

**CENTRE UNIVERSITAIRE
DE SANTÉ MCGILL**

**CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET
IMPACTS SOCIO-ÉCONOMIQUES**

PROJET N° 34527

FÉVRIER 2005

Daniel *Arbour* & Associés

460, rue McGill
Montréal (Québec) H2Y 2H2 CANADA
Téléphone 514 954-5300 Télécopieur 514 954-5345
arbour@arbour.ca

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION	1
2.	CARACTÉRISATION ÉCONOMIQUE DU SECTEUR	1
2.1	Le milieu récepteur	1
2.1.1	Description du site	1
2.1.2	L'historique du développement du site	4
2.1.3	Évolution et description des activités ferroviaires.....	5
2.2	Les caractéristiques socio-économiques de la population du secteur	6
2.2.1	La démographie.....	8
2.2.2	Les ménages	11
2.2.3	Les familles.....	14
2.2.4	Les groupes d'âge	19
2.2.5	Les revenus des ménages	25
2.2.6	La langue maternelle	33
2.2.7	Le niveau de scolarité.....	38
2.2.8	Les logements	41
2.3	Conclusion	51
3.	LES IMPACTS SUR LA STRUCTURE COMMERCIALE	53
3.1	Méthodologie	53
3.1.1	Populations visées.....	53
3.1.2	Calcul des marges d'erreur	54
3.1.3	Pondération des résultats de l'enquête	57
3.1.4	Projection des résultats	57
3.1.5	Qualité des données.....	57
3.2	Présentation des résultats des enquêtes	58
3.2.1	Résultats de l'enquête auprès des marchands	58
3.2.2	Résultats de l'enquête auprès des employés des hôpitaux	66
3.2.3	Résultats de l'enquête auprès du groupe témoin (employés de l'édifice Air Canada et du Complexe de santé Reine Elizabeth)	100
3.2.4	Résultats de l'enquête auprès des patients/accompagnateurs et visiteurs	118
3.3	Bilan de consommation des employés des hôpitaux, des patients/accompagnateurs et des visiteurs	127
3.4	Structure commerciale à proximité du site de la cour Glen	130
3.4.1	Cliniques médicales.....	130

3.4.2	Structure commerciale.....	131
3.5	Évaluation des impacts prévisibles.....	132
3.5.1	Programmation des espaces.....	133
3.5.2	Conclusions	133
4.	LES IMPACTS SUR LE MILIEU RÉSIDENTIEL.....	135
4.1	Parc et nouveaux projets résidentiels dans les arrondissements avoisinants la cour Glen	136
4.1.1	Parc résidentiel.....	136
4.1.2	Bâti résidentiel dans les milieux avoisinants la cour Glen.....	139
4.1.3	Projets résidentiels récents et en cours	139
4.2	Pressions de marché sur les secteurs centraux de la nouvelle Ville de Montréal	140
4.2.1	Attrait généralisé vers le centre de la région métropolitaine de Montréal	141
4.2.2	Marchés de la revente de maisons, de condominiums et de plex	142
4.2.3	Baisse de taux d'inoccupation des logements locatifs et hausse de loyer	142
4.3	Enquête auprès des employés des hôpitaux concernés par le CUSM.....	143
4.4	Résultats des entrevues auprès des intervenants du secteur	144
4.4.1	Personnes et groupes rencontrés	144
4.4.2	Résultats des entrevues.....	145
4.5	Conclusion	147
5.	ESTIMATION DES IMPACTS SUR LES SERVICES D'APPOINT DE SOINS DE SANTÉ	149
5.1	Approche méthodologique.....	149
5.1.1	Interactions entre les divers types d'établissements en soins de santé	149
5.1.2	Les médecins et les chirurgiens spécialistes	150
5.1.3	Les médecins généralistes	151
5.1.4	Les CLSC	151
5.1.5	Les laboratoires médicaux et de radiologie.....	151
5.1.6	Les organismes de recherche en soins de santé.....	151
5.1.7	La concentration des établissements en soins de santé.....	152
5.1.8	Les services d'appoint influencés par les hôpitaux universitaires.....	152
5.2	Méthode d'estimation des impacts sur le milieu récepteur	153
5.3	Estimation des impacts probables	155
6.0	CONCLUSION	157

LISTE DES FIGURES

Figure 2-1	Variation de la population, 1986 – 2001	9
Figure 2-2	Variation du nombre de ménages, 1986 – 2001	12
Figure 2-3	Proportion des couples avec enfants par rapport à l'ensemble de familles en 2001	15
Figure 2-4	Proportion des familles monoparentales par rapport à l'ensemble des familles, 2001	17
Figure 2-5	Âge moyen de la population en 1986 et 2001	19
Figure 2-6	Évolution des groupes d'âge, 1986 – 2001	20
Figure 2-7	Répartition des groupes d'âge, 2001	21
Figure 2-8	Revenu moyen des ménages, 2001	26
Figure 2-9	Langues maternelles, 2001	33
Figure 2-10	Niveau de scolarité, 2001	38
Figure 2-11	Période de construction des logements	41
Figure 2-12	Modes d'occupation des logements, 2001	46
Figure 2-13	Prix moyen des loyers, 2001	49
FIGURE 5-1	INTERRELATIONS DE RÉFÉRENCE ENTRE LES DIVERS TYPES D'ÉTABLISSEMENT EN SOINS DE SANTÉ	150

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 3.3-1 : Marge d'erreur pour les marchands	55
Tableau 3-2 : Marge d'erreur pour les employés des hôpitaux, par hôpital	55
Tableau 3-3 : Marge d'erreur pour les employés des hôpitaux par site	55
Tableau 3-4 : Marge d'erreur pour le groupe témoin (les employés de l'édifice Air Canada et du Complexe de santé Reine Elizabeth)	56
Tableau 3-5 : Marge d'erreur pour les patients et accompagnateurs par hôpital (rendez-vous) ...	56
Tableau 3-6 : Marge d'erreur pour les visiteurs par hôpital (visite)	56
Tableau 3-7 : Types de commerces adjacents aux sites actuels et au futur site.....	59
Tableau 3-8 : Nombre d'années d'opération des commerces adjacents aux sites actuels et au futur site	60
Tableau 3-9 : Classes d'années d'opération des commerces adjacents aux sites actuels et au futur site	60
Tableau 3-10 : Proportion du chiffre d'affaires lié à la présence des hôpitaux adjacents aux sites actuels	61
Tableau 3-11 : Classe de proportion du chiffre d'affaires lié à la présence des hôpitaux adjacents aux sites actuels.....	61
Tableau 3-12 : Évolution des ventes au cours des trois dernières années pour les commerces adjacents aux sites actuels et au futur site	62
Tableau 3-13 : Évolution des ventes des commerces adjacents aux sites actuels et au futur site suite au déménagement des hôpitaux du CUSM	62
Tableau 3-14 : Connaissance des marchands du projet de déménagement des hôpitaux du CUSM par les commerçants adjacents aux sites actuels et au futur site	63
Tableau 3-15 : Évaluation de l'impact du projet de déménagement des hôpitaux du CUSM selon les commerces adjacents aux sites actuels.....	64
Tableau 3-16 : Évaluation de l'impact du projet de déménagement des hôpitaux du CUSM selon les commerces adjacents au futur site	65
Tableau 3-17 : Impacts positifs liés au déménagement des hôpitaux du CUSM selon les commerces adjacents au futur site.....	65
Tableau 3-18 : Impacts négatifs liés au déménagement des hôpitaux du CUSM selon les commerces adjacents au futur site.....	66
Tableau 3-19 : Répartition des employés par hôpital (employés des hôpitaux)	66
Tableau 3-20 : Répartition des employés par sites d'enquête (employés des hôpitaux).....	67
Tableau 3-21 : Langue maternelle par site d'enquête (employés des hôpitaux)	67
Tableau 3-22 : Sexe par site d'enquête (employés des hôpitaux)	69
Tableau 3-23 : Moyenne d'âge selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	69
Tableau 3-24 : Catégorie d'âge selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	70
Tableau 3-25 : Nombre de personnes en moyenne par ménage selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	70
Tableau 3-26 : Nombre de personnes âgées de 15 ans et plus en moyenne par ménage selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	71

Tableau 3-27 : Catégorie de revenu annuel des ménages par site d'enquête (employés des hôpitaux)	71
Tableau 3-28 : Catégorie d'emploi par site d'enquête (employés des hôpitaux)	72
Tableau 3-29 : Quart de travail par site d'enquête (employés des hôpitaux)	72
Tableau 3-30 : Conditions d'emploi par site d'enquête (employés des hôpitaux).....	73
Tableau 3-31 : Mode de transport utilisé pour se rendre au travail par site d'enquête (employés des hôpitaux)	73
Tableau 3-32 : Utilisation du stationnement par les usagers de l'automobile pour se rendre au travail par site d'enquête (employés des hôpitaux)	74
Tableau 3-33 : Déménagement des employés suite au déménagement des hôpitaux par site d'enquête (employés des hôpitaux)	74
Tableau 3-34 : Probabilité de déménagement des employés suite au déménagement des hôpitaux par site d'enquête (employés des hôpitaux)	75
Tableau 3-35 : Déménagement des employés suite au déménagement des hôpitaux par mode d'occupation (employés des hôpitaux)	75
Tableau 3-36 : Changement de mode de tenure des employés qui ont l'intention de déménager par site d'enquête (employés des hôpitaux)	76
Tableau 3-37 : Loyer des employés locataires qui envisagent déménager selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	76
Tableau 3-38 : Valeur des propriétés des employés propriétaires qui envisagent déménager selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	77
Tableau 3-39 : Bilan de consommation annuelle au total par site d'enquête (employés des hôpitaux)	85
Tableau 3-40 : Bilan de consommation annuelle moyenne par employé par site d'enquête (employés des hôpitaux)	86
Tableau 3-41 : Durée maximale moyenne allouée aux employés pour leurs repas selon le site d'enquête (employés des hôpitaux).....	87
Tableau 3-42 : Habitudes de consommation des employés pour le repas par site d'enquête (employés des hôpitaux)	87
Tableau 3-43 : Raisons des habitudes de consommation de repas des employés par site d'enquête (employés des hôpitaux)	88
Tableau 3-44 : Nombre de repas pris par les employés au cours de la dernière semaine selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	89
Tableau 3-45 : Nombre de lunches apportés au cours de la dernière semaine selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	89
Tableau 3-46 : Nombre de repas pris à la cafétéria de l'hôpital au cours de la dernière semaine selon le site d'enquête (employés des hôpitaux).....	89
Tableau 3-47 : Nombre de repas pris au restaurant au cours de la dernière semaine selon le site d'enquête (employés des hôpitaux).....	90
Tableau 3-48 : Montant total dépensé à la cafétéria au cours d'une année par les employés selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	90
Tableau 3-49 : Montant total dépensé au restaurant au cours d'une année par les employés selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	91

Tableau 3-50 : Nombre de repas pris à la maison pendant le quart de travail au cours de la dernière semaine selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	91
Tableau 3-51 : Nombre de repas sautés au cours de la dernière semaine selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	91
Tableau 3-52 : Habitudes de consommation des employés à la boutique de l'hôpital par site d'enquête (employés des hôpitaux)	92
Tableau 3-53 : Montant total dépensé par les employés à la boutique de l'hôpital au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	92
Tableau 3-54 : Fréquence des visites annuelles effectuées par les employés à la boutique de l'hôpital selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	93
Tableau 3-55 : Habitudes de consommation des employés dans un établissement commercial situé à distance de marche de leur lieu de travail par site d'enquête (employés des hôpitaux)	93
Tableau 3-56 : Habitudes de consommation des employés au cours des trois derniers mois dans différents types de commerces adjacents par site d'enquête (employés des hôpitaux)	94
Tableau 3-57 : Fréquence de consommation annuelle des employés dans différents types de commerces adjacents par site d'enquête (employés des hôpitaux)	95
Tableau 3-58 : Montant total dépensé par les employés dans un magasin de vêtements... au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux).....	96
Tableau 3-59 : Montant total dépensé par les employés dans un magasin d'ameublement... au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	96
Tableau 3-60 : Montant total dépensé par les employés dans une papeterie ... au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	97
Tableau 3-61 : Montant total dépensé par les employés dans une librairie ... au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	97
Tableau 3-62 : Montant total dépensé par les employés dans un magasin de photo ... au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux).....	98
Tableau 3-63 : Montant total dépensé par les employés dans une bijouterie ou un magasin de cadeaux au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux).....	98
Tableau 3-64 : Montant total dépensé par les employés dans un magasin de jouets ou de hobby ou un magasin de musique au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	99
Tableau 3-65 : Montant total dépensé par les employés dans un magasin d'articles de sport, d'artisanat ou une animalerie au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	99
Tableau 3-66 : Montant total dépensé par les employés chez un fleuriste au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	99
Tableau 3-67 : Montant total dépensé par les employés dans un dépanneur ou un magasin d'alimentation au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	100
Tableau 3-68 : Montant total dépensé par les employés dans une pharmacie au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)	100
Tableau 3-69 : Répartition des employés par site d'enquête (employés du groupe témoin).....	101
Tableau 3-70 : Sexe par site d'enquête (employés du groupe témoin)	101
Tableau 3-71 : Moyenne d'âge selon le site d'enquête (employés du groupe témoin).....	102

Tableau 3-72 : Catégorie d'âge selon le site d'enquête (employés du groupe témoin).....	102
Tableau 3-73 : Catégorie de revenu annuel des ménages par site d'enquête (employés du groupe témoin)	103
Tableau 3-74 : Comparaison du bilan de consommation annuelle des employés du groupe témoin et des employés des hôpitaux	104
Tableau 3-75 : Temps moyen pris pour le repas selon le site d'enquête (employés du groupe témoin) 105	
Tableau 3-76 : Habitudes de consommation des employés pour le repas par site d'enquête (employés du groupe témoin).....	105
Tableau 3-77 : Raisons des habitudes de consommation de repas des employés par site d'enquête (employés du groupe témoin).....	106
Tableau 3-78 : Nombre de repas pris par les employés au cours de la dernière semaine selon le site d'enquête (employés du groupe témoin).....	106
Tableau 3-79 : Nombre de lunches apportés au cours de la dernière semaine selon le site d'enquête (employés du groupe témoin).....	107
Tableau 3-80 : Nombre de repas pris à la cafétéria au cours de la dernière semaine selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)	107
Tableau 3-81 : Nombre de repas pris au restaurant au cours de la dernière semaine selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)	108
Tableau 3-82 : Habitudes de consommation des employés dans un établissement commercial situé à distance de marche de leur lieu de travail par site d'enquête (employés du groupe témoin)	108
Tableau 3-83 : Habitudes de consommation des employés au cours des trois derniers mois dans différents types de commerces adjacents par site d'enquête (employés du groupe témoin)	109
Tableau 3-84 : Fréquence de consommation annuelle des employés dans différents types de commerces adjacents par site d'enquête (employés du groupe témoin).....	110
Tableau 3-85 : Comparaison des montants dépensés par les consommateurs employés des hôpitaux et les employés du groupe témoins	111
Tableau 3-86 : Montant total dépensé à la cafétéria au cours d'une année par les employés selon le site d'enquête (employés du groupe témoin).....	111
Tableau 3-87 : Montant total dépensé au restaurant au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin).....	112
Tableau 3-88 : Montant total dépensé par les employés dans un magasin de vêtements... au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin).....	112
Tableau 3-89 : Montant total dépensé par les employés dans un magasin d'ameublement... au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin).....	113
Tableau 3-90 : Montant total dépensé par les employés du groupe témoin dans une papeterie ... au cours d'une année selon le site d'enquête	113
Tableau 3-91 : Montant total dépensé par les employés dans une librairie ... au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin).....	114
Tableau 3-92 : Montant total dépensé par les employés dans un magasin de photo ... au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin).....	114
Tableau 3-93 : Montant total dépensé par les employés dans une bijouterie ou un magasin de cadeaux au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)	115

Tableau 3-94 : Montant total dépensé par les employés dans un magasin de jouets ou de hobby ou un magasin de musique au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)	115
Tableau 3-95 : Montant total dépensé par les employés dans un magasin d'articles de sport, d'artisanat ou une animalerie au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)	116
Tableau 3-96 : Montant total dépensé par les employés chez un fleuriste au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin).....	116
Tableau 3-97 : Montant total dépensé par les employés dans un dépanneur ou un magasin d'alimentation au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin).....	117
Tableau 3-98 : Montant total dépensé par les employés dans une pharmacie au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin).....	117
Tableau 3-99 : Répartition du nombre annuel de rendez-vous (patients/accompagnateurs) et de visites (visiteurs) par site d'enquête	118
Tableau 3-100 : Répartition du nombre annuel d'unités de déplacement patients/accompagnateurs et visiteurs par site d'enquête	119
Tableau 3-101 : Répartition du nombre annuel de patients/accompagnateurs et de visiteurs différents par site d'enquête	119
Tableau 3-102 : Moyenne de fréquentation annuelle des patients/accompagnateurs et des visiteurs selon le site d'enquête.....	120
Tableau 3-103 : Sexe des patients/accompagnateurs et visiteurs par site d'enquête (visites) ...	120
Tableau 3-104 : Moyenne d'âge des patients/accompagnateurs et des visiteurs selon le site d'enquête (visites)	120
Tableau 3-105 : Catégorie de revenu annuel des ménages des patients/accompagnateurs et des visiteurs par site d'enquête (visites)	121
Tableau 3-106: Mode de transport utilisé par les patients/accompagnateurs et les visiteurs pour se rendre à l'hôpital par site d'enquête (unité de déplacement)	122
Tableau 3-107 : Utilisation du stationnement par les patients/accompagnateurs et les visiteurs usagers de l'automobile pour se rendre à l'hôpital par site d'enquête (unité de déplacement)	122
Tableau 3-108 : Bilan de consommation annuelle au total pour les patients/accompagnateurs et les visiteurs par site d'enquête	123
Tableau 3-109 : Proportion de repas pris à la cafétéria de l'hôpital par les patients/accompagnateurs et les visiteurs au cours du dernier mois (individu).....	123
Tableau 3-110 : Nombre de repas pris à la cafétéria de l'hôpital par les patients/accompagnateurs et par les visiteurs au cours d'une année (individu).....	124
Tableau 3-111 : Montant total dépensé par les patients/accompagnateurs et par les visiteurs à la cafétéria au cours d'une année (individu).....	124
Tableau 3-112 : Habitudes de consommation des patients/accompagnateurs et des visiteurs à la boutique de l'hôpital par site d'enquête au cours des trois derniers mois.....	125
Tableau 3-113 : Fréquence des visites annuelles effectuées par les patients/accompagnateurs et les visiteurs à la boutique de l'hôpital selon le site d'enquête	125
Tableau 3-114 : Montant total dépensé par les patients/accompagnateurs et les visiteurs à la boutique de l'hôpital au cours d'une année.....	125

Tableau 3-115 : Habitudes de consommation des patients/accompagnateurs et des visiteurs dans des commerces situés aux environs de l'hôpital par site d'enquête	126
Tableau 3-116 : Fréquence annuelle de visites des commerces situés aux environs de l'hôpital effectuées par les patients/accompagnateurs et les visiteurs selon le site d'enquête ...	126
Tableau 3-117 : Montant total dépensé dans des commerces situés aux environs de l'hôpital par les patients/accompagnateurs et les visiteurs au cours d'une année selon le site d'enquête	127
Tableau 3.3-118 : Bilan de consommation annuelle au total par site d'enquête (employés des hôpitaux, patients/accompagnateurs et visiteurs)	128
Tableau 3-119 : Bilan de consommation annuelle au total par site d'enquête (employés des hôpitaux)	129
Tableau 3-120 : Bilan de consommation annuelle au total par site d'enquête (patients/accompagnateurs et visiteurs).....	130
Tableau 3.121: Inventaire des cliniques médicales.....	131
Tableau 3.122 : Typologie commerciale de la zone ¹	132
Tableau 4-1 typologie et occupation du parc résidentiel arrondissements Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, Sud-Ouest et Westmount 2003	137
Tableau 5-1 Ratios moyens pour 1000 emplois hospitaliers par type d'établissement dans un rayon de 0 à 500 m. et 500 à 1000 m. autour des hôpitaux universitaires montréalais.....	154
Tableau 5-2 Membres du personnel hospitalier présent à l'hôpital par catégorie et par 24 heures	155
Tableau 5-3 Estimations de la demande pour les services d'appoint de soins de santé dans un rayon de 500 m et 1000 m autour du futur hôpital du CUSM (selon les données de 2001 et de 2005) à l'aide des RATIOS MOYENS observés autour de l'ensemble des établissements du CUSM et du CHUM	156
Tableau 5-4 Superficie de plancher des espaces de bureau dans un rayon de 1 000 mètres autour de la cour Glen. (en 2001).....	156

1. INTRODUCTION

L'implantation d'un équipement de l'envergure du futur Centre universitaire de santé McGill (CUSM) aura un impact sur le milieu d'insertion d'un point de vue économique. L'ampleur de l'impact dépendra des différentes caractéristiques du milieu récepteur, des intentions et du comportement des différents intervenants concernés. Ce document vise à documenter ces aspects qui pourraient être générés par le projet au campus Glen.

En 2002, un rapport intitulé « Contexte économique et impacts socio-économiques » avait été préparé. À l'époque, le projet consistait à regrouper sur le site Glen les hôpitaux suivants :

- Montreal Chest Hospital;
- Montreal Children's Hospital;
- Montreal General Hospital;
- Montreal Neurological Hospital;
- Et le Royal Victoria Hospital.

Depuis ce temps, le projet a évolué et le redéploiement du CUSM se fera dorénavant sur deux sites au lieu d'un seul, ce qui réduit la population du CUSM sur le site Glen par rapport à ce qui était prévu en 2002. Le présent rapport se veut donc **une mise à jour** du document de 2002. Les impacts appréhendés ont été revus en considérant la nouvelle programmation du projet. L'ampleur des impacts étant fonction notamment de la fréquentation du site (employés, patients, accompagnateurs, etc.), on comprend qu'une modification dans la définition du projet peut entraîner des changements dans les répercussions dans les environs du milieu récepteur. Le présent rapport a donc repris la démarche de la réflexion de 2002, mais en actualisant les résultats.

Les enquêtes auprès des clientèles n'ont pas été mises à jour, mais l'étude a été actualisée à partir de deux nouveaux éléments :

- Le redéploiement du CUSM sur deux sites, ce qui réduit la population du CUSM du tiers.
- Le nouveau recensement qui, réalisé en 2001, permet de mettre à jour le portrait socio-économique de la population du secteur.

Ainsi, dans un premier temps, une description du milieu récepteur est réalisée d'un point de vue économique. Ensuite, les impacts sont évalués.

Outre la présente introduction, le rapport s'articule autour de cinq (5) sections. On retrouve à la section 2 le contexte économique du secteur et les caractéristiques socio-économiques de la population. Différents impacts sont ensuite estimés. Il s'agit des impacts sur la structure commerciale (section 3), les impacts sur le milieu résidentiel (section 4) et les impacts sur les services d'appoint de soins de santé (section 5). On retrouve finalement à la section 6, une synthèse des impacts identifiés.

2. CARACTÉRISATION ÉCONOMIQUE DU SECTEUR

L'objectif de ce premier volet est de caractériser d'un point de vue économique le milieu récepteur du futur Centre universitaire de santé McGill.

Ainsi, dans un premier temps, il s'agira de décrire de façon générale, le site et son environnement immédiat. On profitera également de cette première étape pour décrire les principales transformations subies au cours des dernières années et l'évolution des activités ferroviaires dans l'ensemble du secteur.

Dans un deuxième temps, les caractéristiques de la population du secteur sont identifiées. Le territoire analysé comprend l'arrondissement de Westmount, le quartier N.D.G., les quartiers Saint-Henri et la Petite-Bourgogne de même qu'une partie du centre-ville et la partie sud du quartier Côte-des-Neiges.

L'étude réalisée en 2002 présentait les variables socio-économiques de ce secteur pour l'année 1996 (soit les données disponibles les plus récentes du recensement de Statistique Canada). L'analyse qui suit présente le portrait socio-économique de la population du secteur à partir des informations du recensement de 2001.

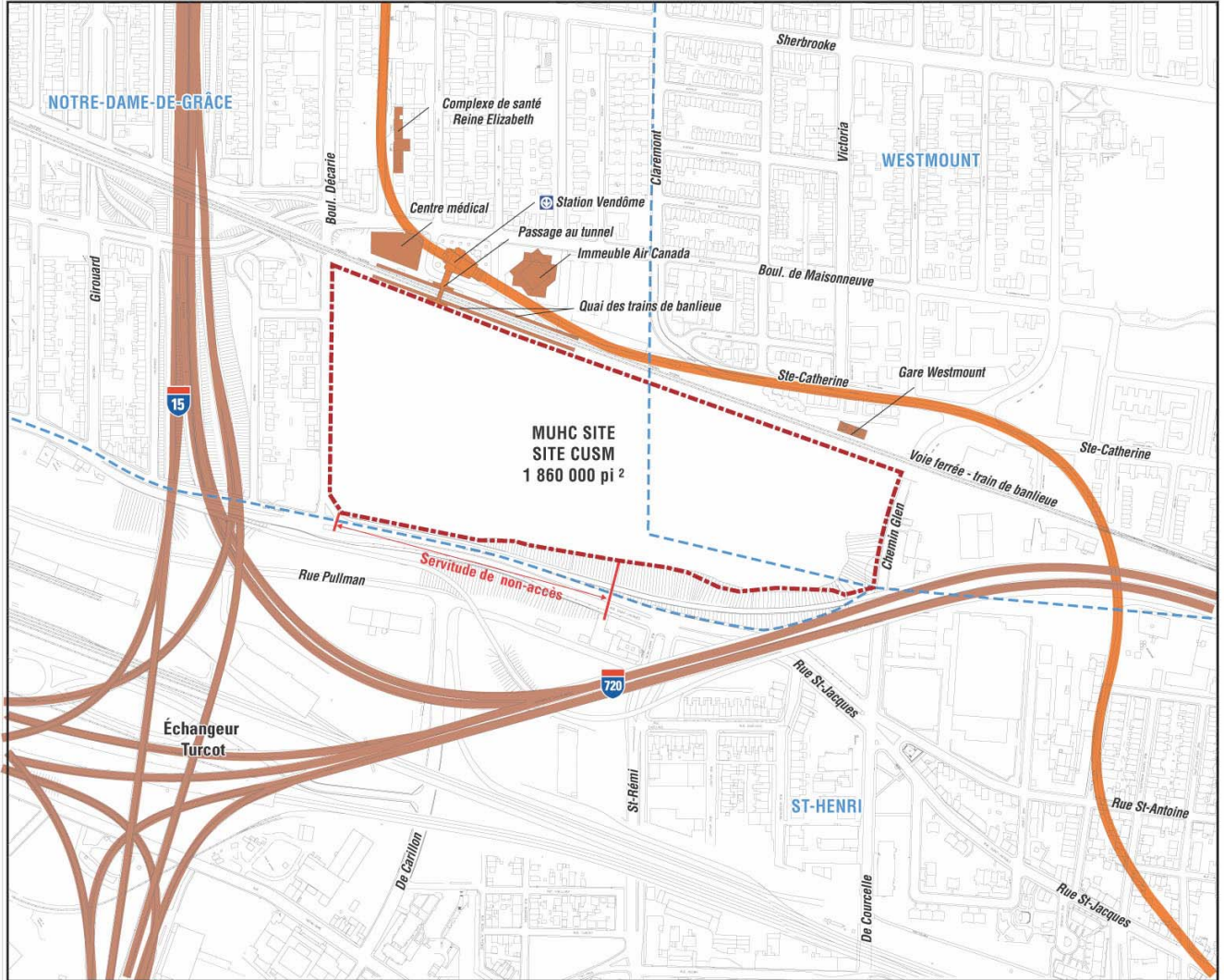
2.1 Le milieu récepteur

2.1.1 Description du site

Le site de la cour Glen est bordé par le boulevard Décarie à l'ouest, la rue Glen à l'est, la rue Saint-Jacques au sud et les voies ferrées du Canadien Pacifique (CP) au nord (voir la localisation du site sur la carte à la page suivante).

La cour Glen totalise une superficie de 172 805 m.c. (soit environ 43 acres). Un peu plus des deux tiers du site (soit 111 628 mètres carrés) se retrouve dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce-NDG) alors que l'autre tiers (53 177 mètres carrés) est localisé sur le territoire de Westmount.

La cour Glen est localisée à proximité d'un carrefour donnant accès aux autoroutes 10, 15, 20 et Ville-Marie (720). Le site est desservi par la gare intermodale Vendôme (train de banlieue, métro et autobus).



Plan de localisation

Contexte et impacts socio-économiques



Centre universitaire de santé McGill
McGill University Health Centre

No projet : F31340 12 mars 2002 Fichier : Plan_localisation.eps

Daniel Arbour & Associés

Cependant, si la cour Glen est située près des grandes voies de circulation, le site comme tel est relativement difficile d'accès. La présence des deux voies ferrées et l'escarpement naturel du secteur sont des variables qui contribuent à l'isoler. L'analyse des abords du site permet de formuler les constats suivants :

- Côté ouest : le boulevard Décarie

Le boulevard Décarie, qui constitue la limite ouest de la cour Glen, représente la seule voie qui donne un accès direct au site.

Le tronçon du boulevard Décarie dans ce secteur présente un caractère qui s'apparente à celui d'une voie de service dans la poursuite de la bretelle de sortie de l'autoroute Ville-Marie. On y retrouve principalement des usages reliés à l'automobile ainsi que des logements de type locatif.

- Côté est : la rue Glen

Le «Glen» (terme anglais signifiant vallée étroite ou gorge) et son viaduc de pierre d'un grand intérêt architectural forment un paysage champêtre; la pente en bordure de l'emplacement est relativement abrupte. Dans la partie ouest, on retrouve les ateliers municipaux de l'ancienne ville de Westmount.

- Côté sud : la falaise Saint-Jacques et la rue Saint-Jacques

La falaise, au bas duquel on retrouve la rue Saint-Jacques ainsi que l'autoroute Ville-Marie, constitue un des éléments caractéristiques du paysage dans ce secteur. On retrouve également une bretelle d'autoroute, un mur de soutènement.

- Côté nord : La présence des voies ferrées

Les voies ferrées au nord du site constituent une barrière physique et psychologique.

On retrouve également dans le secteur nord du site la station intermodale Vendôme, qui dessert les usagers de l'autobus, du métro et des trains de banlieue. On retrouve également dans ce secteur des espaces de bureaux et des commerces le long des rues de Maisonneuve et Sherbrooke.

Mentionnons également que l'absence de rue nord-sud, les arrière cours donnant sur la cour Glen ainsi que les espaces vacants longeant les voies ferrées viennent consolider l'effet d'isolement associé au site.

L'ancienne et la nouvelle gare occupent les extrémités est et ouest du site; la rue Victoria aboutit sur l'ancienne gare. Un passage souterrain permet de relier la nouvelle gare à la station de métro Vendôme.

2.1.2 L'historique du développement du site

Le survol historique de la cour Glen a pour objectif principal de comprendre le type de relation qu'elle entretient avec le milieu urbain avoisinant et ceci, à diverses époques clé de son histoire.

Le site fut d'abord consacré à des activités agricoles avant son utilisation à des fins ferroviaires. Construite en 1907, c'est en 1911 que la cour Glen devient propriété de CP. Au tournant du siècle, l'emplacement occupait une superficie moindre que celle connue actuellement. Le site s'est développé par l'acquisition de terrains au fil des ans.

Dès le début de l'occupation du site la présence du « *Glen* » aujourd'hui remblayé, a forcé l'implantation des voies ferrées et de la rotonde dans la partie nord de ce dernier. Le site, qui n'existait qu'en partie, est le fruit d'un remblai majeur : il a été créé de toute pièce par le CP dans le seul but de son exploitation à des fins de cour de triage. Le voisinage au sud de l'emplacement a été occupé par une autre cour de triage pendant plusieurs années, ce qui renforce la spécificité du secteur.

En 1969, on poursuit le remblayage lors de la construction de l'autoroute Ville-Marie, en vue d'une exploitation optimale de la cour de triage.

En somme, le développement de l'emplacement s'est effectué autour de contraintes physiques et selon une logique propre à l'usage auquel il était destiné et ce, sans vraiment chercher à s'intégrer au secteur environnant.

La majorité des bâtiments reliés à l'activité ferroviaire construits entre 1912 et 1944 ont été démolis. Les bâtiments existants actuellement ne représentent aucun intérêt architectural ni patrimonial et seront démolis pour permettre la pleine mise en valeur de la cour Glen. La rotonde presque entièrement démolie, ainsi que l'ancienne gare ne sont plus que les vestiges de l'utilisation du site à des fins ferroviaires.

Recyclée comme cour de triage pour les trains de banlieue et la réparation des wagons, elle ne sert plus, depuis quelques années, qu'à l'entretien des wagons de passagers de la Société de Transport de Montréal (STM). Le déplacement de cette dernière fonction sur un autre emplacement est déjà prévu.

Les projets de mise en valeur

Dès 1989, au cours du processus d'adoption d'un nouveau plan d'urbanisme, la Ville de Montréal et le CP ont identifié le potentiel de réaménagement de ce site. Dans son Plan directeur¹ présenté en 1990 et adopté en 1993, la Ville de Montréal identifiait la cour Glen comme ayant le potentiel de devenir un sous-centre d'affaires.

¹ Ville de Montréal, Plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce, janvier 1993.

En septembre 1994, la Ville de Montréal adoptait le règlement d'urbanisme U1², cadre réglementaire pour l'ensemble de son territoire et découlant du Plan directeur.

Le règlement U1 divise le site en deux secteurs quant aux usages et normes permis. Pour le secteur ouest du site, localisé entre le boulevard Décarie et l'axe de la rue Vendôme, l'usage prescrit est C.3 (9) C, soit bureaux, hôtel et commerces d'appoint.

Pour la section est du site, l'usage prescrit est H.4-7, soit des bâtiments résidentiels de 4 à 8 logements et des maisons de chambres, ainsi que les commerces d'appoint et équipements collectifs.

La totalité du site de la cour Glen appartient alors au Canadien Pacifique. Celui-ci a envisagé depuis quelques années de réaménager le site à des fins multifonctionnelles (fonctions commerciale, bureaux et résidentielles). Différents plans de développement ont été élaborés, mais aucun ne s'est concrétisé.

Puis, en novembre 1998, le Centre universitaire de santé McGill (CUSM) entreprend des demandes afin d'acquérir la cour Glen pour y construire un complexe hospitalier; ce dernier regroupera l'Hôpital de Montréal pour enfants, l'Hôpital général de Montréal, l'Hôpital neurologique de Montréal ainsi que l'Hôpital Royal Victoria comprenant l'Institut thoracique de Montréal.

La cour Glen fut choisie parmi huit emplacements potentiels puisqu'il répondait le mieux aux critères les plus importants que s'était fixé le CUSM, soient l'accessibilité, la desserte par le transport en commun, la localisation à la périphérie ouest du Centre-ville ainsi qu'une superficie de grande taille. À ces avantages s'ajoutait le fait que l'emplacement appartenait à un propriétaire unique.

2.1.3 Évolution et description des activités ferroviaires

L'activité ferroviaire dans le secteur de la cour Glen remonte au début du 20^e siècle. La cour Glen, limitée au nord par les voies ferrées du Canadian Pacific et desservie par la gare Vendôme, était utilisée pour l'entretien, la réparation et l'approvisionnement des locomotives et des wagons de trains de passagers qui entraient et sortaient de la gare Windsor. C'est à partir des années 60 que l'activité ferroviaire de la cour Glen a diminué graduellement et c'est au début des années 90, que l'entretien et les services aux locomotives ont été effectués entièrement à la cour Saint-Luc. Les wagons de passagers des trains de banlieue, opérés par l'AMT, ont été entretenus et entreposés sur la cour Glen jusqu'à l'acquisition du site par la CUSM.

Aucun train de marchandise ne circule sur ces voies.

Trois lignes de train de banlieue empruntent les voies ferrées et font un arrêt à la gare de train Vendôme. Il s'agit des lignes Montréal – Dorion/Rigaud, Montréal – Blainville et Montréal –

² Ville de Montréal, Règlement d'Urbanisme U1, le 8 septembre 1994.

Delson. La ligne Montréal – Rigaud-Dorion est la plus ancienne, son inauguration remonte à la fin du 19^e siècle. Quant aux deux autres, elles sont beaucoup plus récentes. La ligne Montréal – Blainville a été mise en place de façon permanente en 2000 après avoir fait l'objet d'un projet pilote pendant deux ans. Quant à la ligne Montréal – Delson, elle a été mise opération depuis septembre 2001.

La venue des deux nouvelles lignes de train on fait accroître le nombre de passage à la gare Vendôme. On compte aujourd'hui un total de 19 passages de trains par jour en semaine en direction de Montréal et 21 passages vers la banlieue. La fin de semaine on compte quatre passages le samedi et 3 le dimanche, dans chaque direction.

La Cour Turcot

Le ministère des Transports du Québec a acquis récemment les terrains de la Cour Turcot qui appartenaient auparavant au CN et étaient utilisés pour le transport intermodal.

Des groupes d'investisseurs s'étaient montrés intéressés à ces terrains pour y implanter des commerces de grandes surfaces, des activités industrielles légères de prestige ou de hautes technologies.

Ces terrains seront utilisés par le ministère lors de la réfection de l'échangeur Turcot. Une nouvelle mise en valeur de ces espaces ne pourrait donc pas voir le jour avant 5 à 7 ans.

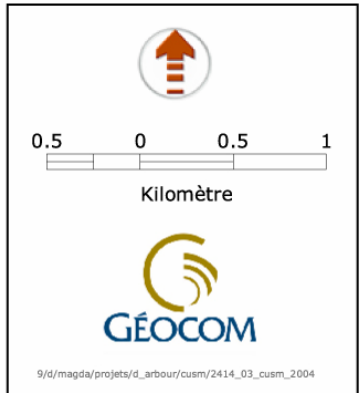
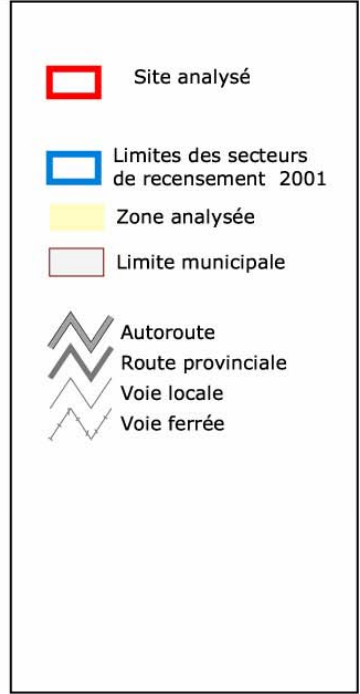
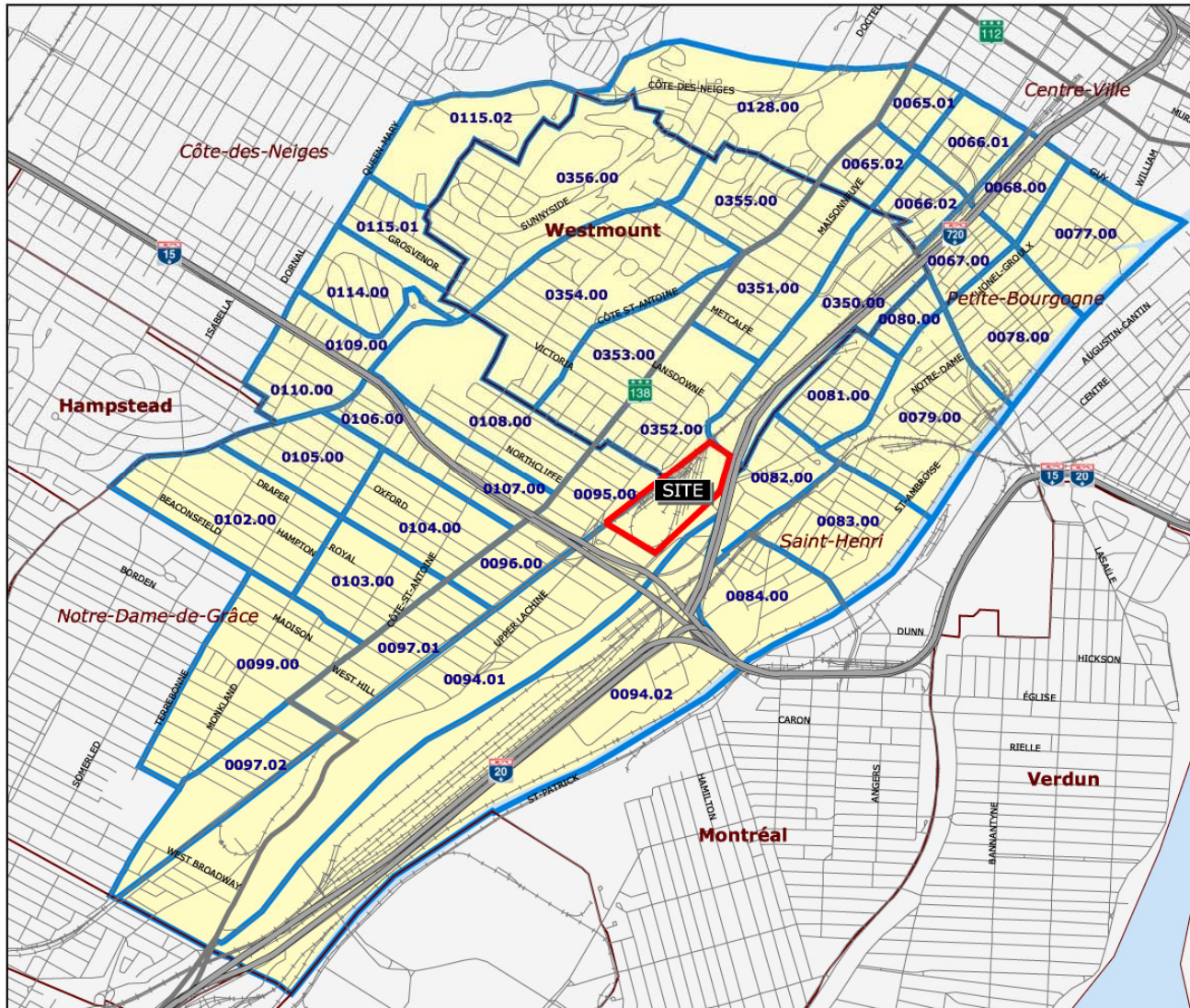
2.2 Les caractéristiques socio-économiques de la population du secteur

L'objectif de cette section est de présenter les différentes caractéristiques socio-économiques de la population du secteur à l'étude. Les informations utilisées pour ce faire proviennent du recensement de Statistiques Canada de 2001. Il s'agit des informations les plus récentes disponibles.

Le secteur à l'étude est borné, à l'ouest, par l'ancienne limite municipale de Montréal-Ouest, au nord par la rue Queen Mary, à l'est par la rue Guy et au sud, par le canal Lachine. La carte de la page suivante présente les limites précises du secteur à l'étude.

On retrouve à l'intérieure du secteur à l'étude, un total de 41 secteurs de recensement³. Notons que les informations statistiques pour le secteur de recensement au sud de Pullman sont inexistantes; le nombre de résidants n'étant pas suffisant.

³ Les secteurs de recensement correspondent à de petites unités géographiques qui regroupent entre 2 500 et 8 000 personnes. Généralement, les limites des secteurs doivent également correspondre à des traits physiques permanents et facilement reconnaissables.



Au total, huit variables seront documentées. Chacune de ces variables sera spatialisée afin de caractériser de façon générale le secteur à l'étude. Les variables abordées dans le cadre de l'analyse sont les suivantes :

- La démographie;
- Les ménages;
- Les familles;
- Les groupes d'âges;
- Les revenus des ménages;
- La langue maternelle;
- Le niveau de scolarité;
- Et les logements.

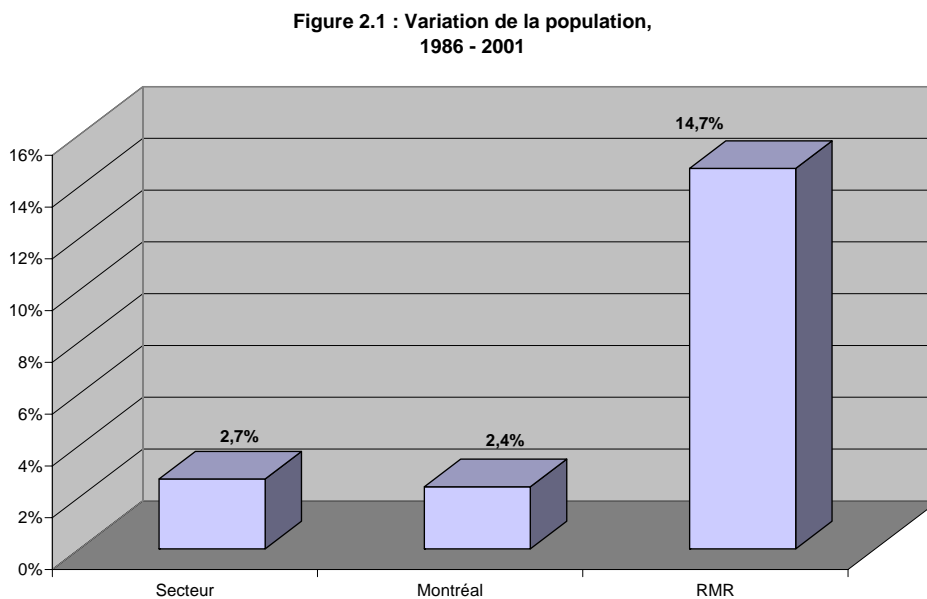
2.2.1 La démographie

Le dynamisme d'un territoire est souvent associé à la variation de population observée dans celui-ci au cours d'une période donnée. Il s'agit donc, dans cette section, de documenter l'évolution de la population observée au cours des dernières années et de comparer cette variation relative du nombre d'habitants avec les autres territoires de référence identifiés précédemment.

