à seulement 3,4%.

Notons cependant que le secteur compris entre l'autoroute Ville-Marie et le fleuve et les deux zones à l'est de Saint-Denis au nord de l'autoroute présente un dynamisme encore plus important (le secteur Vieux-Montréal élargi). La population de ces zones a en effet augmenté de plus de 38% entre 1986 et 2001.

- Le revenu moyen des ménages du secteur est relativement peu élevé.

En 2000, le revenu moyen des ménages du secteur était d'environ 44 700 \$, soit 11% moins élevé que dans l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal et 20% moins élevé que dans l'ensemble de la région de Montréal.

Encore une fois, le secteur du Vieux-Montréal élargi se distingue nettement avec un revenu moyen de l'ordre de 94 000 \$ par ménage.

- Une croissance significative des revenus des ménages lors des dernières années.

Le revenu des ménages du secteur a augmenté de 93% entre 1985 et 2000. Cette proportion était de 60% sur le territoire de la Ville de Montréal et de 63% sur l'ensemble de la région.

Cette situation s'explique principalement par la performance observée dans la zone du Vieux-Montréal élargi (une hausse de plus de 100% du revenu moyen).

- Le secteur à l'étude regroupe une population relativement âgée.

On constate que le secteur analysé regroupe un petit nombre de familles avec enfants. En 2001, seulement 24% des familles dans le secteur avait des enfants. Cette proportion atteignait 42% dans l'ensemble de l'île de Montréal et 46% dans la région métropolitaine.

Par ailleurs, l'analyse de la structure d'âge permet de constater qu'en général, la population du secteur est plus âgée que dans les territoires de référence. On y retrouve très peu de personnes de moins de 19 ans et une proportion relativement élevée de personnes de plus de 55 ans.

On constate que les zones entre Bleury, l'autoroute Ville-Marie, la rue Sainte-Catherine et Amherst regroupent une proportion de personnes âgées relativement élevée.

- Un secteur fortement francophone.

En 2001, près de 71% des personnes avait le français comme langue maternelle. Cette proportion était de 52% à Montréal et 67% dans la région.

- Un secteur avec une concentration importante d'universitaires.

L'analyse du niveau de scolarité permet de constater que 40% des personnes âgées de 15 ans et plus avait fréquenté l'université en 2001. Cette proportion était de 30% à Montréal et de 26% dans l'ensemble de la région de Montréal.

La zone du Vieux-Montréal élargi quant à elle regroupe 60% de diplômés universitaires.

3.0 LA STRUCTURE COMMERCIALE

L'objectif de cette section est d'estimer les impacts liés à la structure commerciale dans le secteur du 1000 Saint-Denis suite à l'implantation du CHUM (agrandissement de l'hôpital Saint-Luc). En d'autres termes, il s'agit de mesurer si la structure commerciale existante sera affectée et quelles devraient être les modifications à apporter pour que le potentiel additionnel généré par l'implantation du nouvel équipement puisse être satisfait.

Dans un premier temps, un inventaire complet des commerces a été réalisé dans les environs du 1000 Saint-Denis. Cette enquête a permis de caractériser la structure commerciale en place. Par la suite, une estimation des dépenses totales générées par les employés, les patients, les accompagnateurs et les visiteurs a été effectuée. Cette nouvelle demande est ensuite comparée à la structure commerciale en place.

3.1 PROFIL DES MARCHANDS

Un inventaire complet des commerces a été effectué au cours du mois d'octobre 2003.

L'inventaire a couvert le secteur compris à l'intérieur d'un périmètre dont le rayon correspond à environ 7 minutes de marche depuis leurs sites. Ainsi, pour le site 1000 St-Denis, le quadrilatère compris entre les rues Sainte-Catherine au nord, Viger au sud, St-Laurent à l'ouest et Amherst à l'est a été inventorié.

Un total de 329 commerces couvrant 723 600 pieds carrés ont été identifiés pour le site analysé. Il faut noter que de ces 723 600 pieds carrés, 53 250 pieds carrés sont occupés par le magasin Archambault situé sur la rue Sainte-Catherine entre les rues Berri et Labelle.

Le profil des commerces localisés à proximité du site est caractérisé par la présence :

- d'une proportion importante de restaurants (31% soit 102 commerces),
- de 11 pharmacies,
- de 25 locaux vacants couvrant 44 020 pieds carrés.

