

Profil du « Voisinage du CHUM »

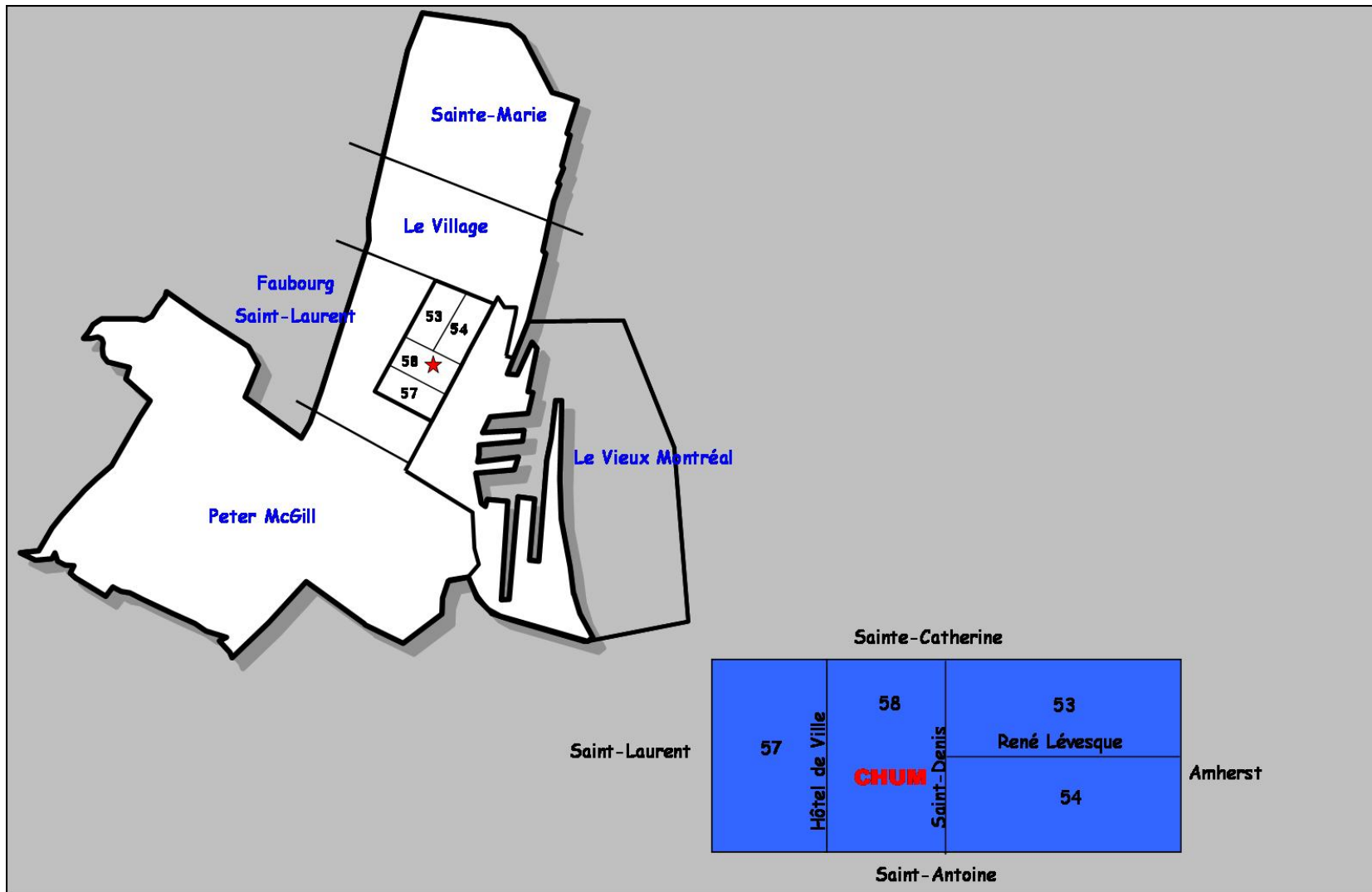
Note

Le voisinage du CHUM est formé par les secteurs de recensements (53, 54, 57 et 58). Malheureusement, le secteur (54) est l'un des secteurs problématiques dans cette étude. Lors de notre dernière rencontre nous avons choisi les secteurs de recensements qui vont faire l'objet de l'étude du voisinage du CHUM. Entre autres secteurs de recensements choisis, on a le secteur 54 qui est délimité par les rues Amherst, Saint Denis, René Lévesque et Saint Antoine.