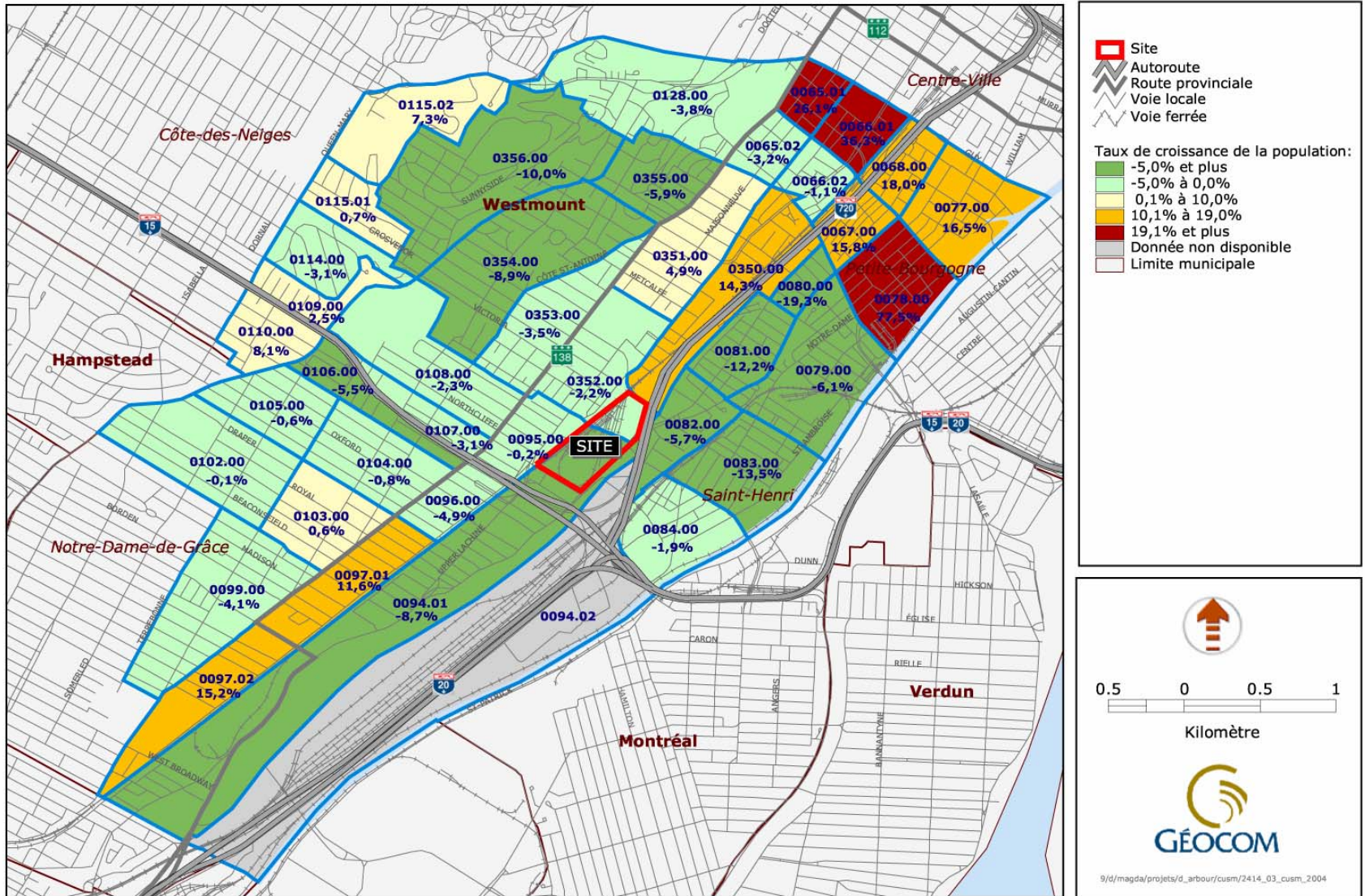
En 2001, on dénombrait dans le secteur à l'étude 119 420 personnes. L'analyse d'un point de vue historique démontre que la population du secteur est pratiquement restée stable au cours des dernières années. En fait, la population est passée de 116 342 personnes en 1986 à 119 420 en 2001. Il s'agit donc d'une augmentation de 3 078 personnes sur l'ensemble de la période ce qui représente une hausse du nombre de résidants de 2,6% en quinze ans.

Cette augmentation est similaire à celle observée sur le territoire de la ville de Montréal au cours de la même période. On constate toutefois, à la lecture de la figure suivante, que l'augmentation de la population dans l'ensemble de la région métropolitaine (RMR) au cours de la même période a été significativement plus élevée avec une hausse de 14,7%

Figure 2-1 Variation de la population, 1986 – 2001



L'analyse plus détaillée des variations de population à l'intérieur du secteur à l'étude permet de constater que la variation moyenne observée pour l'ensemble du secteur n'est pas uniforme pour chacune des zones du territoire à l'étude.



En fait, comme le montre la carte précédente, la majorité des secteurs de recensement composant le secteur à l'étude a subi une diminution de population au cours de la période 1986 – 2001 (25 secteurs de recensement sur un total de 41).

Les principaux constats qu'on peut formuler à partir de la spatialisation des résultats sont les suivants :

- La plupart des secteurs de recensement au nord de la rue Sherbrooke ont connu des diminutions de population au cours de la période analysée. En fait, seulement cinq secteurs de recensement sur un total de 18 ont vu leur population augmenter. Ceux-ci sont principalement localisés dans le nord – ouest du secteur à l'étude. Par ailleurs, ces hausses sont généralement modestes (seulement deux de ces cinq secteurs présentent des hausses de plus de 2,5 %).
- Tous les secteurs de recensement compris entre l'A-15, l'A-720, la rue Atwater et le canal Lachine ont subi des diminutions de population.
- Les secteurs qui ont connu les hausses les plus significatives de leur population sont principalement localisés dans la partie sud de Westmount (sud de la rue Sherbrooke) et dans la partie est du secteur à l'étude (entre Atwater et Guy).

2.2.2 Les ménages

Selon Statistique Canada, deux types de ménages peuvent être identifiés :

- **Les ménages familiaux** qui sont constitués de deux personnes ou plus qui vivent dans le même logement et qui sont apparentés par le sang, par alliance ou par adoption.
- **Les ménages non familiaux** qui sont constitués par une personne qui vit seule dans un logement privé ou un groupe de personnes qui partagent un logement privé mais ne forment pas une famille.

Le terme ménage regroupe les ménages familiaux et non familiaux.

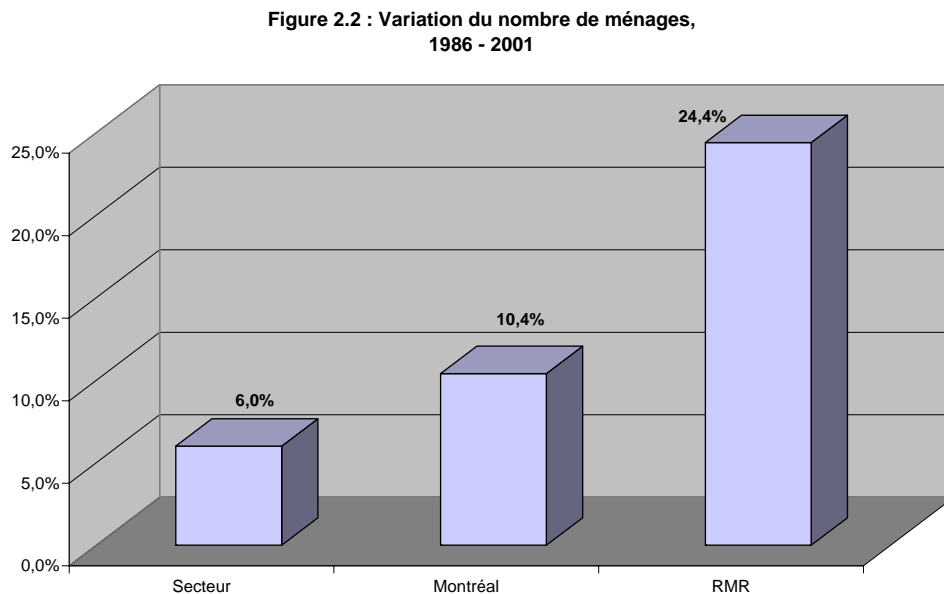
Ainsi, si l'évolution démographique permet d'identifier la variation du nombre de personnes sur un territoire donné, l'évolution du nombre de ménages quant à elle permet de cerner la variation du nombre de logements occupés, soit par les membres d'une même famille ou soit par des personnes n'ayant aucun lien parental.

En 2001, 58 975 ménages, familiaux et non familiaux, furent dénombrés dans le secteur à l'étude. En 1986, soit quinze ans plus tôt, c'est 55 650 ménages qui avaient été recensés. Le nombre de ménages a donc augmenté de 6,0% au cours de la période d'analyse (1986 – 2001).

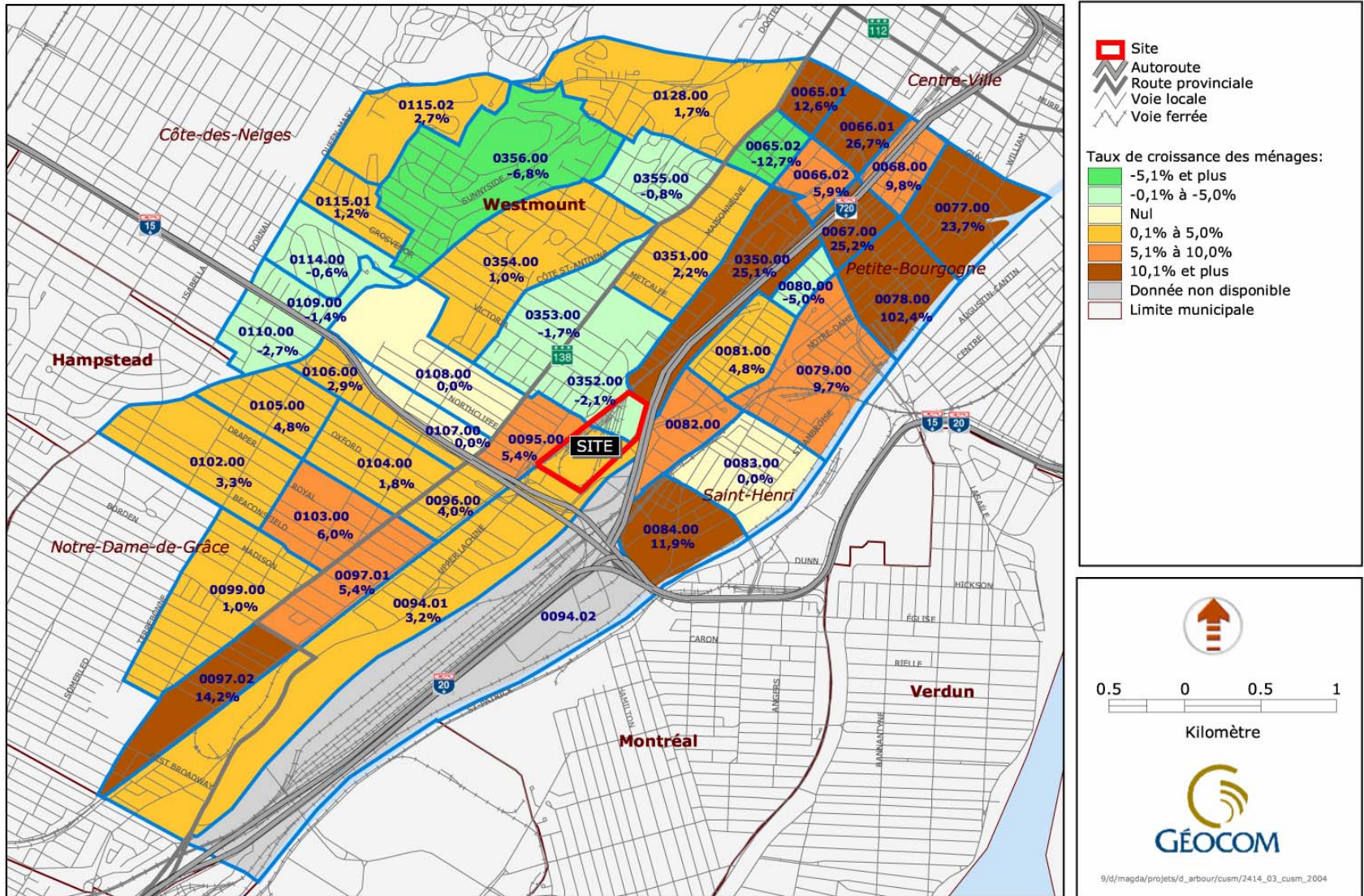
On constate donc que la population du secteur à l'étude a augmenté de 2,7% au cours de la période d'analyse, alors que le nombre de ménages a augmenté de 6,0% lors de la même période. Le nombre de personnes par ménage a donc subi une très légère diminution. On remarque en effet, qu'en 1986, on retrouvait dans le secteur à l'étude 2,09 personnes par ménage. En 2001, ce nombre était de 2,02.

L'augmentation du nombre de ménages de 6,0% au cours des quinze dernières années est relativement modeste lorsqu'on la compare aux variations observées dans les territoires de référence. On remarque en effet, que le nombre de ménages dans le secteur d'étude augmente presque deux fois moins rapidement que sur le territoire de la ville de Montréal (10,4%) et quatre fois moins rapidement que dans l'ensemble de la RMR (24,4%).

Figure 2-2 Variation du nombre de ménages, 1986 – 2001



La variation du nombre de ménages observée à l'intérieur du secteur d'étude n'est pas uniforme. La carte de la page suivante permet d'identifier les secteurs les plus et les moins dynamiques au niveau de la création de ménages au cours de la décennie 1986 – 2001.



Les principaux constats qu'on peut formuler à partir de l'analyse de la carte précédente sont les suivants :

- Au total, 9 secteurs de recensement sur 41 ont connu au cours de la période analysée, une diminution du nombre de ménages. Ces secteurs sont principalement localisés dans Westmount et dans la partie nord-ouest du secteur à l'étude (près de Queen Mary).
- En ce qui concerne les zones qui ont connu les hausses du nombre de ménages les plus significatives, elles sont principalement localisées dans la partie nord-est du secteur, soit entre les rues Atwater et Guy.

2.2.3 Les familles

Rappelons que les familles constituent une des composantes des ménages. Elles sont constituées de deux personnes ou plus qui vivent dans le même logement et qui sont apparentées par le sang, par alliance ou par adoption. Elles incluent les couples mariés (avec ou sans fils et/ou filles jamais mariés des deux conjoints ou de l'un d'eux), les couples vivant en union libre (avec ou sans fils et/ou filles jamais mariés des deux partenaires ou de l'un d'eux) ou un parent seul (peu importe son état matrimonial) demeurant avec au moins un fils ou une fille jamais marié.

En 2001, on retrouvait dans le secteur à l'étude, 28 060 familles sur un total de 58 975 ménages. En d'autres termes, 47,6% des ménages du secteur étaient constitués de familles. Sur le territoire de la ville de Montréal cette proportion était de 52% alors que dans l'ensemble de la RMR 66% des ménages étaient constitués de familles.

Les familles ou les ménages familiaux incluent les couples sans enfant, les couples avec enfant(s) et les familles monoparentales. Les deux derniers types de familles sont analysés en détail.

Les familles avec enfants

On retrouvait en 2001, 10 935 couples avec des enfants dans le secteur à l'étude. Ainsi, 39% des familles recensées étaient constituées de couples avec enfants. Cette proportion était également de 39% sur le territoire de la ville de Montréal et de 46% dans l'ensemble de la RMR.

Figure 2.3 : Proportion des couples avec enfants par rapport à l'ensemble des familles en 2001

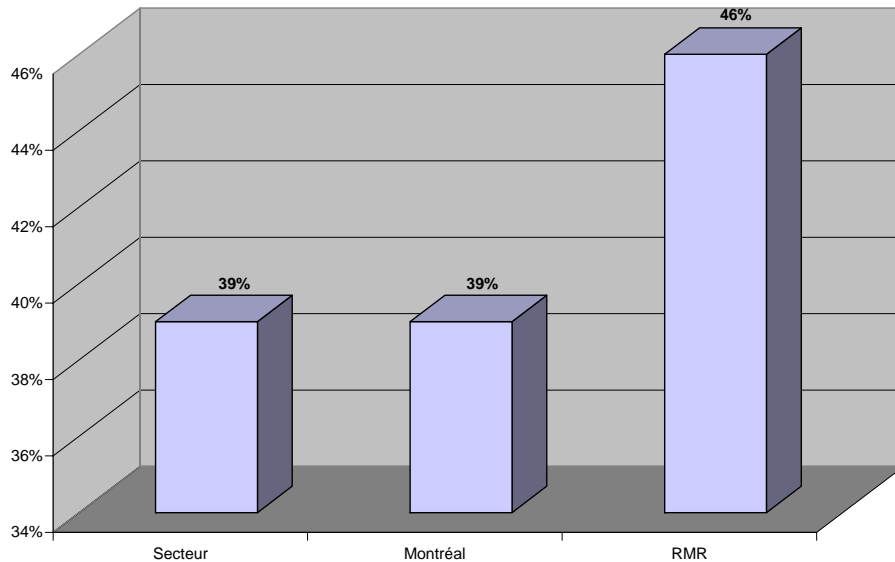
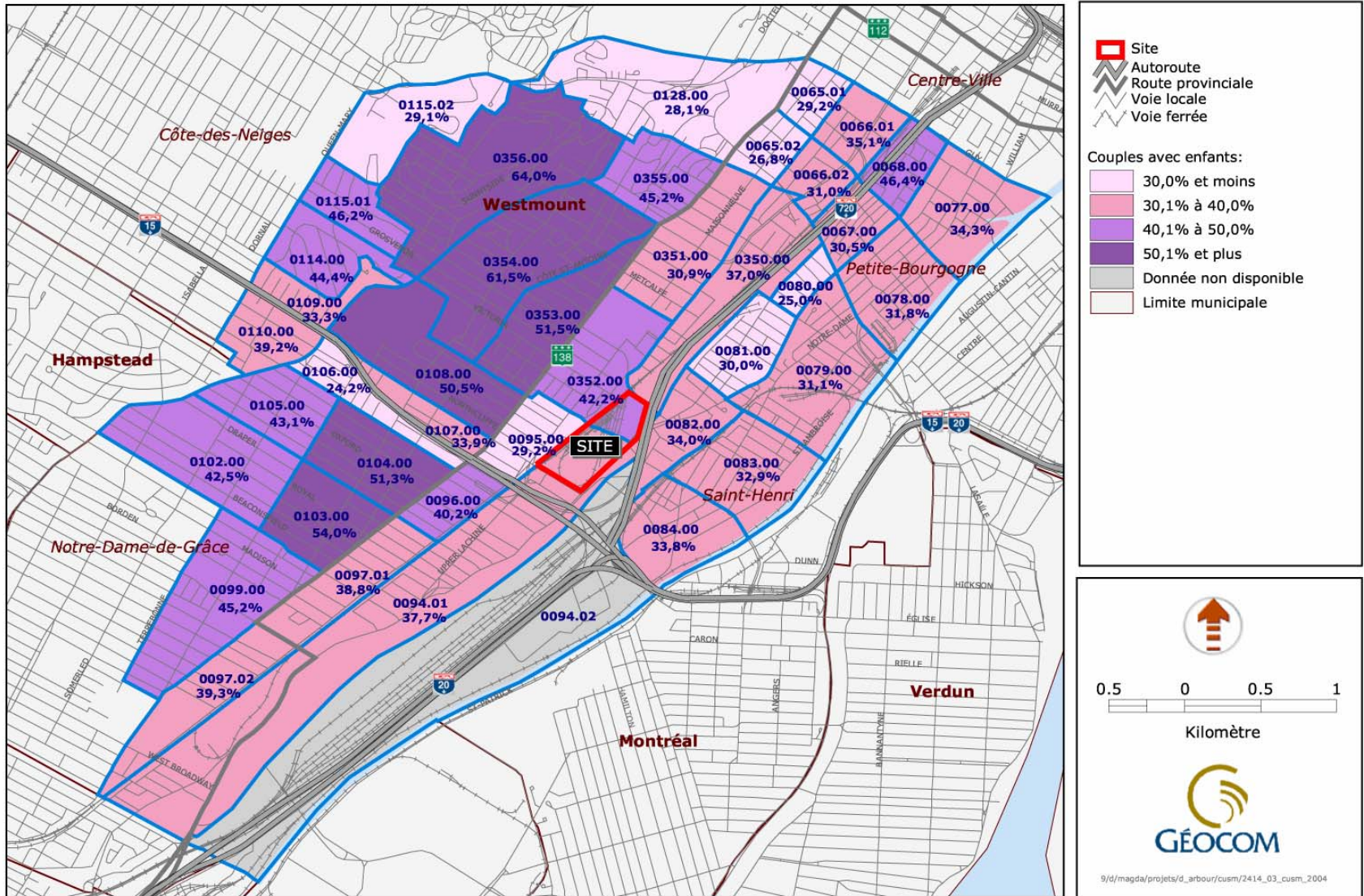


Figure 2-3 Proportion des couples avec enfants par rapport à l'ensemble de familles en 2001

La carte de la page suivante permet de visualiser la répartition géographique des couples avec enfants dans le secteur à l'étude.

On constate à la lecture de la carte que les secteurs qui regroupent le plus de couples avec des enfants sont situés au nord de la rue Sherbrooke soit principalement à l'intérieure des limites de l'ancienne ville de Westmount et dans la partie sud de NDG. La proportion de couples avec enfants dans ces secteurs varie entre 45,2% et 64%.

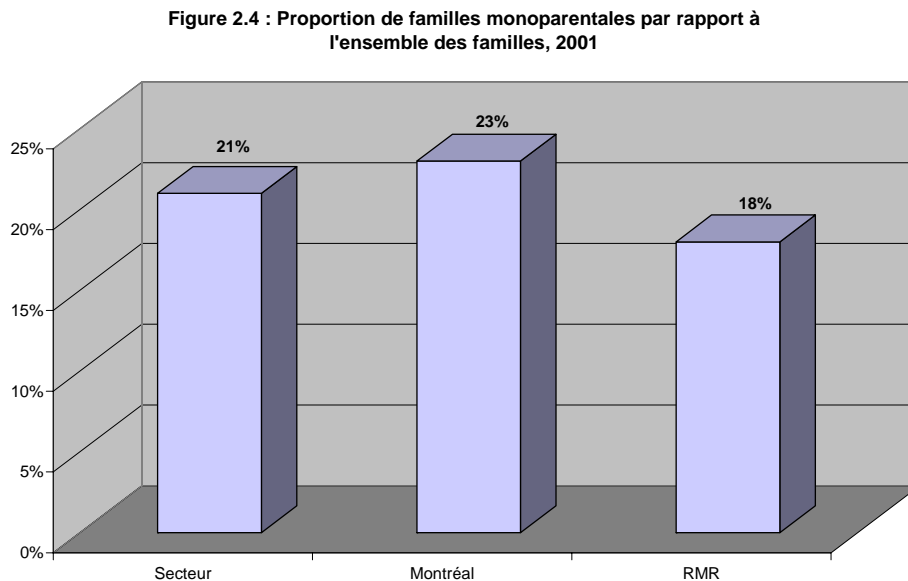
En ce qui concerne la partie de la zone d'étude au sud de la rue Sherbrooke, on constate que plusieurs des secteurs de recensement présentent une proportion de couples avec enfants sous la moyenne de 39% observée dans l'ensemble du territoire étudié. En fait, 15 secteurs de recensement sur un total de 22 présentent une proportion de couples avec enfants de moins de 39%.



Les familles monoparentales

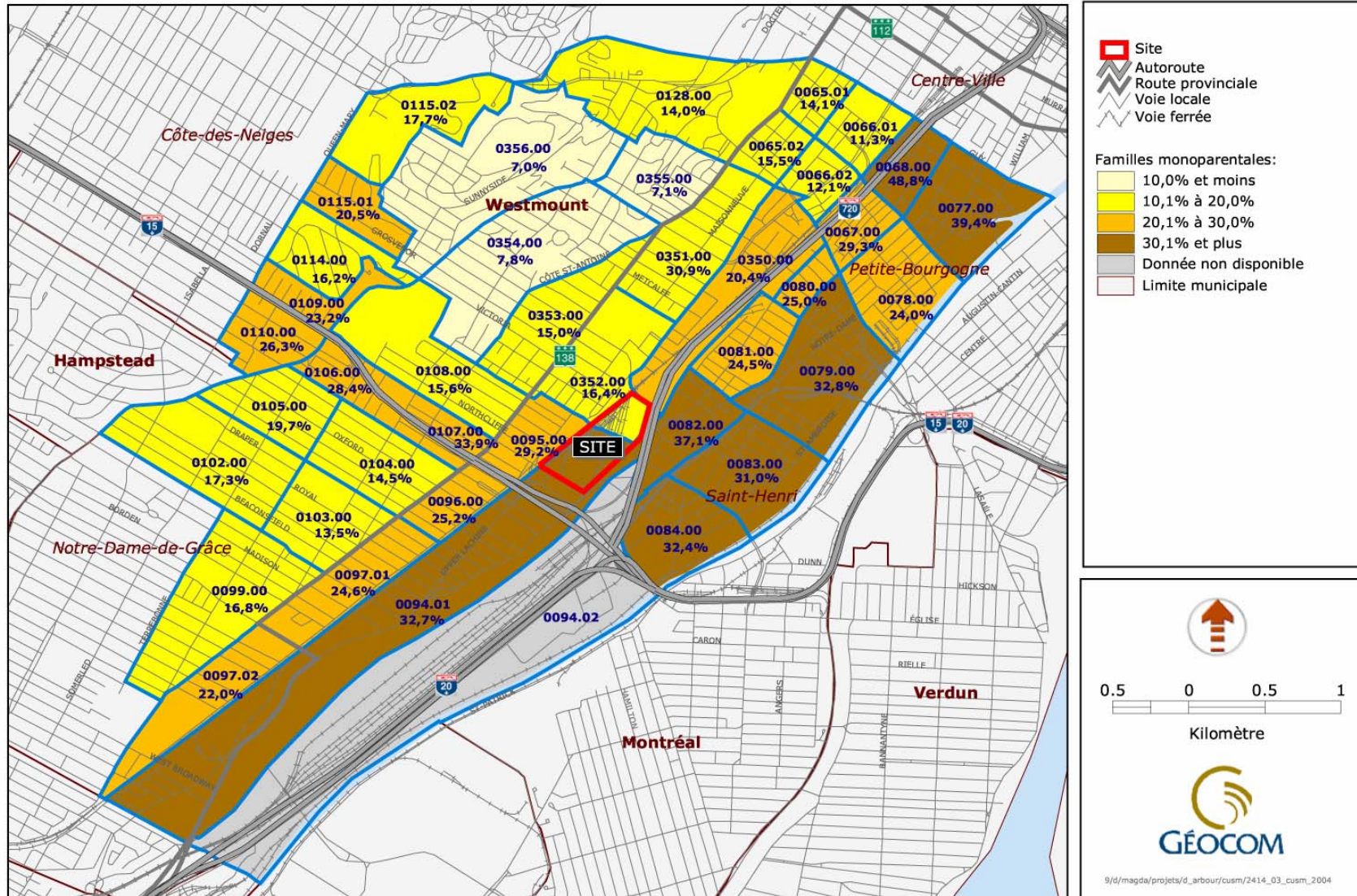
La proportion de familles monoparentales, par rapport à l'ensemble des familles, était légèrement plus importante dans le secteur à l'étude que dans l'ensemble de la RMR, mais moins élevée que sur le territoire de la Ville de Montréal. En fait, en 2001, 21% des familles dans le secteur à l'étude, étaient constituées de familles monoparentales. Cette proportion était de 23% sur le territoire de la ville de Montréal et de 18% dans l'ensemble de la région métropolitaine de recensement de Montréal (RMR).

Figure 2-4 Proportion des familles monoparentales par rapport à l'ensemble des familles, 2001



L'analyse de la répartition des familles monoparentales dans le secteur d'étude, telle qu'illustrée sur la carte qui suit, démontre que l'importance relative de ce type de familles est généralement plus élevée au sud de rue Sherbrooke, en particulier dans les secteurs au sud de l'Autoroute 720 et dans les secteurs au sud de la rue Sherbrooke à l'ouest de la limite de Westmount.

En ce qui concerne les zones au nord de la rue Sherbrooke, seulement 4 secteurs de recensement sur un total de 18, présentent une proportion de familles monoparentales supérieure à la moyenne de l'ensemble de la zone d'étude (21%). Ces secteurs sont localisés dans la partie nord de NDG de part et d'autre de l'autoroute 15.



2.2.4 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.

En 2001, l'âge moyen de la population était de 38,9 ans dans le secteur à l'étude. Cette moyenne était de 38,5 ans sur le territoire de la ville de Montréal et d'environ 37,5 ans dans l'ensemble de la RMR de Montréal. On constate donc que l'âge moyen de la population était fort semblable dans les trois territoires analysés.

On remarque également un léger rajeunissement de la population dans le secteur à l'étude au cours de la période d'analyse contrairement aux territoires de référence. L'âge moyen a en effet diminué de 1,1 an entre 1986 et 2001 dans le territoire à l'étude. Au cours de la même période, l'âge moyen a augmenté de 1,1 an sur le territoire de la ville de Montréal et de 2,2 ans sur l'ensemble du territoire de la RMR.

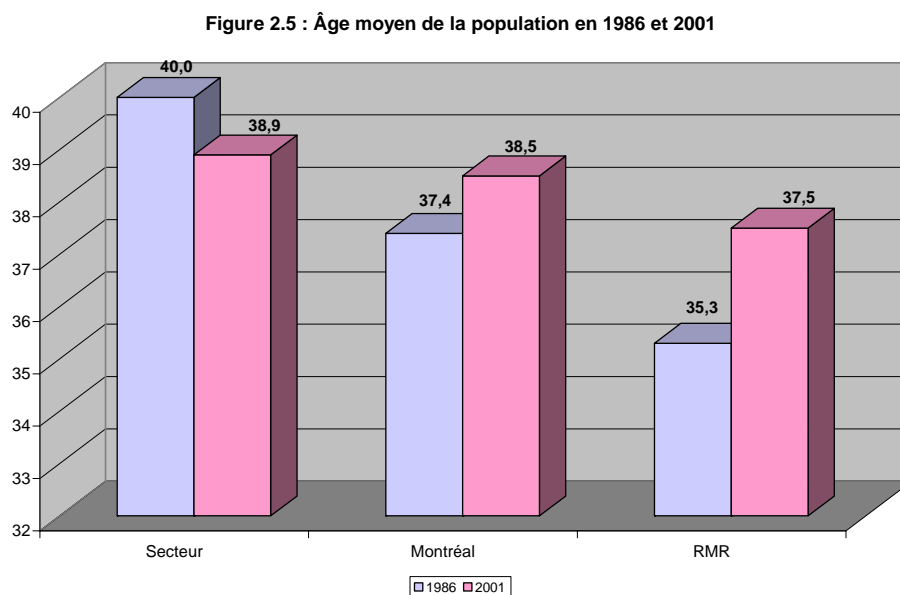


Figure 2-5 Âge moyen de la population en 1986 et 2001

L'analyse détaillée de l'évolution des groupes d'âge permet de comprendre les changements observés dans l'âge moyen de chacun des territoires analysés.

Figure 2.6 : Évolution des groupes d'âge, 1986 - 2001

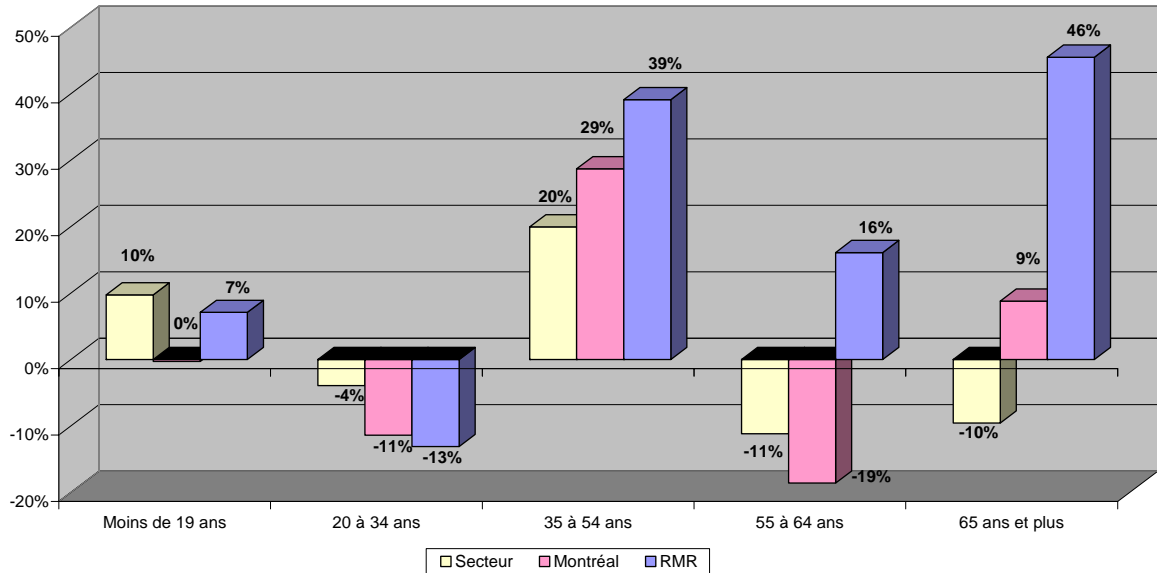


Figure 2-6 Évolution des groupes d'âge, 1986 – 2001

Ainsi, on constate que l'âge moyen de la population du secteur a diminué au cours de la période 1986 – 2001 à cause de l'augmentation relative des 0 –19 ans et des gens ayant entre 35 et 54 ans. Parallèlement, on remarque que le poids relatif des personnes de plus de 55 ans a significativement diminué dans le secteur d'analyse.

Au cours de la même période, les seuls groupes d'âge qui ont vu leur importance relative augmentée sur le territoire de l'île de Montréal sont ceux des 35 – 54 ans et des 65 ans et plus. Sur le territoire de la RMR, les augmentations les plus significatives concernent l'ensemble des groupes de plus de 35 ans.

La figure suivante permet de visualiser l'importance relative de chacun des groupes d'âge dans les différents territoires analysés et ce, pour la dernière année disponible (2001).

Figure 2.7 : Répartition des groupes d'âges, 2001

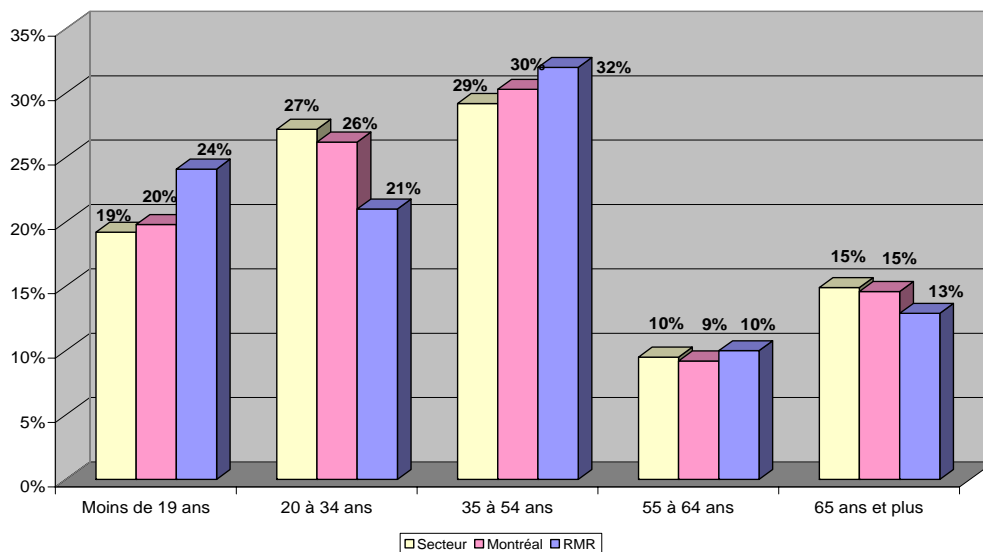


Figure 2-7 Répartition des groupes d'âge, 2001

On constate, à la lecture de la figure précédente, que le poids relatif des différents groupes d'âge varie, généralement, d'un territoire à l'autre. Des écarts significatifs sont observés dans le groupe d'âge de moins de 19 ans et dans celui des 20 à 34 ans.

Ainsi, on retrouve une proportion plus importante de jeunes de moins de 19 ans dans les territoires de la ville de Montréal et de la RMR, que le secteur à l'étude. Cette proportion atteint 24% dans la RMR, 20% sur l'île de Montréal et 19% dans le territoire d'étude.

Par ailleurs, l'importance relative des jeunes adultes (20 à 34 ans) est plus marquée dans le secteur à l'étude que dans les autres territoires.

L'analyse détaillée du secteur quant à la distribution géographique des groupes d'âge s'avère un exercice intéressant pour comprendre la dynamique du secteur. Les trois cartes aux pages 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 :

- Les jeunes de moins de 19 ans

Les secteurs de recensement où l'on retrouve le moins de jeunes de moins de 19 ans sont principalement situés entre la rue Sherbrooke et l'autoroute 720 ou la voie ferrée du CP. Parmi les 11 secteurs de recensement localisés dans cette zone, seulement un présente une proportion de jeunes supérieure à la moyenne de la zone d'étude (qui s'établissait en 2001 à 19%). La proportion de jeunes dans cette zone varie entre 7,6% et 21%.

Les autres secteurs de recensement qui présentent une proportion de jeunes inférieure à la moyenne sont situés au nord-est de la zone d'étude (Côte-des-Neiges), de part et d'autre de

l'autoroute 15 au nord-ouest du boulevard Côte-Saint-Luc et à l'extrême ouest de la zone d'étude dans le quartier NDG.

Les concentrations les plus importantes de jeunes de moins de 19 ans se retrouvent dans le secteur de Westmount et de NDG (au sud de Monkland). Soulignons également que seulement 4 secteurs de recensement sur un total de 10 dans le secteur Saint-Henri / Petite-Bourgogne) présentent des proportions de jeunes inférieure à la moyenne.

- Le groupe d'âge de 20 à 54 ans

En ce qui concerne la proportion de personnes ayant entre 20 à 54 ans, on constate que les concentrations les plus faibles se retrouvent sur le territoire de Westmount. Les sept secteurs de recensement présentent une proportion de personnes ayant entre 20 et 54 ans inférieure à 50%.

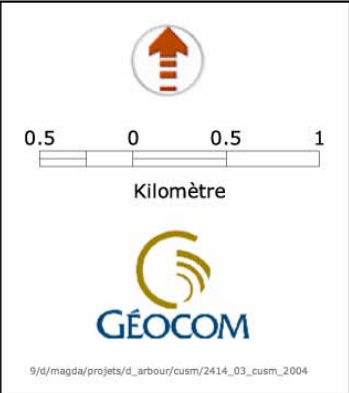
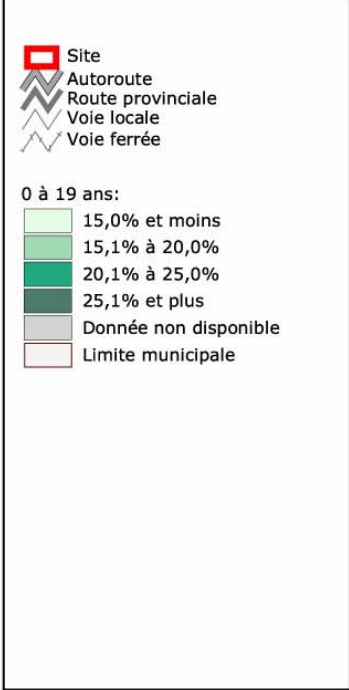
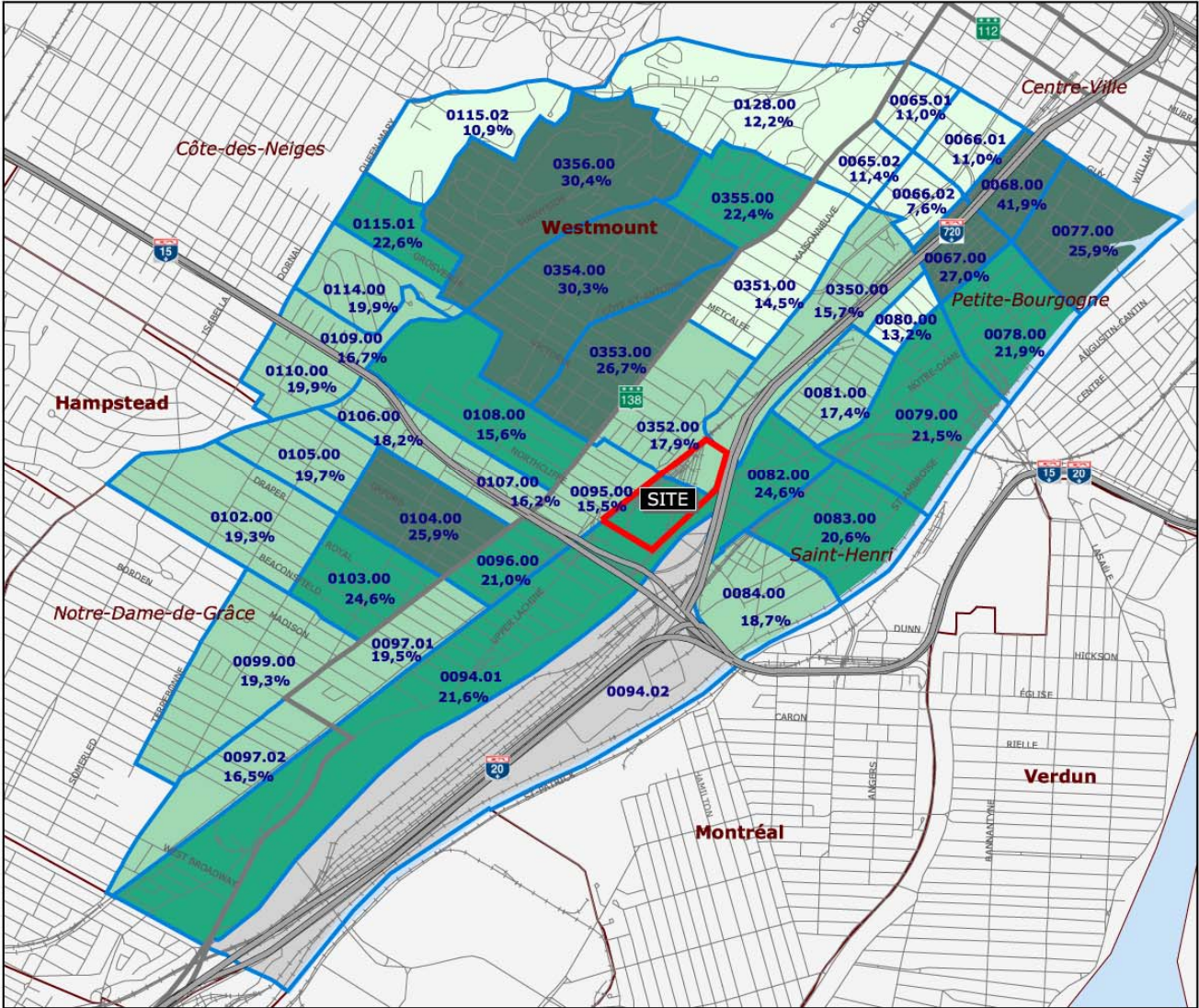
La zone au sud de l'A-720 présente une concentration de personnes ayant entre 20 et 54 ans relativement élevée. Huit secteurs sur un total de 9 présentent une proportion de plus de 50%.

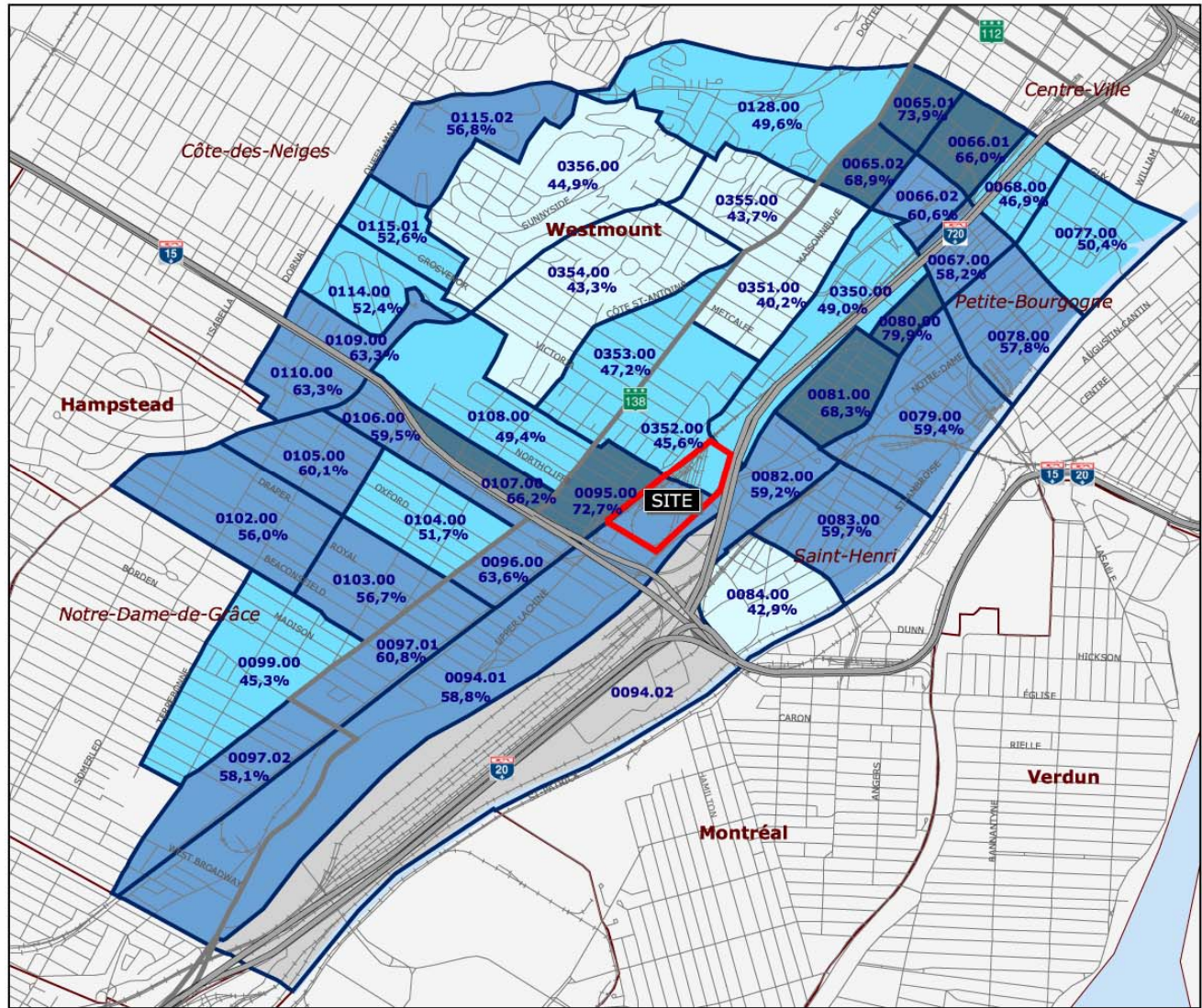
- Le groupe d'âge de 55 ans et plus

Le secteur Saint-Henri / Petite-Bourgogne regroupe relativement peu de personnes ayant 55 ans et plus. Seulement 1 secteur sur les 9 recensés présente une proportion supérieure à la moyenne de l'ensemble de la zone d'étude qui est de 25%.

On constate une concentration significative de personnes de 55 ans et plus sur le territoire de Westmount. Au total, 6 secteurs de recensement sur 7 présentent une proportion supérieure à 25%. Ces proportions varient entre 26,4% et 45,3%. L'autre secteur de recensement de Westmount présente une proportion de 24,8%.

Les autres concentrations se retrouvent dans le secteur de Côte-des-Neiges.