Le tableau et les schémas suivants présentent le profil de la structure commerciale et l'occupation du sol à proximité du site.

Tableau 1 : Types de commerces adjacents aux sites

Site	Commerces adjacents aux sites	
	N	%
Magasin à rayon ou magasin à 1\$	13	4%
Magasin de vêtements, de chaussures ou de tissus	32	10%
Magasin d'ameublement, d'articles pour la maison, etc.	8	2%
Papeterie, magasin d'articles de bureau ou d'ordinateurs	2	1%
Librairie ou magasin de cartes de souhaits	7	2%
Magasins de photo, de caméra ou d'encadrement	1	0%
Bijouterie ou magasin de cadeaux	8	3%
Magasin d'articles de sport, d'artisanat ou animalerie	9	3%
Magasins de jouets, de hobby ou de musique	4	1%
Fleuriste	2	1%
Restaurant	102	31%
Dépanneur ou magasin d'alimentation	32	9%
Pharmacie	11	3%
Autres	98	30%
Total	329	100%

3.2 BILAN DE CONSOMMATION ANNUELLE PRÉVUE

Afin d'estimer les impacts sur la structure commerciale, il est essentiel d'estimer l'ampleur de la consommation qui sera effectuée par les personnes qui fréquenteront le nouvel établissement (employés, patients, visiteurs et accompagnateurs).

Une étude similaire a été effectuée en avril 2002 sur l'implantation d'un nouveau Centre Universitaire de Santé McGill (CUSM) sur le site de la cour Glen. Lors de cette étude, un sondage a été effectué, en autres, auprès des employés de 5 hôpitaux, auprès des patients et de leurs accompagnateurs et auprès de leurs visiteurs. Une des questions posées concernait leurs habitudes de consommation à la boutique de l'hôpital, à la cafétéria et aux commerces situés à environ 7 minutes de marche de l'hôpital.

Le calcul des dépenses de consommation annuelle qui pourraient être générées par les différents intervenants fréquentant le futur centre hospitalier est basé sur les résultats de ce sondage et plus particulièrement, sur les résultats obtenus à l'Hôpital de Montréal pour Enfants. Ce choix s'explique par le fait que les commerces autour de cet hôpital sont ceux qui ressemblent le plus à ceux autour du site à l'étude.

3.2.1 Les employés

Un nombre total de 6 862 employés est prévu au futur centre hospitalier. Le détail du nombre d'employés est présenté au tableau suivant.

Tableau 2 : Ressources humaines prévues au nouveau CHUM - Horizon 2011

Groupe	Nombre Total	Équivalent à temps complet pour une journée	Diminution après révision pour 650 lits	Équivalent à temps complet pour une journée
Professionnel de la santé	5 896	3 596	20%	2 876
Personnel du centre de recherche *	1 442	1000 ***	25%	750
Personnel de bureau ▽	1 129	880	30%	616
Personnel de soutien	969	752	35%	490
Personnel administratif	85	85	30%	60
Médecins **	795	530	20%	424
Stagiaires - Résidents **	460 / jour	460	10%	414
Stagiaires - Étudiants autres que résidents	1540 / jour	1 540	20%	1 232
Total	10316	7 843	20%	6 862

* Prévision 2006

** Les données proviennent du document "CHUM Saint-Denis, Projection des volumes d'activités pour les fins du programme cadre", SICHUI

*** Environ 40% du personnel du centre de recherche a un horaire variable et 60%, un horaire fixe.

En appliquant la moyenne des dépenses observées chez les employés de l'Hôpital de Montréal pour Enfants, on évalue que les employés du futur centre hospitalier dépenseraient une moyenne de 284\$ à la boutique et à la cafétéria de l'hôpital et 1 341\$ dans les commerces situés près de l'hôpital, pour un total de 1 625\$ annuellement.

