

# Étude de retombées économiques du changement de vocation de l'Hôtel-Dieu de Québec

FORUM – Comment rendre le Vieux-  
Québec plus attrayant pour les  
résidents?

8 mai 2014



# Table des matières

## Mandat

Sondage auprès des employés de  
l'Hôtel-Dieu de Québec – résultats et analyse

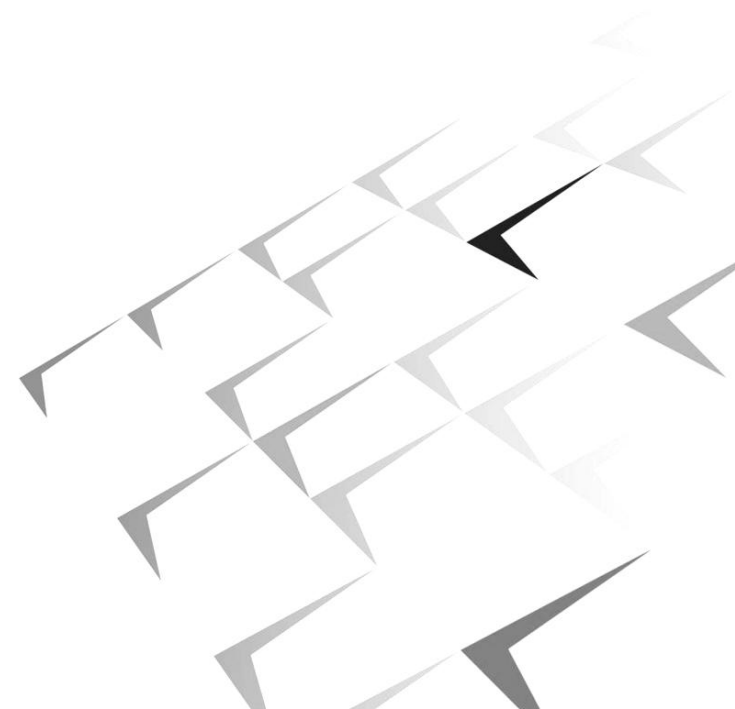
Sondage auprès des commerçants – résultats  
et analyse

Opportunités de développement

Impact net pour le Vieux-Québec – résultats  
d'impacts économiques



# Mandat



L'objectif de l'étude est de mesurer l'impact net du changement de vocation de l'HDQ en considérant également des opportunités de développement qui peuvent se présenter.

Pour ce faire, les éléments suivants ont été couverts :

- Impact du changement de vocation de l'HDQ sur les activités économiques du Vieux-Québec;
- Impact des nouvelles activités prévues dans les édifices présentement occupés par l'HDQ;
- Impact net pour le Vieux-Québec de la venue de nouvelles activités économiques par rapport au changement de vocation de l'HDQ.

# Le projet de réutilisation des locaux actuels

## LÉGENDE

- Immeubles utilisés dans le scénario immobilier proposé
- Immeubles à déclarer excédentaires (évaluation de la valeur marchande réalisée)
- Immeubles identifiés pour un autre usage (évaluation de la valeur marchande non réalisée et potentiel à évaluer)

Année de constr.	N° bâtiment
NOM DU BÂTIMENT (INCLUS)	
sup. nette X m <sup>2</sup> (sup. brute X m <sup>2</sup> )	



Il est prévu que la reconversion de l'HDQ et les travaux afférents s'effectueront entre 2024 et 2027.