Site

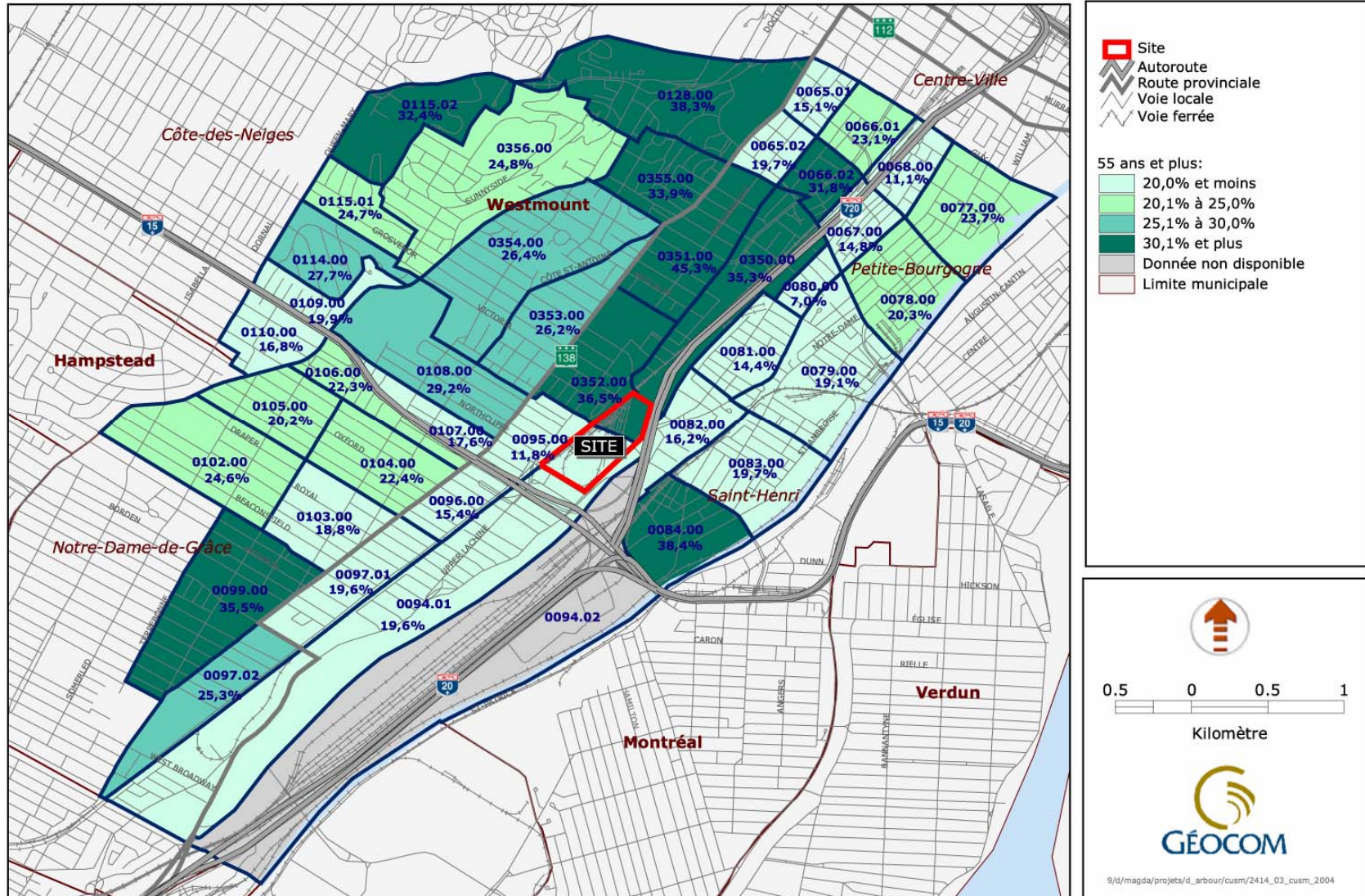
- Site
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée

20 à 54 ans:

- 45,0% et moins
- 45,1% à 55,0%
- 55,1% à 65,0%
- 65,1% et plus
- Donnée non disponible
- Limite municipale

0.5 0 0.5 1
Kilomètre

9/d/magda/projets/d_arbour/cusm/2414_03_cusm_2004



2.2.5 Les revenus des ménages

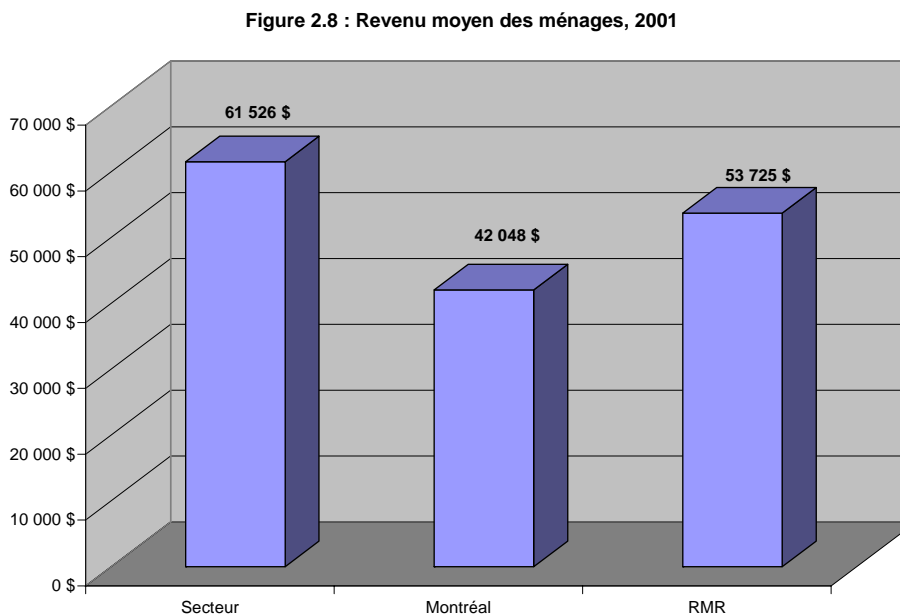
L'objectif de cette section est de caractériser les résidents du secteur à l'étude, mais cette fois, du point de vue des revenus des ménages. Les aspects abordés concernent le revenu moyen des ménages, l'évolution de ce revenu au cours des dernières années et finalement, l'apport des transferts gouvernementaux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

Le revenu moyen des ménages

Le revenu d'un ménage correspond à la somme des revenus totaux de tous les membres du ménage âgés de 15 ans et plus durant l'année civile.

En 2001 (en fait, toutes les données sur les revenus sont ceux de l'année d'imposition précédente, soit 2000), le revenu des ménages du secteur à l'étude était de 61 526 \$. À la même époque, le revenu moyen des ménages de la ville de Montréal était de 42 048 \$ et celui de la RMR de 53 725 \$. En d'autres termes, le revenu moyen des ménages du secteur à l'étude était supérieur de 46,3% à celui de la ville de Montréal et de 14,5% par rapport à celui de l'ensemble des ménages de la RMR.

Figure 2-8 Revenu moyen des ménages, 2001



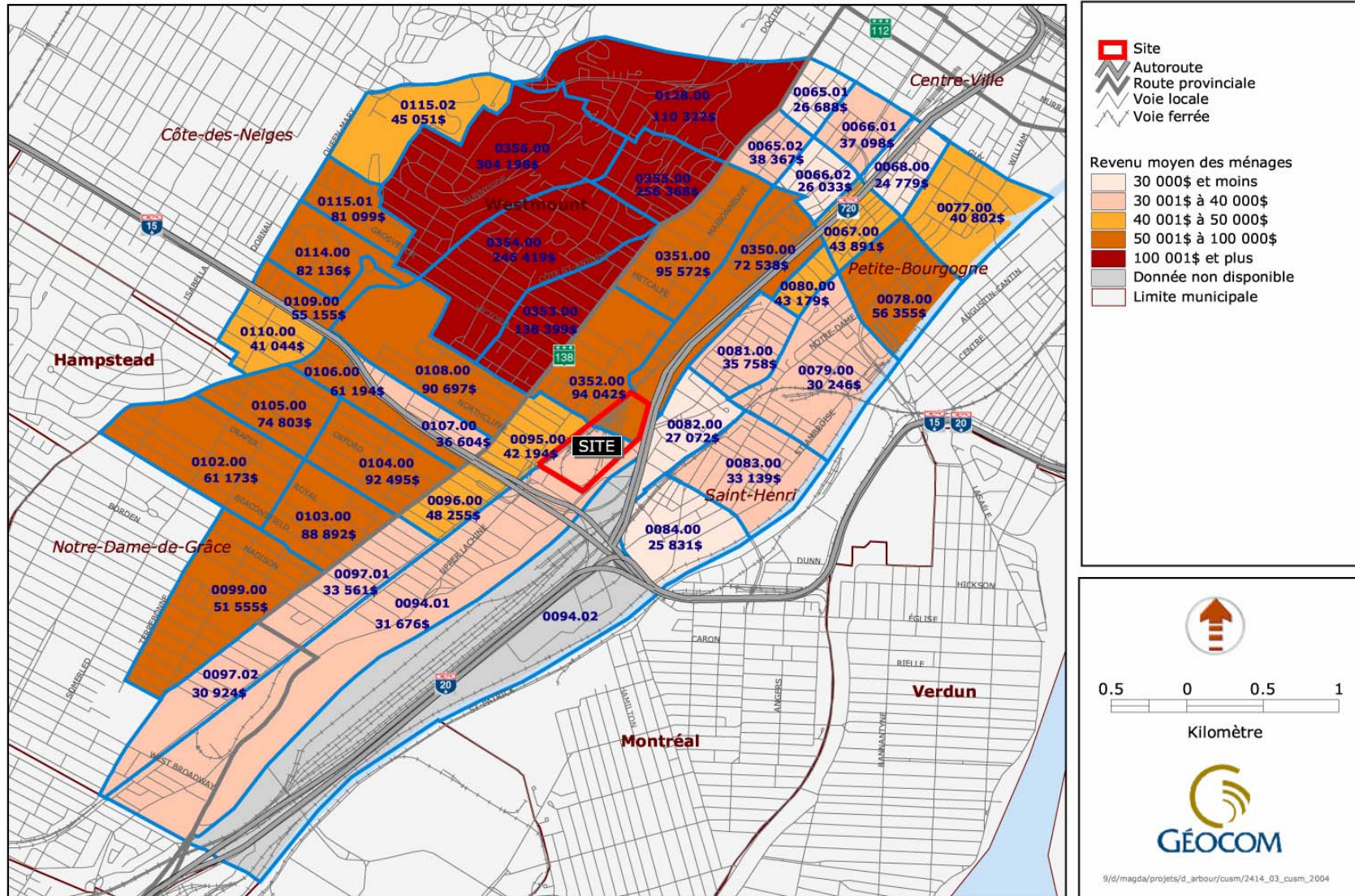
La spatialisation des revenus moyens des ménages pour chacun des secteurs de recensement qui compose la zone d'étude, présentée sur la carte qui suit, permet de constater que des écarts considérables sont observés à l'intérieur de celle-ci. Les principaux constats formulés sont les suivants :

- Du point de vue des revenus, on peut distinguer deux grands secteurs à l'intérieur de la zone d'étude.

Le premier est constitué de l'ensemble des secteurs situés au nord de la rue Sherbrooke incluant l'ensemble du territoire de Westmount. C'est dans ce secteur qu'on retrouve les revenus les plus élevés.

Le deuxième grand secteur correspond au territoire au sud de la rue Sherbrooke. Les revenus moyens des ménages dans cette partie de la zone d'étude sont considérablement moins élevés.

- Les revenus les plus élevés se retrouvent sur le territoire de Westmount. La moyenne des revenus des ménages se situait en 2001 entre 138 000 \$ et 304 000 \$.
- Tous les secteurs de recensement situés au sud de la rue Sherbrooke (excluant les secteurs de recensement sur le territoire de Westmount) présentent des revenus moyens par ménage inférieur à la moyenne de la zone d'étude. Les revenus les plus faibles se retrouvent à l'est de la rue Atwater et dans Saint-Henri / Petite-Bourgogne (revenus moyens variant entre 25 000 \$ et 41 000 \$).



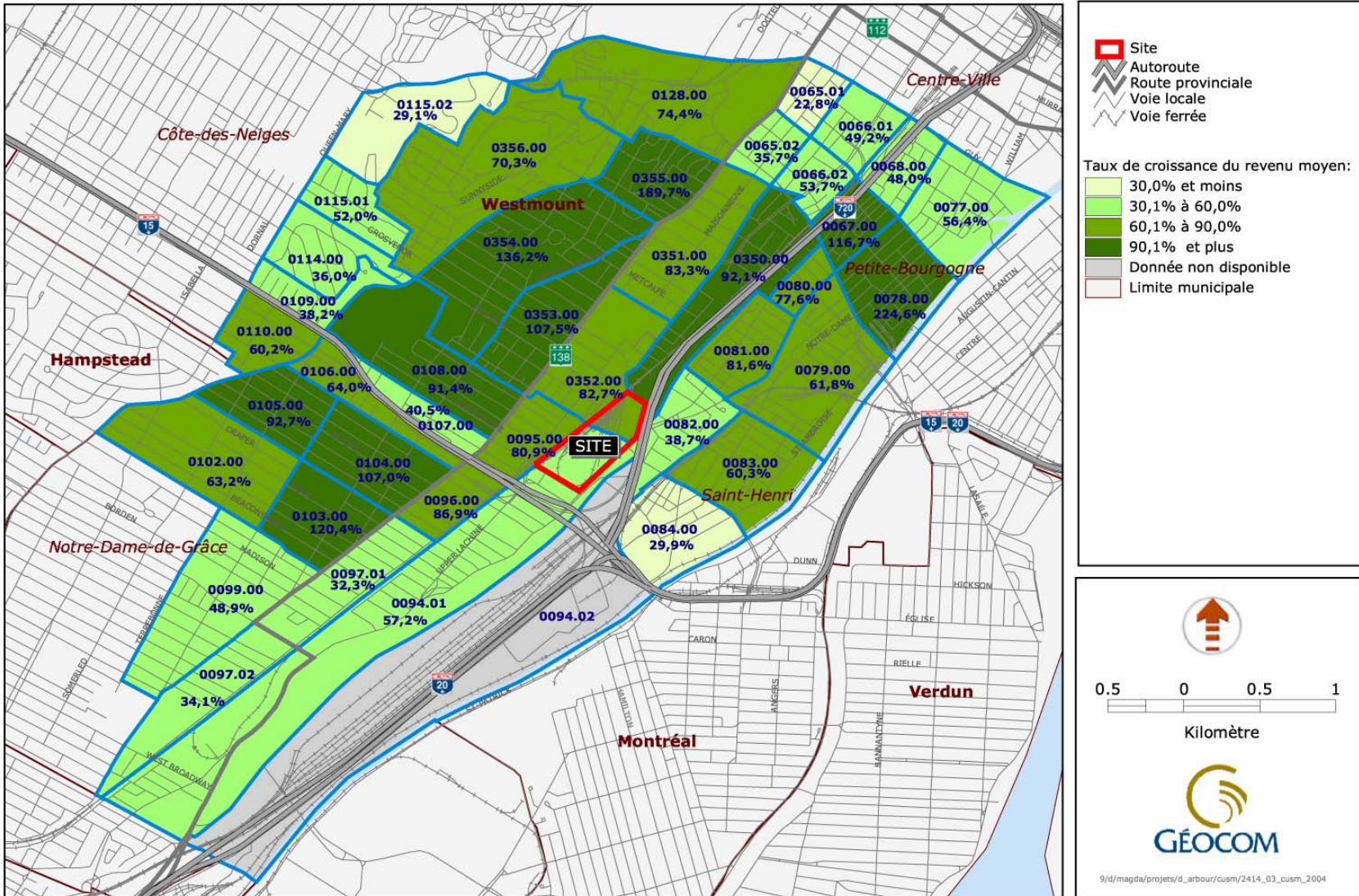
L'évolution du revenu moyen des ménages

L'évolution du revenu moyen des ménages constitue une variable intéressante à analyser car elle nous renseigne sur la tendance de fonds qui caractérise le secteur étudié.

Ainsi, entre 1986 et 2001, le revenu moyen des ménages dans la zone d'étude a augmenté de 68,8%, passant de 36 439 \$ à 61 526 \$. L'augmentation enregistrée, en pourcentage, surpasse celle observée dans les territoires de référence. En effet, au cours de la même période, la hausse du revenu moyen des ménages a été de 59,7% sur le territoire de la ville de Montréal (de 26 332 \$ à 42 048 \$) et de 63,0% dans l'ensemble de la RMR (de 32 957 \$ à 53 725 \$).

À l'intérieur du secteur à l'étude, comme on le constate sur la carte de la page suivante, tous les secteurs démontrent une augmentation du revenu moyen entre 1986 et 2001.

Encore une fois, on peut dire que, généralement, le secteur au nord de la rue Sherbrooke (incluant l'ensemble du territoire de Westmount) présentent des hausses de revenus plus importantes qu'au sud de Sherbrooke.



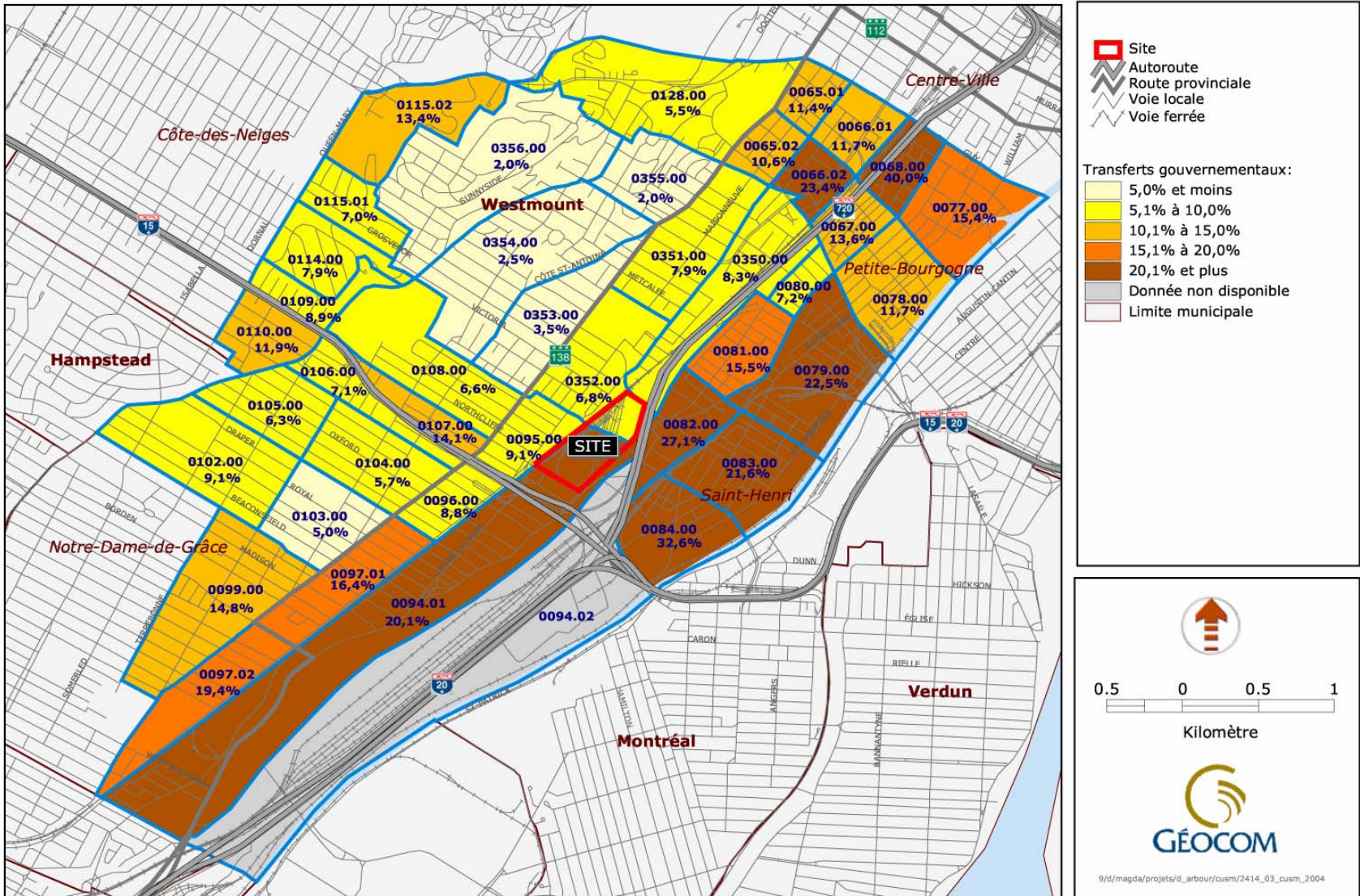
Les transferts gouvernementaux

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

En 2001, 9% des revenus des ménages dans le secteur à l'étude provenaient des transferts gouvernementaux. Sur le territoire de la ville de Montréal, cette proportion était de 16% et elle se situait à 12% dans l'ensemble du territoire de la RMR de Montréal. Le soutien du gouvernement dans le secteur à l'étude est donc relativement plus faible que dans les territoires de référence.

Comme on peut le constater sur la carte de la page suivante, ce sont les zones au sud de la rue Sherbrooke qui sont principalement concernées par les transferts gouvernementaux. On retrouve en effet dans l'ensemble de la zone d'étude, 3 secteurs pour lesquels plus de 25% des revenus des ménages proviennent des transferts gouvernementaux. Or, ces trois secteurs sont tous localisés au sud de la rue Sherbrooke.

Comme il fallait s'y attendre, les secteurs de recensement localisés dans la partie nord de Westmount (au nord de la rue Sherbrooke) sont ceux pour lesquels la portion du revenu provenant des transferts gouvernementaux est la moindre, avec des proportions variant entre 2,0% et 3,5%.



2.2.6 La langue maternelle

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

En 2001, dans le secteur à l'étude, 36,1% de la population avait l'anglais comme langue maternelle.

Ce pourcentage surpasse légèrement celui observé pour le français comme langue maternelle, qui était de 33,3%. Quant aux allophones (personnes ayant une langue maternelle autre que le français ou l'anglais), ils représentaient 30,5% de la population.

La présence de francophone dans le secteur à l'étude est donc relativement faible si on la compare avec les territoires de référence. La proportion de francophones sur le territoire de l'île de Montréal était de 58% et elle atteignait 67% sur l'ensemble du territoire de la RMR.

Inversement, la présence des anglophones dans le secteur à l'étude est beaucoup plus importante que dans les autres territoires de référence, avec 36%. Sur le territoire de la ville de Montréal, 10% de la population avait déclaré lors du recensement de 2001 que leur langue maternelle était l'anglais. Cette proportion était de 12% dans l'ensemble de la RMR.

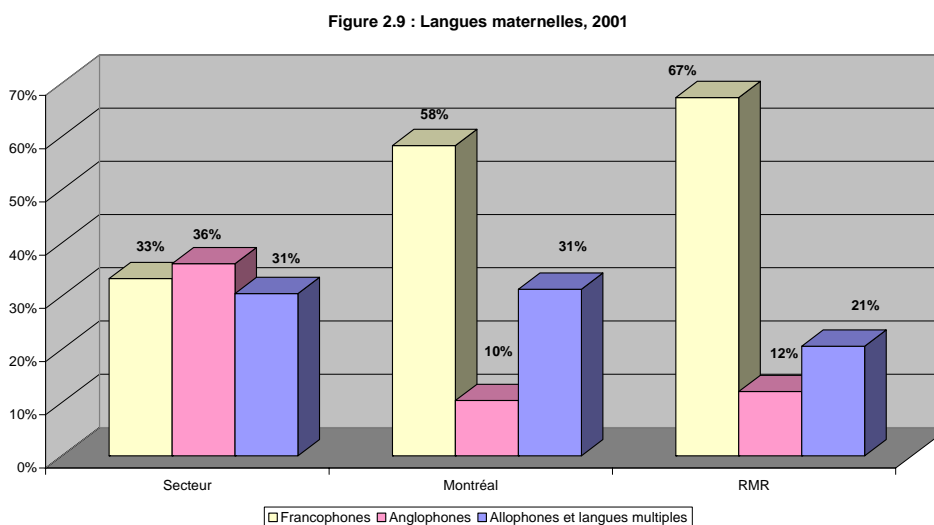


Figure 2-9 Langues maternelles, 2001

En ce qui concerne les allophones, ils représentent 31% de la population dans le secteur. Cette proportion est également de 30% sur l'ensemble de l'île de Montréal et de 21% dans l'ensemble du territoire de la RMR.

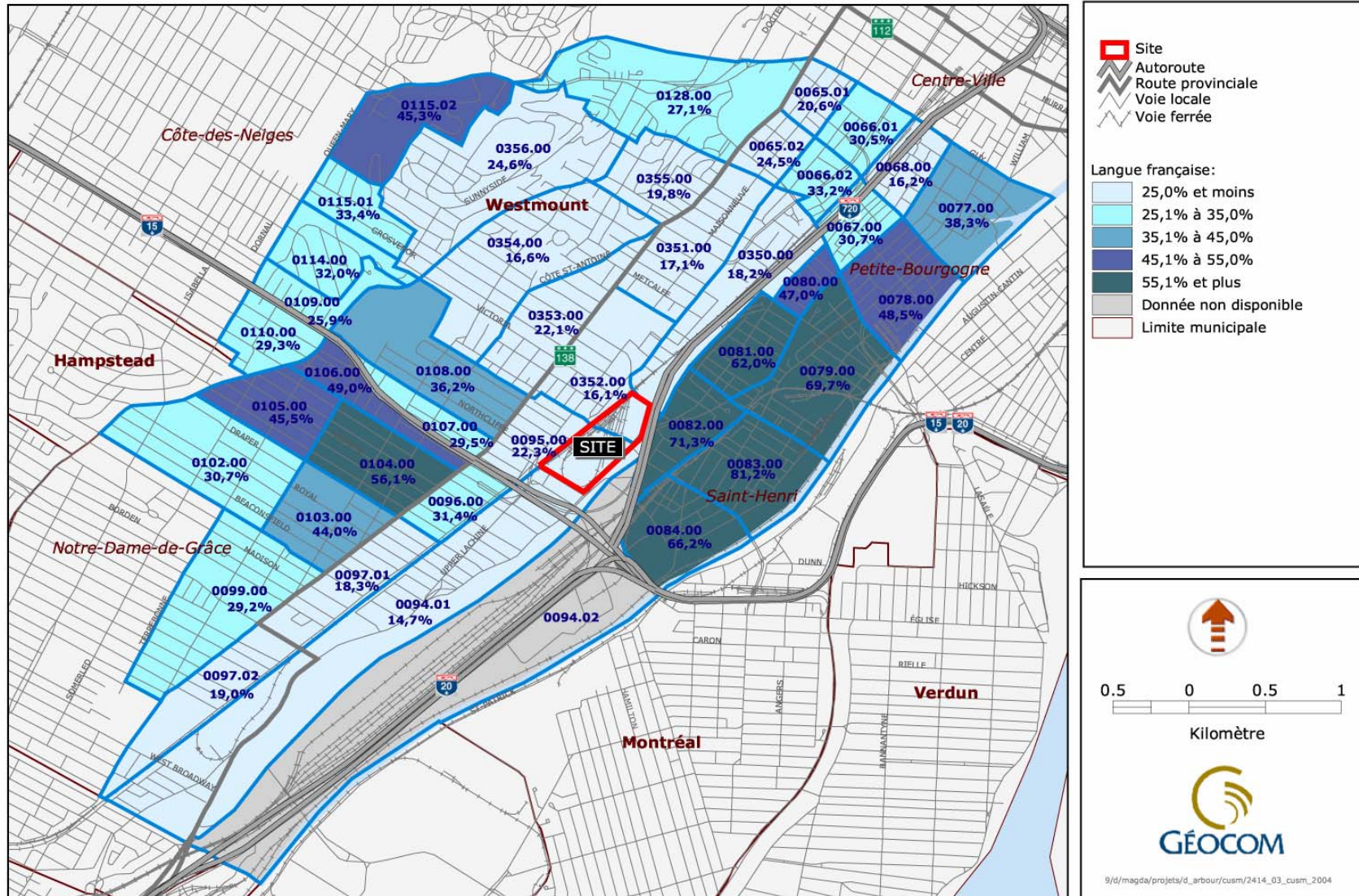
On retrouve aux pages suivantes trois cartes qui permettent de visualiser la distribution de la population selon les langues maternelles. La première carte concerne les francophones, la deuxième les anglophones et finalement, la dernière carte présente la répartition de la

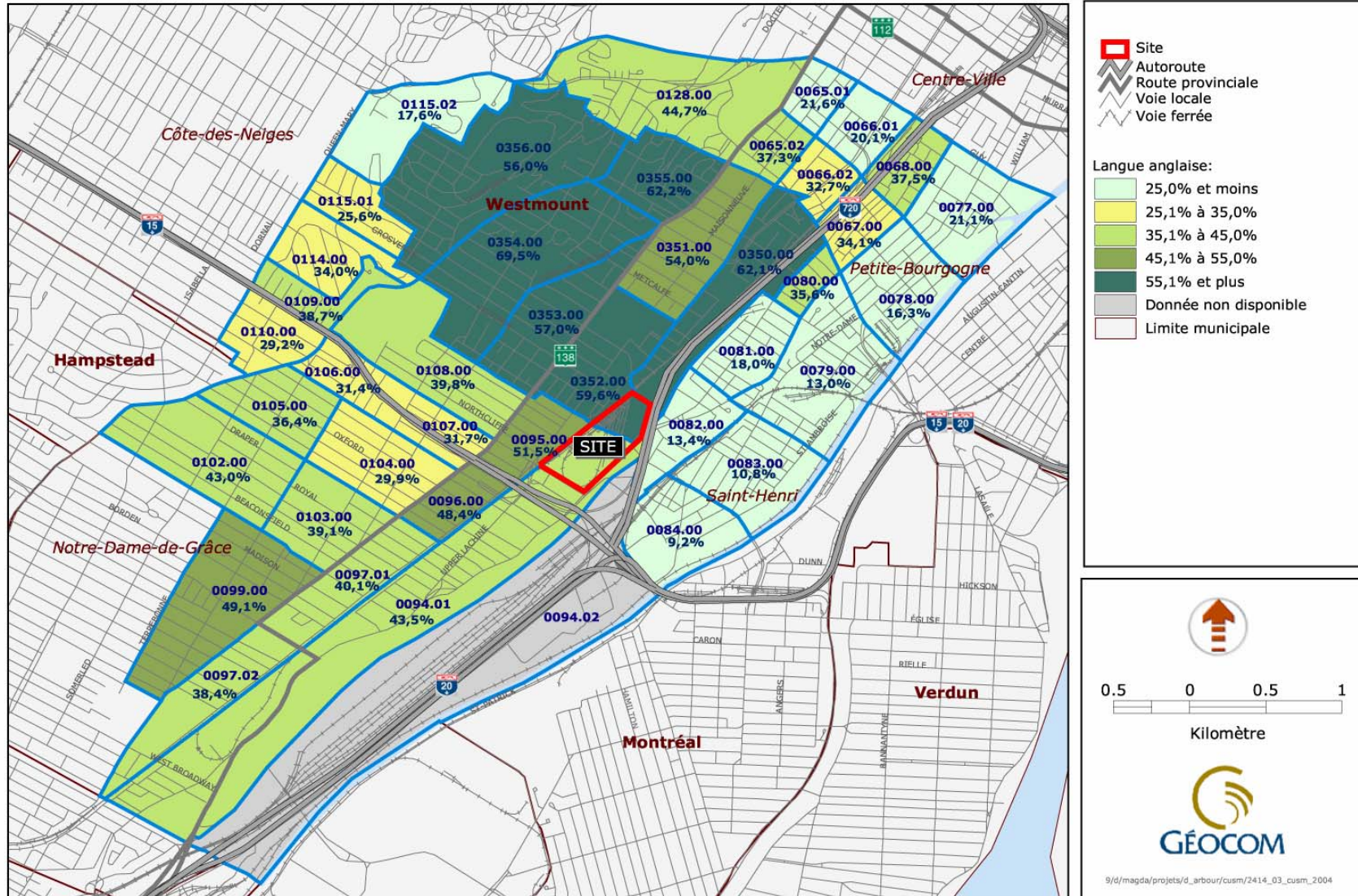
population allophone et des personnes ayant déclaré des choix multiples de langues maternelles. On observe à la lecture de ces cartes les constats suivants :

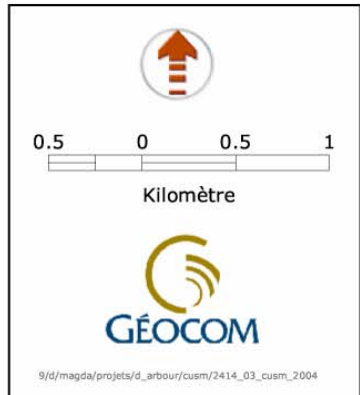
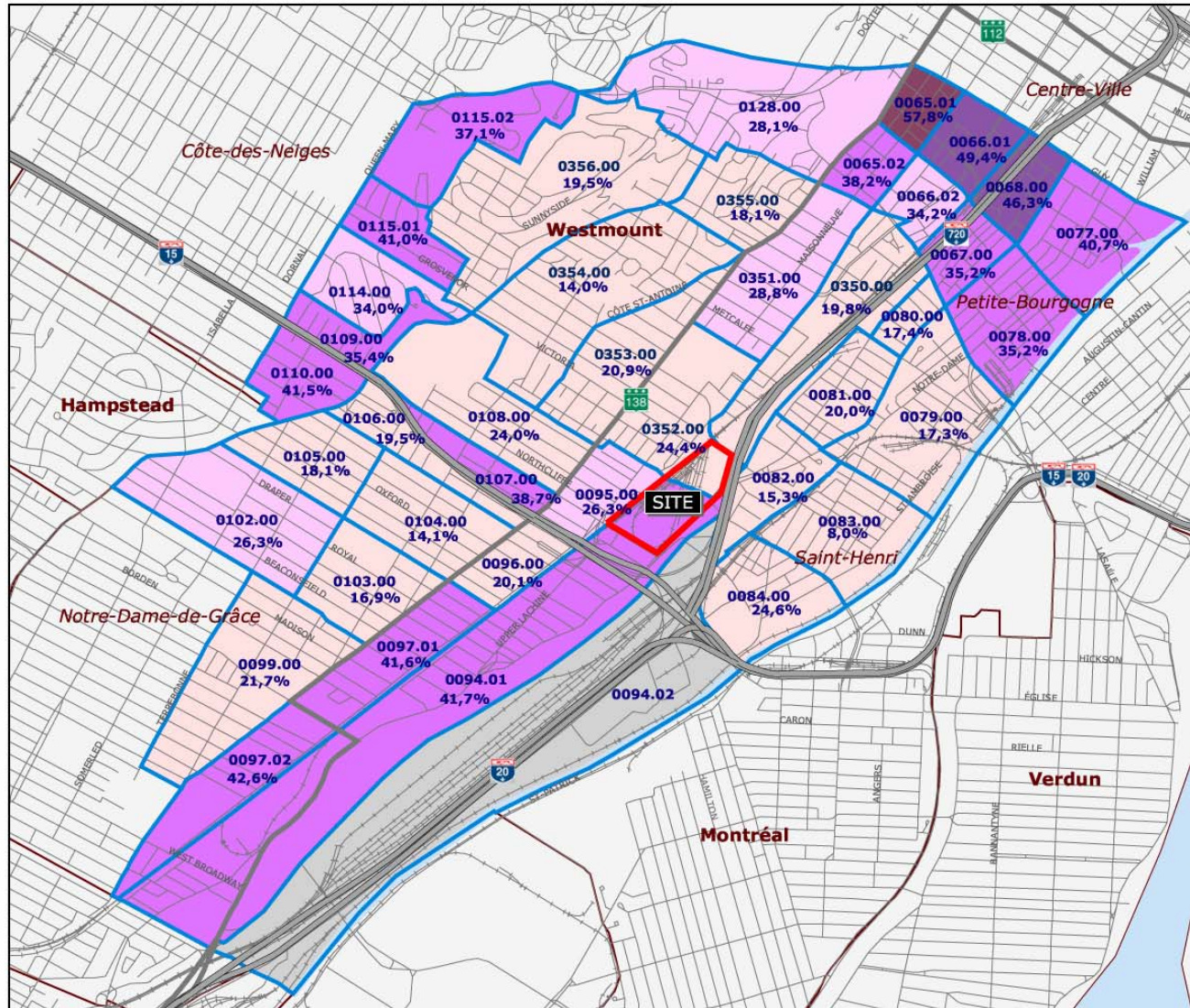
- En fait, les francophones ont une majorité absolue (plus de 50% de la population) dans seulement six secteurs de recensement sur un total de 41. Ces secteurs de recensement sont regroupés principalement au sud de l'A-720 entre la rue Atwater et l'échangeur Turcot.
- Inversement, les anglophones sont relativement peu présents dans les secteurs de recensement au sud de l'A-720 à l'ouest de Georges-Vanier. Généralement, les anglophones représentent moins de 25 % de la population dans cette zone.

La concentration de population anglophone est principalement localisée sur le territoire de Westmount avec une proportion variant entre 56 % et près de 69 %.

- En ce qui concerne les allophones et les personnes ayant des langues maternelles multiples, ils sont principalement localisés dans trois grands secteurs :
 - À l'est de la rue Atwater entre la rue Sherbrooke et le Canal Lachine;
 - Dans la zone adjacente à la rue Queen Mary;
 - Et finalement, dans les secteurs de recensement à l'ouest de l'A-15 entre la rue Sherbrooke et la rue Pullman.



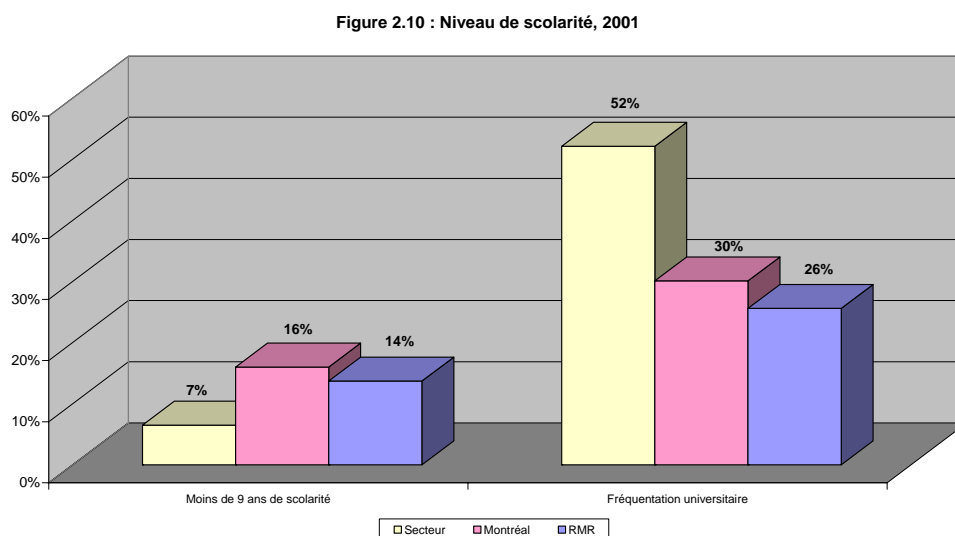




2.2.7 Le niveau de scolarité

L'objectif de cette section est de caractériser la population de la zone à partir du niveau de scolarité. Précisons que les informations présentées dans cette section concernent la population ayant 15 ans et plus.

Figure 2-10 Niveau de scolarité, 2001



On constate à la lecture de la figure que les principales différences entre la zone d'étude et les territoires de référence se situent à deux niveaux :

- D'abord, on observe que la proportion de personnes de 15 ans et plus qui ont moins de 9 années de scolarité est significativement inférieure dans le secteur d'étude que dans les autres territoires considérés. On retrouve en effet seulement 7% de la population du secteur qui a moins de 9 années de scolarité, alors que cette proportion est de 16 % sur le territoire de la ville de Montréal et de 14% pour l'ensemble du territoire de la RMR.
- L'autre différence se situe au niveau de la scolarité universitaire. Ainsi, 52% des personnes de 15 ans plus dans ce secteur d'étude avaient fréquenté l'université ou obtenu un diplôme universitaire en 2001. Sur le territoire de la ville de Montréal, c'est seulement 30% de la population de 15 ans et plus qui avaient fréquenté l'université ou obtenu un diplôme universitaire. Au niveau de la RMR, la proportion se situe à seulement 26%.

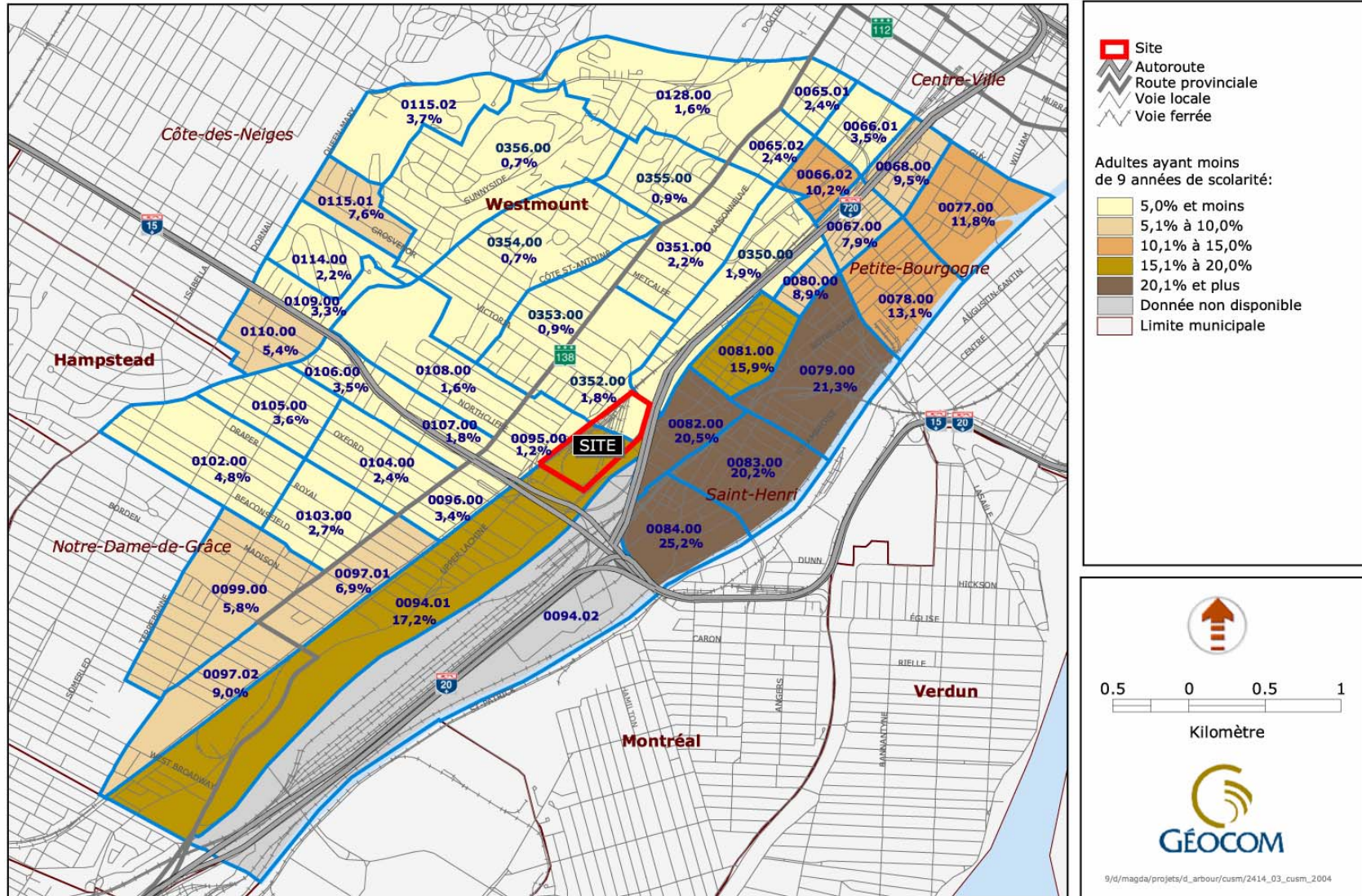
Par ailleurs, l'analyse des deux cartes qui suivent permet de visualiser la distribution de la population selon leur niveau de scolarité à l'intérieur de la zone d'étude. Les constats qu'on peut formuler à l'analyse des deux cartes sont les suivants :

- Les zones du secteur à l'étude avec les proportions les plus élevées de personnes ayant moins de 9 années de scolarité sont principalement regroupées au sud l'autoroute 720 et son prolongement constitué de la voie ferrée du CP. En fait, 8 secteurs de recensement

dans cette zone sur un total de 11, présentent une proportion supérieure à 10% de personnes de 15 ans et plus avec moins de 9 ans de scolarité.

Au nord de la voie ferrée du CP et de l'A-720, on retrouve seulement un secteur de recensement avec une proportion de personnes de 15 ans et plus avec moins de 9 ans de scolarité de plus de 10%.

- Parallèlement, la population de personnes ayant fréquenté l'université se retrouve principalement au nord de l'A-720 et la voie ferrée du CP.



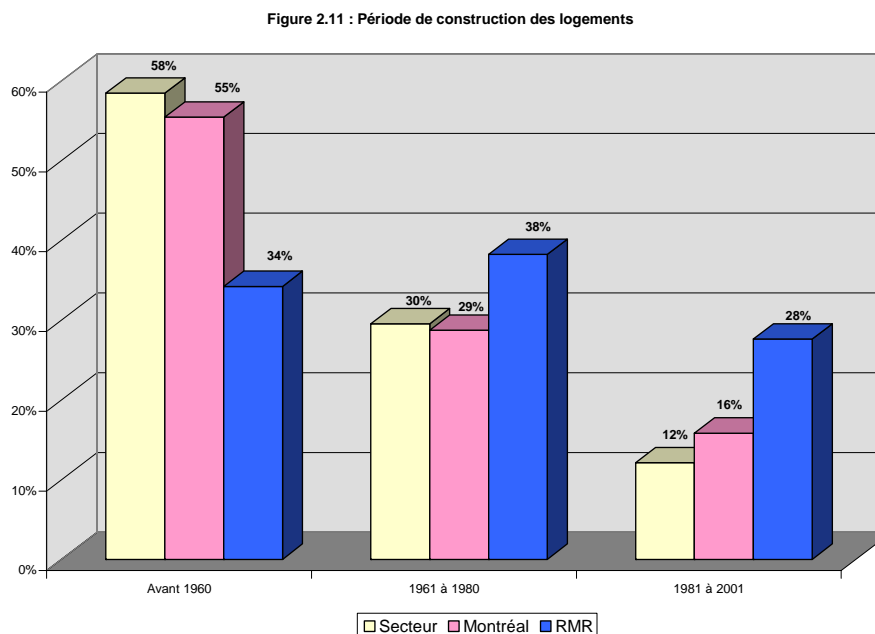
2.2.8 Les logements

Le logement constitue une variable importante à aborder dans le cadre de la caractérisation d'un secteur donné. Les aspects abordés dans le présent document sont la période de construction, le mode d'occupation et le prix des loyers.

La période de construction

Comparativement aux territoires de référence, le stock de logements dans le secteur à l'étude est relativement âgé. On constate en effet que 58% des logements dans le secteur à l'étude ont été construits avant 1960. Cette proportion est de 55% sur l'ensemble du territoire de la ville de Montréal et de seulement 34% dans l'ensemble de la RMR.