Tableau 3 : Bilan de consommation annuelle moyenne par employé *

Type de commerce	Pourcentage	Valeur
Boutique de l'hôpital	4%	63
Cafétéria de l'hôpital	14%	221
Restaurant	11%	171
Magasin de vêtements	15%	246
Magasin d'ameublement	7%	113
Papeterie	4%	60
Librairie	2%	38
Magasin de photo	1%	13
Bijouterie, magasin de cadeaux	1%	21
Magasin de jouets ou de hobby	3%	46
Magasin d'articles de sport	2%	37
Fleuriste	1%	11
Magasin d'alimentation	18%	300
Pharmacie	18%	285
Total sur le site de l'hôpital	17%	284
Total hors site	83%	1341
Total	100%	1625

* Les montants ont été actualisés en fonction de l'IPC des différentes catégories entre 2002 et septembre 2003

Puis, en multipliant ces moyennes par le nombre de travailleurs qu'on retrouverait dans le futur CHUM, on peut estimer les dépenses annuelles totales qui seraient générées par les travailleurs du centre hospitalier.

Le bilan de cette consommation annuelle est présenté au tableau suivant. Ainsi, 1,9 M\$ seraient dépensés annuellement à la cafétéria et à la boutique de l'hôpital. Un montant de 9,2 M\$ serait également dépensé dans les commerces à l'extérieur du site. Au total, les employés consommeraient 11,2 M\$ par année.

**Tableau 4 : Bilan de consommation annuelle au total
(employé)**

Type de commerce	Pourcentage	Valeur
Boutique de l'hôpital	4	432 306
Cafétéria de l'hôpital	13	1 516 502
Restaurant	10	1 173 402
Magasin de vêtements	16	1 688 052
Magasin d'ameublement	7	775 406
Papeterie	4	411 720
Librairie	2	260 756
Magasin de photo	1	89 206
Bijouterie, magasin de cadeaux	1	144 102
Magasin de jouets ou de hobby	3	315 652
Magasin d'articles de sport	2	253 894
Fleuriste	1	75 482
Magasin d'alimentation	19	2 058 600
Pharmacie	17	1 955 670
Total sur le site de l'hôpital	17	1 948 808
Total hors site	83	9 201 942
Total	100	11 150 750

3.2.2 Les patients, accompagnateurs et visiteurs

La population visée par le sondage effectué pour le CUSM était constituée de deux types de répondants : les patients ambulatoires et leurs accompagnateurs ainsi que les visiteurs des patients à l'hôpital.

Le nombre estimé de patients ambulatoires annuel pour le nouveau CHUM est de 955 000 tandis que le nombre de personnes alitées est de 34 000. Pour estimer le nombre d'accompagnateurs, un facteur de 0,5 accompagnateurs / patients a été appliqué. Ainsi, on estime que 477 500 personnes accompagneraient un patient au nouveau CHUM pendant une année.

Pour ce qui est des visiteurs, un facteur de 2,55 visiteurs a été appliqué au nombre de lits prévus (650), occupés à un taux de 91% pour une année (365 jours). Ainsi, environ 550 000 personnes visiteront les patients pendant une année.

Afin d'estimer la consommation potentielle des patients, des accompagnateurs et des visiteurs, on doit traduire le nombre de visites au centre hospitalier en nombre de personnes. Cet exercice est nécessaire car les informations disponibles sur les dépenses moyennes sont en fonction du nombre de personnes et non pas par visite.

Les résultats des enquêtes effectuées dans le cadre de l'étude pour le CUSM, ont permis de constater que les individus effectuent en moyenne 8 visites au centre hospitalier annuellement. En utilisant ce résultat, on peut estimer que 247 813 personnes différentes visiteront le CHUM annuellement.

Tableau 5 : Estimation du nombre annuel de personnes fréquentant le CHUM

Description	Visites	Personnes
Patients et accompagnateurs	1 432 500	179 063
Visiteurs	550 000	68 750
Total	1 982 500	247 813

En appliquant les consommations moyennes par patients/accompagnateurs et visiteurs évaluées par le sondage pour le CUSM au nombre différent d'individus, on peut calculer le bilan de consommation annuelle au total.

Tableau 6 : Consommation annuelle moyenne par patient / accompagnateur et visiteur

Types de commerces	Montant
Boutique de l'hôpital	7,06 \$
Cafétéria de l'hôpital	36,83 \$
Commerces adjacents aux hôpitaux	62,95 \$
Total	106,84 \$

* Les montants ont été actualisés en fonction de l'IPC des différentes catégories entre 2002 et septembre 2003

3.2.3 Bilan de consommation total

Les employés, les patients/accompagnateurs et les visiteurs dépenseront un total de 2,2 M\$ à la boutique de l'hôpital, 10,6 M\$ à la cafétéria et 24,8 M\$ dans les commerces adjacents au site, pour un grand total de 37,6 M\$.