D'après Statistiques Canada, le secteur (54) est l'un des secteurs dans lesquels le taux d'erreur a dépassé la marge acceptable de 25%. Donc, nous n'aurons pas accès à l'intégralité des statistiques pour ce secteur et seules les données suivantes seront disponibles :

- ❖ **Population totale selon le sexe et les groupes d'âge ;**
- ❖ **Population totale de 15 ans et plus selon l'état matrimonial ;**
- ❖ **Population totale de 15 ans et plus selon l'union libre ;**
- ❖ **Nombre total de logements privés occupés ;**
- ❖ **Nombre total de logements privés occupés ;**
- ❖ **Nombre total de ménages privés selon la taille du ménage ;**
- ❖ **Nombre de personnes dans les ménages privés Nombre moyen de personnes dans les ménages privés.**

Le poids de ce secteur est important dans le voisinage que nous avons choisi. On y trouve 30% de la population du voisinage du CHUM. On peut avoir, par exemple, le nombre de logements dans le secteur, mais pas le nombre de propriétaires et de locataires.



Localisation

Le voisinage du CHUM est délimité par les rues Amherst à l'est, Saint-Laurent à l'ouest, Sainte-Catherine au nord et Saint-Antoine au sud.

(Voir la carte)

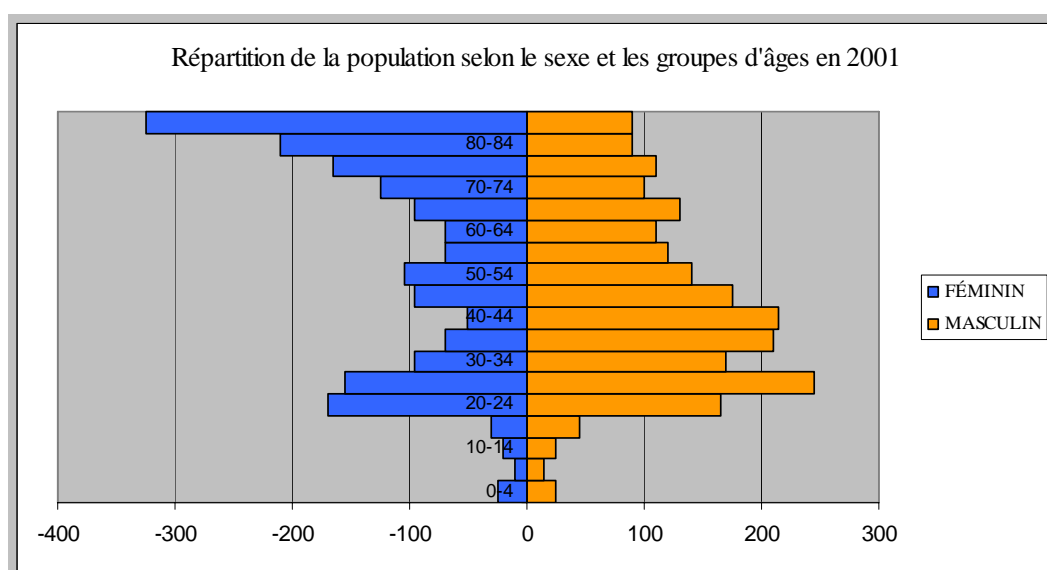
Profil Sociodémographique

La population

Le voisinage du CHUM compte 4052 habitants dont 54% d'hommes et 46% de femmes, ce qui représente le tiers de la population du Faubourg Saint-Laurent et 5,5% de la population totale de l'arrondissement Ville Marie.

Entre 1981 et 1996, la population est demeurée autour de 3700 personnes, mais entre 1996 et 2001 le secteur a vu sa population s'accroître de 7,1% pour dépasser les 4000 habitants. Nous pouvons supposer que cette augmentation de la population est en partie due au développement de projets immobiliers dans le secteur (ce qui reste à prouver avec des exemples).