Figure 2-11 Période de construction des logements

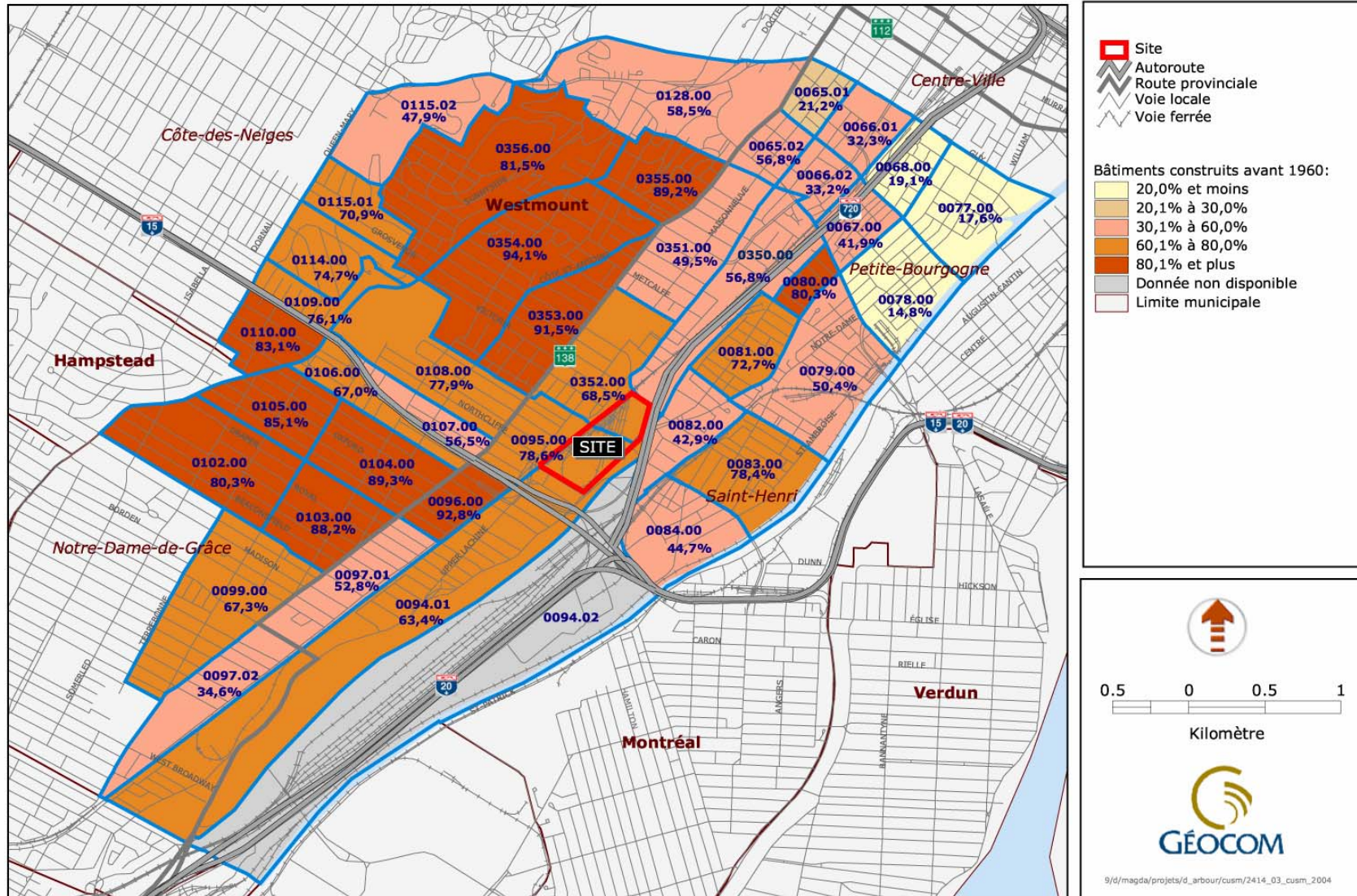


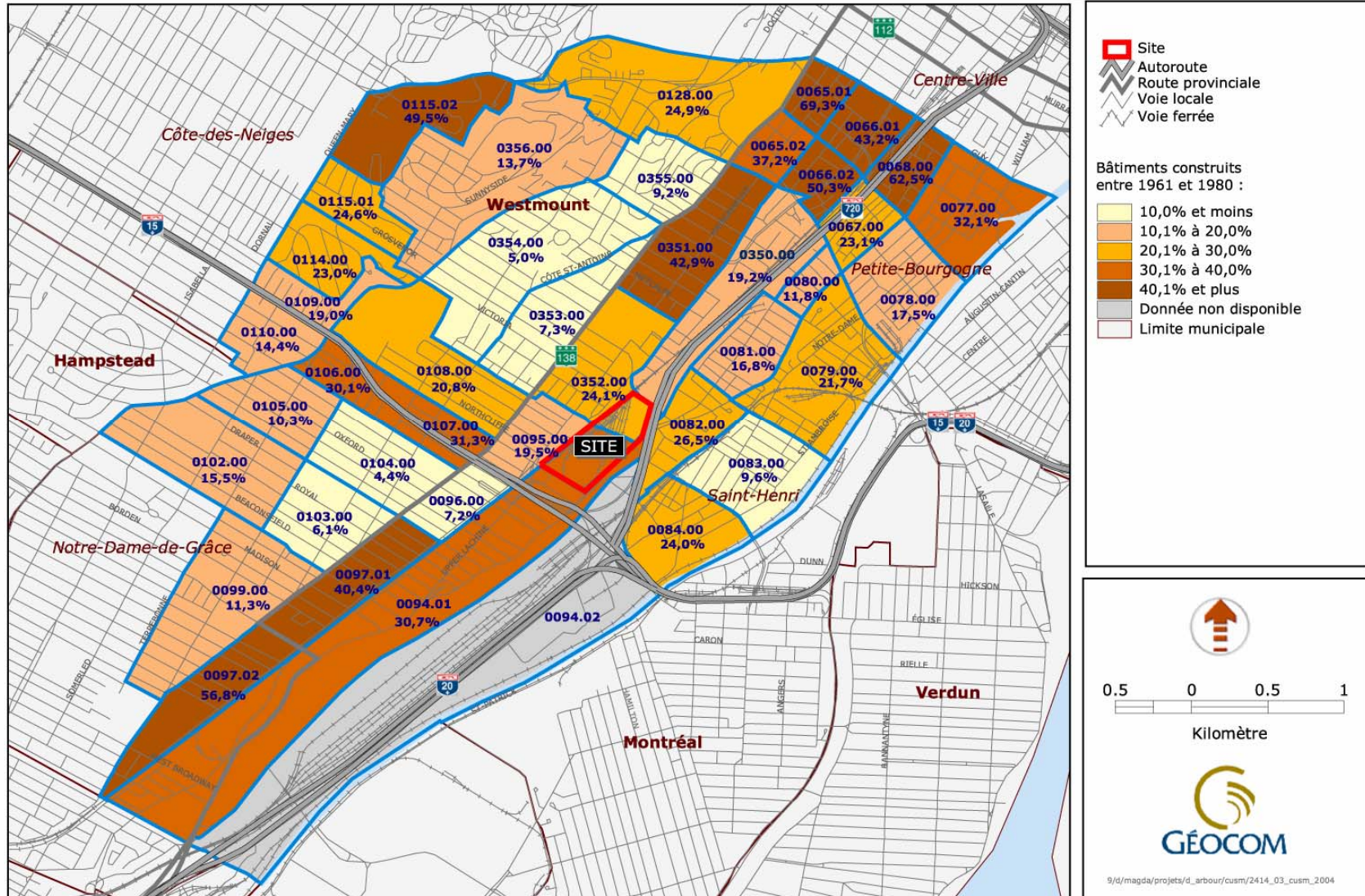
À l'opposé, seulement 12% du stock de logements du secteur à l'étude a été érigé après 1980, comparativement à 16% et à 28% pour la ville de Montréal et la RMR.

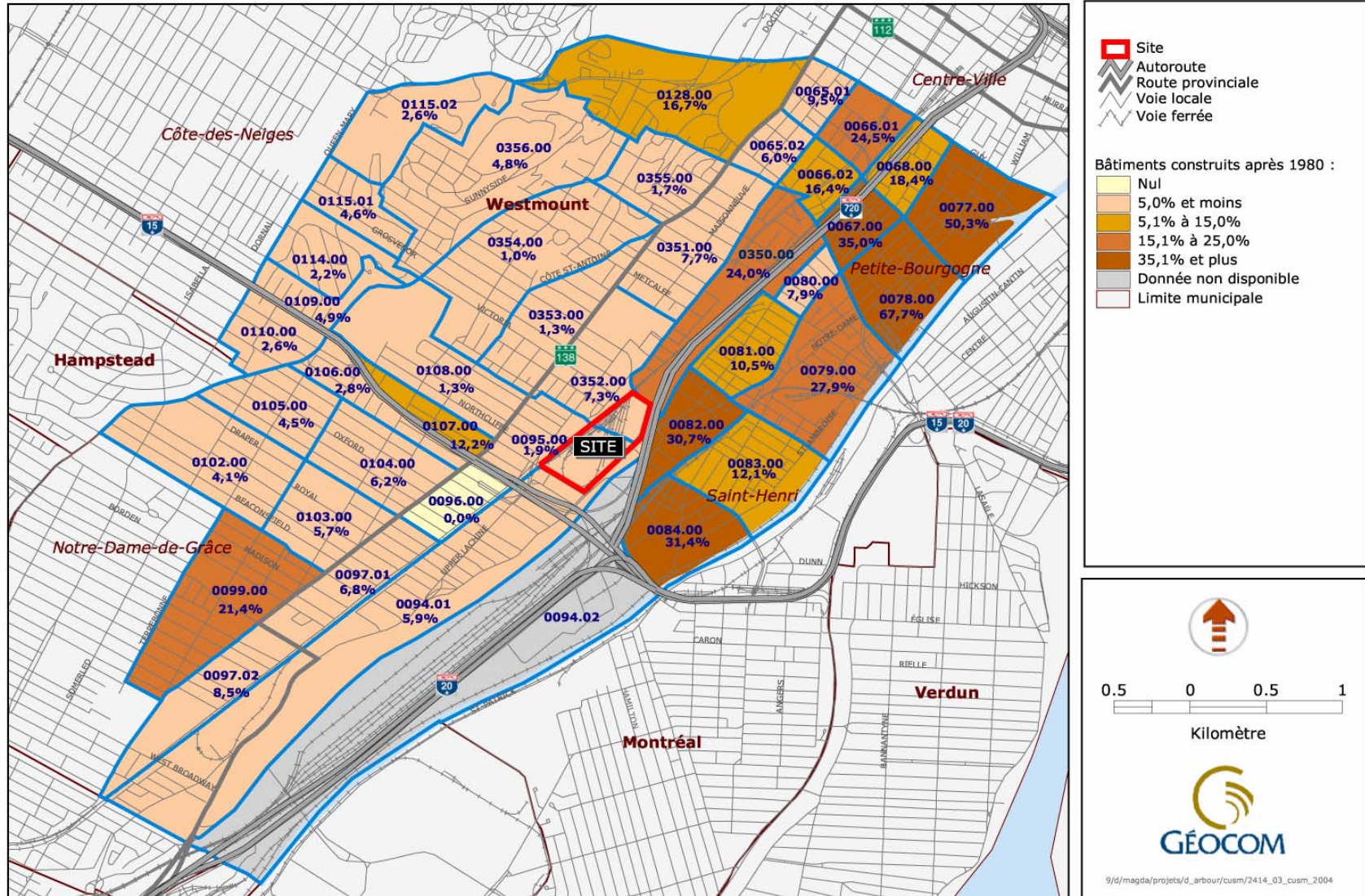
Les trois cartes suivantes permettent d'illustrer géographiquement l'âge du stock de logements à l'intérieur du secteur à l'étude. L'analyse résultats, permet de formuler deux constats généraux :

- Globalement, on peut affirmer que la concentration de logements les plus âgés se retrouve au nord de la rue Sherbrooke principalement dans le secteur de Westmount et de Notre-Dame-de-Grâce;

- La zone où l'on retrouve le plus importante proportion de logements récents est située au sud de la Sainte-Catherine entre Guy et l'autoroute 15. On constate en effet que dans cette zone, au moins 20% du stock de logements a été construit après 1980 dans 8 secteurs de recensement sur un total de 13. On retrouve même 2 secteurs de recensement dans cette zone où plus de la moitié des logements ont été construit après 1980. Or, rappelons que dans l'ensemble du secteur à l'étude, cette proportion atteignait seulement 12%.





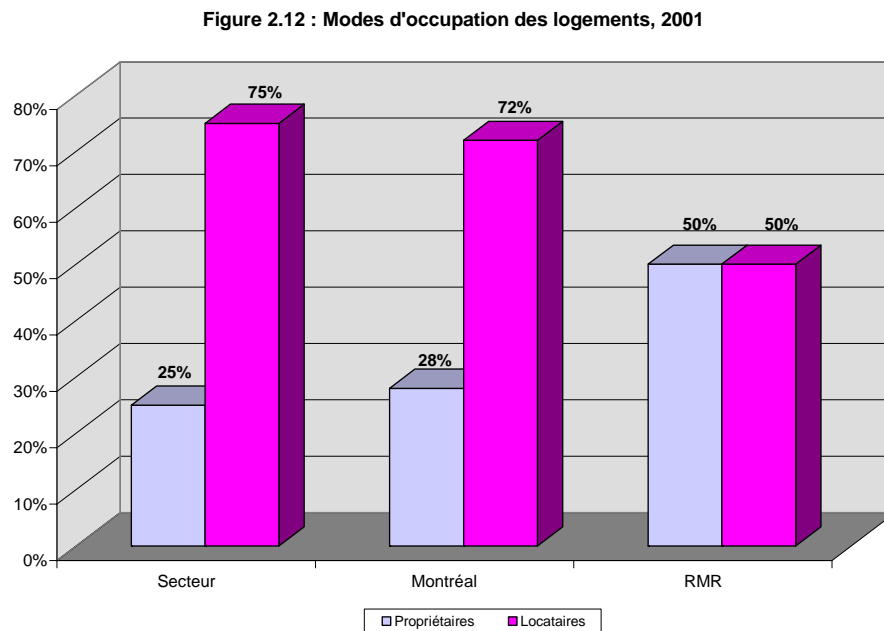


Le mode d'occupation

Les informations présentées dans le recensement de Statistique Canada permettent également d'identifier les ménages qui sont propriétaires et ceux qui sont locataires sur un territoire donné.

Ainsi, selon les informations obtenues, on retrouvait dans le secteur d'étude, en 2001, 75% de locataires et 25% de propriétaires. La proportion de propriétaires est, comme on pouvait s'y attendre, plus élevée sur le territoire de la ville de Montréal (28%) et dans l'ensemble de la RMR de Montréal (50%).

Figure 2-12 Modes d'occupation des logements, 2001



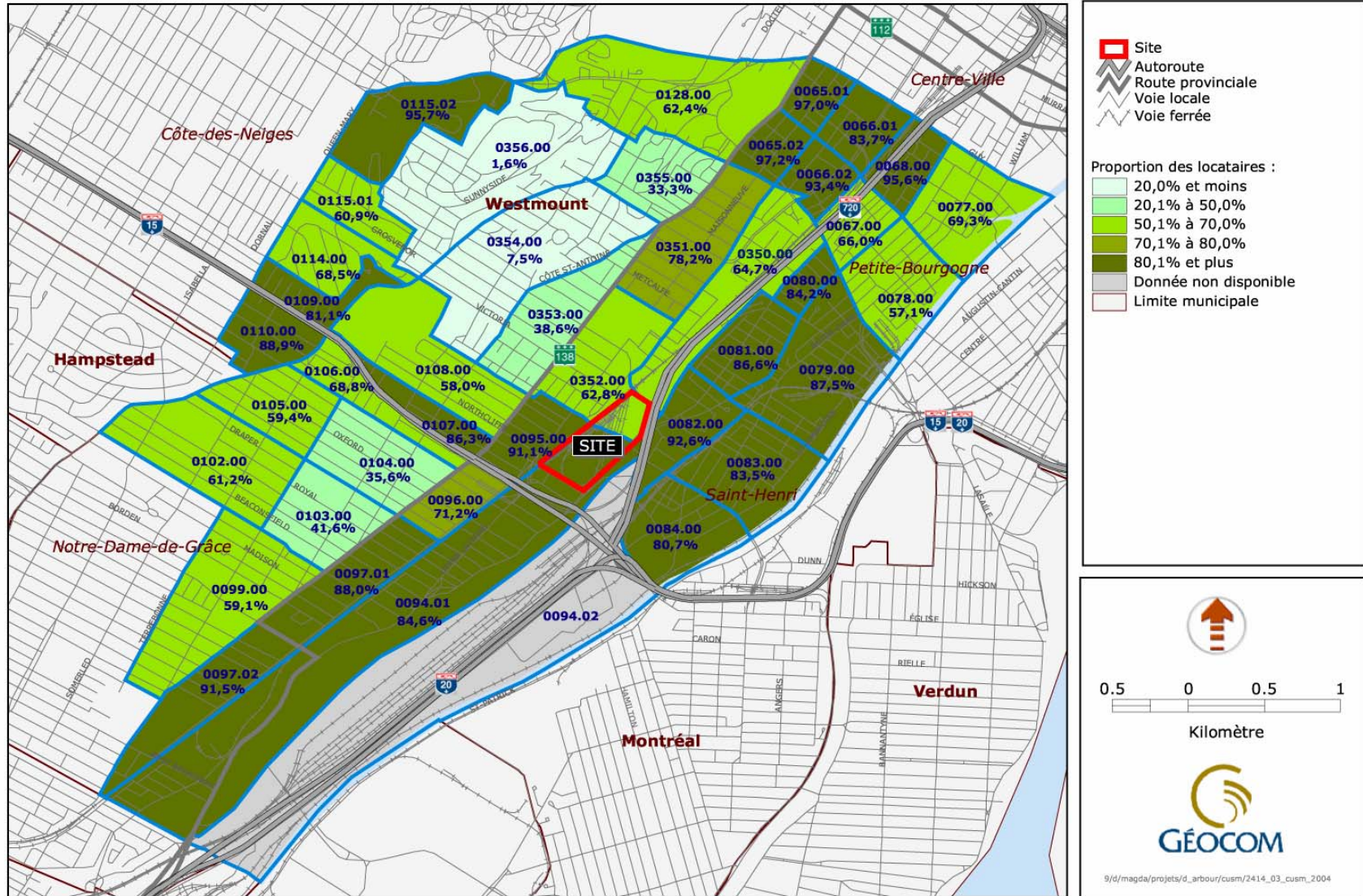
L'analyse de la carte suivante permet de visualiser la répartition des locataires et des propriétaires dans le secteur à l'étude. Les constats qu'on peut formuler sont les suivants :

- Généralement, on peut avancer que la proportion de locataires est supérieure au sud de la rue Sherbrooke alors que la présence de propriétaires est plus importante au nord de la même rue.

Ainsi, on constate que tous les secteurs des quartiers St-Henri et Petite-Bourgogne et les secteurs de recensement situés à l'est de Atwater et au nord de l'autoroute 720 présentent des proportions de locataires variant entre 80,7% et 97,2%.

- On observe également qu'il existe des zones où la proportion de locataires est significativement inférieure à la moyenne du territoire à l'étude. La première de ces zones est située sur le territoire de Westmount au nord de la rue Sherbrooke, où les proportions de locataires varient entre 1,6% et 38,6%.

La deuxième zone où la proportion de locataires est relativement faible est aussi localisée au nord de la rue Sherbrooke, dans le quartier NDG. La proportion de locataires dans ces secteurs varie généralement entre 35,6% et 61,2%.



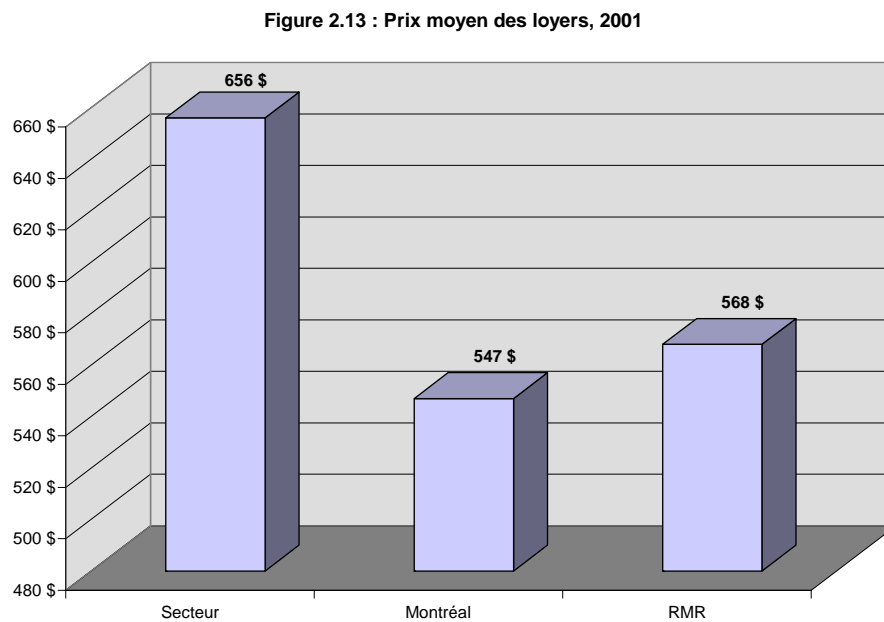
Le prix des loyers

La dernière variable analysée en ce qui concerne le logement est la valeur des loyers (essentiellement pour les logements loués).

En 2001, le prix moyen d'un logement loué était de 656 \$ dans le secteur d'étude. À la même époque, cette moyenne était de 547 \$ sur le territoire de la ville de Montréal et de 568 \$ dans l'ensemble de la RMR de Montréal.

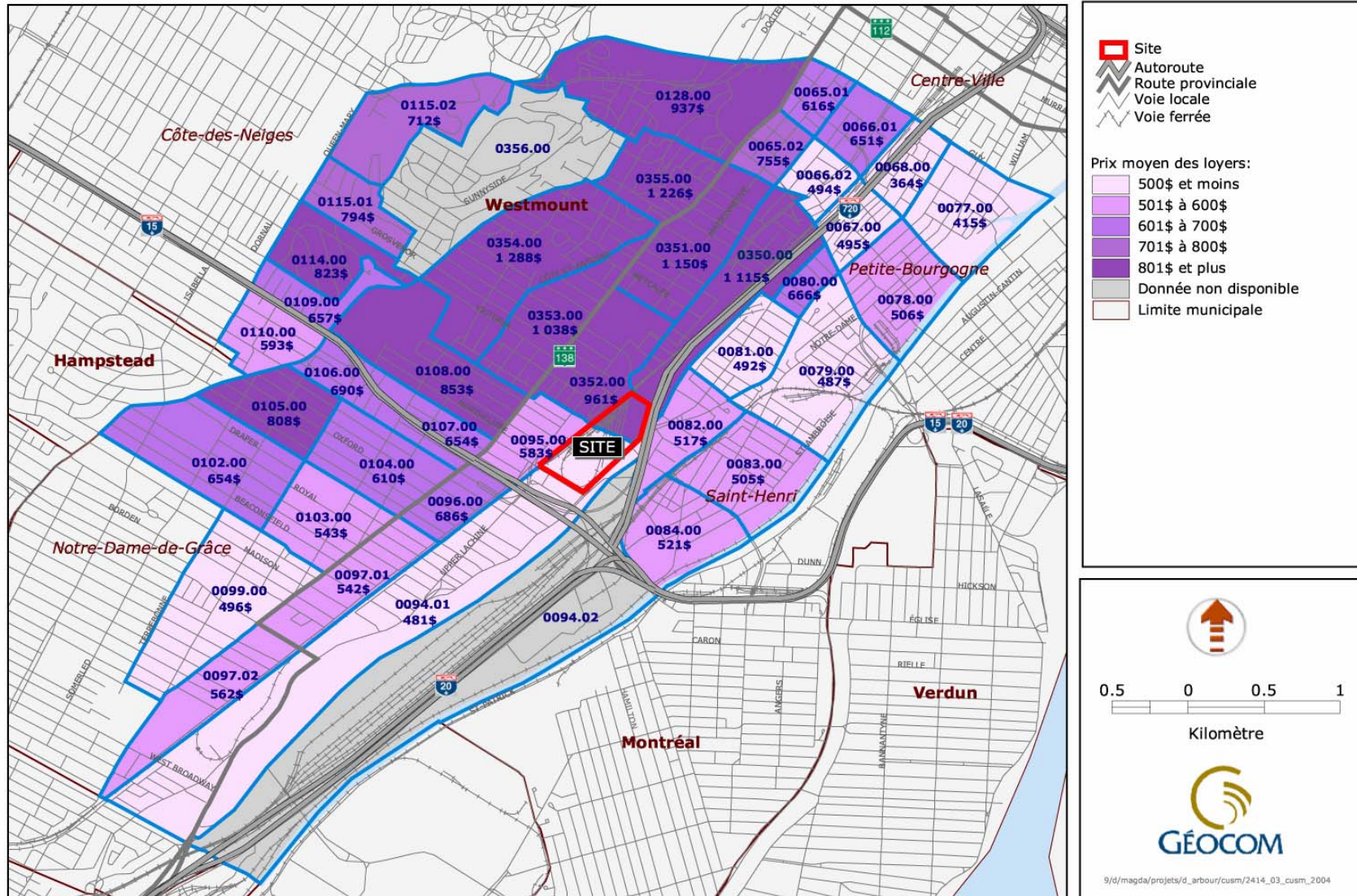
Le prix moyen des loyers et l'évolution des prix au cours des dernières années (1991 – 2001) dans les différentes zones du secteur à l'étude est présenté sur les cartes aux pages suivantes.

Figure 2-13 Prix moyen des loyers, 2001



Ainsi, en ce qui concerne le prix moyen des loyers on constate que :

- Les prix des loyers les plus élevés sont regroupés sur le territoire de Westmount et de Côte-des-Neiges. Le prix moyen des loyers dans ce secteur varie entre 937 \$ et 1 288 \$ par mois.
- Les secteurs qui présentent le prix moyen des loyers le moins élevé se retrouvent au sud de l'autoroute 720. Les deux secteurs de recensement entre Georges-Vanier et Guy présentent une valeur moyenne des loyers qui oscille entre 364 \$ et 415 \$. On retrouve également deux secteurs de recensement dans Saint-Henri / Petite-Bourgogne (à l'ouest de Atwater) qui présente une moyenne inférieure à 500 \$ par mois.



2.3 Conclusion

L'objectif de la présente section était de caractériser l'environnement économique du secteur dans lequel sera implanté le futur Centre universitaire de santé McGill (CUSM).

L'analyse portait principalement sur les caractéristiques socio-économiques du secteur à l'étude. Afin de mieux cerner les caractéristiques de la population du territoire, les résultats obtenus ont été comparés à deux territoires de référence : la Ville de Montréal (soit l'ensemble de l'Île de Montréal) et la région métropolitaine de Montréal (RMR).

Le secteur à l'étude est borné, à l'ouest, par l'ancienne limite municipale de Montréal-Ouest, au nord par la rue Queen Mary, à l'est par la rue Guy et au sud, par le Canal Lachine.

L'exercice réalisé permet d'une part de caractériser l'ensemble du secteur par rapport aux territoires de référence et d'autre part, d'identifier les caractéristiques spécifiques des différentes zones à l'intérieur même du secteur d'étude.

Le constat général qu'on peut formuler à partir de l'analyse des résultats est que le secteur dans son ensemble se distingue sous différents aspects par rapport aux territoires de référence. Toutefois, l'analyse détaillée des caractéristiques de la population démontre qu'il existe des écarts considérables entre certaines parties du secteur.

Ainsi, l'analyse comparative avec les territoires de référence permet de constater que l'ensemble du secteur à l'étude:

- A connu au cours des dernières années une croissance démographique comparable à ce qui a été observé sur l'ensemble de l'île de Montréal;
- Présente une proportion de familles avec enfants similaire à l'ensemble de l'île de Montréal mais, ce résultat est significativement moins élevé que dans l'ensemble de la RMR;
- Présente une moyenne d'âge un peu plus élevée, mais, a connu, au cours des dernières années un rajeunissement de sa population contrairement aux autres territoires de référence;
- Regroupe des ménages dont le revenu moyen est significativement plus élevé que dans les autres territoires analysés. De plus, l'augmentation du revenu moyen au cours des dernières années a été plus importante que dans les autres territoires de référence;
- Présente une proportion d'anglophones significativement plus élevée que dans les territoires de référence;
- Et finalement, regroupe un nombre de personnes qui ont fréquenté l'université, significativement plus élevé que dans les territoires de référence;

Par ailleurs, comme nous l'avons mentionné précédemment, les caractéristiques socio-économiques de la population ne sont pas homogènes dans l'ensemble de la zone d'étude. En fait, on constate une distinction très nette entre les caractéristiques socio-économiques de la population localisée au nord de la rue Sherbrooke par rapport à la population au sud de cette rue. Les distinctions les plus significatives concernent :

- Le dynamisme démographique

La partie sud de la zone à l'étude est beaucoup plus dynamique au niveau démographique que la zone nord (arrondissements de Westmount et NDG/CDN).

- La structure familiale

La proportion de familles avec enfants est significativement plus élevée au nord de la rue Sherbrooke qu'au sud.

Les familles monoparentales sont principalement concentrées au sud de la rue Sherbrooke.

- La structure d'âge

On retrouve dans la portion au nord de Sherbrooke une proportion relativement importante de personnes de moins de 19 ans et de plus de 55 ans.

Au sud de la rue Sherbrooke, la proportion d'enfants et de personnes âgées est relativement faible.

- Les revenus des ménages

Les revenus des ménages sont largement supérieurs dans la partie nord que dans la partie sud du territoire à l'étude.

Dans le secteur de Westmount, les revenus moyens des ménages varient entre 110 300 \$ et 304 200 \$, selon les secteurs de recensement. Dans la partie sud (principalement à l'ouest d'Atwater), les revenus moyens des ménages se situaient en 2001, entre 25 800 \$ et 35 700 \$.

L'analyse a également permis de constater qu'une partie importante des revenus des ménages au sud de Sherbrooke est composée de transferts gouvernementaux. Ce qui n'est pas le cas dans la partie nord du territoire à l'étude.

- La langue maternelle

On retrouve dans la partie sud majoritairement des francophones alors que la population anglophone est principalement localisée sur le territoire de l'ancienne ville de Westmount. Les allophones quant à eux, sont principalement localisés à l'est de la rue Atwater et dans la zone adjacente à la rue Queen Mary.

3. LES IMPACTS SUR LA STRUCTURE COMMERCIALE

Dans cette partie de l'analyse des impacts socio-économiques prévus à la suite de l'implantation du CUSM sur le site de la cour Glen, nous nous attardons plus spécifiquement sur les aspects liés à la structure commerciale du milieu récepteur; dans quelle mesure celle-ci sera affectée et quelles devront être les modifications à apporter pour faire en sorte que le potentiel additionnel généré puisse être satisfait.

L'approche préconisée pour ce faire repose sur des enquêtes administrées aux principaux intervenants concernés (employés des hôpitaux existants, patients, visiteurs et accompagnateurs, commerçants). Notons que ces enquêtes ont été effectuées en avril 2002 dans le cadre des analyses portant sur le regroupement des cinq hôpitaux concernés (Montreal Chest Hospital, Montreal Children's Hospital, Montreal General Hospital, Montreal Neurological Hospital et le Royal Victoria).

Ainsi, à l'époque, quatre sondages et enquêtes ont été effectués. De plus, un inventaire exhaustif des commerces et des établissements de services dans les environs du futur centre hospitalier avait été réalisé.

Bien que le projet du CUSM a été modifié depuis, les informations obtenues auprès des intervenants fréquentant les hôpitaux à l'époque sont encore pertinentes pour estimer les impacts prévisibles. Il s'agit tout simplement d'actualiser les montants et d'ajuster les montants en fonction du nouveau nombre d'employés et de visiteurs.

Dans les pages suivantes, nous traitons successivement de la méthodologie employée, nous analysons les résultats des sondages et enquêtes réalisés en 2002. Par la suite, nous évaluons les impacts potentiels de l'implantation du Campus Glen sur la structure commerciale du milieu récepteur.

Il serait bon de noter que l'analyse des résultats des diverses enquêtes est basée sur le nombre de réponses valides à chacune des questions; c'est la raison pour laquelle le « n » peut varier d'une réponse à l'autre.

Les questionnaires employés de même que le détail de l'inventaire commercial sont placés en annexe.

3.1 Méthodologie

3.1.1 Populations visées

Notre enquête visait quatre populations :

- La première se définit comme l'ensemble des commerces qui étaient situés à l'intérieur d'un rayon équivalent à sept minutes de marche des hôpitaux du CUSM (en 2002) – 606 commerces ont été recensés, dont 338 adjacents au Montreal Children's, 5 au Montreal General et 263 pour les trois autres hôpitaux – et l'ensemble des commerces qui étaient

adjacents au futur site de l'hôpital lors de l'enquête de 2002 (285 commerces). Il ne se trouve que peu de commerces dans les environs immédiats du Montreal General; les propriétaires / opérateurs ont refusé de répondre à notre sondage.

- La seconde se définit comme l'ensemble des employés travaillant dans les cinq hôpitaux concernés à l'époque, soit les employés des hôpitaux : l'Hôpital de Montréal pour enfants, l'Hôpital général de Montréal, l'Institut thoracique de Montréal, l'Hôpital neurologique de Montréal et l'Hôpital Royal Victoria. Les médecins, au nombre de 1 352, ont été exclus de la population visée compte tenu de l'impossibilité de les rejoindre (seulement quatre médecins ont répondu au questionnaire). Donc, notre population visée totalise 14 264 employés. Pour fins d'analyse, nous avons regroupé les employés des cinq hôpitaux en fonction des secteurs commerciaux. Deux secteurs sont constitués d'un seul hôpital et un secteur regroupe trois hôpitaux : l'Hôpital Royal Victoria, l'Institut thoracique de Montréal et l'Hôpital neurologique de Montréal.
- La troisième qui constitue un groupe témoin se définit comme l'ensemble des employés de l'édifice Air Canada (environ 1 050 employés) et du Complexe de santé Reine Elizabeth (environ 180 employés). Ce groupe témoin nous aidera à analyser l'impact du futur déménagement sur le secteur commercial à proximité du futur Campus Glen.
- La quatrième se définit comme l'ensemble des patients et accompagnateurs en clinique externe, utilisateurs des hôpitaux du CUSM (estimé à environ 1,2 million de rendez-vous patients et accompagnateurs en 2002) et l'ensemble des visiteurs aux hôpitaux qui seront éventuellement fusionnés (estimé à environ 0,9 million de visites toujours en 2002 pour les hôpitaux concernés à l'époque). Les patients alités ne sont pas inclus dans la population visée, leurs impacts sur l'achalandage des commerces environnants étant jugés marginaux et étant, par ailleurs, difficilement interrogeables.

3.1.2 Calcul des marges d'erreur

Pour fins de présentation des résultats, nous avons estimé la marge d'erreur en fonction d'une proportion; c'est là un calcul théorique qui n'exige pas l'écart-type, contrairement à une moyenne (voir tableaux suivants). La marge d'erreur dans les tableaux correspond à la marge maximale pour une proportion (la marge d'erreur maximale se situe pour une proportion à 50%), avec 19 chances sur 20 de ne pas se tromper (intervalle de confiance). Voir Tableau 3.3-1 à Tableau 3-6.

**Tableau 3.3-1 :
Marge d'erreur pour les marchands**

Site	Échantillon (n)	Population visée (N)	Marge d'erreur
Marchands adjacents au Montreal Children's	146	338	6,1%
Marchands adjacents au Montreal General	0	5	N/A
Marchands adjacents aux trois autres hôpitaux	96	263	8,0%
Tous les marchands des sites actuels en excluant l'Hôpital général de Montréal	242	601	4,9%
Marchands à proximité du futur site	184	285	4,3%

**Tableau 3-2 :
Marge d'erreur pour les employés des hôpitaux, par hôpital**

Hôpital	Échantillon (n)	Population visée (N)	Marge d'erreur
Institut thoracique de Montréal	126	620	7,8
Hôpital de Montréal pour enfants	358	2 305	4,8
Hôpital général de Montréal	298	4 811	5,5
Hôpital neurologique de Montréal	202	788	5,9
Hôpital Royal Victoria	244	5 740	6,1
Total	1 228	14 264	2,7

**Tableau 3-3 :
Marge d'erreur pour les employés des hôpitaux par site**

Site	Échantillon (n)	Population visée (N)	Marge d'erreur
Hôpital de Montréal pour enfants	358	2 305	4,8
Hôpital général de Montréal	298	4 811	5,5
Trois autres hôpitaux	572	7 148	5,0
Total	1 228	14 264	3,5

**Tableau 3-4 :
Marge d'erreur pour le groupe témoin (les employés de l'édifice Air Canada et du Complexe de santé Reine Elizabeth)**

Site	Échantillon (n)	Population visée (N)	Marge d'erreur
Édifice Air Canada	57	1 050	12,6
Complexe de santé Reine Elizabeth	63	180	10,0
Total	120	1 230	11,1

**Tableau 3-5 :
Marge d'erreur pour les patients et accompagnateurs par hôpital (rendez-vous)**

Hôpital	Échantillon (n)	Population visée* (N)	Marge d'erreur
Hôpital de Montréal pour enfants	106	127 454	9,5
Hôpital général de Montréal	99	421 734	9,8
Institut thoracique de Montréal	139	36 251	8,3
Hôpital neurologique de Montréal	98	34 983	9,9
Hôpital Royal Victoria	130	533 019	8,6
Total	572	1 153 441	4,1

** Pour estimer la population visée des patients et des accompagnateurs, nous avons utilisé un ratio accompagnateurs/patient de 0,5 pour tous les hôpitaux sauf pour l'Hôpital de Montréal pour enfants, où nous avons plutôt utilisé un ratio de 1,2 adulte par enfant-patient (les enfants n'ont pas été comptabilisés comme consommateurs). Le tableau estime le nombre de rendez-vous et de visites annuelles en comptabilisant les patients et les accompagnateurs de façon distincte, c'est-à-dire que si une personne se présente avec deux accompagnateurs, cela compte pour trois rendez-vous.

**Tableau 3-6 :
Marge d'erreur pour les visiteurs par hôpital (visite)**

Hôpital	Échantillon (n)	Population visée** (N)	Marge d'erreur
Hôpital de Montréal pour enfants	89	118 121	10,4
Hôpital général de Montréal	114	304 821	9,2
Institut thoracique de Montréal	63	25 321	12,3
Hôpital neurologique de Montréal	78	64 810	11,1
Hôpital Royal Victoria	99	369 141	9,8
Total	443	882 214	4,7

** Pour estimer la population visée des visiteurs, nous avons, dans un premier temps, estimé le nombre de jours d'hospitalisation et, par la suite, appliqué un ratio de visiteurs/jour d'hospitalisation de 2,55. Le tableau estime le nombre de visites annuelles.

3.1.3 Pondération des résultats de l'enquête

À la base du processus d'estimation se trouve le poids d'échantillonnage d'une unité, qui équivaut à l'inverse de la probabilité de sélection de cette dernière. En termes plus simples, il désigne le nombre d'unités d'une population représentée par une unité de l'échantillon.

Cet exercice de pondération ou de post-stratification est une étape fondamentale afin de s'assurer de la meilleure représentativité de notre échantillon. Elle consiste généralement à pondérer les strates de l'échantillon jugées les plus pertinentes pour l'analyse des résultats. Le redressement de l'échantillon se réalise à partir des données fiables sur la population visée.

Les fichiers ont donc été pondérés afin que nos échantillons correspondent au nombre total de patients ou d'employés dans chacun des hôpitaux et des commerces autour des divers sites.

3.1.4 Projection des résultats

Pour présenter les résultats de cette étude, nous avons procédé à la multiplication des résultats de l'enquête par l'inverse de la fraction du sondage, de façon à obtenir une estimation de la fréquence d'une caractéristique dans l'ensemble de la population. Cette approche permet d'estimer les résultats en valeur absolue pour la population visée. Par conséquent, tous les résultats présentés sont une projection des résultats pour l'ensemble de la population visée. L'avantage de cette approche est de donner un estimé en valeur absolue selon la population visée. Dans une étude d'achalandage, c'est justement cette valeur que l'on veut estimer, c'est-à-dire le nombre de déplacements et non pas le pourcentage d'une population.

3.1.5 Qualité des données

Une attention particulière a été apportée à la qualité des données recueillies. Ainsi, une procédure de validation des données a été élaborée consistant à s'assurer que toutes les questions ont obtenu une réponse, qu'il n'y a pas eu d'erreurs dans l'entrée des données et que les questionnaires ont été remplis de façon cohérente.

Afin d'assurer le contrôle de la qualité de l'enquête, des entrevues ont été partiellement refaites au téléphone afin de valider les réponses recueillies par les interviewers. Des rappels auprès de répondants pour obtenir des réponses manquantes ou des précisions ont également eu lieu.

Finalement, nous avons effectué une seconde validation du fichier à l'aide du logiciel SPSS, version 9.0, qui permet la double vérification, les tests de cohérence et la détection d'erreurs codes et d'erreurs filtres.

Tous les produits destinés au client, c'est-à-dire le questionnaire annoté et les fichiers de format ASCII, SPSS ou Excel (selon la préférence du client), ont été vérifiés deux fois.

Le traitement des données s'est fait à l'aide du logiciel SPSS 9.0.

3.2 Présentation des résultats des enquêtes

Rappelons que pour les fins de l'analyse, les résultats ont été extrapolés aux populations visées. De cette façon, on peut estimer l'incidence d'une réponse sur l'ensemble d'une population visée.

Les données de l'enquête qui ont été jugées importantes (généralement à cause de la différence significative au niveau statistique) ont été mises en caractères gras dans les tableaux et commentées.

Signalons que, dans certains tableaux, le total en pourcentage des colonnes n'égale pas tout à fait 100%. Cela découle de l'arrondissement des résultats à l'intérieur des tableaux. De la même façon, pour des tableaux particuliers, le total en pourcentage des colonnes est largement supérieur à 100%. Ces tableaux réfèrent à des questions à réponses multiples, où les répondants ont parfois donné plus d'une réponse.

3.2.1 Résultats de l'enquête auprès des marchands

3.2.1.1 PROFIL DES MARCHANDS

Il existait en 2002 deux fois moins de commerces adjacents au futur site (285) par rapport aux sites actuels (601); il est donc raisonnable d'anticiper que la demande accrue pourra nécessiter une implantation commerciale additionnelle ou encore pourrait se traduire par un accroissement du volume des commerces en place actuellement.

Le profil des 601 commerces adjacents aux sites actuels des hôpitaux est sensiblement le même que pour les 285 commerces adjacents au futur site. En effet, respectivement 76% et 68% des commerces sont classés dans des proportions semblables dans 13 types d'établissements (voir Tableau 3-7). Cependant, une proportion plus importante des commerces adjacents aux sites actuels est dédiée à la restauration (25% pour les sites actuels et 11% pour le futur site). En chiffres absolus, 151 restaurants desservaient en 2002 les sites actuels contre à peine 31 pour le futur site. De plus, on note que seulement trois pharmacies sont situées à proximité des sites actuels, alors qu'il s'en trouve pratiquement trois fois plus (huit) dans les environs de la Cour Glen. Voir Tableau 3-7.

**Tableau 3-7 :
Types de commerces adjacents aux sites actuels et au futur site**

Q8. Classification du commerce

Site Type de commerce	Commerces adj. au Montreal Children's		Commerces adj. aux autres hôpitaux		Tous les commerces des sites actuels		Commerces du futur site	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Magasin à rayon ou magasin à 1\$	5	1%	3	1%	7	1%	0	0%
Magasin de vêtements, de chaussures ou de tissus	39	12%	47	18%	86	14%	34	12%
Magasin d'ameublement, d'articles pour la maison, etc.	19	5%	8	3%	27	4%	33	11%
Papeterie, magasin d'articles de bureau ou d'ordinateurs	5	1%	0	0%	5	1%	0	0%
Librairie ou magasin de cartes de souhaits	14	4%	11	4%	25	4%	5	2%
Magasin de photo, de caméras ou d'encadrement	9	3%	8	3%	17	3%	8	3%
Bijouterie ou magasin de cadeaux	21	6%	11	4%	32	5%	29	10%
Magasin d'articles de sport, d'artisanat ou animalerie	14	4%	3	1%	17	3%	8	3%
Magasin de jouets, de hobby ou de musique	2	1%	0	0%	2	0%	5	2%
Fleuriste	5	1%	5	2%	10	2%	3	1%
Restaurant	74	22%	77	29%	151	25%	31	11%
Dépanneur ou magasin d'alimentation	46	14%	27	10%	74	12%	31	11%
Pharmacie	0	0%	3	1%	3	0%	8	3%
Autres	86	25%	60	23%	146	24%	91	32%
Total	338	100%	263	100%	601	100%	285	100%

Les commerces adjacents aux sites actuels ont sensiblement le même nombre d'années d'opération que les commerces adjacents au futur site. En moyenne, les commerces ont une douzaine d'années d'opération, la médiane n'est cependant que de six ou sept ans. La variation est très élevée (écart-type entre 13 et 15 ans), le minimum de temps d'opération étant de 1 mois et le maximum, de 100 années d'opération (voir Tableau 3-8).

Tableau 3-8 :
Nombre d'années d'opération des commerces adjacents aux sites actuels et au futur site

Q5. Depuis combien d'années opérez-vous votre commerce à cette adresse ?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Commerces adjacents au Montreal Children's	336	11,4	7	13,1	0,5	80
Commerces adjacents aux trois autres hôpitaux	260	11,8	7	13,0	0,1	75
Tous les commerces des sites actuels	596	11,6	7	13,0	0,1	80
Commerces du futur site	285	12,49	6	15,0	0,1	100

Par classe d'années d'opération, on observe que 15% des commerces des sites actuels ont un an et moins d'existence, 30% plus d'un an à cinq ans d'existence et 55% plus de cinq ans. On observe pratiquement la même distribution chez les commerces à proximité du futur site : 14% des commerces ont un an et moins d'existence, 29% plus d'un an à cinq ans d'existence et 57% plus de cinq ans (voir Tableau 3-9).

Tableau 3-9 :
Classes d'années d'opération des commerces adjacents aux sites actuels et au futur site

Q5. Depuis combien d'années opérez-vous votre commerce à cette adresse ?

Site	Un an et moins	Plus d'un an à 5 ans	Plus de 5 ans à 10 ans	Plus de 10 ans à 20 ans	Plus de 20 ans
Commerces adjacents au Montreal Children's	16%	29%	17%	24%	14%
Commerces adjacents aux trois autres hôpitaux	15%	31%	19%	18%	18%
Tous les commerces des sites actuels	15%	30%	18%	21%	16%
Commerces du futur site	14%	29%	23%	11%	22%

3.2.1.2 PROPORTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES LIÉ À LA PROXIMITÉ DES HÔPITAUX

La proportion du chiffre d'affaires lié à la présence des hôpitaux adjacents aux divers sites est relativement faible (autour de 6%). La médiane est autour de 3% seulement. La variation est très élevée (écart-type entre 7% et 11%), le minimum de proportion étant de zéro et le maximum de 90%. Voir Tableau 3-10.

Tableau 3-10 :
Proportion du chiffre d'affaires lié à la présence des hôpitaux adjacents aux sites actuels

Q5. Selon-vous au cours de la dernière année, quelle a été la proportion du chiffre d'affaires de cet établissement attribuable à la fréquentation du personnel, des patients ou des visiteurs de l'un ou l'autre des cinq hôpitaux ?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Marchands adjacents au Montreal Children's	338	5,6	2	11	0	90
Marchands adjacents aux trois autres hôpitaux	263	6,1	5	7	0	32
Tous les marchands des sites actuels	601	5,8	3	10	0	90

Par classe de proportion du chiffre d'affaires, on observe que 14% des commerces des sites actuels dépendent pour plus de 10% de leur chiffre d'affaires de la présence des hôpitaux adjacents (voir Tableau 3-11).

Tableau 3-11 :
Classe de proportion du chiffre d'affaires lié à la présence des hôpitaux adjacents aux sites actuels

Q5. Selon-vous au cours de la dernière année, quelle a été la proportion du chiffre d'affaires de cet établissement attribuable à la fréquentation du personnel, des patients ou des visiteurs de l'un ou l'autre des cinq hôpitaux ?

Site	1%-10 %	+10%-20%	+ 20%-50%	+50%
Marchands adjacents au Montreal Children's	87%	9%	4%	1%
Marchands adjacents aux trois autres hôpitaux	85%	8%	7%	0%
Tous les marchands des sites actuels	86%	9%	5%	1%

3.2.1.3 ÉVOLUTION DES VENTES

L'évolution des ventes, au cours des trois dernières années (avant la réalisation de l'enquête), est sensiblement la même, peu importe le site. Plus du tiers des commerces ont vu leur chiffre d'affaires augmenter et environ le cinquième, diminuer. Voir Tableau 3-12.

Tableau 3-12 :
Évolution des ventes au cours des trois dernières années pour les commerces adjacents aux sites actuels et au futur site

Q8. Au cours des trois dernières années, les ventes de ce commerce ont-elles ...

Site	Commerces adj. au Montreal Children's		Commerces adj. aux autres hôpitaux		Tous les commerces des sites actuels		Commerces du futur site	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Énoncé								
...augmenté	74	30%	79	41%	154	35%	85	40%
...resté stable	120	48%	74	39%	194	44%	84	40%
...diminué	56	22%	38	20%	94	21%	43	20%
Total	250	100%	192	100%	442	100%	212	100%

La perception des marchands quant à l'évolution des ventes pour leur commerce, suite au déménagement des hôpitaux du CUSM, se distingue de façon importante selon le site qu'ils occupent. Ainsi, à peine 1% des marchands des sites actuels croient que leurs ventes vont augmenter; au contraire, 72% des marchands du futur site croient que leurs ventes vont augmenter. Plus du tiers des commerçants des sites actuels croient que leurs ventes vont diminuer. Cette situation est perçue de façon particulièrement négative par les marchands adjacents au Montreal Children's; en effet, 47% croient que leur chiffre d'affaires va baisser suite au déménagement de l'hôpital. Voir Tableau 3-13.