Tableau 7 : Bilan de consommation annuelle au total (patients / accompagnateurs et visiteurs)

Types de commerces	Pourcentage	Valeur
Boutique de l'hôpital	7	1 749 556
Cafétéria de l'hôpital	34	9 126 934
Commerces adjacents aux hôpitaux	59	15 599 797
Total	100	26 476 288

Tableau 8 : Bilan de consommation annuelle au total (employés, patients / accompagnateurs et visiteurs)

Types de commerces	Pourcentage	Valeur
Boutique de l'hôpital	6	2 181 862
Cafétéria de l'hôpital	28	10 643 436
Commerces adjacents aux hôpitaux	66	24 801 739
Total	100	37 627 038

3.2.4 Bilan de consommation actuel à l'hôpital Saint-Luc

Afin de calculer l'ampleur des nouvelles dépenses qui pourraient être effectuées par les intervenants du futur CHUM situé au 1000 Saint-Denis, il est nécessaire de soustraire du potentiel de 37,6 M\$ estimé à la section précédente, les dépenses effectuées par les personnes qui fréquentent actuellement l'Hôpital Saint-Luc. La méthodologie pour ce faire est la même que celle qui a été utilisée à la section précédente pour estimer le potentiel de consommation du futur CHUM.

3.2.4.1 Consommation des employés de l'Hôpital Saint-Luc

Selon les informations obtenues, le nombre d'employés travaillant à l'Hôpital Saint-Luc est de 3 099. En utilisant les dépenses moyennes par employé présentées au tableau 5, on estime que les employés de l'hôpital Saint-Luc consomment actuellement un montant total de 5,0 M\$ par année (0,9 M\$ sur le site de l'hôpital et 4,1 M\$ dans les commerces à l'extérieur de l'hôpital).

**Tableau 9 : Bilan de consommation annuelle au total
(employés)**

Type de commerce	Pourcentage	Valeur (\$)
Boutique de l'hôpital	4	195 237
Cafétéria de l'hôpital	13	684 879
Restaurant	10	529 929
Magasin de vêtements	16	762 354
Magasin d'ameublement	7	350 187
Papeterie	4	185 940
Librairie	2	117 762
Magasin de photo	1	40 287
Bijouterie, magasin de cadeaux	1	65 079
Magasin de jouets ou de hobby	3	142 554
Magasin d'articles de sport	2	114 663
Fleuriste	1	34 089
Magasin d'alimentation	19	929 700
Pharmacie	17	883 215
Total sur le site de l'hôpital	17	880 116
Total hors site	83	4 155 759
Total	100	5 035 875

3.2.4.2 Les patients, accompagnateurs et visiteurs

Selon les informations obtenues, le nombre de patients ambulatoires à l'Hôpital Saint-Luc est estimé à 362 100 personnes annuellement.

**Tableau 10 : Patients ambulatoires à l'Hôpital
Saint-Luc**

Groupe	Nombre Total / année
Urgence	38 500
Chirurgie d'un jour	6 100
Médecine de jour	7 500
Clinique externe	200 000
Soins diagnostiques	110 000
Total	362 100

En appliquant un facteur de 0,5 accompagnateur par patient, on estime à environ **181 050** le nombre de personnes qui accompagnent un patient à l'Hôpital Saint-Luc par année.

Pour l'estimation du nombre de visiteurs par année, on utilise la même approche qu'à la section précédente. Ainsi, un facteur de 2,55 visiteurs a été appliqué au nombre actuel de lits (400), occupés à un taux de 91% pour une année (365 jours). Ainsi, on peut estimer qu'environ **339 000** personnes visitent les patients à chaque année à l'Hôpital Saint-Luc.

En additionnant les différents résultats obtenus, on peut estimer qu'environ **882 150** personnes fréquentent annuellement l'Hôpital Saint-Luc (patients, accompagnateurs et visiteurs).

En utilisant les hypothèses de dépenses pour chacun de ces groupes identifiées précédemment (voir tableau 9), on estime que les dépenses totales effectuées par les patients, les visiteurs et les accompagnateurs sont de l'ordre de 11,8 M\$ annuellement. Par ailleurs, on estime que 59% de ces dépenses ou 6,9 M\$ sont effectuées dans les commerces à l'extérieur de l'hôpital.