D'après la pyramide des âges, on constate une forte concentration de population active majoritairement masculine et une très forte concentration de personnes âgées de sexe féminin ; 49% de la population féminine est âgée de 65ans et plus.



Source : Statistique Canada 2001

Les ménages

Le deux tiers des ménages est formé de personnes seules dont 33% sont des personnes âgées. La proportion des ménages composés de plus de 3 personnes ne dépasse pas les 10%. L'offre en logements doit donc tenir compte de ces deux réalités que sont le fort pourcentage de personnes seules et de personnes âgées.

Les Familles monoparentales

Dans le voisinage du CHUM, on trouve 60 familles monoparentales dont 40 familles dirigées par un parent de sexe féminin à un seul enfant. Cette proportion des familles monoparentales représente que 17.6% de l'ensemble des familles de ce genre dans le Faubourg Saint Laurent.

Immigration et origines ethniques

Le voisinage du CHUM est dominé par une forte concentration d'une population qui appartient à une minorité visible. On trouve 27% des minorités du Faubourg dans le voisinage du CHUM et cette proportion représente 4,5% de l'ensemble de l'arrondissement Ville Marie.

Les chinois dominent toutes les minorités visibles dans le voisinage du CHUM puisqu'on les dénombre à 60,4% de l'ensemble de cette classe.

« Font partie des minorités visibles « les personnes, autres que les Autochtones, qui ne sont pas de race blanche ou qui n'ont pas la peau blanche ». La population des minorités visibles comprend les groupes suivants : Chinois, Sud-Asiatique, Noir, Philippin, Latino-Américain, Asiatique du Sud-Est, Arabe, Asiatique occidental, Coréen, Japonais, Minorité visible, n.i.a. et Minorités visibles multiples. »

Langue parlée à la maison

On trouve dans le voisinage du CHUM une proportion de 76,9% qui parle uniquement le français ainsi qu'une bonne concentration de langues étrangères, principalement le chinois, probablement en raison du quartier chinois qui est dans le voisinage immédiat de l'Hôpital Saint-Luc.

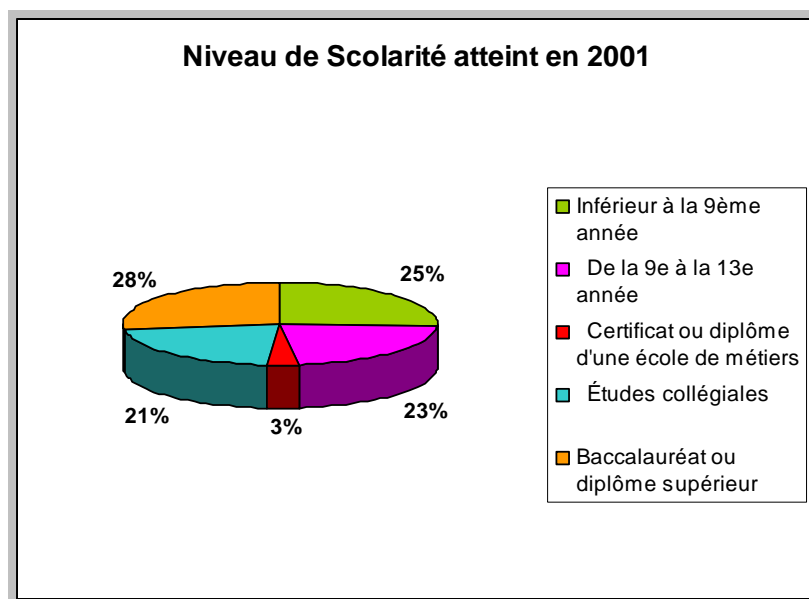
Parmi les minorités visibles du voisinage du CHUM on dénombre 57% qui ne parlent ni l'anglais ni le français contre 38,8% dans le faubourg Saint Laurent et 20,1% dans l'ensemble de l'arrondissement. Cette forte concentration des personnes qui ne parlent aucune langue des deux langues officielles peut être dû à la concentration de la minorité visible chinoise qui représente 87,5% des minorités visibles.