Tableau 3-13 :
Évolution des ventes des commerces adjacents aux sites actuels et au futur site suite au déménagement des hôpitaux du CUSM

Q8. Suite au déménagement de(s) l'hôpital (aux), est-ce que vous pensez que vos ventes vont :

Site	Commerces adj. au Montreal Children's		Commerces adj. aux autres hôpitaux		Tous les commerces des sites actuels		Commerces du futur site	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Énoncé								
...augmenter	2	1%	3	1%	5	1%	204	72%
...rester stables	171	52%	186	74%	358	62%	64	22%
...diminuer	153	47%	63	25%	216	37%	2	1%
Total	326	100%	252	100%	578	100%	270	95%

3.2.1.4 CONNAISSANCE PAR RAPPORT AU PROJET

Curieusement, les marchands localisés à proximité du futur site semblent beaucoup mieux informés par rapport au projet de déménagement des hôpitaux du CUSM que ceux près des sites actuels. En effet, les deux tiers des marchands des sites actuels n'avaient jamais entendu parler du projet avant l'entrevue, contre environ le tiers pour les marchands du futur site. Les marchands adjacents au Montreal Children's semblent particulièrement mal informés (77% des marchands adjacents ne connaissaient le projet d'aucune façon). Au contraire, les marchands du futur site

connaissent le projet dans deux tiers des cas et le tiers le connaît bien ou parfaitement (voir Tableau 3-14).

**Tableau 3-14 :
Connaissance des marchands du projet de déménagement des hôpitaux du CUSM par les
commerçants adjacents aux sites actuels et au futur site**

Q8. Classification du commerce

Site	Marchands adj. au Montreal Children's		Marchands adj. aux autres hôpitaux		Tous les marchands des sites actuels		Marchands du futur site	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Niveau de connaissance								
Jamais entendu parler avant notre rencontre	262	77%	140	53%	401	67%	98	35%
Je ne connais le projet que de nom	21	6%	49	19%	70	12%	91	33%
Je connais bien le projet	42	12%	74	28%	116	19%	84	30%
Je connais parfaitement le projet	14	4%	0	0%	14	2%	8	3%
Total	338	100%	263	100%	601	100%	280	100%

3.2.1.5 PERCEPTION DES IMPACTS RELIÉS AU PROJET

Les marchands localisés près des sites actuels ont une opinion légèrement négative à neutre (entre 4,2 et 5,5) par rapport aux divers impacts probables du projet. Évidemment, très peu de commerces, comme on a pu le constater précédemment, dépendent grandement des hôpitaux. (Voir Tableau 3-15).

Tableau 3-15 :
Évaluation de l'impact du projet de déménagement des hôpitaux du CUSM selon les commerces adjacents aux sites actuels

*Q4. Je vais vous énumérer des éléments qui pourraient évoluer avec le déménagement **des cinq hôpitaux du CUSM**. Pour chacun de ces éléments, donnez-moi votre évaluation de l'impact du projet, en me donnant une note entre 1 et 10, où 10 signifie que le projet aura des impacts extrêmement positifs et 1 des impacts extrêmement négatifs*

Énoncé	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
La disponibilité des places de stationnement dans les environs	601	5,5	5	1,0	3	10
Le nombre de clients	601	4,2	4	1,0	1	7
Votre chiffre d'affaires	601	4,2	4	1,0	1	7
La fermeture de certains commerces	601	4,4	5	0,9	1	5
Les loyers des commerces	601	5,1	5	0,6	3	9
La valeur des édifices commerciaux	601	4,9	5	0,6	2	8

Contre toute attente, l'opinion des marchands opérant à proximité du futur site est à peine plus positive par rapport à celle des marchands localisés près des sites actuels (entre 2,9 et 6,6), et beaucoup d'appréhensions ont été exprimées par rapport à la disponibilité des places de stationnement dans les environs (2,9) (voir Tableau 3-16).

Tableau 3-16 :
Évaluation de l'impact du projet de déménagement des hôpitaux du CUSM selon les commerces adjacents au futur site

*Q4. Je vais vous énumérer des éléments qui pourraient évoluer avec le déménagement **des cinq hôpitaux du CUSM**. Pour chacun de ces éléments, donnez-moi votre évaluation de l'impact du projet, en me donnant une note entre 1 et 10, où 10 signifie que le projet aura des impacts extrêmement positifs et 1 des impacts extrêmement négatifs*

Énoncé	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
La disponibilité des places de stationnement dans les environs	285	2,9	2	1,7	1	7
Le nombre de clients	285	6,6	6	1,3	4	10
Votre chiffre d'affaires	285	6,5	6	1,2	4	10
La venue de nouveaux commerces	285	6,4	6	1,2	5	10
La fermeture de certains commerces	285	4,9	5	1,2	1	10
Les loyers des commerces	285	4,2	4	1,6	1	10
La valeur des édifices commerciaux	285	6,3	6	1,3	1	10

Essentiellement, les impacts positifs anticipés par les marchands opérant à proximité du futur site sont liés à l'augmentation du nombre de leurs clients ou de leurs ventes (57%), à l'achalandage du quartier ou à l'amélioration de l'activité économique (54%) (Voir Tableau 3-17).

Tableau 3-17 :
Impacts positifs liés au déménagement des hôpitaux du CUSM selon les commerces adjacents au futur site

Q3. Le futur hôpital sera situé rappelons-le dans le quadrilatère borné à l'ouest par la rue Décarie, au nord par de Maisonneuve, à l'est par la rue Glen et au sud par la rue St-Jacques. Quels sont les impacts positifs ou négatifs que vous anticipez pour votre commerce et pour le secteur suite à l'implantation de l'hôpital ?

Énoncé positif	N	%
Aucun	36	15%
Plus de clients et de ventes	141	57%
Plus d'achalandage dans le quartier	73	30%
Amélioration de l'activité économique dans le quartier	59	24%
Total	246	126%

Les impacts négatifs anticipés par les marchands du futur site sont liés essentiellement à l'augmentation du trafic (27 %) ou aux problèmes de stationnement (23 %) (voir Tableau 3-18).

**Tableau 3-18 :
Impacts négatifs liés au déménagement des hôpitaux du CUSM selon les commerces adjacents au futur site**

Q3. Le futur hôpital sera situé rappelons-le dans le quadrilatère borné à l'ouest par la rue Décarie, au nord par de Maisonneuve, à l'est par la rue Glen et au sud par la rue St-Jacques. Quels sont les impacts positifs ou négatifs que vous anticipez pour votre commerce et pour le secteur suite à l'implantation de l'hôpital ?

Énoncé négatif	N	%
Aucun	122	51%
Plus de trafic	65	27%
Problèmes de stationnement	54	23%
Plus bruyant	17	7%
Doute de l'augmentation de la clientèle	9	4%
Total	240	112%

3.2.2 Résultats de l'enquête auprès des employés des hôpitaux

3.2.2.1 PROFIL DES EMPLOYÉS DES HÔPITAUX

3.2.2.1.1 Population visée

Notre population visée est constituée des employés de cinq hôpitaux dont trois, soit l'Hôpital Royal Victoria, l'Hôpital général de Montréal et l'Hôpital de Montréal pour enfants, comptent 90% des employés visés par l'enquête (voir Tableau 3-19).

**Tableau 3-19 :
Répartition des employés par hôpital
(employés des hôpitaux)**

Q0D. Pourriez-vous nous indiquer parmi la liste suivante, dans quel hôpital vous travaillez principalement?

Hôpital	N	%
Institut thoracique de Montréal	620	4
Hôpital de Montréal pour enfants	2 305	16
Hôpital général de Montréal	4 811	34
Hôpital neurologique de Montréal	788	6
Hôpital Royal Victoria	5 740	40
Total	14 264	100

Rappelons, que pour fins d'analyse, nous avons regroupé les employés des cinq hôpitaux en fonction des secteurs commerciaux situés à distance de marche (sept minutes en moyenne) des emplacements actuels des hôpitaux du CUSM. La carte géographique de la page suivante montre l'étendue des secteurs commerciaux et la localisation des hôpitaux qui en font partie. Deux secteurs sont constitués d'un seul hôpital et un secteur en regroupe trois : l'Hôpital Royal Victoria, l'Institut thoracique de Montréal et l'Hôpital neurologique de Montréal. Dorénavant, dans les tableaux croisés, l'Hôpital de Montréal pour enfants sera identifié par l'acronyme de MCH, l'Hôpital

général de Montréal par l'acronyme MGH, les trois autres hôpitaux par « autres hôpitaux », tout simplement. Voir Tableau 3-20.

Tableau 3-20 :
Répartition des employés par sites d'enquête
(employés des hôpitaux)

Q0D. Pourriez-vous nous indiquer parmi la liste suivante, dans quel hôpital vous travaillez principalement?

Site	N	%
Hôpital de Montréal pour enfants	2 305	16
Hôpital général de Montréal	4 811	34
Autres hôpitaux	7 148	50
Total	14 264	100

3.2.2.1.2 Profil sociodémographique des employés des hôpitaux

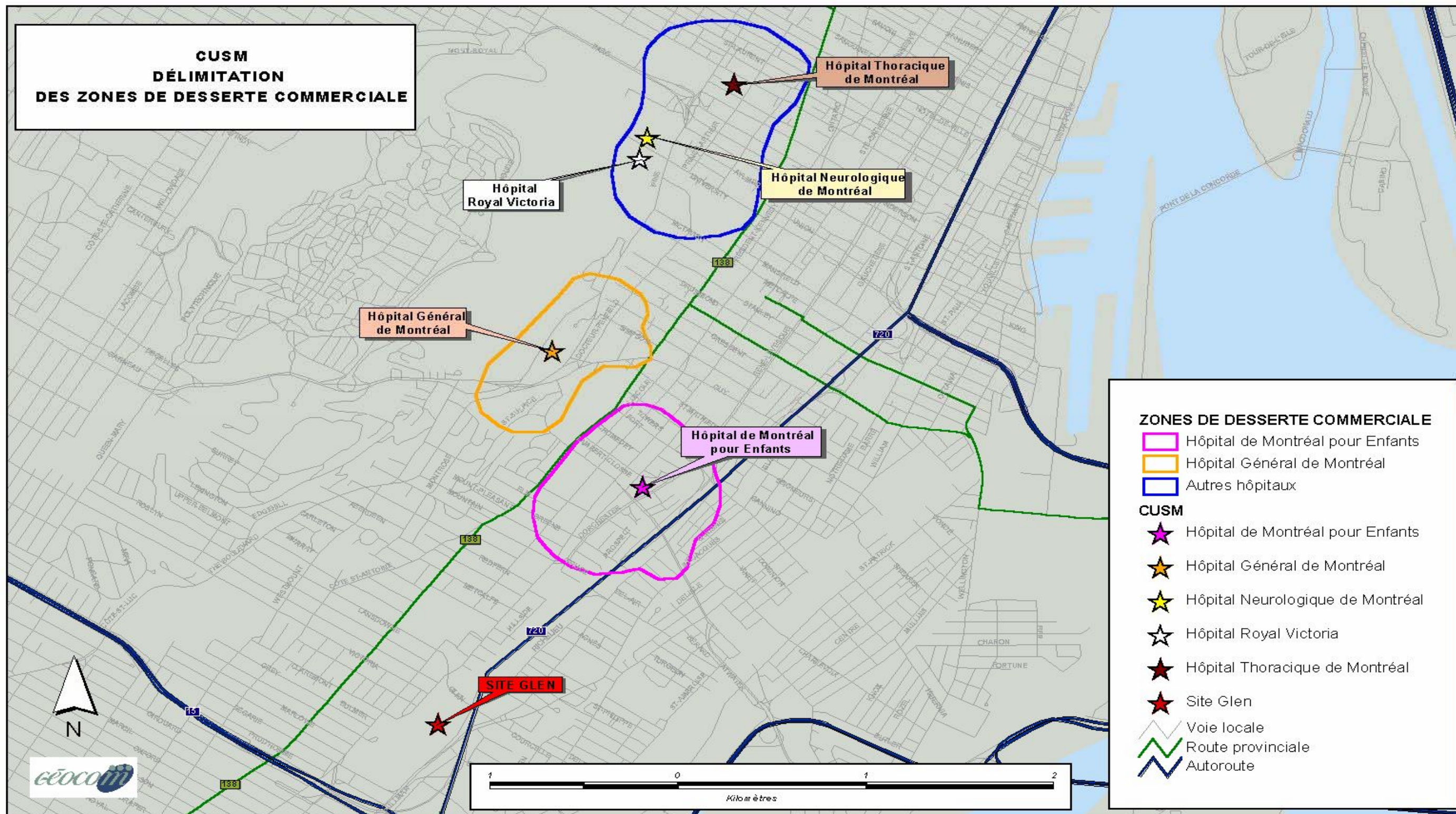
La langue maternelle des employés se répartit à parts quasi égales entre le français, l'anglais ou une autre langue (voir Tableau 3-21).

Tableau 3-21 :
Langue maternelle par site d'enquête
(employés des hôpitaux)

SD02. Quelle est votre langue maternelle ?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Langue								
Français	921	40	1 598	33	2 255	32	4 774	34
Anglais	921	40	1 776	37	2 495	35	5 192	36
Autre	464	20	1 437	30	2 375	33	4 275	30
Total	2 305	100	4 811	100	7 124	100	14 240	100

Les femmes constituent les trois quarts de notre population visée (voir Tableau 3-22).



**Tableau 3-22 :
Sexe par site d'enquête
(employés des hôpitaux)**

SD98. Sexe du répondant

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Femme	1 886	82	3 584	74	5 195	73	10 665	75
Homme	419	18	1 227	26	1 953	27	3 599	25
Total	2 305	100	4 811	100	7 148	100	14 264	100

Les employés sont âgés entre 18 et 71 ans, pour une moyenne de 40 ans (voir Tableau 3-23).

**Tableau 3-23 :
Moyenne d'âge selon le site d'enquête
(employés des hôpitaux)**

SD01. En quelle année êtes-vous né(e) ?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	2 292	39	39	11	18	71
Hôpital général de Montréal	4 730	39	39	10	19	67
Autres hôpitaux	7 011	41	41	10	18	66
Total	14 033	40	40	11	18	71

La très grande majorité des employés a entre 25 et 54 ans (83%) (Voir Tableau 3-24).

Tableau 3-24 :
Catégorie d'âge selon le site d'enquête
(employés des hôpitaux)

SD01. En quelle année êtes-vous né(e) ?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
18 à 24 ans	187	8	420	9	297	4	903	6
25 à 34 ans	676	29	1 195	25	1 771	25	3 641	26
35 à 44 ans	682	30	1 663	35	2 184	31	4 529	32
45 à 54 ans	528	23	1 082	23	1 900	27	3 509	25
55 à 64 ans	200	9	339	7	829	12	1 368	10
65 ans et plus	19	1	32	1	31	0	83	1
Total	2 292	100	4 730	100	7 011	100	14 033	100

La taille des ménages est de 3,07 (voir Tableau 3-25) et, en moyenne, 2,38 personnes ont plus de 15 ans (voir Tableau 3-26).

Tableau 3-25 :
Nombre de personnes en moyenne par ménage selon le site d'enquête
(employés des hôpitaux)

SD03. En vous incluant, combien de personnes au total habitent dans votre résidence ?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	2 273	3,14	3	1,30	1	8
Hôpital général de Montréal	4 779	3,03	3	1,32	1	8
Autres hôpitaux	7 144	3,08	3	1,36	1	7
Total	14 196	3,07	3	1,34	1	8

Tableau 3-26 :
Nombre de personnes âgées de 15 ans et plus en moyenne par ménage
selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)

SD04. De ce nombre, combien sont âgées de 15 ans et plus ?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	2 279	2,47	2	1,12	0	8
Hôpital général de Montréal	4 779	2,35	2	1,12	0	8
Autres hôpitaux	7 144	2,38	2	1,19	0	7
Total	14 202	2,38	2	1,15	0	8

3.2.2.1.3 Profil de revenu et d'emploi des employés des hôpitaux

Pour 61% des employés, le revenu de leur ménage se situe dans une fourchette de 20 000 \$ à 70 000 \$ (voir Tableau 3-27). Pour environ 13%, il est de plus de 100 000 \$.

Tableau 3-27 :
Catégorie de revenu annuel des ménages par site d'enquête (employés des hôpitaux)

SD05. Dans quelle catégorie se situe le revenu annuel avant impôt de l'ensemble des membres de votre ménage...

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Moins de 20 000\$	26	1	226	5	195	3	447	4
20 000 à 29 999 \$	142	7	452	11	708	11	1 302	10
30 000 à 39 999 \$	238	11	517	12	612	10	1 366	11
40 000 à 49 999 \$	251	12	597	14	1 151	19	1 999	16
50 000 à 59 999 \$	232	11	630	15	923	15	1 785	14
60 000 à 69 999 \$	232	11	387	9	679	11	1 298	10
70 000 à 79 999 \$	296	14	307	7	304	5	906	7
80 000 à 89 999 \$	161	8	291	7	590	10	1 042	8
90 000 à 99 999 \$	155	7	242	6	327	5	724	6
Plus de 100 000 \$	348	17	517	12	715	12	1 580	13
Total	2 080	100	4 165	100	6 204	100	12 449	100

Malgré l'absence de médecins dans notre population visée, 3% s'identifie comme médecin; ce sont en réalité, pour l'essentiel, des médecins résidents. Les infirmières constituent le groupe le plus important (29%), tandis que les autres groupes sont représentés dans des proportions relativement similaires (entre 14% et 18%). (Voir Tableau 3-28).

**Tableau 3-28 :
Catégorie d'emploi par site d'enquête (employés des hôpitaux)**

Q0c. Selon les informations dont nous disposons, vous occupez présentement le poste de <poste>. SI AUTRE QUE MÉDECIN/INFIRMIÈRE. Pourriez-vous nous dire si ce poste s'inscrit dans les catégories suivantes : Cadre et professionnel; technicien; employé de bureau ou employé de soutien?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Médecin	39	2	65	1	267	4	370	3
Infirmière	637	28	1 211	25	2 319	32	4 167	29
Cadre et professionnel	489	21	791	16	1 283	18	2 563	18
Technicien	399	17	888	18	920	13	2 207	15
Employé de bureau	309	13	791	16	952	13	2 052	14
Employé de soutien	361	16	856	18	1 186	17	2 402	17
Autre	71	3	210	4	223	03	503	4
Total	2 305	100	4 811	100	7 148	100	14 264	100

La grande majorité des employés travaillent de jour (62%) ou en rotation (26%) (Voir Tableau 3-29).

**Tableau 3-29 :
Quart de travail par site d'enquête (employés des hôpitaux)**

Q0f. Travaillez-vous généralement selon un quart...

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
De jour	1 532	66	3 019	63	4 288	60	8 840	62
De soir	148	6	323	7	660	9	1 131	8
De nuit	116	5	113	2	414	6	643	5
En rotation	509	22	1 356	28	1 787	25	3 651	26
Total	2 305	100	4 811	100	7 148	100	14 264	100

Les deux tiers des employés travaillent à temps plein (voir Tableau 3-30).

Tableau 3-30 :
Conditions d'emploi par site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q0g. Travaillez-vous à temps partiel ou à temps plein ?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
À temps partiel	837	36	1 550	32	2 060	29	4 447	31
À temps plein	1 436	62	3 213	67	5 012	70	9 661	68
Autre, non applicable	32	1	48	1	75	1	156	1
Total	2 305	100	4 811	100	7 148	100	14 264	100

3.2.2.2 MODE DE TRANSPORT UTILISÉ PAR LES EMPLOYÉS DES HÔPITAUX POUR SE RENDRE AU TRAVAIL

Deux modes de transport sont principalement utilisés par les employés : leur automobile (53%) ou le transport en commun (38%). Les autres employés viennent à pied, en vélo ou par d'autres moyens (taxi, covoiturage, etc.). (Voir Tableau 3-31).

Tableau 3-31 :
Mode de transport utilisé pour se rendre au travail par site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q01. Généralement, quel mode de transport utilisez-vous pour vous rendre au travail ? Est-ce...

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Votre automobile (avec ou sans passagers)	1 088	47	2 179	45	4 336	61	7 604	53
Par covoiturage (voiture d'un autre ménage)	32	1	32	1	107	1	171	1
Déposé en automobile par un membre de votre ménage	32	1	210	4	64	1	306	2
Par transport en commun	985	43	2 050	43	2 375	33	5 411	38
À pied	129	6	178	4	198	3	504	4
À bicyclette	19	1	65	1	50	1	134	1
Autres	13	1	97	2	4	0	114	1
Total	2 299	100	4 811	100	7 133	100	14 243	100

Le stationnement de l'hôpital est utilisé par 73% des employés qui empruntent une voiture pour se rendre au travail. Les employés du MCH sont ceux qui utilisent le moins le stationnement de l'hôpital (38%); au contraire, les employés des « autres hôpitaux » utilisent le stationnement de façon plus importante (82%) (Voir Tableau 3-32.)

**Tableau 3-32 :
Utilisation du stationnement par les usagers de l'automobile pour se rendre au travail
par site d'enquête (employés des hôpitaux)**

Q02. Utilisez-vous généralement le stationnement de l'hôpital ?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Énoncé								
Oui	438	38	1 808	75	3 692	82	5 938	73
Non	715	62	613	25	814	18	2 143	27
Total	1 153	100	2 422	100	4 506	100	8 081	100

3.2.2.3 DÉMÉNAGEMENT ET CHANGEMENT DE MODE D'OCCUPATION ENVISAGÉ PAR LES EMPLOYÉS DES HÔPITAUX

Environ 6% des employés (830 employés) ont l'intention de déménager pour se rapprocher de leur lieu de travail suite au déménagement de l'hôpital en 2006 (Voir Tableau 3-33).

**Tableau 3-33 :
Déménagement des employés suite au déménagement des hôpitaux par site d'enquête
(employés des hôpitaux)**

Q11. Le futur hôpital sera situé, comme vous le savez sans doute, dans le quadrilatère borné à l'ouest par la rue Décarie, au nord par le boulevard Maisonneuve, à l'est par la rue Glen et au sud par la rue St-Jacques. Ce quadrilatère est situé près de la station de métro Vendôme. Avez-vous l'intention de déménager pour vous rapprocher de votre lieu de travail suite au déménagement de l'hôpital en 2006 ?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Énoncé								
Oui	109	5	258	6	463	7	830	6
Non	2 144	95	4 294	94	6 400	93	12 839	94
Total	2 253	100	4 553	100	6 863	100	13 669	100

La probabilité de déménagement des 830 employés est relativement élevée. En effet, environ les trois-quarts de ceux-ci considèrent que la probabilité de déménagement est grande (43%) ou très grande (29%) (Voir Tableau 3-34).

**Tableau 3-34 :
Probabilité de déménagement des employés suite au déménagement des hôpitaux
par site d'enquête (employés des hôpitaux)**

Q12. Quelle est la probabilité que vous déménagiez suite au déménagement de l'hôpital ?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Très grande probabilité	19	18	129	50	93	20	242	29
Grande probabilité	71	65	97	38	188	41	356	43
Faible probabilité	19	18	32	13	181	39	233	28
Total	109	100	258	100	463	100	830	100

Cependant, comme on pouvait s'y attendre, les locataires sont trois fois plus enclins à déménager suite au déménagement de l'hôpital en 2006 (10% ou 596 employés) que les propriétaires (3% ou 205 employés) (Voir Tableau 3-35).

**Tableau 3-35 :
Déménagement des employés suite au déménagement des hôpitaux
par mode d'occupation (employés des hôpitaux)**

Q11. Le futur hôpital sera situé, comme vous le savez sans doute, dans le quadrilatère borné à l'ouest par la rue Décarie, au nord par le boulevard Maisonneuve, à l'est par la rue Glen et au sud par la rue St-Jacques. Ce quadrilatère est situé près de la station de métro Vendôme. Avez-vous l'intention de déménager pour vous rapprocher de votre lieu de travail suite au déménagement de l'hôpital en 2006 ?

Q13 Êtes-vous locataire ou propriétaire ?

Mode d'occupation	Locataire		Propriétaire		Total	
	N	%	N	%	N	%
Intention de déménager						
Oui	596	10	205	3	801	6
Non	5 487	90	7 351	93	12 839	94
Total	6 083	100	7 556	100	13 640	100

3.2.2.3.1 Changement du mode de tenure des employés des hôpitaux qui ont l'intention de déménager

Un peu moins de la moitié des employés (42% ou 300 employés) qui envisagent de déménager voudraient changer de tenure (Voir Tableau 3-36).

**Tableau 3-36 :
Changement de mode de tenure des employés qui ont l'intention de déménager par site
d'enquête
(employés des hôpitaux)**

Q02. Comptez-vous demeurer locataire ou propriétaire si vous déménagez plus près du futur hôpital?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Oui	58	64	113	54	242	59	413	58
Non	32	36	97	46	170	41	300	42
Total	90	100	210	100	413	100	713	100

3.2.2.3.2 Valeur du loyer ou de la propriété des employés des hôpitaux qui ont l'intention de déménager suite au déménagement de l'hôpital

Le loyer moyen des employés locataires qui envisagent déménager est de 544 \$ (voir Tableau 3-37). Le prix payé varie entre 0 et 1 500 \$, avec une médiane de 550 \$.

**Tableau 3-37 :
Loyer des employés locataires qui envisagent déménager selon le site d'enquête
(employés des hôpitaux)**

Q15. Quel est le loyer mensuel de votre logement ?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	58	656	600	413	0	1 500
Hôpital général de Montréal	194	575	525	237	300	1 100
Autres hôpitaux	333	507	550	151	200	900
Total	585	544	550	225	0	1 500

La valeur moyenne des propriétés des employés propriétaires qui envisagent déménager est de 136 142 \$ (voir Tableau 3-38). La valeur varie de 85 000 \$ à 330 000 \$, avec une médiane de 125 000 \$.

**Tableau 3-38 :
Valeur des propriétés des employés propriétaires qui envisagent déménager
selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)**

Q16. Quelle est la valeur actuelle de votre propriété ?

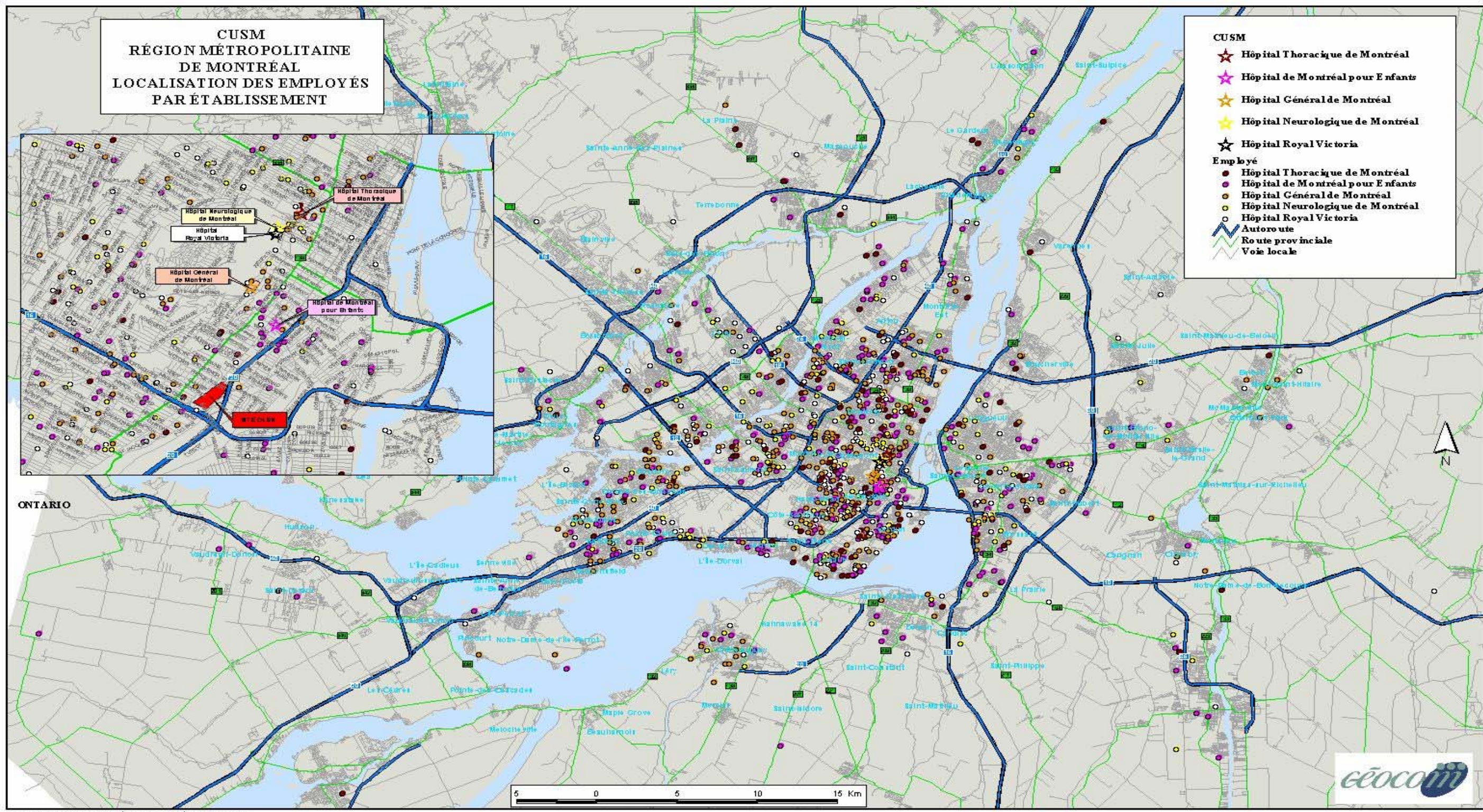
Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	32	139 400	110 000	57 085	100 000	250 000
Hôpital général de Montréal	32	132 500	132 500	7 619	125 000	140 000
Autres hôpitaux	77	136 306	125 000	57 463	85 000	330 000
Total	142	136 142	125 000	50 305	85 000	330 000

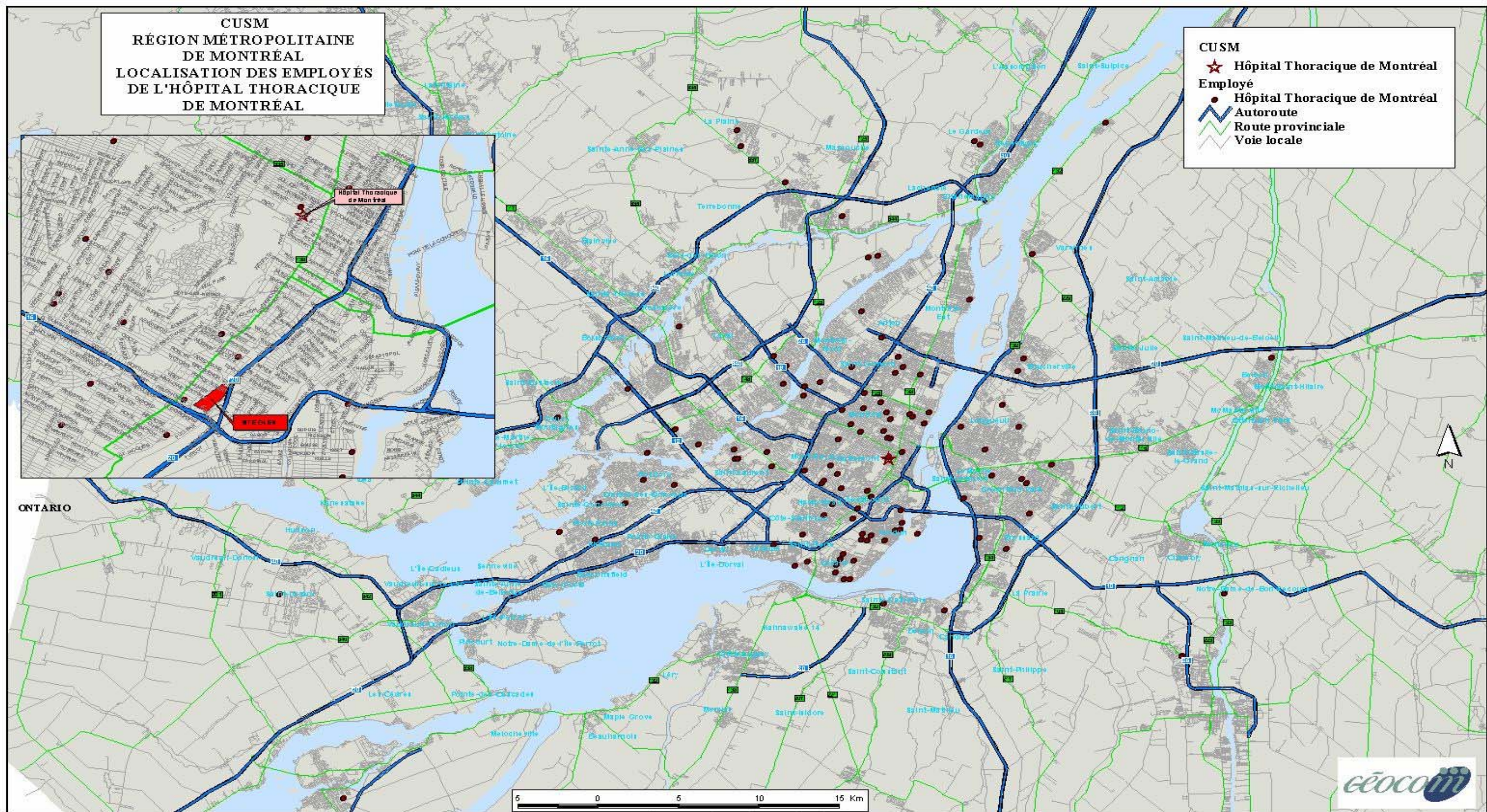
3.2.2.3.3 Répartition géographique des employés des divers hôpitaux du CUSM

Sur la base des renseignements fournis par les répondants au sondage téléphonique auprès des employés des hôpitaux du CUSM et notamment le code postal à six caractères, nous avons cartographié la répartition spatiale des répondants.

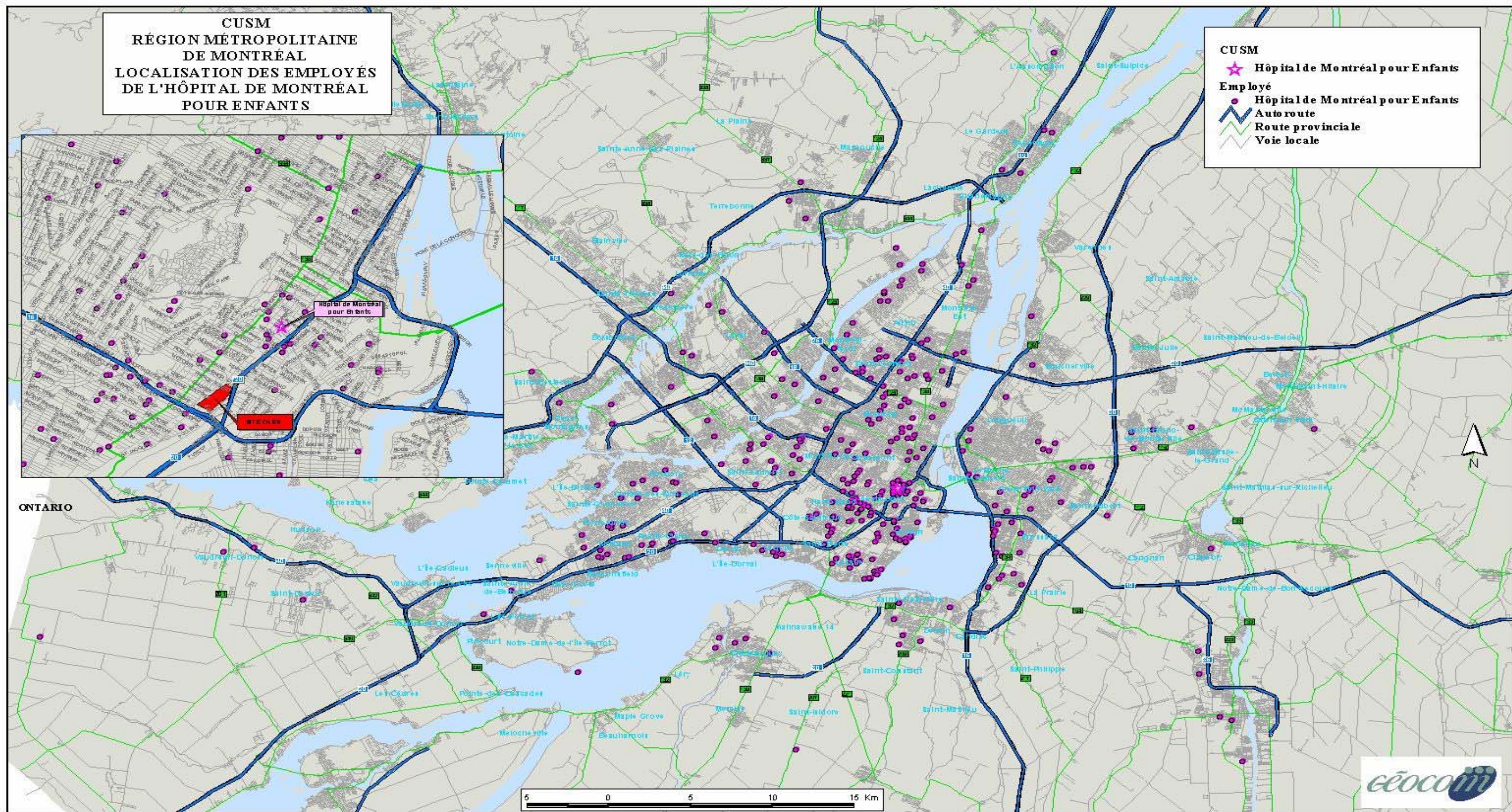
Il convient de noter que les cartes qui suivent montrent la distribution géographique pour l'ensemble des répondants (cinq hôpitaux) de même que la répartition pour chacun des sites actuels.

Tel qu'indiqué en note sur les différentes cartes, moins de 10% des répondants résident à l'extérieur des limites utilisées.

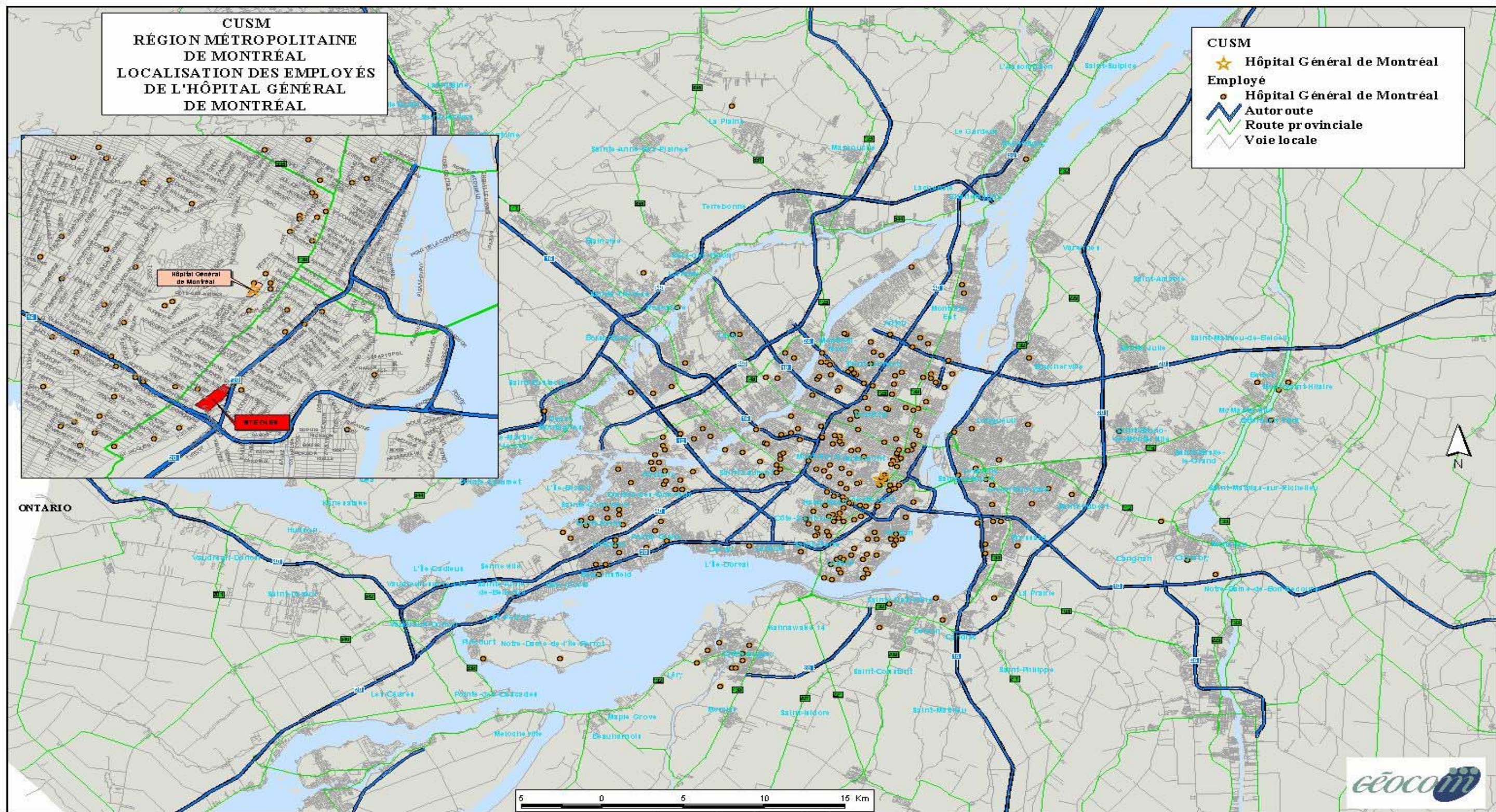




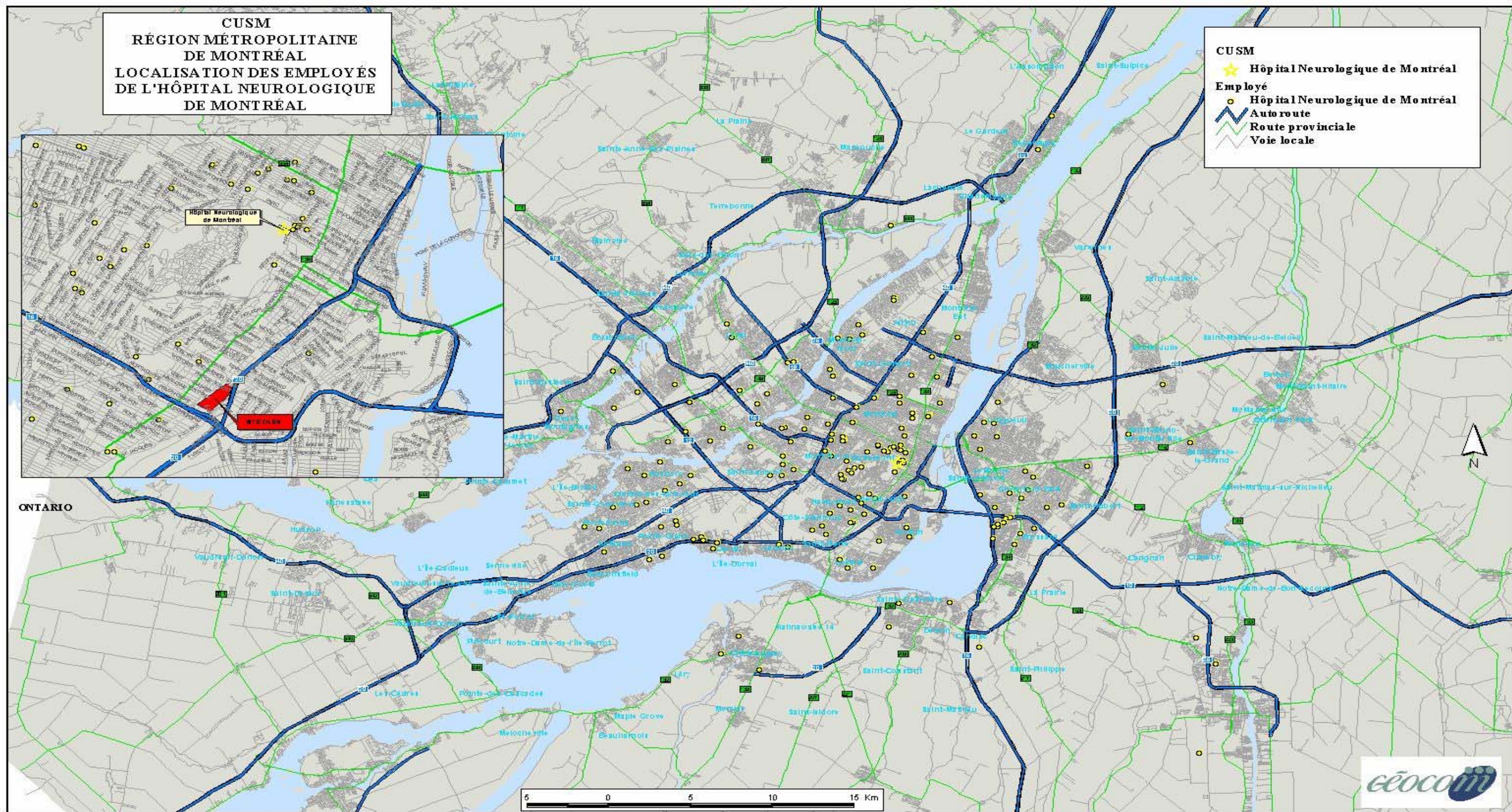
Plus de 90% des employés sont localisés sur cette carte.



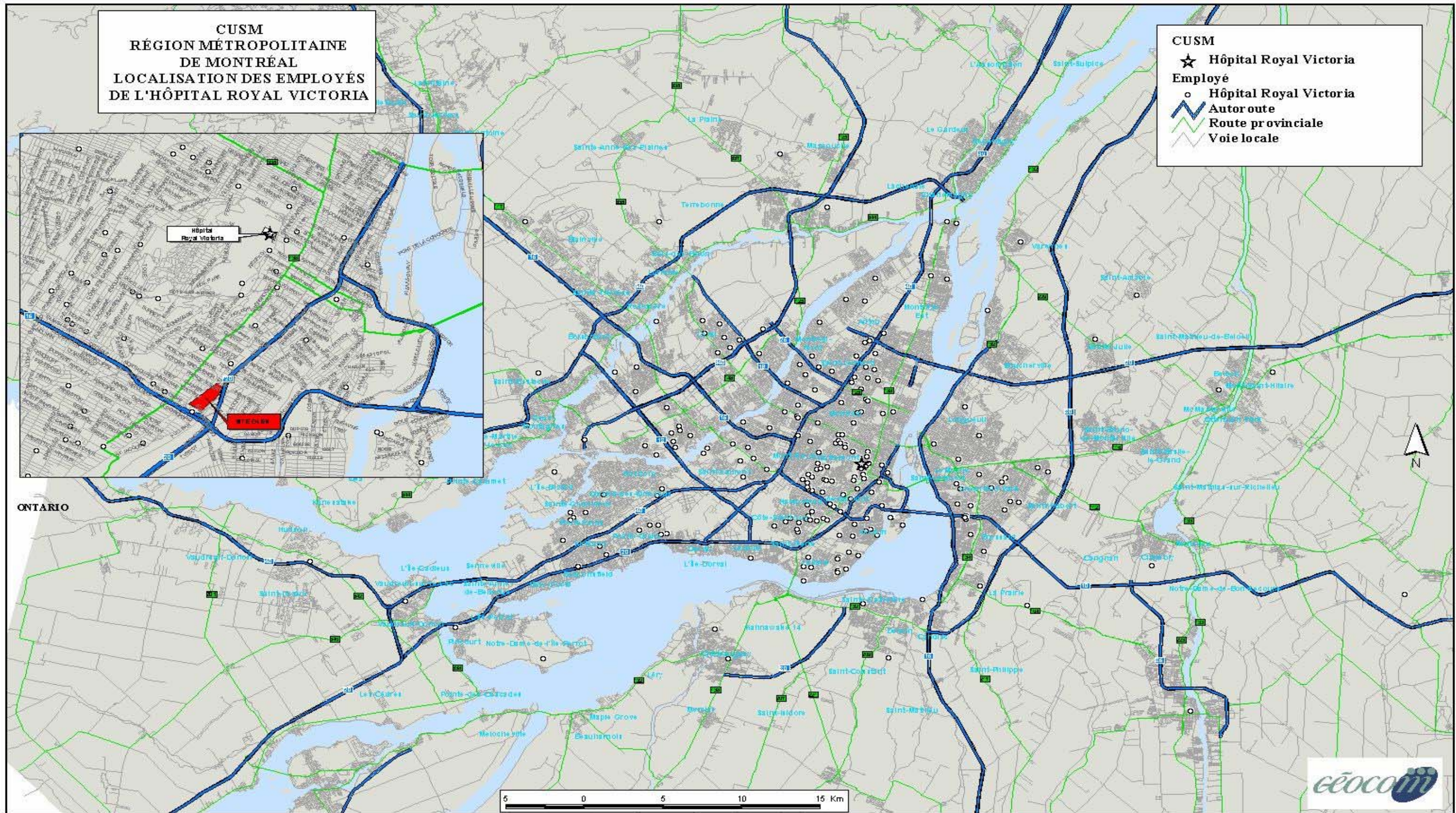
Plus de 90% des employés sont localisés sur cette carte.