**Tableau 11 : Bilan de consommation annuelle au total
(patients / accompagnateurs et visiteurs)**

Types de commerces	Pourcentage	Valeur
Boutique de l'hôpital	7	778 497
Cafétéria de l'hôpital	34	4 061 198
Commerces adjacents aux hôpitaux	59	6 941 418
Total	100	11 781 113

3.2.4.3 Bilan de consommation totale

À partir de l'exercice effectué, on peut donc estimer que les employés, les patients/accompagnateurs et les visiteurs dépensent un total de 16,8 M\$ par année soit un montant de 5,7 M\$ dans les commerces à l'intérieur de l'hôpital et 11,1 M\$ dans les commerces à l'extérieur du centre hospitalier.

**Tableau 12 : Bilan de consommation annuelle au total (employés,
patients / accompagnateurs et visiteurs)**

Types de commerces	%	\$
Boutique de l'hôpital	6	973 734
Cafétéria de l'hôpital	28	4 746 077
Commerces adjacents aux hôpitaux	66	11 097 177
Total	100	16 816 988

3.2.4.4 L'estimation des dépenses additionnelles dans le secteur autour du site

Selon les calculs effectués, les intervenants qui fréquenteraient le futur centre hospitalier du 1000 Saint-Denis (employés, patients, accompagnateurs et visiteurs) effectueraient des dépenses de l'ordre de 37,6 M\$ annuellement. Par ailleurs, le même exercice a permis d'estimer que les dépenses effectuées actuellement par les personnes qui fréquentent l'hôpital Saint-Luc est de 16,8 M\$. En comparant les deux montants, on obtient l'ampleur des dépenses supplémentaires qui pourraient être générées par l'implantation du nouvel établissement.

Ainsi, le résultat obtenu indique que ces dépenses supplémentaires seraient de l'ordre de 20,8 M\$ annuellement dont 13,7 M\$ qui pourraient être effectués dans les commerces autour du site.

**Tableau 13 : Bilan de consommation annuelle au total
(patients / accompagnateurs et visiteurs)
Hôpital Saint-Luc**

Types de commerces	CHUM (650 lits)	Hôpital Saint-Luc (400 lits)	Différentiel
Boutique de l'hôpital	2 181 862 \$	973 734	1 208 128 \$
Cafétéria de l'hôpital	10 643 436 \$	4 746 077	5 897 359 \$
Commerces adjacents aux hôpitaux	24 801 739 \$	11 097 177	13 704 562 \$
Total	37 627 037 \$	16 816 988	20 810 049 \$

3.3 ÉVALUATION DES IMPACTS PRÉVISIBLES

Les calculs effectués permettent donc d'estimer que le potentiel commercial généré par les employés, patients, accompagnateurs et visiteurs dans toutes les catégories de commerce totaliserait 20,8 M\$ pour le site 1000 Saint-Denis. De ce montant, 13,7 M \$ seraient destinés aux commerces autour du site.

Si on répartit ce dernier montant selon la même typologie commerciale obtenue lors du sondage au CUSM, on obtient les données présentées au tableau 14.

Tableau 14 : Répartition des potentiels selon la typologie des commerces recensés

Typologie	Résultats sondage CUSM		Site
	M\$	%	M\$
Biens courants	5,3	35,8%	4,9
Biens réfléchis	3,0	20,3%	2,8
Biens semi-courants	3,8	25,7%	3,5
Restaurants et bars	2,4	16,2%	2,2
Autres	0,3	2,0%	0,3
Total	14,8	100,0%	13,7

L'impact sur la structure commerciale actuellement en opération peut être calculé de diverses façons :

- 1) En prenant comme hypothèse que le potentiel de 13,7 M\$ du 1000 Saint-Denis soit utilisé par les commerces actuellement en opération à proximité du site, les impacts prévisibles calculés en termes de productivité au pied carré et en pourcentage du chiffre d'affaires moyen pour les diverses catégories peuvent être calculés.

Ainsi, les superficies de commerces par typologie à proximité du site occupent actuellement 767 600 pieds carrés.