La mobilité

Au niveau de la mobilité, si on compare la population du voisinage du CHUM avec celle de la province du Québec ou même de la Ville de Montréal, on va constater qu'elle est très mobile surtout dans le court terme (1 an auparavant). Une proportion de 30,4% a déménagé dans les douze mois qui ont précédé l'enquête tandis que pour la Ville de Montréal le pourcentage ne dépasse pas les 18% et 13% pour la province. Nous pouvons émettre l'hypothèse que cette mobilité coïncide avec le développement des nouveaux projets de condominiums dans le secteur.

La scolarité

Le profil de la scolarité des résidents est très homogène. Il n'y a pas une catégorie qui ressorte spécifiquement. (Voir diagramme ci-dessous). Les catégories «Études collégiales» et «Baccalauréat ou diplôme supérieur» peuvent être représentées assez fortement en raison de la proximité de l'UQÀM et du Cégep du Vieux-Montréal, ce qui amènent certains étudiants à venir s'installer dans le secteur. Le voisinage du CHUM compte 28% de la population qui détient un baccalauréat ou un diplôme supérieur, pourcentage comparable à celui du quartier du Faubourg (28,8%), mais considérablement moins élevé que celui de l'arrondissement Ville-Marie qui atteint 33,8%.



Source : Statistique Canada 2001

Profil Socio-économique

Indicateurs d'activités

Les indicateurs d'activités de ce secteur sont très inquiétants. Les taux d'activité et d'emploi ne dépassaient pas les 50% en 2001 et le taux de chômage atteignait, quant à lui, 15,1% en 2001.

Si nous procédons à une analyse par sexe, nous allons constater que les taux d'activité et d'emploi des femmes sont à l'origine de ce bilan négatif. Le taux d'activité des femmes de plus de 15 ans est de 35,6%, le taux d'emploi est de 28,7% et pour ce qui est du chômage, il atteint les 21%. Pour l'ensemble du Faubourg, le taux d'activité des femmes de 15 ans et plus est de 48,5%, le taux d'emploi est de 41,3% et le taux de chômage est à 15,2%.

Tableau 1 - Indicateurs d'activité - Femmes

	L'ARRONDISSEMENT	LE FAUBOURG	LE CHUM
Femmes de 15 ans et plus	29 375	3600	940
Taux d'activité	56,4%	48,5%	35,6%
Taux d'emploi	50,5%	41,3%	28,7%
Taux de chômage	10,5%	15,2%	20,9%

Source : Statistique Canada 2001

D'après la répartition de la population selon l'âge et le sexe, on peut mieux comprendre ces chiffres et avoir des explications possibles de ce constat. Comme nous l'avons déjà mentionné, presque 50% des femmes ont 65 ans et plus. Ceci ne peut pas être sans effet sur les indicateurs d'activité, d'emploi et de chômage.

Les revenus

Le voisinage du CHUM affiche un profil extrêmement alarmant : le revenu médian des personnes est de 13 446\$ par année face à 20 665\$ par année dans la province du Québec, ce qui représente l'équivalent de 600\$ par mois en moins. La population est largement sous le seuil de pauvreté.

Le tableau ci-dessous établit des comparatifs entre le voisinage du CHUM, le Faubourg et l'arrondissement Ville Marie.

Tableau 2 – Revenu des personnes

	ARRONDISSEMENT	FAUBOURG	LE CHUM
Revenu médian \$	20 027	15 274	13 446
Revenu moyen \$	31 292	22 460	21 382

Source : Statistique Canada 2001

Pour ce qui est des ménages privés, on ne peut pas s'attendre à mieux. Un ménage privé gagne annuellement 17 289\$ tandis que dans la province, la moyenne est à 40 468 \$.

Tableau 3 – Revenu des ménages

	ARRONDISSEMENT	FAUBOURG	LE CHUM
Revenu moyen des ménages privés\$	46 510	33 506	30 248
Revenu médian des ménages privés\$	31 045	22 487	17 289

Source : Statistique Canada 2001

L'écart est aussi palpable tant par rapport au quartier qu'au niveau de l'arrondissement.