Plus de 90% des employés sont localisés sur cette carte.



Plus de 90% des employés sont localisés sur cette carte.



Plus de 90% des employés sont localisés sur cette carte.

3.2.2.4 BILAN DE CONSOMMATION DES EMPLOYÉS DES HÔPITAUX

Les employés consomment, sur le site des hôpitaux (cafétéria et boutique) ou dans un établissement commercial situé à distance de marche de leur lieu de travail, plus de 13,5 millions \$ par année. Le site des autres hôpitaux est le plus gros marché, avec près de 5,9 millions \$, suivi du MGH avec près de 4 millions \$ et du MCH avec un peu moins de 3,7 millions \$.

La cafétéria de l'hôpital est le principal lieu de destination des dépenses avec environ 3,7 millions \$, suivi, presque *ex æquo*, par les magasins de vêtements (1,9 million \$), les magasins d'alimentation (1,8 million \$), les restaurants (1,5 million \$) et les pharmacies (1,5 million \$).

La consommation importante générée par les employés de l'Hôpital général de Montréal est une surprise, mais elle est en partie liée au nombre important d'employés. En effet, on s'attendait à une consommation nettement moins importante sur ce site, compte tenu du fait que seulement quatre commerces ont été recensés à sept minutes de marche de l'hôpital (une partie importante des employés se déplace vers Sherbrooke, Guy et même Sainte-Catherine, soit environ 10 minutes de marche), contre 338 commerces adjacents pour l'Hôpital de Montréal pour enfants et 263 pour le site des autres hôpitaux. D'ailleurs, 47% de la consommation de l'Hôpital général de Montréal se fait sur le site même de l'hôpital (1,8 million \$), contre 33% pour le site des autres hôpitaux (2 millions \$) et seulement 17% pour l'Hôpital de Montréal pour enfants qui a le site le mieux pourvu en commerces (0,6 million \$). (Voir Tableau 3-39).

**Tableau 3-39 :
Bilan de consommation annuelle au total par site d'enquête
(employés des hôpitaux)**

Q06. Au cours du dernier mois, avez-vous effectué des achats à la boutique de l'hôpital ? (Si oui) À combien de reprises au cours du dernier mois et pour quel montant ?

Q08. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats dans un établissement commercial à distance de marche de votre lieu de travail ? À combien de reprises au cours des trois derniers mois et pour quel montant ?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
Type de commerce	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$
Boutique de l'hôpital	4	139 536	10	392 113	4	215 809	6	747 458
Cafétéria de l'hôpital	13	489 840	37	1 452 360	30	1 744 288	27	3 686 436
Restaurant	10	379 340	10	403 780	11	671 112	11	1 454 232
Magasin de vêtements	16	592 887	10	393 533	15	897 319	14	1 883 739
Magasin d'ameublement	7	252 571	4	143 620	6	332 024	5	728 215
Papeterie	4	136 677	3	122 180	2	112 301	3	371 159
Librairie	2	84 989	2	88 148	4	227 759	3	400 895
Magasin de photo	1	30 287	0	17 371	0	28 183	1	75 841
Bijouterie, magasin de cadeaux	1	45 894	1	52 824	1	72 139	1	170 857
Magasin de jouets ou de hobby	3	100 416	2	65 223	2	97 486	2	263 125
Magasin d'articles de sport	2	83 984	7	279 619	1	79 431	3	443 034
Fleuriste	1	25 857	0	13 238	1	56 322	1	95 417
Magasin d'alimentation	19	688 873	7	281 492	14	806 524	13	1 776 889
Pharmacie	17	642 206	6	248 170	9	556 063	11	1 446 440
Total sur le site de l'hôpital	17	629 376	47	1 844 473	33	1 960 097	33	4 433 894
Total hors site	83	3 063 981	53	2 109 198	67	3 936 663	67	9 109 843
Total	100	3 693 357	100	3 953 671	100	5 896 760	100	13 543 737

La consommation moyenne totale des employés du MGH (822 \$ par année) est inférieure de moitié par rapport à celle des employés du MCH (1 622 \$ par année), mais sensiblement la même que pour les employés des autres hôpitaux (825 \$), ce qui est étonnant compte tenu du contexte précédemment décrit. On observe, selon le même « pattern », une consommation moyenne hors site par employé de 438 \$ pour le MGH, contre 1 329 \$ pour les employés du MCH et 551 \$ pour les employés des autres hôpitaux. Sur le site même des hôpitaux, la situation est différente ; on observe plutôt une consommation moyenne annuelle par employé se situant autour de 300 \$, peu importe le site d'enquête.

La consommation moyenne par employé se répartit essentiellement selon cinq lieux : la cafétéria de l'hôpital est le principal lieu de dépenses avec environ 258 \$ par année par employé, suivi par les magasins de vêtements (132 \$), les magasins d'alimentation (125 \$), les restaurants (102 \$) et les pharmacies (101 \$). (Voir Tableau 3-40).

**Tableau 3-40 :
Bilan de consommation annuelle moyenne par employé
par site d'enquête (employés des hôpitaux)**

Q06. Au cours du dernier mois, avez-vous effectué des achats à la boutique de l'hôpital ? (Si oui) À combien de reprises au cours du dernier mois et pour quel montant ?

Q08. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats dans un établissement commercial à distance de marche de votre lieu de travail ? À combien de reprises au cours des trois derniers mois et pour quel montant ?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Moyenne totale	
Type de commerce	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$
Boutique de l'hôpital	4	61	10	82	4	30	6	52
Cafétéria de l'hôpital	13	213	37	302	30	244	27	258
Restaurant	10	165	10	84	11	94	11	102
Magasin de vêtements	16	257	10	82	15	126	14	132
Magasin d'ameublement	7	110	4	30	6	46	5	51
Papeterie	4	59	3	25	2	16	3	26
Librairie	2	37	2	18	4	32	3	28
Magasin de photo	1	13	0	4	0	4	1	5
Bijouterie, magasin de cadeaux	1	20	1	11	1	10	1	12
Magasin de jouets ou de hobby	3	44	2	14	2	14	2	18
Magasin d'articles de sport	2	36	7	58	1	11	3	31
Fleuriste	1	11	0	3	1	8	1	7
Magasin d'alimentation	19	299	7	59	14	113	13	125
Pharmacie	17	279	6	52	9	78	11	101
Total sur le site de l'hôpital	17	273	47	383	33	274	33	311
Total hors site	83	1 329	53	438	67	551	67	639
Total	100	1 602	100	822	100	825	100	950

3.2.2.5 HABITUDES DE CONSOMMATION LIÉES AUX REPAS DES EMPLOYÉS DES HÔPITAUX

La durée maximale moyenne allouée pour les repas est de 51 minutes et le temps varie entre zéro minute et deux heures trente minutes. (Voir Tableau 3-41).

**Tableau 3-41 :
Durée maximale moyenne allouée aux employés pour leurs repas selon le site d'enquête
(employés des hôpitaux)**

Q10. Quelle est la durée maximale qui vous est allouée pour votre repas ?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	2 279	49	45	15	0	110
Hôpital général de Montréal	4 795	51	60	15	0	90
Autres hôpitaux	7 121	50	60	18	0	150
Total	14 195	51	60	16	0	150

La grande majorité des employés apportent généralement leur « lunch » pour le repas au travail (73%) ou achètent un repas à la cafétéria (19%). À peine 3% ont comme habitude de manger à un restaurant situé à distance de marche de leur travail. (Voir Tableau 3-42).

**Tableau 3-42 :
Habitudes de consommation des employés pour le repas par site d'enquête
(employés des hôpitaux)**

Q03. En ce qui à trait aux repas pris au travail, généralement avez-vous l'habitude... ?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
D'apporter votre lunch	1 603	69	3 326	69	5 483	77	10 410	73
D'acheter un repas à la cafétéria de l'hôpital	386	17	1 114	23	1 137	16	2 638	19
De manger à un restaurant situé à distance de marche de votre travail	167	7	145	3	140	2	453	3
D'aller prendre votre repas à la maison et revenir au travail	26	1	65	1	18	0	108	1
De ne pas prendre de repas au travail	19	1	81	2	234	3	334	2
Autre (inscrire)	96	4	80	2	109	1	285	2
Total	2 299	100	4 811	100	7 120	100	14 229	100

Les raisons motivant leur choix sont liées, pour l'essentiel, à des raisons de coûts (29%), de qualité des repas (31%) ou de rapidité (14%). (Voir Tableau 3-43).

**Tableau 3-43 :
Raisons des habitudes de consommation de repas des employés par site d'enquête
(employés des hôpitaux)**

Q04. Pourquoi préférez-vous... ?

Raison	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Plus économique, autres choix coûtent trop cher	631	28	1 437	30	1 972	28	4 040	29
Mange mieux, meilleure qualité de repas / Préfère ses repas	747	33	1 421	30	2 119	30	4 286	31
Mange avec ami(s), en compagnie	6	0	0	0	0	0	6	0
Pas le temps de faire autre chose / Plus rapide	283	13	726	15	985	14	1 995	14
La cafétéria est trop loin	6	0	16	0	188	3	211	2
Les horaires de la cafétéria ne sont pas flexibles / Cafétéria	103	5	129	3	423	6	655	5
Par habitude	13	1	97	2	66	1	175	1
N'a pas le choix / Ne peut pas sortir / N'a pas à sortir	26	1	16	0	24	0	65	0
N'aime pas se faire de lunch / N'a pas le temps d'en faire un	84	4	161	3	180	3	425	3
Doit manger ses restants	0	0	16	0	8	0	24	0
Il n'y a rien autour de l'hôpital / Rien d'intéressant à proximité	19	1	48	1	78	1	146	1
Parce que c'est à proximité / Habite à proximité	13	1	48	1	40	1	101	1
Travaille à la cafétéria	19	1	32	1	27	0	79	1
Pour relaxer / Pour prendre l'air / Sortir de l'hôpital	52	2	16	0	59	1	126	1
Pas d'appétit / Ne mange pas vraiment / Ne prends pas de repas	6	0	65	1	132	2	203	1
Plus pratique, plus simple, plus facile / Par paresse	161	7	404	8	328	5	893	6
Repas fourni par repas syndical / Repas gratuit	13	1	0	0	24	0	36	0
Il n'y a rien d'ouvert la nuit	26	1	16	0	173	2	215	2
Pour avoir plus de choix, variété	13	1	48	1	89	1	151	1
Mange dans un autre endroit que la cafétéria, mais dans l'hôpital	6	0	16	0	27	0	50	0
Aucune raison	19	2	48	1	64	1	151	1
Total	2 266	100	4 763	100	7 008	100	14 037	100

En moyenne, les employés ont eu 4,8 pauses-repas pendant leur dernière semaine de travail. (Voir Tableau 3-44).

Tableau 3-44 :
Nombre de repas pris par les employés au cours de la dernière semaine
selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	2292	4,64	10643	5	1,78	0	10
Hôpital général de Montréal	4811	4,81	23119	5	1,93	0	13
Autres hôpitaux	7078	4,84	34290	5	1,88	0	14
Total	14182	4,80	68052	5	1,88	0	14

En moyenne, à trois reprises le lunch a constitué le repas. (Voir Tableau 3-45).

Tableau 3-45 :
Nombre de lunches apportés au cours de la dernière semaine
selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q05A1. Au cours de la dernière semaine, à combien de reprises avez-vous apporté votre lunch?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	2 299	2,76	6 348	3	1,84	0	7
Hôpital général de Montréal	4 811	2,87	13 787	3	1,90	0	6
Autres hôpitaux	7 112	3,17	22 552	4	1,85	0	7
Total	14 221	3,00	42 688	3	1,87	0	7

Environ 1,05 repas ont été pris à la cafétéria (voir Tableau 3-46) et 0,27 au restaurant. (Voir Tableau 3-47).

Tableau 3-46 :
Nombre de repas pris à la cafétéria de l'hôpital au cours de la dernière semaine
selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q05B1. Au cours de la dernière semaine, à combien de reprises avez-vous acheté un repas à la cafétéria de l'hôpital?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	2 299	0,92	2 105	0	1,47	0	7
Hôpital général de Montréal	4 811	1,18	5 699	1	1,62	0	9
Autres hôpitaux	7 088	1,00	7 060	0	1,58	0	10
Total	14 198	1,05	14 864	0	1,58	0	10

**Tableau 3-47 :
Nombre de repas pris au restaurant au cours de la dernière semaine
selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)**

Q05C1. Au cours de la dernière semaine, à combien de reprises avez-vous mangé dans un restaurant situé à distance de marche de votre travail, et ce toujours pendant une période de pause au travail?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	2 299	0,49	1 127	0	1,01	0	7
Hôpital général de Montréal	4 811	0,22	1 049	0	0,70	0	5
Autres hôpitaux	7 078	0,23	1 603	0	0,70	0	7
Total	14 188	0,27	3 779	0	0,76	0	7

En moyenne, les employés qui utilisent la cafétéria ont dépensé chacun 596 \$ par année à la cafétéria, pour un total de près de 3,7 millions \$. (Voir Tableau 3-48).

**Tableau 3-48 :
Montant total dépensé à la cafétéria au cours d'une année par les employés
selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)**

Q05B2. Quel montant y avez-vous dépensé au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	895	548	489 840	416	424	0	3 120
Hôpital général de Montréal	2 438	596	1 452 360	416	427	0	1 820
Autres hôpitaux	2 846	613	1 744 288	520	484	0	5 200
Total	6 179	596	3 686 436	468	454	0	5 200

En moyenne, les employés qui vont au restaurant ont dépensé chacun 629 \$ par année au restaurant. (Voir Tableau 3-49), pour un total de 1,5 million \$.

**Tableau 3-49 :
Montant total dépensé au restaurant au cours d'une année par les employés
selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)**

Q05C2. Quel montant y avez-vous dépensé au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	650	583	379 340	416	389	104	2 080
Hôpital général de Montréal	613	658	403 780	416	463	208	2 080
Autres hôpitaux	1 049	640	671 112	416	489	156	2 600
Total	2 313	629	1 454 232	416	457	104	2 600

À peine 0,06 repas ont été pris à la maison (voir Tableau 3-50) et 0,43 repas n'ont pas été pris au cours de la dernière semaine de travail. (Voir Tableau 3-51).

**Tableau 3-50 :
Nombre de repas pris à la maison pendant le quart de travail
au cours de la dernière semaine selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)**

Q05D1. Au cours de la dernière semaine, à combien de reprises avez-vous mangé à la maison pendant votre quart de travail?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	2 299	0,11	245	0	0,64	0	5
Hôpital général de Montréal	4 811	0,10	500	0	0,64	0	5
Autres hôpitaux	7 083	0,01	70	0	0,12	0	3
Total	14 193	0,06	815	0	0,46	0	5

**Tableau 3-51 :
Nombre de repas sautés au cours de la dernière semaine
selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)**

Q05E1. Au cours de la dernière semaine, à combien de reprises avez-vous sauté votre repas, pendant votre quart de travail?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	2 292	0,37	850	0	0,91	0	5
Hôpital général de Montréal	4 811	0,43	2 083	0	1,03	0	5
Autres hôpitaux	7 112	0,45	3 167	0	0,99	0	5
Total	14 215	0,43	6 100	0	0,99	0	5

3.2.2.6 HABITUDES DE CONSOMMATION DES EMPLOYÉS DES HÔPITAUX À LA BOUTIQUE DE L'HÔPITAL

Au cours du dernier mois, 22% des employés ont effectué un ou des achats à la boutique de l'hôpital. (Voir Tableau 3-52).

Tableau 3-52 :
Habitudes de consommation des employés à la boutique de l'hôpital par site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q06. Au cours du dernier mois, avez-vous effectué des achats à la boutique de l'hôpital ?

Énoncé	Site		MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Oui	579	25	1 340	28	1 102	17	3 021		22	
Non	1 726	75	3 455	72	5 426	83	10 607		78	
Total	2 305	100	4 795	100	6 528	100	13 628		100	

On estime à 247 \$ les achats annuels moyens des utilisateurs de la boutique pour une consommation annuelle totale de près de 750 000 \$. (Voir Tableau 3-53).

Tableau 3-53 :
Montant total dépensé par les employés à la boutique de l'hôpital au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q06b. Quel montant au total y avez-vous dépensé au cours du dernier mois ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	579	241	139 536	144	280
Hôpital général de Montréal	1 340	293	392 113	240	270
Autres hôpitaux	1 102	196	215 809	120	177
Total	3 021	247	747 458	180	246

En moyenne, la boutique de l'hôpital est visitée à 25 reprises sur une base annuelle, par les employés qui l'ont utilisé au cours du dernier mois. (Voir Tableau 3-54).

Tableau 3-54 :
Fréquence des visites annuelles effectuées par les employés à la boutique de l'hôpital selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q06a. À combien de reprises au cours du dernier mois ?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	579	27	24	20	12	120
Hôpital général de Montréal	1 324	22	18	13	0	72
Autres hôpitaux	1 102	26	24	19	12	120
Total	3 005	25	24	17	0	120

3.2.2.7 HABITUDES DE CONSOMMATION DES EMPLOYÉS DES HÔPITAUX DANS UN ÉTABLISSEMENT COMMERCIAL SITUÉ À DISTANCE DE MARCHE DU LIEU DE TRAVAIL

Au cours des trois derniers mois (avant la réalisation de l'enquête), environ le tiers des employés ont effectué des achats dans un établissement commercial situé à distance de marche de leur lieu de travail. Les employés du MGH sont, comme prévu, les plus faibles consommateurs (21%), suivis du site des autres hôpitaux (29%) et finalement du MCH qui se démarque avec près des trois-quarts de ses employés qui ont consommé, au cours des trois derniers mois (73%). (Voir Tableau 3-55).

Tableau 3-55 :
Habitudes de consommation des employés dans un établissement commercial situé à distance de marche de leur lieu de travail par site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q8. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats dans un établissement commercial à distance de marche de votre lieu de travail ?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Oui	1 680	73	1 001	21	2 041	29	4 722	33
Non	618	27	3 810	79	5 107	71	9 535	67
Total	2 299	100	4 811	100	7 148	100	14 258	100

Quatre types de commerces sont le plus systématiquement visités par les employés : un dépanneur ou un magasin d'alimentation (62% au cours du dernier mois); une pharmacie (53% au cours du dernier mois); un magasin de vêtements pour hommes, femmes ou enfants, un magasin de chaussures ou un magasin de tissus (63% au cours des trois derniers mois); ou une librairie ou un magasin de cartes de souhaits (51% au cours des trois derniers mois). La pharmacie est spécialement fréquentée au MCH (67% au cours du dernier mois). (Voir Tableau 3-56).

Tableau 3-56 :
Habitudes de consommation des employés au cours des trois derniers mois dans différents types de commerces adjacents par site d'enquête (employés des hôpitaux) *

Q8. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats...

Q9. Au cours du dernier mois, avez-vous effectué des achats...

Site Type de commerce	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Magasin de vêtements pour hommes ou femmes ou enfants, un magasin de chaussures ou un magasin de tissus?	1 127	67	533	52	1 336	65	2 995	63
Magasin d'ameublement, un magasin vendant des appareils électroniques, des petits appareils pour la maison, des luminaires, de la vaisselle, des articles de cuisine, de salle de bain ou de literie	483	29	274	27	389	19	1 147	24
Papeterie, un magasin d'articles de bureau ou d'ordinateurs	444	26	274	27	436	21	1 155	24
Librairie ou un magasin de cartes de souhaits	734	44	565	56	1 135	55	2 434	51
Magasin de photo, de caméras ou d'encadrements	206	12	145	15	158	8	509	11
Bijouterie ou un magasin de cadeaux	193	11	178	18	284	14	655	14
Magasin de jouets ou de hobby, ou un magasin de musique	354	21	194	19	191	9	739	16
Magasin d'articles de sport, d'artisanat ou une animalerie	393	23	242	24	443	22	1 078	23
Fleuriste	174	10	97	10	342	17	612	13
Dépanneur ou un magasin d'alimentation	1 165	69	613	61	1 166	57	2 945	62
Pharmacie	1 133	67	533	53	823	40	2 489	53

* Pour « Dépanneur ou magasin d'alimentation » et « Pharmacie », il s'agit des habitudes de consommation au cours du dernier mois.

Les mêmes commerces ont également les fréquentations annuelles les plus élevées. Cependant, ils se présentent dans un ordre différent que précédemment. En effet, les employés qui ont effectué des achats dans un établissement commercial situé à distance de marche de leur lieu de travail ont fréquenté :

- un dépanneur ou un magasin d'alimentation en moyenne à 41 occasions par année;
- une pharmacie en moyenne à 20 occasions par année;
- un magasin de vêtements pour hommes, femmes ou enfants, un magasin de chaussures ou un magasin de tissus à 10 occasions en moyenne par année;
- une librairie ou un magasin de cartes de souhaits à 6 occasions en moyenne par année.

Ces fréquentations sont cependant très variables et atteignent des fréquences allant jusqu'à 600 fois par année. (Voir Tableau 3-57).

Tableau 3-57 :
Fréquence de consommation annuelle des employés dans différents types de commerces adjacents par site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q08.a1-Q08g1 Au cours des 3 derniers mois, à combien d'occasions avez-vous effectué des achats...

Q09a1-Q09b1. Au cours du dernier mois, à combien d'occasions avez-vous effectué des achats...

Type de commerce	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Magasin de vêtements pour hommes ou femmes ou enfants, un magasin de chaussures ou un magasin de tissus?	4 749	10,38	49 290	8	15,66
Magasin d'ameublement, un magasin vendant des appareils électroniques, des petits appareils pour la maison, des luminaires, de la vaisselle, des articles de cuisine, de salle de bain ou de literie	4 731	2,10	9 946	0	5,62
Papeterie, un magasin d'articles de bureau ou d'ordinateurs	4 731	2,27	10 742	0	5,57
Librairie ou un magasin de cartes de souhaits	4 738	5,58	26 460	4	11,75
Magasin de photo, de caméras ou d'encadrements	4 738	0,97	4 583	0	4,40
Bijouterie ou un magasin de cadeaux	4 738	0,92	4 346	0	3,17
Magasin de jouets ou de hobby, ou un magasin de musique	4 738	2,03	9 601	0	5,54
Magasin d'articles de sport, d'artisanat ou une animalerie	4 738	1,20	5 667	0	4,12
Fleuriste	4 738	1,07	5 078	0	4,25
Dépanneur ou un magasin d'alimentation	4 733	40,87	193 443	24	61,15
Pharmacie	4 738	19,77	93 677	12	35,50

3.2.2.8 MONTANT TOTAL DÉPENSÉ PAR LES EMPLOYÉS DES HÔPITAUX PAR TYPE D'ÉTABLISSEMENT COMMERCIAL SITUÉ À DISTANCE DE MARCHÉ DU LIEU DE TRAVAIL

En moyenne, 653 \$ sont dépensés en moyenne par année par les employés consommateurs dans un magasin de vêtements pour hommes, femmes ou enfants, un magasin de chaussures ou un magasin de tissus. (Voir Tableau 3-58).

Tableau 3-58 :

Montant total dépensé par les employés dans un magasin de vêtements... au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q08a2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans un magasin de vêtements pour hommes ou femmes ou enfants, un magasin de chaussures ou un magasin de tissus? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	1 095	542	592 887	400	454
Hôpital général de Montréal	500	786	393 533	600	746
Autres hôpitaux	1 290	696	897 319	400	872
Total	2 885	653	1 883 739	400	723

En moyenne, 631 \$ sont dépensés par année par les employés consommateurs dans un magasin d'ameublement, un magasin vendant des appareils électroniques, des petits appareils pour la maison, des luminaires, de la vaisselle, des articles de cuisine, de salle de bain ou de literie. (Voir Tableau 3-59).

Tableau 3-59 :

Montant total dépensé par les employés dans un magasin d'ameublement... au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q08b2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans un magasin d'ameublement, un magasin vendant des appareils électroniques, des petits appareils pour la maison, des luminaires, de la vaisselle, des articles de cuisine, de salle de bain ou de literie? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	483	523	252 571	200	1 168
Hôpital général de Montréal	258	556	143 620	220	756
Autres hôpitaux	413	804	332 024	200	1 339
Total	1 154	631	728 215	200	1 164

En moyenne, 313 \$ sont dépensés par année par les employés consommateurs dans une papeterie, un magasin d'articles de bureau ou d'ordinateurs. (Voir Tableau 3-60).

Tableau 3-60 :
Montant total dépensé par les employés dans une papeterie ... au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q08c2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans une papeterie, un magasin d'articles de bureau ou d'ordinateurs? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	483	283	136 677	120	915
Hôpital général de Montréal	291	420	122 180	100	777
Autres hôpitaux	414	271	112 301	80	516
Total	1 187	313	371 159	100	764

En moyenne, 167 \$ sont dépensés par année par les employés consommateurs dans une librairie ou un magasin de cartes de souhaits. (Voir Tableau 3-61).

Tableau 3-61 :
Montant total dépensé par les employés dans une librairie ... au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q08d2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans une librairie ou un magasin de cartes de souhaits? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	734	116	84 989	60	189
Hôpital général de Montréal	565	156	88 148	80	182
Autres hôpitaux	1 108	206	227 759	80	331
Total	2 407	167	400 895	80	266

En moyenne, 149 \$ sont dépensés par année par les employés consommateurs dans un magasin de photo, de caméras ou d'encadrements. (Voir Tableau 3-62).

Tableau 3-62 :
Montant total dépensé par les employés dans un magasin de photo ... au cours d'une
année
selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q08e2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans un magasin de photo, de caméras ou d'encadrements? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	206	147	30 287	110	149
Hôpital général de Montréal	145	120	17 371	120	56
Autres hôpitaux	158	179	28 183	80	136
Total	509	149	75 841	120	127

En moyenne 261 \$ sont dépensés par année par les employés consommateurs dans une bijouterie ou un magasin de cadeaux. (Voir Tableau 3-63).

Tableau 3-63 :
Montant total dépensé par les employés dans une bijouterie ou un magasin de cadeaux au
cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q08f2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans une bijouterie ou un magasin de cadeaux? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	193	238	45 894	130	247
Hôpital général de Montréal	178	297	52 824	100	442
Autres hôpitaux	284	254	72 139	200	301
Total	655	261	170 857	152	332

En moyenne, 607 \$ sont dépensés par année par les employés consommateurs dans un magasin de jouets ou de hobbies ou un magasin de musique. (Voir Tableau 3-64).

Tableau 3-64 :**Montant total dépensé par les employés dans un magasin de jouets ou de hobby ou un magasin de musique au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)**

Q08g2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans un magasin de jouets ou de hobbies, ou un magasin de musique? **TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL.** Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	354	237	83 984	180	209
Hôpital général de Montréal	194	1 443	279 619	440	3 211
Autres hôpitaux	182	436	79 431	400	339
Total	730	607	443 034	240	1 742

En moyenne, 244 \$ sont dépensés par année par les employés consommateurs dans un magasin d'articles de sport, d'artisanat ou une animalerie. (Voir Tableau 3-65).

Tableau 3-65 :**Montant total dépensé par les employés dans un magasin d'articles de sport, d'artisanat ou une animalerie au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)**

Q08h2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans un magasin d'articles de sport, d'artisanat ou une animalerie ? **TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL.** Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	393	256	100 416	160	258
Hôpital général de Montréal	242	269	65 223	160	282
Autres hôpitaux	443	220	97 486	120	197
Total	1 078	244	263 125	160	242

En moyenne, 156 \$ sont dépensés par année par les employés consommateurs chez un fleuriste. (Voir Tableau 3-66).

Tableau 3-66 :**Montant total dépensé par les employés chez un fleuriste au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)**

Q08i2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... chez un fleuriste? **TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL.** Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	174	149	25 857	120	115
Hôpital général de Montréal	97	137	13 238	70	105
Autres hôpitaux	342	165	56 322	120	111
Total	612	156	95 417	120	112

En moyenne, 609 \$ sont dépensés par année par les employés consommateurs dans un dépanneur ou un magasin d'alimentation. (Voir Tableau 3-67).

Tableau 3-67 :
Montant total dépensé par les employés dans un dépanneur ou un magasin d'alimentation au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q09a2. Maintenant, au cours du dernier mois uniquement, avez-vous effectué des achats... dans un dépanneur ou un magasin d'alimentation? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	1 159	594	688 873	240	849
Hôpital général de Montréal	597	471	281 492	240	576
Autres hôpitaux	1 162	694	806 524	300	953
Total	2 918	609	1 776 889	300	849

En moyenne, 589 \$ sont dépensés par année par les employés consommateurs dans une pharmacie. (Voir Tableau 3-68).

Tableau 3-68 :
Montant total dépensé par les employés dans une pharmacie au cours d'une année selon le site d'enquête (employés des hôpitaux)

Q09b2. Maintenant, au cours du dernier mois uniquement, avez-vous effectué des achats... dans une pharmacie? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	1 107	580	642 206	360	576
Hôpital général de Montréal	533	466	248 170	360	441
Autres hôpitaux	814	683	556 063	480	720
Total	2 454	589	1 446 440	360	608

3.2.3 Résultats de l'enquête auprès du groupe témoin (employés de l'édifice Air Canada et du Complexe de santé Reine Elizabeth)

3.2.3.1 PROFIL DES EMPLOYÉS DU GROUPE TÉMOIN

Le profil des employés du groupe témoin est sensiblement le même que celui des employés des hôpitaux. Cependant, nous avons utilisé seulement trois variables pour réaliser la comparaison, soit : le sexe, l'âge et le revenu.

3.2.3.1.1 Profil de la population visée du groupe témoin

Notre population visée est constituée de deux sites comparatifs, les employés de l'édifice Air Canada (1 050 employés) et les employés du Complexe de santé Reine Elizabeth (180 employés) (voir Tableau 3-69). Ces deux sites ont donc une population visée de 1 230 employés, soit

approximativement 12 fois moindre que la population des employés des hôpitaux (14 264 employés). (Voir Tableau 3-69).

**Tableau 3-69 :
Répartition des employés par site d'enquête (employés du groupe témoin)**

Q0. Est-ce que vous travaillez dans l'édifice Air Canada ? Est-ce que vous travaillez dans le Complexe de santé Reine Elizabeth ?

Site	N	%
Édifice Air Canada	1 050	85
Complexe de santé Reine Elizabeth	180	15
Total	1 230	100

3.2.3.1.2 Profil sociodémographique du groupe témoin

Les femmes constituent environ la moitié de notre population visée, tandis que pour les employés des hôpitaux, elles représentaient plutôt les trois-quarts de la population visée. (Voir Tableau 3-70).

**Tableau 3-70 :
Sexe par site d'enquête (employés du groupe témoin)**

Q13. Sexe du répondant

Site	Édifice Air Canada		Complexe de santé Reine Elizabeth		Total	
	N	%	N	%	N	%
Femme	571	54	63	35	634	52
Homme	479	46	117	65	596	48
Total	1 050	100	180	100	1 230	100

Les employés sont âgés entre 22 ans et 66 ans, pour une moyenne de 41 ans, soit sensiblement la même situation que pour les employés des hôpitaux. (Voir Tableau 3-71).

**Tableau 3-71 :
Moyenne d'âge selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)**

Q11. En quelle année êtes-vous né?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Édifice Air Canada	1 032	41	41	9	23	61
Complexe de santé Reine Elizabeth	177	43	43	12	22	66
Total	1 209	41	41	10	22	66

Également, comme pour les employés des hôpitaux, la très grande majorité des employés a entre 25 ans et 54 ans (88% pour les employés du groupe témoin et 83% pour les employés des hôpitaux). (Voir Tableau 3-72).

**Tableau 3-72 :
Catégorie d'âge selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)**

Q11. En quelle année êtes-vous né ?

Site	Édifice Air Canada		Complexe de santé Reine Élisabeth		Total	
	N	%	N	%	N	%
18 à 24 ans	18	2	9	5	27	2
25 à 34 ans	295	29	29	16	323	27
35 à 44 ans	368	36	57	32	426	35
45 à 54 ans	258	25	49	27	306	25
55 à 64 ans	92	9	29	16	121	10
65 ans et plus	0	0	6	3	6	0
Total	1 032	100	177	100	1 209	100

Pour 78% des employés, le revenu du ménage est de 40 000 \$ et plus, soit sensiblement la même situation que pour les employés des hôpitaux (75%). (Voir Tableau 3-73).

**Tableau 3-73 :
Catégorie de revenu annuel des ménages par site d'enquête
(employés du groupe témoin)**

Q12. Pouvez-vous me dire laquelle des catégories suivantes correspond au revenu total avant impôt de tous les membres de votre ménage en 2000 ?

Site	Édifice Air Canada		Complexe de santé Reine Elizabeth		Total	
	N	%	N	%	N	%
Moins de 20 000\$	18	2	14	9	33	3
20 000 à 29 999 \$	55	5	14	9	70	6
30 000 à 39 999 \$	129	13	29	18	158	13
40 000 à 59 999 \$	332	32	26	16	357	30
59 000 à 79 999 \$	258	25	26	16	284	24
Plus de 80 000 \$	239	23	49	31	288	24
Total	1 032	100	157	100	1 189	100

3.2.3.2 COMPARAISON DU BILAN DE CONSOMMATION DU GROUPE TÉMOIN ET DES EMPLOYÉS DES HÔPITAUX

La consommation moyenne des employés des hôpitaux est nettement inférieure à celle du groupe témoin. Par exemple, les employés des hôpitaux consomment au total en moyenne 950 \$ par année contre près de 2 000 \$ pour les employés du groupe témoin.

La consommation moyenne hors site par employé des hôpitaux (639 \$ par année) est également inférieure d'environ la moitié à celle du groupe témoin (1 320 \$ pour les employés de l'édifice Air Canada et 1 631 \$ pour les employés du Complexe de santé Reine Elizabeth). Sur le site même du lieu de travail, la situation est différente : on observe un écart plus réduit selon le site (311 \$ pour les employés des hôpitaux, 329 \$ pour les employés du Complexe de santé Reine Elizabeth et 516 \$ pour les employés de l'édifice Air Canada). (Voir Tableau 3-74).

**Tableau 3-74 :
Comparaison du bilan de consommation annuelle des employés du groupe témoin et des employés des hôpitaux**

Q4. Au cours de la dernière semaine à combien de reprises avez-vous ... ?

Q5. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats dans des commerces situés à distance de marche de votre lieu de travail ?

Q6. Avez-vous effectués des achats ...

Site	Édifice Air Canada		Complexe de santé Reine Elizabeth		Employés des hôpitaux	
	%	\$	%	\$	%	\$
Type de commerce						
Boutique du Complexe	N/A	N/A	N/A	N/A	6	52
Cafétéria du Complexe	28	516	17	329	27	258
Restaurant	19	354	11	225	11	102
Magasin de vêtements	4	73	3	64	14	132
Magasin d'ameublement	2	37	2	38	5	51
Papeterie	1	20	3	65	3	26
Librairie	1	26	1	23	3	28
Magasin de photo	2	32	1	26	1	5
Magasin de cadeaux	0	3	3	51	1	12
Magasin d'articles de sport	0	0	2	31	3	31
Magasin de jouets ou de hobby	0	7	1	26	2	18
Fleuriste	1	10	2	38	1	7
Magasin d'alimentation	20	371	23	451	13	125
Pharmacie	21	387	30	594	11	101
Total sur le site du Complexe ou de l'édifice	28	516	17	329	33	311
Total hors site	72	1 320	83	1 631	67	639
Total	100	1 836	100	1 960	100	950

3.2.3.3 HABITUDES DE CONSOMMATION LIÉES AUX REPAS DES EMPLOYÉS DU GROUPE TÉMOIN

En moyenne, les employés du groupe témoin prennent 45 minutes pour leur repas, tandis que les employés des hôpitaux avaient en moyenne un temps alloué maximal de 51 minutes (voir Tableau 3-75).

Tableau 3-75 :
Temps moyen pris pour le repas selon le site d'enquête
(employés du groupe témoin)

Q8. Combien de temps en moyenne prenez-vous pour les repas au travail en incluant toutes les activités c'est-à-dire de l'arrêt du travail jusqu'à la reprise du travail ?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Édifice Air Canada	1 050	46	45	13	15	70
Complexe de santé Reine Elizabeth	177	38	30	24	0	120
Total	1 050	45	40	15	0	120

La grande majorité des employés du groupe témoin apportent leur lunch pour le repas au travail (54%) ou, achètent un repas à la cafétéria (34%). À peine 8% a comme habitude de manger dans un restaurant situé à distance de marche de leur travail (voir Tableau 3-76). Les employés des hôpitaux avaient tendance à apporter leur lunch dans des proportions plus importantes (73%) et, par conséquent, utilisaient moins la cafétéria (19%).

Tableau 3-76 :
Habitudes de consommation des employés pour le repas
par site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q2. En ce qui à trait aux repas pris au travail, généralement avez-vous l'habitude... ?

Site	Édifice Air Canada		Complexe de santé Reine Elizabeth		Total	
	N	%	N	%	N	%
...d'apporter votre lunch	553	53	106	59	658	54
...de manger à la cafétéria ou au casse-croûte	368	35	46	25	414	34
...de manger au restaurant	92	9	11	6	104	8
...de manger à la maison	37	4	11	6	48	4
Autres	0	0	6	3	6	0
Total	1 050	100	180	100	1 230	100

Les raisons motivant leur choix sont liées, pour l'essentiel, à des raisons de coûts (44%), de qualité de repas (31%), au côté pratique (32%) ou à la rapidité (22%), soit essentiellement les mêmes raisons que les employés des hôpitaux. (Voir Tableau 3-77).

Tableau 3-77 :
Raisons des habitudes de consommation de repas des employés
par site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q3a1-b1. Pourquoi préférez-vous... ?

Site	Édifice Air Canada		Complexe de santé Reine Elizabeth		Total	
	N	%	N	%	N	%
Raison						
Moins cher	461	44	71	42	532	44
Plus rapide	221	21	46	27	267	22
Meilleure qualité de nourriture, plus santé	350	33	34	20	384	31
Facile, pratique	350	33	43	25	393	32
Autres	92	9	51	30	144	12
Total	1 050	140	171	144	1 221	141

En moyenne, les employés ont eu 4,6 pauses-repas pendant leur dernière semaine de travail. (Voir Tableau 3-78).

Tableau 3-78 :
Nombre de repas pris par les employés au cours de la dernière semaine
selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Édifice Air Canada	1 050	4,7	3,0	5,3	0,0	15,0
Complexe de santé Reine Elizabeth	180	3,9	3,0	4,2	0,0	15,0
Total	1 230	4,6	3,0	5,2	0,0	15,0

En moyenne, à 2,4 reprises, le lunch a constitué le repas, ce qui est nettement moins que pour les employés des hôpitaux (3,0 lunches) (voir Tableau 3-79).

Tableau 3-79 :
Nombre de lunches apportés au cours de la dernière semaine
selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q4A. Au cours de la dernière semaine à combien de reprises avez-vous apporté votre lunch?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Édifice Air Canada	1 050	2,4	2	2,1	0	5
Complexe de santé Reine Elizabeth	180	2,4	2	1,9	0	5
Total	1 230	2,4	2	2,0	0	5

Environ 1,7 repas ont été pris à la cafétéria (voir Tableau 3-80) et 0,6 au restaurant (voir Tableau 3-81) ce qui est, dans les deux cas, plus que pour les employés des hôpitaux (en moyenne 1,05 repas à la cafétéria et 0,27 repas au restaurant).

Tableau 3-80 :
Nombre de repas pris à la cafétéria au cours de la dernière semaine
selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q4B1. Au cours de la dernière semaine à combien de reprises avez-vous mangé à la cafétéria ou au casse-croûte ?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Édifice Air Canada	1 050	1,8	1	1,9	0	5
Complexe de santé Reine Elizabeth	180	1,1	1	1,3	0	5
Total	1 230	1,7	1	1,9	0	5

Tableau 3-81 :
Nombre de repas pris au restaurant au cours de la dernière semaine
selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q4C1. Au cours de la dernière semaine à combien de reprises avez-vous mangé au restaurant à distance de marche de votre travail ?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Édifice Air Canada	1 050	0,6	0	1,3	0	5
Complexe de santé Reine Elizabeth	177	0,4	0	0,9	0	5
Total	1 227	0,6	0	1,2	0	5

3.2.3.4 HABITUDES DE CONSOMMATION DES EMPLOYÉS DU GROUPE TÉMOIN DANS UN ÉTABLISSEMENT COMMERCIAL SITUÉ À DISTANCE DE MARCHÉ DU LIEU DE TRAVAIL

Au cours des trois derniers mois, environ le tiers des employés du groupe témoin (la même proportion que pour les employés des hôpitaux) ont effectué des achats dans un établissement commercial situé à distance de marche de leur lieu de travail. (Voir Tableau 3-55 et Tableau 3-82).

Tableau 3-82 :
Habitudes de consommation des employés dans un établissement commercial situé à
distance de marche de leur lieu de travail par site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q5. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats dans des commerces situés à distance de marche de votre lieu de travail ?

Site	Édifice Air Canada		Complexe de santé Reine Elizabeth		Total	
	N	%	N	%	N	%
Énoncé						
Oui	313	30	43	24	356	29
Non	737	70	137	76	874	71
Total	1 050	100	180	100	1 230	100

Trois types de commerces sont le plus systématiquement visités par les employés du groupe témoin : un dépanneur ou un magasin d'alimentation (63% au cours du dernier mois); une pharmacie (45% au cours du dernier mois) et une librairie ou un magasin de cartes de souhaits (36% au cours des trois derniers mois). Les employés des hôpitaux se distinguent principalement par rapport au groupe témoin au niveau de leur grande propension à fréquenter les magasins de vêtements pour hommes, femmes ou enfants, un magasin de chaussures ou un magasin de tissus (63% pour les employés des hôpitaux, contre à peine 13% pour les employés du groupe témoin). Également, les employés des hôpitaux fréquentent plus souvent d'autres types de commerces. Ils ont, par conséquent, une variété de consommation plus grande que le groupe témoin (voir Tableau 3-56 et Tableau 3-83). Plusieurs facteurs seraient à la source de cette différence : la plus grande proportion de femmes chez les employés des hôpitaux (75% d'employés femmes pour les hôpitaux, contre 52% de femmes pour les employés du groupe témoin), possiblement une meilleure qualité et quantité de magasins de ce type puisque les hôpitaux actuels du CUSM sont localisés, dans l'ensemble, plus près du centre-ville.

Tableau 3-83 :
Habitudes de consommation des employés au cours des trois derniers mois dans différents types de commerces adjacents par site d'enquête (employés du groupe témoin) *

Q5. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats dans des commerces situés à distance de marche de votre lieu de travail ?

Q6. Avez-vous effectués des achats ...

Site	Édifice Air Canada		Complexe de santé Reine Elizabeth		Employés des hôpitaux	
	N	%	N	%		
Magasin de vêtements pour hommes ou femmes ou enfants, un magasin de chaussures ou un magasin de tissus?	129	12	34	19	2 995	63
Magasin d'ameublement, un magasin vendant des appareils électroniques, des petits appareils pour la maison, des luminaires, de la vaisselle, des articles de cuisine, de salle de bain ou de literie	129	12	26	14	1 147	24
Papeterie, un magasin d'articles de bureau ou d'ordinateurs	221	21	57	32	1 155	24
Librairie ou un magasin de cartes de souhaits	405	39	34	19	2 434	51
Magasin de photo, de caméras ou d'encadrements	92	9	14	8	509	11
Bijouterie ou un magasin de cadeaux	18	2	34	19	655	14
Magasin de jouets ou de hobby, ou un magasin de musique	37	4	23	13	739	16
Magasin d'articles de sport, d'artisanat ou une animalerie	0	0	23	13	1 078	23
Fleuriste	74	7	29	16	612	13
Dépanneur ou un magasin d'alimentation	461	44	97	54	2 945	62
Pharmacie	645	61	126	70	2 489	53

* Pour « Dépanneur ou magasin d'alimentation » et « Pharmacie », il s'agit des habitudes de consommation au cours du dernier mois.

Deux commerces ont des fréquentations annuelles particulièrement élevées :

- un dépanneur ou un magasin d'alimentation, en moyenne à 69 occasions par année;
- une pharmacie, en moyenne à 48 occasions par année.

Ces fréquentations sont cependant très variables et atteignent des fréquences allant jusqu'à 360 fois par année (voir Tableau 3-84).

Tableau 3-84 :
Fréquence de consommation annuelle des employés dans différents types de commerces adjacents par site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q6.a1-Q6g1 Au cours des 3 derniers mois, à combien d'occasions avez-vous effectué des achats...

Q7a1-Q7b1. Au cours du dernier mois, à combien d'occasions avez-vous effectué des achats...

Type de commerce	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Magasin de vêtements pour hommes ou femmes ou enfants, un magasin de chaussures ou un magasin de tissus	163	9	1 464	8	5	4	20
Magasin d'ameublement, un magasin vendant des appareils électroniques, des petits appareils pour la maison, des luminaires, de la vaisselle, des articles de cuisine, de salle de bain ou de literie	155	11	1 752	4	12	4	40
Papeterie, un magasin d'articles de bureau ou d'ordinateurs	278	10	2 804	8	7	4	40
Librairie ou un magasin de cartes de souhaits	440	11	4 884	8	11	4	96
Magasin de photo, de caméras ou d'encadrements	106	11	1 164	12	5	4	20
Bijouterie ou un magasin de cadeaux	53	6	320	8	2	4	8
Magasin de jouets ou de hobby, ou un magasin de musique	23	7	148	4	5	4	20
Magasin d'articles de sport, d'artisanat ou une animalerie	60	8	456	4	4	4	16
Fleuriste	102	5	540	4	2	4	12
Dépanneur ou un magasin d'alimentation	558	69	38 580	48	65	12	360
Pharmacie	770	48	36 684	48	35	12	180

3.2.3.5 MONTANT TOTAL DÉPENSÉ PAR LES EMPLOYÉS DU GROUPE TÉMOIN PAR TYPE D'ÉTABLISSEMENT COMMERCIAL SITUÉ À DISTANCE DE MARCHE DU LIEU DE TRAVAIL

Les employés des hôpitaux dépensent : 1) des montants équivalents à ce que dépensent les employés du groupe témoin pour six types de commerces (sur une possibilité de treize); 2) des montants plus élevés pour deux types de commerces; et 3) des montants moins élevés pour cinq types de commerces (voir Tableau 3-85).

**Tableau 3-85 :
Comparaison des montants dépensés par les consommateurs employés des hôpitaux et les employés du groupe témoins**

Consommation équivalente (différence non significative)			Consommation plus élevée pour les employés des hôpitaux			Consommation plus élevée pour les employés du groupe témoin		
Commerce	Hôpital	Témoin	Commerce	Hôpital	Témoin	Commerce	Hôpital	Témoin
Magasin de vêtements	653 \$	542 \$	Magasin d'ameublement	631 \$	296 \$	Cafétéria	596 \$	860 \$
Bijouterie	261 \$	230 \$	Papeterie	313 \$	118 \$	Restaurant	629 \$	1 242 \$
Magasin d'articles de sport	244 \$	203 \$	Magasin de jouets ou de hobby	607 \$	246 \$	Magasin de photo	149 \$	360 \$
Librairie	167 \$	72 \$				Magasin d'alimentation	609 \$	844 \$
Fleuriste	156 \$	167 \$						
Pharmacie	589 \$	666 \$						

On aurait pu s'attendre à une différence plus marquée entre les employés, compte tenu que ceux du groupe témoins consomment deux fois plus que ceux des hôpitaux. Ces différences moins marquées s'expliquent essentiellement par le fait que les employés des hôpitaux qui consomment le font plus souvent dans les types de commerces qui ont un faible poids monétaire dans la consommation totale et aussi, parfois, à cause de la différence au niveau de la fréquence de consommation dans certains types de commerces. Voici, d'ailleurs, ces différences de façon détaillée (voir Tableau 3-48 à Tableau 3-86).