Tableau 15 : Typologie commerciale du site

Typologie	Nombre	Pieds carrés
Biens courants	41	58 500
Biens réfléchis	26	109 200
Biens semi-courants	58	98 100
Restaurants et bars	137	320 900
Autres	67	136 900
Locaux vacants	25	44 000
Total	354	767 600

Les impacts calculés en termes de productivité au pied carré et en pourcentage du chiffre d'affaires moyen pour les diverses catégories sont présentés au tableau 16. L'impact positif le plus important est prévu pour la catégorie des biens courants. Ainsi, si on suppose que les nouvelles dépenses générées par l'augmentation de l'achalandage dans le secteur associé à l'implantation du nouveau CHUM seraient accaparées strictement par les commerces existants, l'augmentation du chiffre d'affaires des commerces de biens courants augmenterait de 25,8%. En ce qui concerne les biens semi-courants, l'augmentation du chiffre d'affaires serait de l'ordre de 11,2%.

Tableau 16 : Typologie commerciale du site

Typologie	\$/pi ²	Pourcentage
Biens courants	84	25,8%
Biens réfléchis	28	10,7%
Biens semi-courants	32	11,2%
Restaurants et bars	7	0,2%
Autres	2	0,1%
Total	153	

- 2) Une deuxième méthode pour estimer l'impact sur la structure commerciale en place consiste à calculer les superficies additionnelles qui seraient requises si les 13,7 M\$ étaient dépensés strictement dans de nouveaux commerces.

En utilisant un niveau moyen de productivité de 275\$ au pied carré, les 13,7 M\$ du 1000 Saint-Denis justifieraient une superficie additionnelle brute totale d'environ 50 000 pieds carrés.

Actuellement, il y a environ 44 000 pieds carrés d'espace commercial inoccupé autour du 1000 Saint-Denis. Cependant, ces espaces inoccupés ne sont pas tous prêts à être occupés. Certains locaux vacants devront subir des travaux des rénovations afin de les rendre propices à une occupation commerciale.

- 3) Enfin, une troisième façon d'évaluer l'impact prévisible sur la structure commerciale de l'implantation du futur CHUM est de multiplier la superficie totale actuellement occupée par les commerces autour du site par une productivité moyenne de 275\$ le pied carré.

Le chiffre d'affaires global obtenu serait d'environ 199 M\$. L'apport additionnel de 13,7 M\$ représente donc un impact positif de 6,9%.

4.0 LES IMPACTS DU CHUM SUR LES SERVICES D'APPOINT DE SOINS DE SANTÉ

La présente section a pour objectif de mettre à jour les estimations effectuées dans le cadre de l'étude « ENQUÊTE SUR LES FACTEURS DE LOCALISATION DES SERVICES D'APPOINT EN SOINS DE SANTÉ » réalisée en juillet 2001 par la firme Daniel Arbour & Associés s.e.n.c. relativement à l'accroissement de la demande de superficie de plancher des services d'appoint en soins de santé dans le voisinage du nouvel établissement du CHUM. Pour ce faire, nous avons utilisé les mêmes données et la même méthodologie afin de préserver la comparabilité des résultats.

Rappelons que ladite étude concluait que la localisation des installations universitaires aurait un impact plus marqué sur la localisation ou la relocalisation des cabinets de médecins spécialistes; la relocalisation de ceux-ci entraînant un certain re-positionnement de services et d'établissements influencés par leur présence, notamment les cabinets des professionnels de la santé, les laboratoires médicaux desservant les patients de ceux-ci, les pharmacies, etc.

L'agrandissement de l'hôpital Saint-Luc faisant passer le nombre d'employés de 2 926 à 6 862 a été évalué.

Le tableau qui suit présente les résultats de l'estimation des impacts sur les services d'appoint dans le voisinage, soit dans un rayon de 500 m autour des sites d'implantation.

Dans le cadre d'un agrandissement de l'hôpital Saint-Luc, et comme le montre la première colonne du tableau, plusieurs services d'appoint sont déjà implantés dans son voisinage. Nous avons donc estimé les impacts en tenant compte de ces établissements. La seconde colonne fournit l'estimation des nouveaux établissements induit par la croissance du nombre d'emplois résultant de cette option.

Selon les estimations, on devrait s'attendre à l'implantation d'établissements de services d'appoint et connexes de l'ordre de 91 000 pieds carrés à proximité du nouveau CHUM-Saint-Luc. En termes d'emplois, on les estime à près de 353.