Un autre indicateur qui peut nous aider à repérer le niveau de pauvreté d'un secteur donné est le pourcentage du revenu alloué au loyer mensuel. La population du voisinage du CHUM alloue en moyenne 51% de son revenu au loyer mensuel contre 41% dans le Faubourg et 43% dans l'arrondissement.

Profil du cadre bâti

Caractéristiques des logements

Le voisinage du CHUM compte 1830 logements, c'est l'équivalent de 36,6% des logements dans l'ensemble du faubourg qui compte, quant à lui, 4995 logements, soit 4.6% des logements de l'arrondissement. 60% des logements font partie des immeubles de moins de cinq étages et c'est exactement le même profil pour l'ensemble du Faubourg. Pour le reste des logements, ce sont des appartements dans des immeubles de plus de 5 étages.

LE SECTEUR DU FUTUR CHUM

**ANALYSE DES RÔLES D'ÉVALUATION FONCIÈRE DE
2004 ET 2007 ET ANALYSE STATISTIQUE**

**Par Marie-Claude Cantin
Jalloul Salah
Sous la direction de Winnie Frohn**

Présenté au Comité logement Centre-Sud

**Dans le cadre d'une étude portant sur le logement social et
communautaire au centre-ville de Montréal**

**Département d'études urbaines et touristiques
Université du Québec à Montréal (UQÀM)**

Décembre 2006

Rôles d'évaluation foncière de 2004 et 2007

Les rôles d'évaluation foncière de 2004 et de 2007 ont été analysés en détail pour soixante immeubles situés dans le secteur du futur CHUM afin de voir l'évolution de la valeur foncière des immeubles, mais également des bâtiments et des terrains séparément.

Les soixante immeubles retenus pour l'analyse des rôles fonciers sont situés sur les artères suivantes :

- 20 immeubles sur la rue St-Denis;
- 12 immeubles sur la rue de la Gauchetière Est;
- 4 immeubles sur le boulevard René-Lévesque Est;
- 3 immeubles sur la rue Viger Est;
- 21 immeubles sur la rue Berri.

Peu d'immeubles ont été retenus dans les cas du boulevard René-Lévesque Est et de la rue Viger Est dans ce secteur étant donné que nous devons limiter le nombre de données à analyser, mais également parce que ces artères comprennent peu d'édifices dans le périmètre retenu. Les données énoncées ici ne tiennent pas compte du secteur dans lequel se retrouve l'immeuble (commercial, résidentiel, etc.) ni de sa typologie (triplex, unifamiliale, par exemple), mais visent plutôt à donner une idée d'ensemble de la situation dans le secteur du CHUM du point de vue de l'évaluation foncière des immeubles.

TABLEAUX

Les deux tableaux suivants présentent les données pour les rôles de 2004 et de 2007 pour le secteur du CHUM. Il est important de rappeler que les valeurs inscrites aux rôles reflètent la valeur réelle ou marchande des immeubles en date du 1^{er} juillet 2002 dans le cas du rôle de 2004 et du 1^{er} juillet 2005 dans le cas du rôle de 2007 (voir Annexe).

**Tableau 1 Rôle d'évaluation foncière 2004 – Valeur moyenne
Secteur du CHUM**

Secteur	Valeur moyenne des bâtiments	Valeur moyenne des terrains	Valeur moyenne des immeubles
Rue St-Denis	182 695\$	51 315\$	240 670\$
Rue de la Gauchetière Est	141 958\$	42 883\$	184 842\$
Boulevard René- Lévesque Est	3 589 250\$	555 275\$	4 144 525\$
Avenue Viger Est	246 967\$	110 167\$	357 133\$
Rue Berri	175 919\$	29 105\$	205 024\$
Ensemble du secteur	402 293\$	78 395\$	483 108\$