En moyenne, les employés du groupe témoin qui utilisent la cafétéria ont dépensé chacun 860 \$ par année à la cafétéria, pour un total de près de 601 374 \$ (voir Tableau 3-86).

Tandis qu'en moyenne, les employés des hôpitaux qui utilisent la cafétéria ont dépensé chacun 596 \$ par année à la cafétéria, pour un total de près de 3,7 millions \$. (Voir Tableau 3-48).

**Tableau 3-86 :
Montant total dépensé à la cafétéria au cours d'une année par les employés selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)**

Q5B2. Quel montant y avez-vous dépensé au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Édifice Air Canada	608	892	542 168	780	534
Complexe de santé Reine Elizabeth	91	648	59 206	624	413
Total	699	860	601 374	780	526

En moyenne, les employés du groupe témoin qui vont au restaurant ont dépensé chacun 1 242 \$ par année au restaurant (soit environ le double des employés des hôpitaux), pour un total d'environ 400 000 \$. (Voir Tableau 3-87).

En moyenne, les employés des hôpitaux qui vont au restaurant ont dépensé chacun 629 \$ par année au restaurant (voir Tableau 3-49), pour un total de 1,5 million \$.

Tableau 3-87 :
Montant total dépensé au restaurant au cours d'une année
selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q5C2. *Quel montant y avez-vous dépensé au total ?*

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Édifice Air Canada	295	1 261	371 663	650	1 247
Complexe de santé Reine Elizabeth	37	1 090	40 486	780	738
Total	332	1 242	412 149	780	1 201

En moyenne, 542 \$ sont dépensés par année par les employés du groupe témoin dans un magasin de vêtements pour hommes, femmes ou enfants, un magasin de chaussures ou un magasin de tissus, soit sensiblement la même valeur que pour les employés des hôpitaux (653 \$). (Voir Tableau 3-88).

Tableau 3-88 :
Montant total dépensé par les employés dans un magasin de vêtements... au cours d'une
année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q6a2. *Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans un magasin de vêtements pour hommes ou femmes ou enfants, un magasin de chaussures ou un magasin de tissus ? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ?*

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Édifice Air Canada	129	597	77 000	600	267
Complexe de santé Reine Elizabeth	34	336	11 515	340	212
Total	163	542	88 515	400	277

En moyenne, 296 \$ sont dépensés par année par les employés du groupe témoin dans un magasin d'ameublement, un magasin vendant des appareils électroniques, des petits appareils pour la maison, des luminaires, de la vaisselle, des articles de cuisine, de salle de bain ou de literie, soit environ la moitié moins que pour les employés des hôpitaux (631 \$). (Voir Tableau 3-89).

Tableau 3-89 :
Montant total dépensé par les employés dans un magasin d'ameublement... au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q6b2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans un magasin d'ameublement, un magasin vendant des appareils électroniques, des petits appareils pour la maison, des luminaires, de la vaisselle, des articles de cuisine, de salle de bain ou de literie? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Édifice Air Canada	129	303	39 053	200	374
Complexe de santé Reine Élisabeth	26	264	6 777	120	262
Total	155	296	45 830	200	358

En moyenne, 118 \$ sont dépensés par année par les employés du groupe témoin dans une papeterie, un magasin d'articles de bureau ou d'ordinateurs, soit nettement moins que pour les employés des hôpitaux (313 \$). (Voir Tableau 3-90).

Tableau 3-90 :
Montant total dépensé par les employés du groupe témoin dans une papeterie ... au cours d'une année selon le site d'enquête

Q6c2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans une papeterie, un magasin d'articles de bureau ou d'ordinateurs? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Édifice Air Canada	221	96	21 147	80	68
Complexe de santé Reine Élisabeth	57	204	11 646	160	163
Total	278	118	32 793	80	105

En moyenne, 72 \$ sont dépensés par année par les employés du groupe témoin dans une librairie ou un magasin de cartes de souhaits, soit nettement moins que pour les employés des hôpitaux (167 \$). (Voir Tableau 3-91).

Tableau 3-91 :
Montant total dépensé par les employés dans une librairie ... au cours d'une année
selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q6d2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans une librairie ou un magasin de cartes de souhaits? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Édifice Air Canada	405	68	27 705	44	61
Complexe de santé Reine Elizabeth	34	120	4 126	70	151
Total	440	72	31 831	48	73

En moyenne, 360 \$ sont dépensés par année par les employés du groupe témoin dans un magasin de photo, de caméras ou d'encadrements, soit nettement plus que pour les employés des hôpitaux (149 \$). (Voir Tableau 3-92).

Tableau 3-92 :
Montant total dépensé par les employés dans un magasin de photo ... au cours d'une
année
selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q6e2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans un magasin de photo, de caméras ou d'encadrements? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Édifice Air Canada	92	360	33 158	200	425
Complexe de santé Reine Elizabeth	14	324	4 629	300	283
Total	106	360	33 158	200	425

En moyenne, 230 \$ sont dépensés par année par les employés du groupe témoin dans une bijouterie ou un magasin de cadeaux, soit sensiblement le même montant que pour les employés des hôpitaux (261 \$). (Voir Tableau 3-93).

Tableau 3-93 :
Montant total dépensé par les employés dans une bijouterie ou un magasin de cadeaux au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q6f2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans une bijouterie ou un magasin de cadeaux? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Édifice Air Canada	18	160	2 947	160	0
Complexe de santé Reine Elisabeth	34	267	9 166	220	241
Total	53	230	12 113	160	200

En moyenne, 246 \$ sont dépensés par année par les employés du groupe témoin dans un magasin de jouets ou de hobby, ou un magasin de musique, soit nettement moins que pour les employés des hôpitaux (607 \$). (Voir Tableau 3-94).

Tableau 3-94 :
Montant total dépensé par les employés dans un magasin de jouets ou de hobby ou un magasin de musique au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q6g2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans un magasin de jouets ou de hobby, ou un magasin de musique? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL... Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Édifice Air Canada	0	0	0	0	0
Complexe de santé Reine Elizabeth	23	246	5 611	120	277
Total	23	246	5 611	120	277

En moyenne, 203 \$ sont dépensés par année par les employés du groupe témoin dans un magasin d'articles de sport, d'artisanat ou une animalerie, soit sensiblement le même montant que pour les employés des hôpitaux (244 \$). (Voir Tableau 3-95).

Tableau 3-95 :

Montant total dépensé par les employés dans un magasin d'articles de sport, d'artisanat ou une animalerie au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q6h2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... dans un magasin d'articles de sport, d'artisanat ou une animalerie ? **TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL.** Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Édifice Air Canada	37	200	7 368	200	122
Complexe de santé Reine Elizabeth	23	208	4 743	170	161
Total	60	203	12 111	170	137

En moyenne, 167 \$ sont dépensés par année par les employés du groupe témoin chez un fleuriste, soit sensiblement le même montant que pour les employés des hôpitaux (156 \$). (Voir Tableau 3-96).

Tableau 3-96 :

Montant total dépensé par les employés chez un fleuriste au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q6i2. Au cours des 3 derniers mois, avez-vous effectué des achats... chez un fleuriste? **TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL.** Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Édifice Air Canada	74	140	10 316	140	83
Complexe de santé Reine Elizabeth	29	238	6 800	200	199
Total	102	167	17 116	200	133

En moyenne, 844 \$ sont dépensés par année par les employés du groupe témoin dans un dépanneur ou un magasin d'alimentation, soit un montant sensiblement le même que pour les employés des hôpitaux (609 \$). (Voir Tableau 3-97).

Tableau 3-97 :
Montant total dépensé par les employés dans un dépanneur ou un magasin d'alimentation au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q7a2. Maintenant, au cours du dernier mois uniquement, avez-vous effectué des achats... dans un dépanneur ou un magasin d'alimentation? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ??

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Édifice Air Canada	461	845	389 274	360	1 233
Complexe de santé Reine Elizabeth	97	835	81 154	540	1 110
Total	558	844	470 428	360	1 211

Enfin, en moyenne, 666 \$ sont dépensés par année par les employés du groupe témoin dans une pharmacie, soit un montant sensiblement le même que pour les employés des hôpitaux (589 \$). (Voir Tableau 3-98).

Tableau 3-98 :
Montant total dépensé par les employés dans une pharmacie au cours d'une année selon le site d'enquête (employés du groupe témoin)

Q7b2. Maintenant, au cours du dernier mois uniquement, avez-vous effectué des achats... dans une pharmacie? TOUJOURS EN RÉFÉRENCE AVEC VOTRE LIEU DE TRAVAIL PRINCIPAL. Pour quel montant au total ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Édifice Air Canada	645	631	406 516	480	564
Complexe de santé Reine Elizabeth	126	851	106 937	600	807
Total	770	666	513 453	480	615

3.2.4 Résultats de l'enquête auprès des patients/accompagnateurs et visiteurs

3.2.4.1 PROFIL DE LA POPULATION VISÉE DES PATIENTS/ACCOMPAGNATEURS ET VISITEURS

Notre population visée est constituée de deux types de répondants : les patients ambulatoires et leurs accompagnateurs ainsi que les visiteurs des patients à l'hôpital.

Pour estimer cette population, nous devons faire appel à plusieurs hypothèses. Par exemple, pour estimer la population visée de visiteurs, nous avons dans un premier temps déterminé, sur la base des chiffres fournis par le CUSM, le nombre de jours d'hospitalisation et, par la suite, appliqué un ratio de visiteurs/jour d'hospitalisation de 2,55.

Selon ces hypothèses, le nombre annuel de rendez-vous (patients/accompagnateurs) est estimé à près de 1,2 million, tandis que le nombre de visites est estimé à environ 0,9 million, pour une population visée totale de plus de 2 millions de fréquentation. (Voir Tableau 3-99.)

Tableau 3-99 :
Répartition du nombre annuel de rendez-vous (patients/accompagnateurs) et de visites (visiteurs) par site d'enquête

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Patients ambulatoires et accompagnateurs	127 454	52	421 734	58	604 252	57	1 153 441	57
Visiteurs	118 121	48	304 822	42	459 273	43	882 216	43
Total	245 575	100	726 556	100	1 063 525	100	2 035 657	100

Pour estimer le nombre de déplacements et leurs impacts sur le stationnement, nous avons fait l'hypothèse que chaque couple patient/accompagnateur se déplace ensemble; c'est ce qu'on a appelé l'unité de déplacement. Nous avons appliqué le même principe pour les visiteurs et choisi la même taille d'unité de déplacement (une taille d'unité de déplacement des visiteurs de 1,5 pour tous les hôpitaux sauf pour l'Hôpital de Montréal pour enfants, où nous avons plutôt utilisé une unité de déplacement de 1,2 adulte par enfant-patient).

Selon ces hypothèses, le nombre annuel d'unités de déplacement pour les patients/accompagnateurs est estimé à près de 0,8 million, tandis que le nombre de déplacements pour les visites est estimé à environ 0,6 million, pour un total de 1,4 million de déplacements vers les hôpitaux. (Voir Tableau 3-100).

Tableau 3-100 :
Répartition du nombre annuel d'unités de déplacement patients/accompagnateurs et visiteurs par site d'enquête

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Patients ambulatoires et accompagnateurs	106 212	52	281 156	58	402 835	57	790 203	57
Visiteurs	98 203	48	203 215	42	306 182	43	607 599	43
Total	204 415	100	484 371	100	709 017	100	1 397 802	100

Pour estimer la consommation, on doit connaître le nombre de visiteurs et de patients différents. Pour ce faire, on doit estimer, à partir de la fréquentation moyenne déclarée au cours des trois derniers mois, la fréquentation annuelle et ainsi, déduire le nombre d'individus différents. D'ailleurs, chaque individu a été appelé à estimer sa consommation au cours des trois derniers mois (la fréquence et le montant dépensé).

Pour cette estimation, nous avons tout simplement divisé le nombre de rendez-vous et de visites (environ 2 millions) par la fréquentation moyenne annuelle des individus (environ 8 visites annuelles). Pour annualiser la fréquentation déclarée au cours des trois derniers mois, faute d'une meilleure estimation, nous l'avons multipliée par quatre. Évidemment, cette méthode a tendance à sous-estimer le nombre de personnes différentes, mais cette sous-estimation a peu de conséquences sur les impacts de la relocalisation des hôpitaux.

Selon cette hypothèse, le nombre annuel de patients/accompagnateurs différents est estimé à près de 170 000, tandis que le nombre de visiteurs est estimé à environ 90 000, pour un total de 250 000 individus différents. (Voir Tableau 3-101).

Tableau 3-101 :
Répartition du nombre annuel de patients/accompagnateurs et de visiteurs différents par site d'enquête

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Patients ambulatoires et accompagnateurs	18 050	59	59 890	68	89 909	66	167 849	66
Visiteurs	12 671	41	28 092	32	46 096	34	86 859	34
Total	30 721	100	87 981	100	136 005	100	254 707	100

Selon cette estimation, la fréquentation moyenne est de 8 visites par année. (Voir Tableau 3-102).

Tableau 3-102 :
Moyenne de fréquentation annuelle des patients/accompagnateurs et des visiteurs selon le site d'enquête

Q2. Au cours des trois derniers mois, à combien de reprises avez-vous fréquenté l'hôpital?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	30 721	8,00	4	14,08	4	360
Institut thoracique de Montréal	87 981	8,24	4	12,84	4	600
Autres Hôpitaux	136 006	7,80	4	12,48	4	360
Total	254 708	8,00	4	12,80	4	600

3.2.4.2 PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE DES PATIENTS/ACCOMPAGNATEURS ET DES VISITEURS

Les femmes constituent un peu plus de la moitié de notre population visée. (Voir Tableau 3-103).

Tableau 3-103 :
Sexe des patients/accompagnateurs et visiteurs par site d'enquête (visites)

Q12. Sexe du répondant

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Femme	178 104	73	408 007	56	620 486	59	1 206 597	59
Homme	67 471	27	318 549	44	437 033	41	823 052	41
Total	245 575	100	726 556	100	1 057 518	100	2 029 649	100

Les répondants sont âgés entre 16 ans et 92 ans, pour une moyenne de 50 ans. (Voir Tableau 3-104).

Tableau 3-104 :
Moyenne d'âge des patients/accompagnateurs et des visiteurs selon le site d'enquête (visites)

Q10. En quelle année êtes-vous né?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	242 921	39	38	10	17	82
Institut thoracique de Montréal	726 556	53	52	17	16	91
Autres Hôpitaux	1 051 597	50	51	15	16	92
Total	2 021 074	50	49	16	16	92

Pour 53% de notre population visée, le revenu de leur ménage est de 40 000 \$ et plus. (Voir Tableau 3-105).

Tableau 3-105 :
Catégorie de revenu annuel des ménages des patients/accompagnateurs et des visiteurs
par site d'enquête (visites)

Q11. Pouvez-vous me dire laquelle des catégories suivantes correspond au revenu total avant impôt de tous les membres de votre ménage en 2000 ?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Moins de 20 000\$	28 903	14	30 907	4	154 839	18	214 649	12
20 000 à 29 999 \$	24 922	12	109 945	15	158 919	19	293 785	17
30 000 à 39 999 \$	34 337	16	184 539	26	126 377	15	345 253	19
40 000 à 59 999 \$	45 034	21	174 433	24	168 765	20	388 232	22
59 000 à 79 999 \$	30 230	14	112 527	16	116 584	14	259 341	15
Plus de 80 000 \$	46 236	22	107 271	15	122 873	14	276 379	16
Total	209 662	100	719 622	100	848 356	100	1 777 640	100

3.2.4.3 MODE DE TRANSPORT UTILISÉ PAR LES PATIENTS/ACCOMPAGNATEURS ET LES VISITEURS POUR SE RENDRE À L'HÔPITAL

Comme pour les employés des hôpitaux, essentiellement deux modes de transport sont utilisés : leur automobile (53%) ou le transport en commun (23%). Les autres modes de transport (à pied, à vélo, en taxi ou en voiture avec un parent ou un accompagnateur) représentent le solde soit 24%.

Tableau 3-106:

Mode de transport utilisé par les patients/accompagnateurs et les visiteurs pour se rendre à l'hôpital par site d'enquête (unité de déplacement)

Q3. Par quel mode de transport êtes-vous venu à l'hôpital aujourd'hui ?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Votre automobile (avec ou sans passager)	139 946	68	234 814	49	370 031	52	744 792	53
Covoiturage (voiture d'un autre ménage)	2 105	1	102 692	21	21 185	3	125 983	9
Déposé en automobile par un membre de votre ménage	8 219	4	0	0	37 456	5	45 675	3
Transports en commun	47 625	23	92 783	19	181 011	26	321 419	23
À pied	4 414	2	9 245	2	23 226	3	36 884	3
Autres	2 105	1	43 053	9	76 109	11	121 268	9
Total	204 415	100	482 588	100	709 018	100	1 396 021	100

Également, comme pour les employés des hôpitaux, les patients/accompagnateurs et les visiteurs qui utilisent l'automobile comme mode de transport, utilisent majoritairement le stationnement de l'hôpital (60% ou 450 000 stationnements par année). Au MCH, les patients/accompagnateurs et les visiteurs, comme les employés de cet hôpital, sont ceux qui utilisent le moins le stationnement de l'hôpital (44%); au contraire, les patients/accompagnateurs et les visiteurs du site « autres hôpitaux » utilisent le stationnement de façon plus importante (69%). (Voir Tableau 3-107.)

Tableau 3-107 :

Utilisation du stationnement par les patients/accompagnateurs et les visiteurs usagers de l'automobile pour se rendre à l'hôpital par site d'enquête (unité de déplacement)

Q4. Avez-vous utilisé le stationnement de l'hôpital ?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Énoncé								
Oui	64 253	44	130 549	56	255 345	69	450 147	60
Non	82 606	56	103 207	44	113 762	31	299 575	40
Total	146 859	100	233 757	100	369 107	100	749 722	100

3.2.4.4 BILAN DE CONSOMMATION DES PATIENTS/ACCOMPAGNATEURS ET DES VISITEURS

Les patients/accompagnateurs et les visiteurs consomment, sur le site même des hôpitaux (cafétéria et boutique) ou dans un établissement commercial situé à distance de marche de

l'hôpital, plus de 14,2 millions \$ par année. Le site des autres hôpitaux est le plus gros marché, avec plus de 8,4 millions \$, suivi du MCH avec près de 3,2 millions \$ et du MGH avec un peu plus de 2,6 millions \$.

La cafétéria de l'hôpital est de loin le principal lieu de dépenses, avec environ 7,3 millions \$, suivi par la boutique de l'hôpital (5,7 millions \$) et, finalement, les commerces adjacents aux hôpitaux (1,3 million \$). (Voir Tableau 3-108).

Tableau 3-108 :
Bilan de consommation annuelle au total pour les patients/accompagnateurs et les visiteurs par site d'enquête

Q5. Au cours des trois derniers mois, avez-vous utilisé ou avez-vous l'intention aujourd'hui d'utiliser la cafétéria de l'hôpital ?

Q6. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats, ou avez-vous l'intention aujourd'hui d'effectuer des achats à la boutique de l'hôpital (posez seulement s'il y a une boutique sur le site de l'hôpital) ?

Q7. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats quels qu'ils soient, repas, pharmacie, vêtements, etc. ou avez-vous l'intention aujourd'hui d'effectuer des achats aux environs de l'hôpital soit à environ sept minutes de marche autour de l'hôpital ?

Site		MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total
Type de commerce	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$
Boutique de l'hôpital	7	209 068	27	702 652	4	342 140	9	1 253 860
Cafétéria de l'hôpital	34	1 088 964	57	1 496 984	56	4 687 900	51	7 273 852
Commerces adjacents aux hôpitaux	59	1 864 620	17	447 292	40	3 382 696	40	5 694 612
Total	100	3 162 652	100	2 646 928	100	8 412 736	100	14 222 324

3.2.4.5 HABITUDES DE CONSOMMATION LIÉES AUX REPAS DES PATIENTS/ACCOMPAGNATEURS ET DES VISITEURS

Environ le tiers des patients/accompagnateurs et des visiteurs ont pris au moins un repas à la cafétéria, au cours des trois derniers mois, ou avait l'intention de le faire au cours de leur visite le jour de l'entrevue. (Voir Tableau 3-109).

Tableau 3-109 :
Proportion de repas pris à la cafétéria de l'hôpital par les patients/accompagnateurs et les visiteurs au cours du dernier mois (individu)

Q5. Au cours des trois derniers mois, avez-vous utilisé ou avez-vous l'intention aujourd'hui d'utiliser la cafétéria de l'hôpital ?

	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Non	17 298	59	59 003	67	95 886	74	172 187	70
Oui	11 857	41	28 978	33	33 424	26	74 259	30
Total	29 155	100	87 981	100	129 310	100	246 446	100

Nous estimons que ces utilisateurs ont pris près de 0,7 million de repas au cours de la dernière année. Ce 0,7 million de repas correspondent à des dépenses annuelles totales de près de 7,3 millions \$. (Voir Tableau 3-110).

Tableau 3-110 :
Nombre de repas pris à la cafétéria de l'hôpital par les patients/accompagnateurs et par les visiteurs au cours d'une année (individu)

Q5b. Au cours des trois derniers mois, à combien de reprises avez-vous acheté un repas à la cafétéria de l'hôpital?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type	Minimum	Maximum
Hôpital de Montréal pour enfants	12 195	10,5	128 456	4	18,2	0	280
Hôpital général de Montréal	28 978	7,8	225 896	4	16,9	4	480
Autres hôpitaux	33 424	9,2	308 536	4	18,2	0	400
Total	74 596	8,9	662 884	4	17,7	0	480

Ces 0,7 millions de repas correspondent à des dépenses annuelles totales de près de 7,3 millions \$. (Voir Tableau 3-111).

Tableau 3-111 :
Montant total dépensé par les patients/accompagnateurs et par les visiteurs à la cafétéria au cours d'une année (individu)

Q5c. Quel montant au total y avez-vous dépensé au cours des trois derniers mois ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	11 863	91,8	1 088 964	40	237,1
Hôpital général de Montréal	28 978	51,6	1 496 984	32	107,4
Autres hôpitaux	33 101	141,6	4 687 900	32	484,8
Total	73 942	98,4	7 273 852	32	347,1

3.2.4.6 HABITUDES DE CONSOMMATION DES PATIENTS/ACCOMPAGNATEURS ET DES VISITEURS DANS UN ÉTABLISSEMENT COMMERCIAL SITUÉ À DISTANCE DE MARCHÉ DE L'HÔPITAL

À peine 10% des patients/accompagnateurs et des visiteurs ont effectué des achats à la boutique de l'hôpital, au cours des trois derniers mois, ou avait l'intention de le faire au cours de leur visite. (Voir Tableau 3-112).

Tableau 3-112 :
Habitudes de consommation des patients/accompagnateurs et des visiteurs à la boutique de l'hôpital par site d'enquête au cours des trois derniers mois

Q6. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats ou avez-vous l'intention aujourd'hui d'effectuer des achats à la boutique de l'hôpital (posez seulement s'il y a une boutique sur le site de l'hôpital) ?

Énoncé	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Non	25 554	85	77 720	88	111 443	93	214 718	90
Oui	4 565	15	10 261	12	8 834	7	23 660	10
Total	30 119	100	87 981	100	120 277	100	238 378	100

En moyenne, la boutique de l'hôpital est visitée à 7,3 reprises sur une base annuelle, par les patients/accompagnateurs et les visiteurs qui l'ont utilisé au cours des trois derniers mois. (Voir Tableau 3-113).

Tableau 3-113 :
Fréquence des visites annuelles effectuées par les patients/accompagnateurs et les visiteurs à la boutique de l'hôpital selon le site d'enquête

Q6b. À combien de reprises au cours des trois dernier mois ?

Site	N	Moyenne	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	4 264	5,6	23 704	4
Hôpital général de Montréal	10 261	7,0	72 000	4
Autres hôpitaux	8 368	8,5	71 228	4
Total	22 894	7,3	166 932	4

Cette fréquentation correspond à une consommation annuelle totale de près de 1,3 millions \$ par année. (Voir Tableau 3-114).

Tableau 3-114 :
Montant total dépensé par les patients/accompagnateurs et les visiteurs à la boutique de l'hôpital au cours d'une année

Q6c. Quel montant au total y avez-vous dépensé au cours des trois dernier mois?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	3 964	53	209 068	40	45
Hôpital général de Montréal	10 094	70	702 652	32	75
Autres hôpitaux	8 368	41	342 140	20	55
Total	22 426	56	1 253 860	32	65

À peine 9% des patients/accompagnateurs et des visiteurs ont magasiné dans des commerces situés aux environs de l'hôpital au cours des trois derniers mois, ou avait l'intention de le faire au cours de leur visite. (Voir Tableau 3-115).

Tableau 3-115 :
Habitudes de consommation des patients/accompagnateurs et des visiteurs dans des commerces situés aux environs de l'hôpital par site d'enquête

Q7. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats quels qu'ils soient, repas, pharmacie, vêtements, etc., ou avez-vous l'intention aujourd'hui d'effectuer des achats aux environs de l'hôpital soit à environ sept minutes de marche autour de l'hôpital ?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Énoncé								
Non	21 979	72	87 182	99	119 352	89	228 514	91
Oui	8 441	28	799	1	14 173	11	23 413	9
Total	30 420	100	87 981	100	133 525	100	251 927	100

En moyenne, les commerces sont visités à 9,3 reprises sur une base annuelle, par les patients/accompagnateurs et les visiteurs qui les ont utilisés au cours des trois dernier mois. (Voir Tableau 3-116).

Tableau 3-116 :
Fréquence annuelle de visites des commerces situés aux environs de l'hôpital effectuées par les patients/accompagnateurs et les visiteurs selon le site d'enquête

Q7b. À combien de reprises au cours des trois dernier mois ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	8 441	8,0	4	10,7	4
Hôpital général de Montréal	799	54,7	80	35,8	4
Autres hôpitaux	14 173	7,6	4	15,3	4
Total	23 413	9,3	4	17,3	4

Cette fréquentation correspond à une consommation annuelle totale de près de 5,7 million \$ par année. (Voir Tableau 3-117).

**Tableau 3-117 :
Montant total dépensé dans des commerces situés aux environs de l'hôpital par les patients/accompagnateurs et les visiteurs au cours d'une année selon le site d'enquête**

Q7c. Quel montant au total y avez-vous dépensé au cours des trois dernier mois ?

Site	N	Moyenne	Somme	Médiane	Écart-type
Hôpital de Montréal pour enfants	8 140	229	1 864 620	80	442
Hôpital général de Montréal	799	560	447 292	800	340
Autres hôpitaux	14 134	239	3 382 696	120	371
Total	23 073	247	5 694 612	120	401

3.3 Bilan de consommation des employés des hôpitaux, des patients/accompagnateurs et des visiteurs

Les employés des hôpitaux, les patients/accompagnateurs et les visiteurs consomment, sur le site des hôpitaux (cafétéria et boutique) ou dans un établissement commercial situé à distance de marche de l'hôpital, près de 28 millions \$ par année. Le site des « autres hôpitaux » est le plus gros marché, avec plus de 14,3 millions \$, suivi du MCH avec près de 6,9 millions \$ et du MGH avec un peu plus de 6,6 millions \$.

Les commerces adjacents des hôpitaux sont le principal lieu de dépenses avec environ 14,8 millions \$, suivi par la cafétéria de l'hôpital (11,0 millions \$) et, finalement, par les boutiques des hôpitaux (2,0 millions \$). (Voir Tableau 3.3-118).

Tableau 3.3-118 :
Bilan de consommation annuelle au total par site d'enquête
(employés des hôpitaux, patients/accompagnateurs et visiteurs)

Q06. Au cours du dernier mois, avez-vous effectué des achats à la boutique de l'hôpital ? (Si oui) À combien de reprises au cours du dernier mois et pour quel montant ?

Q08. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats dans un établissement commercial à distance de marche de votre lieu de travail ? À combien de reprises au cours des trois derniers mois et pour quel montant ?

Q09. Maintenant, au cours du dernier mois uniquement, avez-vous effectué des achats... dans un dépanneur ou un magasin d'alimentation? (si oui) À combien de reprises au cours du dernier mois?

Q5. Au cours des trois derniers mois, avez-vous utilisé ou avez-vous l'intention aujourd'hui d'utiliser la cafétéria de l'hôpital ?

Q6. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats ou avez-vous l'intention aujourd'hui d'effectuer des achats à la boutique de l'hôpital (posez seulement s'il y a une boutique sur le site de l'hôpital) ?

Q7. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats quels qu'ils soient, repas, pharmacie, vêtements, etc. ou avez-vous l'intention aujourd'hui d'effectuer des achats aux environs de l'hôpital soit à environ sept minutes de marche autour de l'hôpital ?

Site		MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
Type de commerce	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	
Boutique de l'hôpital	5	348 604	17	1 094 765	4	557 949	7	2 001 318	
Cafétéria de l'hôpital	23	1 578 804	45	2 949 344	45	6 432 188	39	10 960 288	
Commerces adjacents aux hôpitaux	72	4 928 601	38	2 556 490	51	7 319 359	54	14 804 450	
Total	100	6 856 009	100	6 600 599	100	14 309 496	100	27 766 061	

Les employés des hôpitaux consomment, sur le site des hôpitaux (cafétéria et boutique) ou dans un établissement commercial situé à distance de marche de leur lieu de travail, plus de 13,5 millions \$ par année. Le site des « autres hôpitaux » est le plus gros marché, avec près de 5,9 millions \$, suivi du MGH avec près de 4 millions \$ et du MCH avec un peu moins de 3,7 millions \$.

Les commerces adjacents aux hôpitaux sont de loin le principal lieu de dépenses avec environ 9,1 millions \$, suivi, par la cafétéria des hôpitaux (3,7 millions \$) et par la boutique de l'hôpital (750 000 \$). (Voir Tableau 3-119).

**Tableau 3-119 :
Bilan de consommation annuelle au total par site d'enquête
(employés des hôpitaux)**

Q06. Au cours du dernier mois, avez-vous effectué des achats à la boutique de l'hôpital ? (Si oui) À combien de reprises au cours du dernier mois et pour quel montant ?

Q08. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats dans un établissement commercial à distance de marche de votre lieu de travail ? À combien de reprises au cours des trois derniers mois et pour quel montant ?

Q09. Maintenant, au cours du dernier mois uniquement, avez-vous effectué des achats... dans un dépanneur ou un magasin d'alimentation? (si oui) À combien de reprises au cours du dernier mois?

Site		MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total
Type de commerce	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$
Boutique de l'hôpital	4	139 536	10	392 113	4	215 809	6	747 458
Cafétéria de l'hôpital	13	489 840	37	1 452 360	30	1 744 288	27	3 686 436
Commerces adjacents aux hôpitaux	83	3 063 981	53	2 109 198	67	3 936 663	67	9 109 843
Total	100	3 693 357	100	3 953 671	100	5 896 760	100	13 543 737

Les patients/accompagnateurs et les visiteurs consomment, sur le site des hôpitaux (cafétéria et boutique) ou dans un établissement commercial situé à distance de marche de l'hôpital, plus de 14,2 millions \$ par année. Le site des « autres hôpitaux » est le plus gros marché, avec plus de 8,4 millions \$, suivi du MCH avec près de 3,2 millions \$ et du MCH avec un plus de 2,6 millions \$.

La cafétéria de l'hôpital est le principal lieu de dépenses avec environ 7,3 millions \$, suivi par la boutique de l'hôpital (5,7 millions \$), et finalement les commerces adjacents aux hôpitaux (1,3 million \$). (Voir Tableau 3-120).

**Tableau 3-120 :
Bilan de consommation annuelle au total par site d'enquête
(patients/accompagnateurs et visiteurs)**

Q5. Au cours des trois derniers mois, avez-vous utilisé ou avez-vous l'intention aujourd'hui d'utiliser la cafétéria de l'hôpital ?

Q6. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats ou avez-vous l'intention aujourd'hui d'effectuer des achats à la boutique de l'hôpital (posez seulement s'il y a une boutique sur le site de l'hôpital) ?

Q7. Au cours des trois derniers mois, avez-vous effectué des achats quels qu'ils soient, repas, pharmacie, vêtements, etc. ou avez-vous l'intention aujourd'hui d'effectuer des achats aux environs de l'hôpital soit à environ sept minutes de marche autour de l'hôpital ?

Site	MCH		MGH		Autres hôpitaux		Total	
Type de commerce	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$
Boutique de l'hôpital	7	209 068	27	702 652	4	342 140	9	1 253 860
Cafétéria de l'hôpital	34	1 088 964	57	1 496 984	56	4 687 900	51	7 273 852
Commerces adjacents aux hôpitaux	59	1 864 620	17	447 292	40	3 382 696	40	5 694 612
Total	100	3 162 652	100	2 646 928	100	8 412 736	100	14 222 324

3.4 Structure commerciale à proximité du site de la cour Glen

Au cours du mois de novembre 2001, nous avons effectué l'inventaire complet de la structure commerciale à proximité du site de la cour Glen. Une mise à jour comprenant le relevé du nombre et de la superficie des locaux inoccupés fut entreprise en date du 11 février 2002.

Tous les établissements commerciaux furent répertoriés. Le territoire couvert comprenait le secteur compris à l'intérieur d'un périmètre dont le rayon correspondait à environ sept (7) à dix (10) minutes de marche depuis l'intersection de Grey et de Maisonneuve pour la partie supérieure du site et, pour la partie St-Henri, depuis l'intersection de St-Jacques et St-Rémi.

3.4.1 Cliniques médicales

Les cliniques médicales, majoritairement localisées sur les rues Sherbrooke et Maisonneuve sont au nombre de 18. (Il convient de noter que le Complexe de santé Reine-Élisabeth a été exclu de notre inventaire; on y retrouve environ une douzaine de cliniques médicales générales et spécialisées qui regroupent près de 150 professionnels de la santé). Sur la base des bottins disponibles auprès desdites cliniques, 145 médecins et/ou professionnels de la santé sont attachés à ces cliniques.

Le tableau 3.121 qui suit résume l'inventaire des cliniques médicales du secteur.

**Tableau 3.121:
Inventaire des cliniques médicales**

Nom	No	Rue	Typologie	Généralistes	Spécialistes
Clinique médicale	5122	Sherbrooke	Clinique médicale	5	0
Clinique médicale Poids Santé	5256	Sherbrooke	Nutrition/diété.	1	0
Dr. J. Legault	4215	St-Jacques	Clinique dentaire	0	1
Centre dentaire	5151	Maisonneuve	Clinique dentaire	0	1
Centre Médical Maisonneuve	5107	Maisonneuve	Clinique médicale	4	
Clinique d'urgence Vendôme	5175	Maisonneuve	Clinique médicale	15	0
J. E. Manger	5545	St-Jacques	Clin. méd. & orthèses	6	0
Centre de réhabilitation d'Esprit	5252	Maisonneuve	Clin. Physiothérapie	5	0
Lunetterie F. Farhat	5655	Sherbrooke	Opticiens	0	1
Tibor Hamburger	4966	Sherbrooke	Opticiens	0	1
Alain Asseco Opticien	4933	Sherbrooke	Opticiens	0	1
Obonsoins	4231	St-Jacques	Pharmacie/clinique	6	4
Clini-Plus (Westmount medical)	5023	Sherbrooke	Pharmacie/clinique	77	11
Jean Coutu	5038	Sherbrooke	Pharmacie/clinique	0	1
Pharmaprix	5157	Sherbrooke	Pharmacie/clinique	0	1
M. Boutros	5006	Sherbrooke	Pharmacie/clinique	0	1
Arthur Quenneville	4779	Sherbrooke	Pharmacie/clinique	0	1
Centre de chiologie	351	Victoria	Clinique chiologie	0	1
Total				119	25

3.4.2 Structure commerciale

Tel qu'indiqué sur le tableau 3.122, il y a présentement 335 établissements commerciaux dans les environs du site du futur CUSM.

Ces locaux commerciaux occupent un total de 741 500 pieds carrés. Il convient de noter que du total des commerces inventoriés, près de 70% (223) ont pignon sur rue sur Sherbrooke et que la superficie correspondante est de 437 500 pieds carrés ce qui représente un peu moins de 60% du total. La présence du Home Dépôt à St-Henri vient en quelque sorte débalancer les totaux en termes des superficies inventoriées et leur distribution spatiale.

Les biens réfléchis qui comprennent la vaste majorité des magasins spécialisés comme les bijouteries, disquaires, produits de beauté, fournitures de bureau, articles de sports, librairies, électronique, meubles et électroménagers, vins et spiritueux, opticiens etc. occupent la superficie la plus importante avec 245 600 pieds carrés.

**Tableau 3.122 :
Typologie commerciale de la zone ¹**

Localisation	Rue Sherbrooke		Total de la zone	
	Nombre	Pieds carrés	Nombre	Pieds carrés
Typologie ²				
Biens courants	23	54 600	35	67 700
Biens réfléchis	54	87 000	69	245 600
Biens semi-courants	44	59 200	63	82 000
Restaurants et bars	26	47 100	41	67 700
Autres	62	154 800	103	227 700
Locaux vacants	14	34 800	24	50 800
Total	223	437 500	335	741 500

- 1) Inventaire complet effectué en novembre 2001 avec une mise à jour exhaustive en date du 11 février 2002.
- 2) Les divers types de commerces et d'établissements de services sont définis ci-après par l'énumération partielle des établissements en faisant partie :
- Biens courants : Boulangerie, charcuterie, dépanneur, fromagerie, fruits et légumes, supermarché et épicerie, pharmacie, etc.
 - Biens réfléchis : Bijouterie, meubles, électronique, articles pour la cuisine, jouets, cadeaux, peinture et papier peint, tissu, informatique, parfumerie, etc.
 - Biens semi-courants : Vêtements et chaussures, quincaillerie, pneus, accumulateurs et accessoires d'auto, fourrures, etc.
 - Restaurants et bars : Brasserie, café, restaurant, taverne, bar, boîte de nuit, salle de quilles et de billard, etc.
 - Autres : Agence de voyages, assureur, courtier immobilier, banque, clinique dentaire et médicale, optométriste, club vidéo, concessionnaire automobile, garderie, fleuriste, cinéma, station-service, etc.
 - Vacants : Établissement fermé, local inoccupé pouvant être loué à des fins commerciales.

La catégorie « autres » regroupant les services personnels et professionnels, les services financiers, les clubs vidéo, les concessionnaires automobiles, etc. occupe 227 700 pieds carrés.

Les superficies inoccupées totalisent près de 51 000 pieds carrés, ce qui correspond à un taux d'inoccupation inférieur à 7% pour l'ensemble du territoire couvert par notre inventaire.

3.5 Évaluation des impacts prévisibles

Le calcul des potentiels générés par l'ensemble des clientèles pour le site du futur CUSM a été effectué sur la base des données plus récentes en ce qui touche le nombre d'individus et sur une actualisation des montants de dépenses retenus lors de l'analyse d'avril 2002.

Le potentiel s'établit présentement à 12,3 M\$. Les dépenses totales effectuées « hors site » seraient de l'ordre de 8,8 M\$ tandis que le montant total accaparé par les établissements implantés dans l'hôpital serait de 3,5 M\$ (en supposant que les proportions des dépenses « hors site » et « sur site » seraient identiques à la situation qui prévalait en 2002 dans les hôpitaux qui ont fait l'objet de l'enquête).

Il est bien entendu que l'impact sur la structure commerciale en place dans les environs du site de la cour Glen devra tenir compte de la répartition ultime du potentiel global sur et hors site. Or, à l'heure actuelle, la seule base d'évaluation sur laquelle on puisse effectuer des calculs est de prendre la répartition utilisée précédemment (avril 2002).

En utilisant cette hypothèse, l'impact positif sur la structure en place devrait se répartir de la façon suivante (augmentation de la performance de ventes au pied carré par catégorie de commerces) :

- Biens courants	:	+47 \$
- Biens semi-courants	:	+22 \$
- Restaurants & bars	:	+ 21 \$
- Biens réfléchis	:	+ 9 \$
- Autres	:	+ 1 \$

Nous n'avons pas mis à jour l'inventaire commercial et donc, sur la base de ce qui existait en 2002, nous ne pensons pas qu'il faille ajouter des pieds carrés de superficie commerciale de façon majeure. Les espaces vacants de 2002 (51 000 pi.ca.) suffiraient largement à remplir cette demande additionnelle en autant qu'ils soient aptes à être utilisés.

3.5.1 Programmation des espaces

L'impact positif calculé ci-dessus pourrait cependant être beaucoup moins important si, par la construction de superficies commerciales à l'intérieur même des murs du futur CUSM, on récupérait « à l'interne » une partie des 8,8 M \$ de potentiel de dépenses.

Dans ce cas, nous pensons que les établissements commerciaux et de services qui pourraient être incorporés dans le CUSM comprendraient :

- une cafétéria;
- un café joint à une tabagie / librairie;
- une boutique de cadeaux et de souvenirs / fleuriste;
- une mini-foire alimentaire servant à la fois du « fast food » et des plats santé;
- plusieurs guichets bancaires;
- une pharmacie;
- une garderie.

3.5.2 Conclusions

En guise de conclusions, nous pensons que :

- L'impact sur la structure commerciale sera positif et se situera autour de 3% - 4%.

Ce potentiel additionnel est cependant disponible à la fois pour les établissements existants à l'heure actuelle, pour ceux qui pourraient venir s'implanter sur Maisonneuve et surtout sur Sherbrooke dans des locaux inoccupés ou encore dans des espaces à construire ou à convertir mais, également, pour les établissements qu'on pourrait localiser sur le site du futur CUSM.

- Une partie importante du potentiel additionnel sera accaparée par les établissements situés à Notre-Dame-de-Grâce et Westmount et plus particulièrement ceux de la rue Sherbrooke.

Il convient de noter que la vaste majorité des établissements existants se trouvent à distance de marche de Sherbrooke entre le boulevard Décarie et la rue Victoria ; or, le point central du site de la cour Glen se trouve un peu plus au sud et il est séparé de Maisonneuve par la voie ferrée. Ceci pourrait constituer un frein pour une partie des consommateurs potentiels et faire en sorte qu'une proportion plus élevée des dépenses soit effectuée sur le site même du futur CUSM.

Une alternative envisageable pourrait être une pression accrue sur le redéveloppement d'une partie des bâtisses ayant front sur Maisonneuve à des fins commerciales.

Une option présentement considérée par le CUSM veut que le tunnel qui reliera l'hôpital à la station de métro Vendôme, serve à des fins commerciales.

- Le secteur de Saint-Henri devrait bénéficier, mais de façon moins importante, du volume additionnel généré par toutes les clientèles du CUSM. La faiblesse de la structure commerciale en place explique la part plus faible pour les établissements situés à Saint-Henri.

L'offre commerciale actuelle, mais surtout le développement de commerces et d'établissements de services visant à améliorer la mixité présente pourrait influencer sur le potentiel de dépense des diverses clientèles analysées.

En effet, une offre plus étendue de biens et de services à proximité de la cour Glen ou encore dans les murs même du futur CUSM pourrait faire en sorte que le niveau des dépenses pourrait augmenter.

Le CUSM pourrait même envisager offrir une panoplie d'établissements qui puissent combler presque entièrement les besoins et les désirs des diverses clientèles.

4. LES IMPACTS SUR LE MILIEU RÉSIDENTIEL

L'objectif de cette section est d'identifier les impacts possibles de la venue du futur Centre universitaire de santé McGill (CUSM) sur le milieu résidentiel du secteur de la cour Glen.

L'analyse d'impact est confrontée à quelques difficultés. La venue du CUSM est prévue en 2010, soit dans cinq ans, ce qui est une longue période pour les marchés résidentiels. À l'expérience, quantité d'ajustements importants de marché peuvent se produire dans un tel horizon.

D'ailleurs, il sera montré que les milieux centraux de la nouvelle Ville de Montréal sont confrontés depuis quelques années déjà à des influences conjoncturelles et structurelles. Ces diverses influences ont déjà modifié en profondeur les conditions de marché qui ont cours dans la plupart de ces secteurs centraux et ces influences pourraient perdurer. Il faut donc entrevoir que tout impact possible de la venue du CUSM viendra nécessairement se fondre à ces influences au cours des prochaines années.

Qui plus est, le quartier St-Henri et quelques parcelles de terrain à l'est comme à l'ouest de l'emplacement prévu pour le CUSM sont même l'objet d'attention particulière de la Ville de Montréal qui en a fait toujours une zone prioritaire d'intervention dans son programme de revitalisation des quartiers centraux (PRQC). Ce programme donne accès à plusieurs subventions pour le recyclage, pour la rénovation ou pour la démolition de logements. Ce programme n'a pas donné lieu à ce jour, à des interventions importantes dans le milieu à l'étude.

Le CUSM est ainsi appelé à s'implanter dans un milieu où les pressions de marché ont été particulièrement fortes au cours des dernières années. La présente analyse doit donc établir si ces pressions sont aptes à transformer progressivement le milieu à l'étude et à examiner si la venue du CUSM en 2010 est susceptible d'avoir un impact identifiable et déterminant sur ces pressions de marché.

Pour ce faire, les activités suivantes ont été réalisées:

- Caractériser succinctement le parc résidentiel dans les trois arrondissements de la nouvelle Ville de Montréal où se situe le terrain de la cour Glen;
- Identifier les activités résidentielles récentes réalisées dans ces arrondissements;
- Identifier les pressions de marché qui s'exercent déjà sur les secteurs centraux de la nouvelle Ville de Montréal;
- Rencontrer en entrevue individuelle des personnes ayant une connaissance poussée de ces milieux afin d'obtenir leur perception des impacts possibles de la venue du CUSM;
- Examiner les résultats de l'enquête réalisée auprès des employés actuels des cinq hôpitaux déplacés;

- Conclure sur les impacts possibles du CUSM sur le milieu résidentiel avoisinant.

4.1 Parc et nouveaux projets résidentiels dans les arrondissements avoisinants la cour Glen

Nous décrivons dans ce qui suit:

- l'ampleur et l'âge du parc résidentiel ainsi que les proportions de locataires et de propriétaires dans les arrondissements à proximité plus immédiate de la cour Glen, soit Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, Sud-Ouest et Westmount;
- les projets résidentiels en cours de réalisation et ceux annoncés mais non commencés.

4.1.1 Parc résidentiel

Tel que montré dans le tableau qui suit, les trois arrondissements regroupaient en 2003 près de 113 000 logements dont 75% sont occupés par des locataires. La proportion de locataires varie d'un arrondissement à l'autre. Elle est de 52% dans Westmount, de 74% dans le Sud-Ouest (principalement Saint-Henri) et de 78% dans Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce. Mentionnons que l'arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce regroupe 65% des logements des trois arrondissements analysés. C'est aussi l'arrondissement le plus peuplé de la Ville de Montréal.

Dans les trois arrondissements considérés, on trouve environ 11 300 maisons unifamiliales, plus de 25 000 logements dans des duplex/triplex, plus de 13 000 logements dans des bâtiments de 4 à 11 logements et près de 61 000 logements dans des bâtiments de plus de 12 logements.

La moitié des condominiums se concentrent dans Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce. Les maisons unifamiliales se concentrent surtout dans Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce et dans Westmount. Les duplex/triplex sont surtout localisés dans Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce et dans une moindre mesure dans le Sud-Ouest. Les bâtiments de 4 à 11 logements se concentrent principalement dans le Sud-Ouest et les bâtiments de plus de 12 logements se concentrent surtout dans Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce et dans le Sud-Ouest.