Tableau :17 Estimations de la demande pour les services d'appoint de soins de santé dans un rayon de 500 m autour des sites

	2 926 employés actuels		3 936 employés supplémentaires	
	emplois actuels	superficie actuelle	emplois nouveaux	superficie nouvelle
603 Aliments, boissons et médicaments				
6031 Pharmacies	83	17 002	37	8 307
6032 Magasins de médicaments brevetés et de produits de toilette	0	0		
659 Autres commerces de détails				
6592 Opticiens	5	2 046		
862 Établissements de soins infirmiers et de soins pour bénéficiaires internes				
8621 Centres de soins infirmiers et personnels			0	0
8624 Foyers pour handicapés ou invalides mentaux	0	0	0	0
863 Services de soins ambulatoires				
8632 Centres de soins pour alcooliques et toxicomanes	0	0	0	0
8634 Services de soins à domicile (y compris les services d'infirmières visiteuses)	0	0	0	0
8635 Centres publics et centres communautaires de soins de santé	0	0	0	0
8639 Autres services de soins de santé hors institution	0	0	0	0
864 Services sociaux hors institutions				
8642 Services de bien-être pour l'enfance	0	0	0	0
8646 Services de repas (non commerciaux)	0	0	0	0
8647 Services de réinsertion sociale	0	0	0	0
8648 Centres de secours	0	0	0	0
8649 Autres services sociaux hors institution			0	0
865 Cabinets de médecins et de dentistes				
8651 Cabinets de médecins généralistes	30	10 432	42	8 623
8652 Cabinets de médecins et de chirurgiens spécialistes	122	36 224	98	28 634
8653 Cabinets de dentistes généralistes	21	3 975	49	12 355
8654 Cabinets de dentistes spécialistes			76	18 076
866 Cabinets d'autres praticiens				
8661 Cabinet de chiropracteurs et d'ostéopathes			2	1 192
8662 Cabinets d'infirmiers et d'infirmières autorisés			4	562
8664 Cabinets de nutritionniste diététiciens			1	54
8665 Cabinets de physiothérapeutes et d'ergothérapeutes	10	596	9	3 253
8666 Cabinets d'opométristes			3	986
8667 Cabinets de podiatres et d'orthopédistes	1	208		
8668 Cabinets de denturologistes	5	2 007		
8669 Cabinets d'autres praticiens du domaine de la santé n.c.a.	2	834		
867 Cabinets de praticiens en santé mentale, sauf les médecins				
8671 Cabinets de psychologues	5	777		
8679 Cabinets d'autres spécialistes du domaine des services sociaux			0	0
868 Laboratoires médicaux et d'analyses diagnostiques				
8681 Laboratoires médicaux	1	406	4	802
8682 Laboratoires radiologiques			2	952
8685 Banques de sang			4	773
8689 Autres laboratoires du domaine de la santé			3	1 046
869 Autres associations et organismes des domaines de la santé et des services sociaux				
8691 Association et organismes de promotion des soins de santé et de sécurité publique	0	0	0	0
8693 Organismes de recherche sur les soins de santé	0	0	0	0
8699 Autres associations et organismes des domaines de la santé et des services sociaux.			0	0
9831 Associations professionnelles du domaine de la santé et des services sociaux	0	0	0	0
Total	285	74 507	353	91 192

5.0 **LES IMPACTS POSSIBLES SUR LE MILIEU RÉSIDENTIEL**

Objectif

L'objectif de cette section est d'identifier les impacts possibles de la venue du CHUM sur le parc résidentiel du secteur autour du 1000 Saint-Denis.

Pour les fins de cette partie de l'analyse, le secteur considéré est l'arrondissement Ville-Marie qui regroupe près de 75 000 personnes, principalement locataires et aux revenus moyens supérieurs à ceux de la population de la région métropolitaine de Montréal.

Contrainte de l'analyse

La principale difficulté associée à l'analyse est que l'ouverture du CHUM est prévue vers l'année 2010. On comprend que prévoir des impacts qui prendraient formes dans environ 7 ans, dans un marché qui est déjà l'objet d'influences diverses, est relativement complexe.

Il est tout de même utile d'analyser la problématique du secteur pour anticiper les impacts probables.

Par ce faire, les caractéristiques et les conditions de marché actuelles dans l'arrondissement sont décrites. Les mises en chantier, les taux d'inoccupation et le marché de la revente sont abordés. Par la suite, une réflexion sur les impacts est présentée.