Source : Rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal

**Tableau 2 Rôle d'évaluation foncière 2007 – Valeur moyenne
Secteur du CHUM**

Secteur	Valeur moyenne des bâtiments	Valeur moyenne des terrains	Valeur moyenne des immeubles
Rue St-Denis	208 205\$	138 202\$	361 590\$
Rue de la Gauchetière Est	166 125\$	87 017\$	253 142\$
Boulevard René- Lévesque Est	3 674 675\$	891 550\$	4 566 225\$
Avenue Viger Est	322 033\$	288 733\$	610 767\$
Rue Berri	203 110\$	82 076\$	285 186\$
Ensemble du secteur	434 795\$	166 071\$	605 927\$

Source : Rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal

Les trois prochains tableaux comparent les deux rôles d'évaluation en fonction de la valeur des immeubles (bâtiments et terrains réunis), de la valeur des bâtiments et de la valeur des terrains pour l'ensemble du secteur du CHUM, mais également en fonction des artères retenues.

**Tableau 3 Évolution de la valeur foncière moyenne des immeubles
(bâtiments et terrains) 2004-2007 - Secteur du CHUM**

Secteur	Rôle 2004	Rôle 2007	Différence	Variation (%)
Rue St-Denis	240 670\$	361 590\$	120 920\$	50,2%
Rue de la Gauchetière Est	184 842\$	253 142\$	68 300\$	37%
Boulevard René-Lévesque Est	4 144 525\$	4 566 225\$	421 700\$	10,2%
Avenue Viger Est	357 133\$	610 767\$	253 633\$	71%
Rue Berri	205 024\$	285 186\$	80 162\$	39,1%
Ensemble du secteur (60 immeubles)	483 108\$	605 927\$	122 818\$	25,4%

Source : Rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal

Dans le secteur du CHUM, la valeur foncière des immeubles a connu une hausse de l'ordre de 25,4%, hausse qui est inférieure à celle connue par l'ensemble de l'arrondissement de Ville-Marie qui est de 28,3% et de celle connue sur le territoire de la Ville de Montréal qui est de 39,6% (immeubles imposables et immeubles exempts).

**Tableau 4 Évolution de la valeur foncière moyenne des bâtiments
2004-2007 - Secteur du CHUM**

Secteur	Rôle 2004	Rôle 2007	Différence	Variation (%)
Rue St-Denis	182 695\$	208 205\$	25 510\$	14%
Rue de la Gauchetière Est	141 958\$	166 125\$	24 167\$	17%
Boulevard René-Lévesque Est	3 589 250\$	3 674 675\$	85 425\$	2,4%
Avenue Viger Est	246 967\$	322 033\$	75 067\$	30,4%
Rue Berri	175 919\$	203 110\$	27 190\$	15,5%
Ensemble du secteur (60 immeubles)	402 293\$	434 795\$	32 302\$	8%

Source : Rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal

Pour l'ensemble du secteur du CHUM, la valeur foncière des bâtiments a augmenté en moyenne de 8%. C'est sur la rue Viger Est que l'on peut considérer la plus forte hausse de la valeur des bâtiments avec 30,4% d'augmentation. Les rues de la Gauchetière Est et Berri enregistrent également des augmentations nettement supérieures à la moyenne du secteur avec 17% et 15,5%

Ensemble du secteur (60 immeubles)	78 395\$	166 071\$	87 676\$	111,8%
---	----------	-----------	----------	---------------

Source : Rôle d'évaluation foncière de la Ville de Montréal

La valeur foncière des terrains a augmenté de façon plus que considérable dans le secteur du CHUM avec une augmentation moyenne de 111,8%. Les terrains ont donc, de façon générale, doublé en valeur entre les deux rôles d'évaluation de 2004 et de 2007, sauf dans le cas des terrains sur le boulevard René-Lévesque Est qui enregistrent une augmentation de 60,6%. La valeur foncière des terrains, avec une hausse moyenne de 111,8%, a augmenté beaucoup plus que la valeur des bâtiments (hausse moyenne de 8%) dans ce secteur. Pour l'ensemble de la Ville de Montréal, et non de l'agglomération, la valeur foncière moyenne des terrains a augmenté de 21% entre les rôles de 2004 et de 2007 selon les sommaires des rôles d'évaluation foncière de la Ville.