TABLEAU 4-1
TYPOLOGIE ET OCCUPATION DU PARC RÉSIDENTIEL
ARRONDISSEMENTS CÔTE-DES-NEIGES – NOTRE-DAME-DE-GRÂCE, SUD-OUEST ET WESTMOUNT
2003

DESCRIPTION	CDN-NDG	SUD-OUEST	WESTMOUNT	TOTAL
CONDOMINIUM	4 264	3 114	1 198	8 576
UNIFAMILIAL	5 744	2 145	3 420	11 309
DUPLEX-TRIPLEX	8 627	5 224	329	14 180
4 À 11 LOGEMENTS	539	1 423	22	1 984

DESCRIPTION	CDN-NDG	SUD-OUEST	WESTMOUNT	TOTAL
12 LOGEMENTS ET +	1 494	237	87	1 818
TOTAL	20 668	12 143	5 056	37 867
% CONDOMINIUM	21 %	26 %	24 %	23 %
% UNIFAMILIAL	28 %	17 %	68 %	30 %
% DUPLEX-TRIPLEX	42 %	43 %	6 %	37 %
% 4 À 11 LOGEMENTS	2 %	12 %	0,5 %	5 %
% 12 LOGEMENTS ET +	7 %	2 %	2 %	5 %
TOTAL	100%	100%	100%	100%
<u>NB DE LOGEMENTS*</u>	73 170	31 230	8 455	112 855
% LOCATAIRES	56 926 (78%)	22 954 (74%)	4 363 (52%)	84 243 (75%)
% PROPRIÉTAIRES	16 244 (22%)	8 276 (26%)	4 092 (48%)	28 612 (25%)

Source: Évaluation Montréal – Premier Rôle triennal d'évaluation foncière 2004-2005-2006 de la Ville de Montréal, 12/09/2003. Données de Statistique Canada – Recensement de 2001 – compilées par la Ville de Montréal.

4.1.2 Bâti résidentiel dans les milieux avoisinants la cour Glen

On trouve un peu de tout dans le voisinage immédiat de la cour Glen. Donnant sur le boulevard de Maisonneuve Ouest, on trouve, d'ouest en est, des édifices à bureau, l'édifice Bellevue Pathé qui a été rénové au cours des dernières années, la station de métro Vendôme, un terrain vague (utilisé comme stationnement) et un édifice de 18 étages dont 5 étages occupés par des bureaux, les 13 autres étages regroupant 247 logements (Château Maisonneuve). À l'intersection de Glen et de Sainte-Catherine, on trouve l'édifice Pom, un complexe d'appartements en condominium de haut de gamme.

On trouve également au coin de Sainte-Catherine et Victoria un édifice de quatre étages en construction qui accueillera des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages.

Sur les avenues Grey, Vendôme, Marlowe, Northcliffe entre la rue Sherbrooke et le boulevard de Maisonneuve Ouest, nous avons repéré des duplex jumelés, quelques maisons unifamiliales isolées. Le bâti est ancien et bien entretenu. Sur l'avenue Northcliffe, un centre hospitalier de soins de longue durée a été construit au cours des dernières années. Celui-ci est contigu au Complexe de santé Reine-Élisabeth.

Entre la rue St-Jacques et le boulevard de Maisonneuve Ouest, le boulevard Décarie est occupé par plusieurs petits garages de réparation automobile, des duplex en rangée et quelques plex en mauvais état.

À l'ouest du boulevard Décarie, sur le boulevard de Maisonneuve, au nord de la voie ferrée, le bâti résidentiel est rare et récent. Sur les rues Girouard, Old Orchard, Marcil, Harvard, Oxford et les subséquentes, le bâti est plus varié, quelques maisons unifamiliales, des plex de 2 à 5 logements, des conciergeries locatives de différentes périodes de construction.

Du côté du chemin Upper Lachine, au sud de la voie ferrée, le bâti est constitué de petits plex jumelés ou en rangée. Ils sont en général assez dégradés et la population est cosmopolite et à plus faibles revenus.

Quant à l'arrondissement Sud-Ouest, nous avons repéré à proximité des triplex ayant vue sur la structure de béton de l'autoroute Ville-Marie. Par contre, les rues latérales sont plus intéressantes et moins bruyantes.

4.1.3 Projets résidentiels récents et en cours

Il reste relativement peu de terrains à développer dans les trois arrondissements mentionnés. Nous avons recensé quatre projets récemment construits et trois projets sont en construction.

Les quatre projets récemment construits sont les suivants:

- en 1999 dans l'arrondissement Westmount, un projet de 16 maisons en rangée fut réalisé;

- en 2000 dans l'arrondissement Westmount, un projet de 9 appartements en condominium vendus entre 395 000\$ à 540 000\$ (à près de 272 \$/pi.ca., taxes incluses);
- en 2000-2001 dans l'arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, un projet de 7 bâtiments de 8 logements, offerts d'abord en condominium, les logements dans 5 des 7 bâtiments furent offerts en location. En décembre dernier, 2 logements seulement étaient toujours à louer à 825 \$ par mois en demi sous-sol pour des 2 chambres à coucher. Les appartements en condominium avaient des superficies de 850 pi.ca. à 1 350 pi.ca. et se vendirent entre 80 000 \$ et 100 000\$ à près de 100 \$/pi.ca.;
- en 2001 – 2002 dans l'arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, l'édifice Bellevue Pathée, localisé au coin du boulevard Décarie et du boulevard de Maisonneuve Ouest, a été transformé afin de regrouper 34 nouveaux lofts de 450 pi.ca. à 1 200 pi.ca. et se louant de 550 \$ à 950 \$ par mois, chauffage, électricité et électroménagers en sus.

Les projets en construction sont les suivants :

- À l'automne 2004, le projet Benny Farm dans l'arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce a accueilli ses premiers nouveaux occupants. Le nouvel aménagement offrira environ 530 logements abordables à des ménages à revenus modestes et moyens.
- Deux autres projets d'appartements en condominium sont en construction dans l'arrondissement Westmount sur la rue Victoria. Ils s'offrent à plus de 460 000 \$ (230 \$/pi.ca. pour des superficies de 2 000 à 4 000 pi.ca).

4.2 Pressions de marché sur les secteurs centraux de la nouvelle Ville de Montréal

Il est clair que les trois arrondissements à l'étude, en tant que secteurs centraux de la région métropolitaine de Montréal, sont l'objet de très fortes pressions de marché qui se sont développées au cours des dernières années et qui s'expriment:

- par des parts de marché plus élevées dans les mises en chantier de la région métropolitaine de Montréal malgré les disponibilités très limitées de terrain,
- par des marchés de la revente plus actifs et par des augmentations de prix plus fortes des maisons, des condominiums et des plex,
- par un taux d'inoccupation relativement faible.

4.2.1 Attrait généralisé vers le centre de la région métropolitaine de Montréal

La région métropolitaine de Montréal ne cesse d'être l'objet d'ajustements majeurs de marché de nature conjoncturelle mais aussi structurelle. Tel que montré à l'annexe 4.1, non seulement elle n'est pas l'objet comme par le passé d'une force centrifuge qui tend à étendre de plus en plus de mises en chantier dans les municipalités éloignées mais au contraire, nous assistons depuis les années 1994, 1995, 1996 à un resserrement progressif des mises en chantier vers les municipalités et les secteurs plus au centre du territoire métropolitain.

Ce resserrement a une dimension conjoncturelle indéniable. De façon générale, les parts de marché des secteurs centraux et/ou de qualité augmentent durant les années d'expansion économique et au contraire, celles des municipalités périphériques augmentent durant les périodes économiques plus difficiles. Rien d'étonnant à ce que les parts de marché de la nouvelle Ville de Montréal aient baissé grosso modo de 29% en 1989 à 22% en 1996, mais ne cessèrent d'augmenter par la suite jusqu'à 32% et même 33% au cours des dernières années. Ce fut l'inverse pour les rives nord et sud regroupées durant la même période.

L'attrait vers le centre est aussi très évident sur la rive sud depuis 1995. Ainsi, le regroupement des sept municipalités riveraines et centrales sur la rive sud voit sa part de marché augmenter. Qui plus est, Saint-Lambert et surtout Brossard qui sont les municipalités les plus au centre de ce regroupement, et aussi au centre de la grande région métropolitaine de Montréal, voient leur part de marché augmenter alors que Longueuil et même Boucherville voient leur part de marché en baisse.

Ce resserrement s'explique par la situation conjoncturelle favorable (vigueur économique de la région) mais aussi par une dimension structurelle qui est appelée à s'intensifier au cours des années. Cette dimension structurelle est compatible avec un vieillissement progressif généralisé de la population, érodant les parts de marché des premiers acheteurs grandement associés à l'étalement urbain et à l'inverse, augmentant celles des deuxièmes acheteurs plus enclins à se maintenir dans leur secteur actuel, à se rapprocher du centre du territoire métropolitain ou à opter pour vivre à la campagne. Les forces démographiques prédominantes ne jouent donc plus ni pour les volumes de constructions résidentielles du passé ni pour un étalement toujours plus grand des mises en chantier mais jouent, au contraire, à concentrer les nouvelles constructions résidentielles vers le centre.

Autre dimension à la fois conjoncturelle et structurelle, l'augmentation importante de la circulation automobile et de l'achalandage des transports en commun, associée aux activités économiques accrues dans la région métropolitaine de Montréal au cours des dernières années, ne cessent d'amplifier l'encombrement déjà généralisé et croissant des ponts et deviennent de façon accélérée des puissants facteurs de localisation des ménages favorables à la nouvelle Ville de Montréal et en particulier dans ses secteurs centraux dont la cour Glen fait partie. La publicité de l'ancienne Ville de Montréal y faisait efficacement référence en 2000/2001 et nous sommes informés que de plus en plus d'acheteurs de maisons et de condominiums neufs dans ses secteurs centraux proviennent des rives nord et sud.

4.2.2 Marchés de la revente de maisons, de condominiums et de plex

La Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) produit un rapport trimestriel sur les reventes de maisons, de condominiums et de plex dans l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal. La zone d'enquête no. 4 est très vaste et en plus du centre-ville de Montréal, elle couvre Côte-des-Neiges, Côte-Saint-Luc, Hampstead, Île-des-Sœurs, Montréal-Ouest, Mont-Royal, Notre-Dame-de-Grâce, Outremont et Westmount. La zone d'enquête no. 5 est aussi assez vaste et couvre LaSalle, le Sud-Ouest (principalement St-Henri), Verdun (excluant l'Île-des-Sœurs) et Ville St-Pierre. La cour Glen comme les trois arrondissements analysés sont localisés dans les zones 4 et 5.

Dans les rapports des dernières années, les constats de la SCHL indique clairement que "sur l'île de Montréal, les maisons unifamiliales se vendent nettement plus chères qu'en banlieue, et depuis 1997 le prix de vente moyen progresse plus rapidement."

Il en fut de même pour les condominiums et pour les plex. C'est essentiel que les marchés de la revente se redressent, sans quoi les marchés pour les habitations neuves ne peuvent augmenter et s'apprécier.

Ces pressions de marché sont observables dans Westmount, dans NDG "adjacent", dans la plupart des autres secteurs de NDG au nord de Sherbrooke, près du canal Lachine. Tel que montré à l'annexe 4.2, les pressions de marché sont également perceptibles sur les rues avoisinantes au nord de la cour Glen où plusieurs transactions récentes ont donné lieu à des augmentations importantes de prix au cours des dernières années. On ne peut exclure toutefois que des rénovations aient pu avoir lieu entre les transactions.

Ces pressions de marché sont également perceptibles dans l'arrondissement Sud-Ouest où des transactions récentes montrées à l'annexe 4.2 ont donné lieu aussi à des augmentations parfois importantes de prix.

4.2.3 Baisse de taux d'inoccupation des logements locatifs et hausse de loyer

Les taux d'inoccupation, estimés par la SCHL dans son enquête annuelle pour les quelques 461 000 logements locatifs de la région métropolitaine de Montréal, ont chuté significativement au cours de la période 1996 – 2001. Au cours des dernières années cependant, ce taux à légèrement augmenté. Le taux d'inoccupation est cependant encore relativement faible :

- 5,7% en 1996
- 5,9% en 1997
- 4,7% en 1998
- 3,0% en 1999

- 1,5% en 2000
- 0,6% en 2001
- 0,7% en 2002
- 1,0% en 2003
- 1,5% en 2004

Mentionnons que des taux d'inoccupation de près de moins de 1% doivent être compris comme des taux nuls ou presque puisque les logements inoccupés se concentrent alors dans ceux les moins intéressants sinon insalubres ou exorbitants.

Soulignons que plusieurs taux d'inoccupation se sont maintenus à la fois plus faibles depuis 1996 et chutèrent avant et plus rapidement que d'autres. Ces taux concernent en particulier les logements locatifs suivants:

- Les logements qui sont dans le centre-ville de Montréal ou dans sa périphérie immédiate. Dans l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal, en général, plus on se rapproche du centre-ville de Montréal, plus les taux d'inoccupation sont faibles.
- Les logements dans les plus grands bâtiments ainsi que pour les plus grands logements. Cela concerne aussi les logements les mieux entretenus.

4.3 Enquête auprès des employés des hôpitaux concernés par le CUSM

Une enquête a été réalisée en 2002 auprès d'un échantillon représentatif des employés des cinq hôpitaux qui devaient s'intégrer au CUSM. Les résultats de l'enquête montrent que près de 3 employés sur 4 utilisaient leur voiture pour se rendre à leur travail. Compte tenu que le CUSM n'est pas très éloigné des hôpitaux actuels, il n'est pas surprenant de constater que seulement 6% des employés consultés (ce qui représenterait environ 485 employés) envisageaient de déménager près de la cour Glen. Selon l'enquête, en moyenne, les employés habitent à 11 Km du site de la cour Glen et du site de la Montagne. Un déménagement ne serait donc pas justifié.

Près de 75% des employés interrogés à l'époque étaient locataires et assumaient un loyer moyen de 544 \$ par mois. Les autres employés (25%) avaient des propriétés valant en moyenne près de 135 000 \$.

Si les conditions actuelles des loyers et des prix des habitations prévalaient en 2010, ce qui est peu probable compte tenu des pressions de marché en cours dans ce milieu particulier de la nouvelle Ville de Montréal, les employés qui envisagent déménager à proximité du CUSM auraient des difficultés à répondre à leurs besoins d'habitat.

D'abord, il n'y a pas de logements locatifs à louer dans le secteur avoisinant la cour Glen et les derniers logements construits et mis sur le marché étaient aussi tous loués et par surcroît à des loyers nettement plus élevés que ce que ces personnes paient actuellement. Quant à leur intention d'acheter une habitation, ces personnes vont constater que l'on se trouve dans un des milieux les plus dispendieux de la nouvelle Ville de Montréal, exception faite de certains secteurs de l'arrondissement Sud-Ouest et du secteur Upper Lachine mais pour combien de temps. Les rares habitations à vendre sont déjà l'objet de pressions à la hausse sur les prix et nécessitent dans la plupart des cas des rénovations coûteuses.

Mentionnons aussi que 485 ménages qui envisagent de déménager dans les trois arrondissements analysés ne seraient pas de nature à y créer un raz-de-marée dans ceux-ci puisqu'ils sont déjà l'objet d'une très forte mobilité des ménages. Ainsi, les profils socio-économiques des trois arrondissements, tirés principalement des deux derniers recensements de Statistique Canada réalisés en 1991 et 1996, indiquent que 36 600 des 65 900 ménages de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, que 3 400 des 8 400 ménages de Westmount et que 14 000 des 27 800 ménages du Sud-Ouest ont déménagé durant cette période de 5 ans.

4.4 Résultats des entrevues auprès des intervenants du secteur

Des entrevues auprès de personnes ou de groupes ayant une connaissance des arrondissements Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, Sud-Ouest et Westmount, ont été réalisées lors de la première étude en 2002. Au total, huit entrevues furent réalisées et 12 personnes furent rencontrées.

Compte tenu que les principaux indicateurs de marché qui prévalaient en 2002 caractérisent encore le secteur, les commentaires des intervenants sont encore tout à fait pertinents.

4.4.1 Personnes et groupes rencontrés

Les personnes suivantes furent rencontrées:

M. Serge Gabriel, agent d'immeuble du groupe Royal LePage à NDG,

M. Palmer, agent d'immeuble du groupe Sutton à NDG,

Mme Michelle Bouchard, agente d'immeuble du groupe Sutton à Westmount,

Mme Diane Deslaurier, directrice de la Caisse Populaire NDG,

M. Bernard Cyr et deux collaborateurs, directeur du Service de l'Habitation de la Ville de Montréal,

M. Pierre Richard et ses collaborateurs, directeur général du RESO, (Deux rencontres eurent lieu),

M. Doug Alfort du Groupe CDH et Mme Catherine O'Neill du GRT Groupe CDH.

4.4.2 Résultats des entrevues

Les entrevues prirent entre 20 et 90 minutes. Nous avons cherché à connaître dès le départ comment elles voyaient les conditions actuelles du marché et la situation générale du logement dans les milieux près de la cour Glen qui leur sont familiers. Même si la venue du CUSM est prévue que dans quelques années, nous avons cherché à connaître si elles voient déjà des impacts du CUSM dans le milieu et quels impacts à plus long terme pourraient apparaître.

Les entrevues permirent d'obtenir les opinions suivantes:

Perceptions des conditions actuelles des marchés résidentiels

Toutes les personnes rencontrées reconnaissent que les pressions actuelles de marché dans les trois arrondissements analysés sont fortes. Il y a eu peu de constructions résidentielles mais beaucoup de transactions sur des habitations existantes. Les augmentations de prix sont particulièrement importantes et les délais de revente sont devenus très courts. Cela concerne en particulier Westmount, NDG et le long du Canal Lachine. On aurait dépassé et de loin les sommets de prix atteints vers la fin des années 80, prix qui avaient fortement chuté par la suite jusque vers les années 1996/97. Les pressions de marché se seraient déplacées du plus cher au moins cher au cours des dernières années, de Westmount vers NDG "adjacent", puis vers d'autres secteurs de NDG au nord de Sherbrooke et tout indique que cela va continuer à s'étendre et rejoindre plus intensément les milieux limitrophes de la cour Glen.

Les personnes concernées par les démunis constatent les pressions sur les prix des habitations, sur les loyers, sur les reprises de possession des logements locatifs par leurs propriétaires afin d'y loger des membres de leur famille, de les rénover et parfois de les remettre en location. Elles entrevoient que les personnes démunies seront de plus en plus contraintes de déménager mais pour aller où?

Impacts actuels du CUSM sur les conditions actuelles des marchés résidentiels

L'impact de la venue du CUSM fait l'unanimité à peu de chose près sur les conditions actuelles des marchés résidentiels. On nous indiqua que l'on en parlait davantage au moment de l'annonce de la venue du CUSM, il y a deux ans. Les agents d'immeuble rencontrés ont tous évoqué quelques rares situations de ménages qui auraient soit retardé la revente de leurs propriétés dans le milieu, soit devancé l'achat d'une propriété dans le milieu. Néanmoins, aucun n'indique que cela constitue jusqu'à présent un élément important pour expliquer les nombreuses reventes d'habitations existantes.

Impacts à plus long terme du CUSM sur les conditions des marchés résidentiels

L'impact de la venue du CUSM sur l'évolution à plus long terme des conditions des marchés résidentiels n'est pas perçu de façon évidente pour la plupart des personnes rencontrées.

Une seule personne rencontrée estime que le CUSM n'aura vraisemblablement pas d'impact positif ou négatif à plus long terme sur le milieu environnant. Néanmoins, toutes les autres personnes estiment que la venue du CUSM aura des impacts sur les milieux limitrophes de la cour Glen mais des impacts difficiles à cerner.

Néanmoins, les personnes rencontrées ne pensent pas que les employés des hôpitaux qui seront relocalisés dans le CUSM vont massivement chercher à déménager dans les milieux limitrophes de la cour Glen et elles ne voient pas comment cela serait possible compte tenu que tout est loué ou presque et que peu de terrains existent pour de nouvelles habitations.

La plupart des personnes rencontrées estiment que le secteur Upper Lachine sera manifestement affecté bien avant sinon plus intensément que le secteur Sud-Ouest. Les pressions de marché sont déjà très fortes immédiatement au nord du secteur Upper Lachine, la falaise qui mène à St-Jacques constitue une barrière importante et le secteur Sud-Ouest est perçu plus déstructuré que le secteur Upper Lachine.

La plupart des personnes rencontrées n'écartent pas la possibilité que des personnes puissent souhaiter vivre tout près du CUSM mais arrivent difficilement à penser que de telles personnes seraient en grand nombre.

Par contre, plusieurs personnes rencontrées estiment que le secteur Upper Lachine en particulier fera manifestement l'objet d'une gentrification importante et similaire à celle qui eut lieu depuis des décennies dans les autres secteurs de NDG et dans les autres secteurs centraux de la nouvelle Ville de Montréal. Ceci non pas nécessairement à cause du CUSM mais à cause de sa situation géographique centrale.

Ces personnes rencontrées sont moins affirmatives en ce qui concerne le secteur Sud-Ouest. Elles estiment que ça viendra mais quand et avec quelle intensité? Certaines estiment que le long du canal Lachine est susceptible d'être concerné en premier lieu, bien avant le secteur immédiatement au sud de la cour Glen.

Plusieurs personnes rencontrées craignent plus particulièrement ce qui suit:

- Une circulation accrue des voitures et des problèmes de stationnements sur les rues avoisinantes. Mentionnons que plusieurs des personnes rencontrées pensent que ces éventuels problèmes peuvent être grandement résolus ou mitigés par des interventions adéquates provenant d'expertises spécialisées.
- Un bruit plus intense découlant de cette circulation accrue et des ambulances.
- La pollution existante sur la cour Glen et qui proviendrait de la circulation accrue des voitures.

Des dézonages de terrains résidentiels afin de permettre toutes sortes d'autres utilisations associées au CUSM comme des cliniques médicales et/ou des bureaux de médecins qui viendraient accaparer les rares terrains disponibles et réduire d'autant les possibilités de

construction de nouveaux logements, en particulier des logements abordables pour les personnes démunies, en plus de contribuer à ce que les terrains soient de plus en plus dispendieux.

Néanmoins, plusieurs personnes rencontrées voient des impacts positifs résultant de la venue du CUSM:

- Le CUSM ainsi que les cliniques et/ou bureaux de médecins pourraient donner lieu à la création d'emplois dont des personnes des milieux environnants pourraient sans doute profiter.
- La venue du CUSM pourrait contribuer aux efforts de revitalisation des secteurs Upper Lachine et du Sud-Ouest qui en ont grandement besoin et qui sont comme mentionné l'objet d'attention particulière de l'ancienne Ville de Montréal qui en a fait des zones prioritaires d'intervention dans son programme de revitalisation des quartiers centraux (PRQC). Cela pourrait contribuer à diminuer le nombre de logements barricadés et à restructurer ces milieux.

4.5 Conclusion

Tant l'analyse des indices de marché que des entrevues réalisées auprès des personnes ayant des connaissances poussées du milieu suggèrent que le CUSM ait eu jusqu'à présent très peu d'impacts négatifs comme positifs sur les fortes pressions de marché qui s'exercent déjà autour de la cour Glen.

Par contre, toutes les personnes consultées, exception faite d'une personne, envisagent que le CUSM ne sera pas neutre sur les milieux limitrophes à la cour Glen mais que les impacts tant négatifs que positifs ne sont pas perçus évidents et qu'ils vont se fondre dans toutes les influences qui transforment déjà les conditions des marchés des milieux environnants la cour Glen. Néanmoins, une série d'impacts potentiellement négatifs et positifs furent esquissés par les personnes rencontrées.

Sur le fond, il n'est envisagé par aucune des personnes rencontrées que la venue du CUSM va avoir l'effet négatif de diminuer sensiblement les prix des propriétés environnantes. Au contraire, il est envisagé que cela va venir s'ajouter aux pressions de marché déjà favorables à une augmentation de la qualité des milieux limitrophes et des prix des habitations existantes et des habitations neuves.

Par ailleurs, l'impact de regroupement des hôpitaux sur les intentions des employés de se localiser à proximité de la cour Glen est plutôt faible et risque de l'être encore davantage dans les prochaines années, compte tenu des augmentations continues que connaissent tant les propriétés résidentielles du secteur que les unités de logement locatif.

La pondération de l'impact du CUSM sur le parc résidentiel environnant risque, somme toute, d'être plutôt négligeable par rapport aux forces naturelles du marché qui s'exercent et qui s'accroîtront sur les milieux résidentiels des quartiers centraux de la Ville de Montréal.

5. ESTIMATION DES IMPACTS SUR LES SERVICES D'APPOINT DE SOINS DE SANTÉ

Un des chapitres de l'étude de 2002 visait également à évaluer les impacts probables à court, moyen et long termes de l'implantation du Campus Glen sur les services d'appoint de soins de santé dans le milieu récepteur.

Suite à l'évolution du dossier de planification du futur Centre universitaire de santé McGill (CUSM), il est apparu nécessaire de réévaluer les impacts probables du projet sur ce type d'activités. En effet, les estimations précédentes étaient basées sur l'hypothèse de travail que 11 000 membres du personnel seraient présents quotidiennement (i.e. par 24 heures) sur le site de l'hôpital.

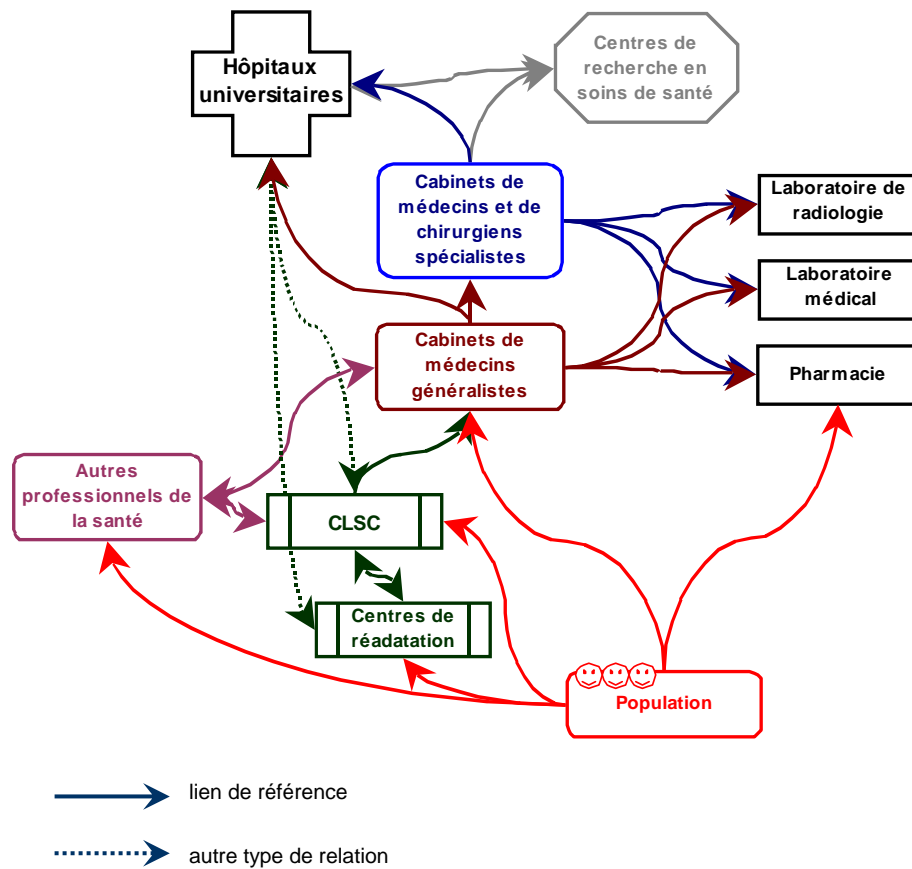
Le présent rapport présente les résultats de cette réévaluation sur la base d'une hypothèse plus précise de 8 083 membres du personnel par 24 heures.

5.1 Approche méthodologique

5.1.1 Interactions entre les divers types d'établissements en soins de santé

Rappelons que dans le système de santé québécois, les médecins sont les professionnels directement responsables des actes médicaux, allant du diagnostique au traitement des maladies. Ils se retrouvent donc au centre de ce réseau d'interactions. La Figure 5-1 schématise les liens de référence des patients entre les diverses catégories d'activités et d'établissements de soins de santé.

Figure 5-1 Interrelations de référence entre les divers types d'établissement en soins de santé



5.1.2 Les médecins et les chirurgiens spécialistes

Les médecins et chirurgiens spécialistes entretiennent une relation étroite avec l'hôpital à laquelle ils sont affiliés. Selon la spécialité médicale, l'accès à des plateformes techniques sophistiquées et spécialisées pour établir des diagnostics ainsi que pour prodiguer des traitements constitue une nécessité quasi quotidienne. Par exemple, les cardiologues sont particulièrement dépendants de ces ressources alors que les dermatologues en sont très largement indépendants.

Les patients sont obligatoirement référés par les médecins généralistes et, lorsqu'ils ont établi un lien de confiance avec le spécialiste, sont prêts à se déplacer sur de longues distances afin d'obtenir ses soins. Aussi, la localisation des cabinets des spécialistes est-elle relativement indépendante de la localisation de la clientèle.

5.1.3 Les médecins généralistes

La localisation des cabinets de médecins généralistes est plus directement influencée par les bassins de population et le réseau de références offert par les CLSC notamment.

Les médecins généralistes réfèrent non seulement les patients aux médecins spécialistes, un patient ne pouvant avoir accès à un spécialiste sans préalablement être référé par un généraliste, mais ils réfèrent également leurs patients à des laboratoires médicaux et de radiologie, à d'autres professionnels de la santé et prescrivent médicaments et traitements.

Leur localisation sera donc peu directement influencé par les hôpitaux universitaires mais d'avantage par les autres services connexes auxquels eux-mêmes et leurs patients auront accès.

5.1.4 Les CLSC

Les centres locaux de services communautaires (CLSC) ont pour mission d'offrir en première ligne des services de santé et des services sociaux courants, de nature préventive ou curative, ainsi que des services de réadaptation ou de réinsertion. Ces services peuvent être offerts dans les locaux du CLSC, à l'école, au travail ou à domicile.

Leurs relations avec les hôpitaux universitaires sont faibles et concernent principalement les centres de prélèvement. Certains dirigeants ont fait état d'un certain chevauchement dans les missions respectives des hôpitaux et des CLSC concernant les services de soins de santé de première ligne. Les responsables interrogés ne considèrent pas que les déménagements des installations du CUSM et du CHUM auront un impact quelconque sur la localisation de leurs points de service.

5.1.5 Les laboratoires médicaux et de radiologie

Compte tenu des services offerts par ce type d'établissements, leur localisation est directement reliée à celles des cabinets de médecins généralistes et de médecins spécialistes qui leur réfèrent les patients. Ces établissements se retrouvent donc à proximité des cliniques et cabinets de médecins.

Les laboratoires de radiologie étant dirigés par des médecins spécialistes (les radiologistes), leur localisation pourra être quelque peu sensibles à la localisation des installations universitaires. Cependant, l'importance des immobilisations requises pour l'implantation d'un laboratoire de radiologie rend ces établissements peu mobiles.

5.1.6 Les organismes de recherche en soins de santé

L'enquête menée auprès de 43 des 110 établissements de recherches recensés par le REEM 2000 sur le territoire de la Ville de Montréal dans le cadre de l'étude menée pour le compte du CUSM, du CHUM et de la Ville de Montréal et intitulée « Enquête sur les facteurs de localisation des services d'appoint en soins de santé » n'a pas révélé d'influence significative de localisation pour ces activités de recherche.

5.1.7 La concentration des établissements en soins de santé

L'analyse des regroupements des établissements de soins de santé recensés au REEM 1996 indiquent que ceux-ci ont fortement tendance à se regrouper et ce, même à une seule adresse.

Ainsi, on observe que près de 75% des emplois dans les cabinets de médecins sont regroupés dans des immeubles de bureaux professionnels qui hébergent également d'autres types d'établissement de soins de santé.

Cette concentration est plus forte chez les médecins spécialistes que chez les médecins généralistes alors qu'on dénombre 52% des emplois concentrés dans les immeubles comptant 4 activités connexes ou plus.

La tendance au regroupement est beaucoup moins prononcée pour les autres types d'établissements de soins de santé. Ainsi, les cabinets de dentistes sont regroupés à plus de 56%, selon l'indice de l'emploi utilisé ; les dentistes spécialistes étant plus regroupés que les dentistes généralistes soit respectivement 62% contre 52%.

Les autres professionnels de la santé se retrouvent principalement dans des immeubles dédiés à plus de 60% soit une proportion identique aux laboratoires médicaux. Cependant, il convient de souligner que ces derniers se retrouvent à proximité ou dans le voisinage immédiat des cabinets de médecins.

Les pharmacies quant à elles ont leurs propres locaux dans une très large proportion mais se retrouvent essentiellement dans le voisinage immédiat ou à proximité des cabinets de médecins.

5.1.8 Les services d'appoint influencés par les hôpitaux universitaires

Selon la nomenclature et la classification des activités utilisées lors de la confection du REEM 1996, les services d'appoint dont la localisation des hôpitaux universitaires peut influencer significativement sont les suivants :

603 Aliments, boissons et médicaments

6031 Pharmacies

6032 Magasins de médicaments brevetés et de produits de toilette

659 Autres commerces de détails

6592 Opticiens

865 Cabinets de médecins et de dentistes

8651 Cabinets de médecins généralistes

8652 Cabinets de médecins et de chirurgiens spécialistes

8653 Cabinets de dentistes généralistes

8654 Cabinets de dentistes spécialistes

866 Cabinets d'autres praticiens

8661 Cabinet de chiropracteurs et d'ostéopathes

8662 Cabinets d'infirmiers et d'infirmières autorisés

8664 Cabinets de nutritionniste_dietéticiens

8665 Cabinets de physiothérapeutes et d'ergothérapeutes

8666 Cabinets d'optométristes

8667 Cabinets de podiatres et d'orthopédistes

8668 Cabinets de denturologistes

8669 Cabinets d'autres praticiens du domaine de la santé n.c.a.

867 Cabinets de praticiens en santé mentale, sauf les médecins

8671 Cabinets de psychologues

868 Laboratoires médicaux et d'analyses diagnostiques

8681 Laboratoires médicaux

8682 Laboratoires radiologiques

8685 Banques de sang

8689 Autres laboratoires du domaine de la santé

5.2 Méthode d'estimation des impacts sur le milieu récepteur

La méthode d'estimation utilisée est basée sur l'analyse de la situation montréalaise. Dans un premier temps, deux indicateurs ont été calculés sur la base de l'inventaire des services d'appoint en soin de santé existants autour des installations actuelles des hôpitaux universitaires montréalais, soit :

- Le nombre d'emploi par type d'établissement pour 1000 emplois hospitaliers;
- La superficie moyenne de plancher par emploi selon le type d'établissement.

La valeur de ces indicateurs a été calculée lors d'études précédentes effectuées dans le cadre de l'évaluation des impacts de l'implantation du CUSM sur son nouveau site.

Ces valeurs ont servi, dans un second temps, à estimer la demande probable, en terme d'emploi et de superficie de plancher, qui sera induite par le nouveau CUSM dans un rayon de 1000 mètres de son nouveau site.

Dans un troisième temps, l'inventaire des services d'appoint existants dans un rayon de 1000 mètres autour du nouveau site d'implantation a été établi. Nous n'avons pas produit de nouvel inventaire dans le cadre de cette mise à jour. La présente étude se base donc sur le même inventaire pour tirer des conclusions sur la demande probable nette, soit la demande estimée versus l'offre existante dans le milieu récepteur.

Le Tableau 5-1 présente les ratios utilisés lors de la présente étude.

Tableau 5-1 Ratios moyens pour 1000 emplois hospitaliers par type d'établissement dans un rayon de 0 à 500 m. et 500 à 1000 m. autour des hôpitaux universitaires montréalais

Type d'établissement	Rayon de			
	0-500 m.		500-1000 m.	
	emplois	pi ² /emploi	emplois	pi ² /emploi
603 Aliments, boissons et médicaments				
6031 Pharmacies	15	3 236		3 688
659 Autres commerces de détails				
6592 Opticiens	1	278		254
865 Cabinets de médecins et de dentistes				
8651 Cabinets de médecins généralistes	8	2 937	8	2 777
8652 Cabinets de médecins et de chirurgiens spécialistes	24	9 943	23	9 452
8653 Cabinets de dentistes généralistes	3	627	9	2 380
8654 Cabinets de dentistes spécialistes	2	457	6	2 634
866 Cabinets d'autres praticiens				
8661 Cabinet de chiropracteurs et d'ostéopathes	1	289	1	174
8664 Cabinets de nutritionniste_dietéticiens			0	8
8665 Cabinets de physiothérapeutes et d'ergothérapeutes	2	263	2	561
8666 Cabinets d'optométristes	0	41	1	144
8667 Cabinets de podiatres et d'orthopédistes	0	21	0	50
8668 Cabinets de denturologistes	1	269	1	116
8669 Cabinets d'autres praticiens du domaine de la santé n.c.a.	0	86	1	87
867 Cabinets de praticiens en santé mentale, sauf les médecins				
8671 Cabinets de psychologues	1	257	3	183
868 Laboratoires médicaux et d'analyses diagnostiques				
8681 Laboratoires médicaux	1	181	1	176
8682 Laboratoires radiologiques			1	139
8685 Banques de sang			1	113
8689 Autres laboratoires du domaine de la santé			0	152

Source : REEM 1996

Nous avons utilisé l'hypothèse de travail que 8 083 membres du personnel seraient présents quotidiennement (i.e. par 24 heures) sur le site de l'hôpital comme l'indique le tableau 5-2 qui suit.

Tableau 5-2 Membres du personnel hospitalier présent à l'hôpital par catégorie et par 24 heures

Catégorie de personnel	Nombre par 24 h.
Employés	5 657
Médecins	591
Chercheurs	604
Étudiants	1 075
Bénévoles	156

Total du personnel

8 083

Source : CUSM

5.3 Estimation des impacts probables

En combinant les informations du Tableau 5-1 et du 5-2, nous avons estimé la demande potentielle en superficie de plancher dans le secteur environnant ces nouvelles installations.

Le tableau suivant donne les résultats obtenus de cet exercice d'estimation.

Selon ces calculs, on devrait s'attendre à une demande d'établissements de services d'appoint et connexes de l'ordre de 395 000 pieds carrés à proximité du Campus Glen. En termes d'emplois, on estime leur nombre à près de 1 350.

Tableau 5-3 Estimations de la demande pour les services d'appoint de soins de santé dans un rayon de 500 m et 1000 m autour du futur hôpital du CUSM (selon les données de 2001 et de 2005) à l'aide des RATIOS MOYENS observés autour de l'ensemble des établissements du CUSM et du CHUM.

Type d'établissement	Rayon de				Total	
	0-500 m.		500-1000 m.		emplois	pi ²
	emplois	pi ²	emplois	pi ²		
603 Aliments, boissons et médicaments						
6031 Pharmacies	152	32 137		29 812	152	61 949
659 Autres commerces de détails						
6592 Opticiens	6	1 934		2 055	6	3 989
865 Cabinets de médecins et de dentistes						
8651 Cabinets de médecins généralistes	99	21 620	65	22 445	164	44 065
8652 Cabinets de médecins et de chirurgiens spécialistes	294	73 869	184	76 398	478	150 267
8653 Cabinets de dentistes généralistes	117	28 257	73	19 236	190	47 493
8654 Cabinets de dentistes spécialistes	137	32 494	46	21 292	183	53 786
866 Cabinets d'autres praticiens						
8661 Cabinet de chiropracteurs et d'ostéopathes	2	812	9	1 404	11	2 216
8664 Cabinets de nutritionniste_dietéticiens	1	104	2	63	3	167
8665 Cabinets de physiothérapeutes et d'ergothérapeutes	28	6 066	20	4 534	48	10 600
8666 Cabinets d'optométristes	5	1 689	8	1 162	13	2 851
8667 Cabinets de podiatres et d'orthopédistes	2	546	0	401	2	947
8668 Cabinets de denturologistes	1	151	5	938	6	1 089
8669 Cabinets d'autres praticiens du domaine de la santé n.c.a.	3	711	7	705	10	1 416
867 Cabinets de praticiens en santé mentale, sauf les médecins						
8671 Cabinets de psychologues	4	1 093	23	1 478	28	2 571
868 Laboratoires médicaux et d'analyses diagnostiques						
8681 Laboratoires médicaux	7	1 399	9	1 423	16	2 822
8682 Laboratoires radiologiques	4	1 836	8	1 122	12	2 958
8685 Banques de sang	7	1 490	4	910	12	2 400
8689 Autres laboratoires du domaine de la santé	6	2 016	3	1 232	9	3 247
Total	877	208 224	466	186 610	1 343	394 834

Par ailleurs, compte tenu de la superficie de plancher des espaces de services et de bureaux qui existaient en 2002 dans un rayon de 1 kilomètre (1,6 million de pieds carrés), on peut qualifier l'impact probable de relativement faible.

Tableau 5-4 Superficie de plancher des espaces de bureau dans un rayon de 1 000 mètres autour de la cour Glen (en 2001).

Types d'occupation	Superficie de plancher				
	Occupée pi ²	Vacante		Totale	
	pi ²	pi ²	%	pi ²	%
Services professionnels	266 123	158 904	59,7%	425 027	26,2%
Services d'affaires	482 856	201 511	41,7%	684 367	42,2%
Autres bureaux	449 453	63 764	14,2%	513 217	31,6%
Total	1 198 432	424 179	35,4%	1 622 611	100,0%

6.0 CONCLUSION

L'implantation d'un équipement de l'envergure du futur Centre universitaire de santé McGill (CUSM) à la cour Glen aura un impact sur le milieu d'insertion d'un point de vue économique. L'ampleur de l'impact dépendra des différentes caractéristiques du milieu récepteur, des intentions et du comportement des différents intervenants concernés.

Trois types d'impacts ont été documentés dans le cadre du mandat : les impacts sur la structure commerciale, les impacts sur le milieu résidentiel et finalement, les impacts sur les services connexes et de soutien hospitalier ainsi que d'établissements de services de santé complémentaires (services d'appoint).

Les impacts sur la structure commerciale

En supposant que les habitudes de consommation des diverses clientèles analysées dans les hôpitaux actuels demeurerait sensiblement les mêmes dans le nouvel environnement du site de la cour Glen, les résultats de l'analyse montrent que l'impact sur la structure commerciale sera positif.

On estime à environ 8,8 M \$ les sommes qui pourraient être dépensées soit dans les commerces et les établissements de services existants situés à proximité du futur Campus Glen ou soit dans des nouveaux commerces. Si on suppose que l'ensemble de ces dépenses était effectué dans les commerces existants à proximité, le chiffre d'affaires de ces commerces augmenterait de 3 à 4%. Si on suppose plutôt que ces dépenses étaient effectuées dans de nouveaux commerces, celles-ci justifieraient une superficie additionnelle de l'ordre de 30 000 pieds carrés.

Il est probable, qu'à court terme, une partie importante du potentiel sera accaparée par les établissements existants sis à Notre-Dame-de-Grâce et à Westmount. Le secteur de Saint-Henri devrait également bénéficier de ce nouvel apport mais de façon moins importante. La faiblesse de la structure commerciale en place et l'orientation principale du CUSM vers le nord explique la part plus faible pour les établissements situés à St-Henri.

Il convient de noter que la vaste majorité des établissements existants dans ces secteurs se trouvent à distance de marche de l'intersection Guy et Maisonneuve ; or, le point central du site de la cour Glen se trouve un peu plus au sud et il est séparé de Maisonneuve par la voie ferrée. Ceci pourrait constituer un frein pour une partie des consommateurs potentiels et faire en sorte qu'une proportion plus élevée des dépenses soit effectuée sur le site même du futur CUSM.

Il est bien entendu que la programmation finale des espaces consacrés au commercial sur le site même du CUSM pourrait influencer l'ampleur du potentiel disponible pour les établissements localisés hors-site.

Les impacts sur le milieu résidentiel

Le milieu résidentiel à proximité de la cour Glen est actuellement, comme l'ensemble des milieux centraux de la nouvelle Ville de Montréal, soumis à des pressions de marché relativement fortes. Ces pressions proviennent d'influences conjoncturelles et structurelles qui sont appelées à se maintenir et même à s'amplifier au cours des prochaines années. Dans ce contexte d'effervescence, l'impact de l'implantation du CUSM sur le parc résidentiel risque, somme toute, d'être négligeable.

En fait, tant l'analyse des indices de marché que des entrevues réalisées auprès des intervenants du milieu suggèrent que le CUSM ait eu, jusqu'à présent, très peu d'impacts négatifs comme positifs sur les fortes pressions de marché qui s'exercent déjà autour de la cour Glen.

Néanmoins, toutes les personnes consultées, exception faite d'une personne, envisagent que le CUSM ne sera pas neutre sur les milieux limitrophes à la cour Glen mais que les impacts tant négatifs que positifs ne sont pas perçus évidents et qu'ils vont se fondre dans toutes les influences qui transforment déjà les conditions des marchés des milieux environnants la cour Glen.

Sur le fond, il n'est envisagé par aucune des personnes rencontrées que la venue du CUSM va avoir l'effet négatif de diminuer sensiblement les prix des propriétés environnantes. Au contraire, il est envisagé que cela s'ajoutera aux pressions de marché déjà favorables à une augmentation de la qualité des milieux limitrophes et des prix des habitations existantes et des habitations neuves.

Par ailleurs, les résultats du sondage réalisé en 2002 auprès du personnel des cinq (5) hôpitaux concernés à l'époque indiquaient que seulement 6% des travailleurs avait l'intention de déménager éventuellement à proximité de la cour Glen. Il s'agit d'une proportion relativement faible. Si on applique ce pourcentage au nombre d'employés concernés actuellement par le projet, on obtient environ 485 ménages.

En plus l'analyse comparative des caractéristiques des employés et du parc résidentiel laisse supposer qu'une proportion significative des employés qui ont manifesté leur intention de se rapprocher du nouveau centre hospitalier seraient incapables, actuellement, de trouver des unités de logement qui leur conviennent. Compte tenu des augmentations de prix continues que connaissent tant les propriétés résidentielles du secteur que les unités de logements locatifs, l'écart entre la capacité de payer des employés et les coûts des logements pourrait être encore plus important en 2010.

En fait, même si les 485 ménages qui ont manifesté l'intérêt de déménager trouvaient à se loger dans le secteur à des conditions satisfaisantes, cette pression supplémentaire demeurerait négligeable. On constate en effet qu'entre 1991 et 1996, la mobilité des ménages dans le secteur a été très élevée. En fait, lors du recensement de 1996, environ 48 400 ménages ont déclaré avoir déménagé depuis 1991. Si on suppose que les 830 ménages se relocalisaient sur une période de 5 ans, ils représenteraient un apport de moins de 1% par rapport à l'ensemble de la mobilité des ménages du secteur. Il est donc clair que l'impact de ces nouveaux ménages sur la pression des prix des logements serait marginal.

L'impact sur les services d'appoint

La relocalisation et la concentration des installations du Centre hospitalier universitaire McGill (CUSM) sur le site de la Cour Glen pourrait engendrer le déplacement ou l'émergence d'établissements de services connexes et de soutien hospitalier ainsi que d'établissements de services de santé complémentaires.

Selon l'analyse réalisée, l'impact probable serait de l'ordre de 395 000 pi² autour du nouveau CUSM.

La localisation des services d'appoint de soins de santé sera influencée par les facteurs suivants :

- la forte propension des établissements de soins de santé à se regrouper à proximité l'un de l'autre; dans un même bâtiment lorsque l'offre est disponible;
- la disponibilité des espaces (superficie de plancher, terrains vacants) dans l'aire d'influence et leur localisation par rapport :
 - aux principaux accès au CUSM;
 - aux activités commerciales complémentaires;
 - aux clientèles desservies.

Conséquemment les impacts devraient principalement s'exprimer :

- à proximité de la station de métro;
- le long du boulevard de Maisonneuve;
- dans la trame multiservices de la rue Sherbrooke;
- le long de la rue Décarie à proximité de l'accès principal du CUSM.