Caractéristiques et conditions de marché du parc résidentiel dans l'arrondissement Ville-Marie

Caractéristiques du parc résidentiel

Selon Statistique Canada, le parc résidentiel de l'arrondissement Ville-Marie regroupait, en 2001, 41 575 unités de logement composées principalement de logements locatifs concentrés dans des bâtiments de moins de 5 étages et construits avant les années '70 sinon '60.

La typologie des logements, en 2001, se répartissait comme suit :

- 2 080 maisons isolées, jumelées et en rangée;
- 21 705 logements dans des immeubles de moins de 5 étages;
- et finalement, 17 790 logements dans des immeubles de plus de 5 étages.

Mises en chantier de nouveaux logements

Des terrains développables à des fins résidentielles sont disponibles dans l'arrondissement Ville-Marie. La construction résidentielle a sensiblement augmenté depuis le creux historique de 1995. Cette tendance devrait se poursuivre au moins jusqu'en 2010. Plus de 600 mises en chantier de logements, principalement des condominiums, sont prévues en 2003.

Dans la région métropolitaine de Montréal comme dans toutes les grandes agglomérations urbaines de l'Amérique du Nord, les secteurs les plus centraux font l'objet de pressions de marché considérables. D'ailleurs, le développement des municipalités les plus périphériques associé à l'exode des jeunes et l'intensification de l'encombrement généralisé des ponts et des autoroutes feront en sorte d'amplifier, d'ici et surtout après 2010, les pressions de marché dans les secteurs centraux les plus centraux. Le développement des terrains vacants et la conversion de bâtiments de toutes sortes à des fins résidentielles jouira de conditions exceptionnelles dans l'arrondissement Ville-Marie.

Dans un contexte déjà aussi dynamique, l'impact de la venue du CHUM vers l'année 2010 dans l'arrondissement Ville-Marie devrait être relativement modeste.

Taux d'inoccupation des logements locatifs

Les taux d'inoccupation des logements locatifs de la grande zone Centre-Ville définis par la Société canadienne d'hypothèques et de logements (SCHL) et dans laquelle on retrouve l'arrondissement Ville-Marie, sont légèrement supérieurs à ceux de la région métropolitaine de Montréal. Le taux d'inoccupation se situaient à 1,2% dans la grande zone Centre-Ville en octobre 2002, comparativement à 0,8% pour la nouvelle Ville de Montréal et à 0,7% pour l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal. Ces taux peuvent difficilement être plus faibles et tout indique que ce sera le cas pour de nombreuses années encore.

Marchés de la revente

Le marché de la revente est relativement dynamique dans le voisinage du 1000 Saint-Denis. Les reventes de propriétés résidentielles sont nombreuses et les augmentations de prix sont significatives au cours de la dernière année variant entre 21% et 42% en moyenne selon les types de propriétés. Ces hausses sont tout à fait dans l'ordre de grandeur de celles observées dans les autres grands secteurs centraux de la région métropolitaine de Montréal.

Les impacts de l'implantation du CHUM

Les conditions de marché qui ont cours actuellement dans l'arrondissement Ville-Marie n'échappent pas aux diverses influences lourdes qui déferlent sur la région métropolitaine de Montréal. Les pressions de marché qu'on observe actuellement dans la grande région de Montréal ont rarement été atteintes.

Les terrains résidentiels disponibles actuellement sont relativement peu nombreux.. Par ailleurs, ceux-ci sont déjà l'objet de convoitise de la part de nombreux promoteurs grandement intéressés à y construire des ensembles résidentiels.

Quant aux logements locatifs, la présence de la Régie du Logement qui contrôle les hausses de loyers et le moratoire empêchant les conversions de logements locatifs aussi longtemps que les taux d'inoccupation sont inférieurs à 3%, limitent les impacts potentiels. En ce qui concerne l'impact sur les prix de revente des propriétés résidentielles, ces derniers ont déjà fait l'objet d'augmentations substantielles non seulement dans le voisinage de l'emplacement à l'étude, mais dans tous les secteurs centraux de Montréal.

Dans le contexte actuel, on peut conclure que les impacts spécifiques de l'implantation du CHUM sur le parc résidentiel du secteur bien que réels seront relativement limités et difficilement quantifiables car ils viendront se fondre dans une foule de facteurs conjoncturels.