ANNEXE 1

QU'EST-CE QUE LE RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE ?

Le rôle d'évaluation foncière

Le rôle d'évaluation foncière est un inventaire de tous les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité. Il indique la valeur de chaque propriété sur la base de sa valeur réelle ou marchande, au sens des articles 43 à 45 de la L.F.M.. Il inclut toutes les propriétés résidentielles, commerciales, industrielles, institutionnelles, agricoles et les terrains vacants. Les valeurs qui y sont inscrites tiennent compte des conditions du marché immobilier au 1er juillet du deuxième exercice financier précédent le premier pour lequel il est conçu.

À moins de modification à la propriété, ces données sont valides pour la durée du rôle triennal. Les derniers rôles triennaux d'évaluation de la Ville de Montréal ont été déposés le 13 septembre 2006. Les valeurs qui y sont inscrites reflètent les conditions du marché au 1^{er} juillet 2005. Elles serviront de base pour le calcul des taxes municipales des années 2007, 2008 et 2009.

L'intégralité du rôle d'évaluation foncière est disponible pour consultation à l'hôtel de Ville de votre municipalité, à votre bureau d'arrondissement, à votre bureau accès Montréal (BAM) ou aux bureaux régionaux de la DEFVM. Un extrait du rôle est également disponible sur ce site à la rubrique [Consultation du rôle foncier](#).

Pour produire et tenir à jour le rôle, la DEFVM :

- 1 Relève et tient à jour une description technique de toutes les propriétés de son territoire, construites ou vacantes.
- 2 Compile et analyse l'ensemble des ventes de propriétés à survenir sur son territoire.
- 3 Procède à l'envoi de nombreuses demandes de renseignements auprès des contribuables pour compléter ses analyses et ses opérations.
- 4 Modifie le rôle pour tenir compte :
 - Des bâtiments nouvellement construits.
 - Des modifications aux bâtiments existants.
 - De toutes modifications aux données inscrites au rôle, dont les changements de propriétaires suite aux transferts de droits de propriétés.

Pour défendre le rôle la DEFVM :

- 1 Reçoit et traite les demandes de révisions des inscriptions aux rôles d'évaluation foncière et locative, déposées par les contribuables.
- 2 Assure le cas échéant, la défense de ces inscriptions devant le tribunal administratif du Québec (TAQ) et les tribunaux de droits communs.

Valeur des propriétés

L'évaluation de votre propriété reflète sa valeur réelle au 1er juillet du deuxième exercice financier précédent le premier pour lequel il est conçu.

Exemple : Rôle 2004 reflète le marché au 1^{er} juillet 2002;

Rôle 2007 reflète le marché au 1^{er} juillet 2005.

La valeur réelle, c'est le prix de vente le plus probable sur un marché libre et ouvert à la concurrence (art.43 L.F.M.). L'évaluateur peut utiliser trois méthodes: la comparaison, le coût et le revenu.

La méthode de comparaison

Elle vise à déterminer le prix de vente le plus probable d'une propriété en la comparant à d'autres du même type qui ont été vendues.

La méthode du coût

Elle vise à déterminer le prix de vente le plus probable d'une propriété en additionnant la valeur du terrain de la propriété au coût déprécié du bâtiment. Ce coût est obtenu en soustrayant la dépréciation du coût de remplacement à neuf du bâtiment qui inclut la main-d'œuvre et les matériaux.

La méthode du revenu

Elle vise à déterminer le prix de vente le plus probable d'une propriété en actualisant ses revenus nets d'exploitation annuels normalisés à un taux découlant du marché d'immeubles du même type qui ont été vendus.

Modifications effectuées à la propriété.

Certaines rénovations ou améliorations ne feront pas augmenter nécessairement la valeur de votre propriété d'un montant égal à leur coût. Exemple: la rénovation de votre sous-sol qui vous coûte 10 000 \$ ne fera pas augmenter automatiquement de 10 000 \$ la valeur de votre propriété. Les travaux d'entretiens réguliers, comme la réfection du toit ou de l'entrée de garage, la peinture ou le changement d'un tapis, ne font pas augmenter l'évaluation de votre

propriété.