Source : Agence de la santé et des services sociaux de la Capitale-Nationale

# Sondage auprès des employés de l'Hôtel-Dieu de Québec

## Résultats et analyse



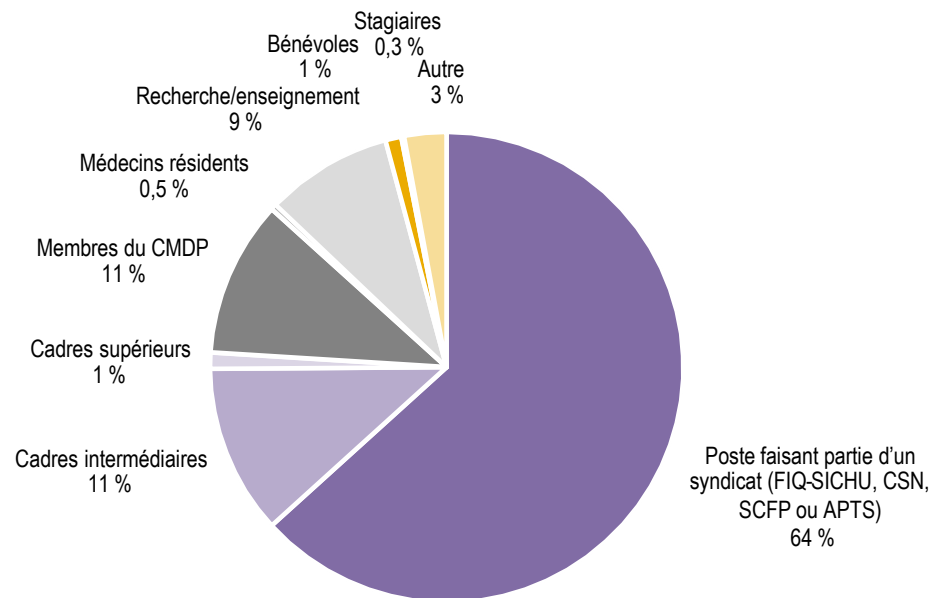
# Résultats du sondage auprès des employés de l'HDQ – profil des répondants

## Nombre de répondants

Sur les 2 852 employés de l'HDQ, 652 ont répondu au sondage, soit une proportion de 23 %.

## Postes occupés

La composition des répondants est la suivante :



# Résultats du sondage auprès des employés de l'HDQ – impact commercial

## Les artères commerciales les plus fréquentées\*

- Rue Saint-Jean et ses environs (99,7 %),
- Place Royale et du Vieux-Port (15 %),
- Quartier Petit-Champlain (4 %).

## Fréquence des dépenses dans les commerces du Vieux-Québec et des environs

- Une ou deux fois par semaine (36 %),
- Assez rarement, soit une fois par semaine ou moins (28 %),
- Assez souvent, soit trois ou quatre fois par semaine (27 %)
- Tous les jours (10 %).

## Les types de commerces les plus fréquentés\*

- Les restaurants (restauration rapide [72 %] et autres restaurants [68 %]),
- Les boulangeries, épicerie et gourmandises (65 %),
- Les boutiques de vêtements, chaussures, accessoires et autres (65 %),
- Les commerces d'arts, livres et musique (59 %).

## Le niveau de dépenses actuelles

- Environ la moitié de la somme des dépenses effectuées par les employés de l'HDQ se fait dans les boutiques (vêtements, chaussures, accessoires, etc.) ou dans les restaurants (autres que de restauration rapide).
- Les autres dépenses s'effectuent principalement dans la restauration rapide (14 %), dans les boulangeries, épicerie et gourmandises (12 %) et dans les commerces d'arts, livres et musique (11 %).

## Lien entre le lieu de travail et les dépenses dans ces commerces

- Près de 90 % des répondants affirment qu'il serait improbable ou peu probable qu'ils poursuivent leurs achats dans ces commerces advenant le cas où leur lieu de travail ne serait plus situé dans le Vieux-Québec.



# Résultats du sondage auprès des employés de l'HDQ – impact commercial

Catégorie d'employés	Nombre d'employés actuels	Nombre de répondants au sondage	Dépenses mensuelles actuelles de l'échantillon (652 répondants)	Dépenses mensuelles actuelles et estimées des 2 852 employés	Dépenses mensuelles actuelles et estimées <u>par employé</u>
Postes syndiqués	2 106	376	55 001 \$	308 064 \$	146 \$
Membres du CMDP	251	62	19 620 \$	79 429 \$	316 \$
Bénévoles	150	6	795 \$	19 875 \$	133 \$
Recherche/enseignement	139	51	9 784 \$	26 666 \$	192 \$
Médecins résidents	99	3	140 \$	4 620 \$	47 \$
Cadres intermédiaires	96	66	12 235 \$	17 796 \$	185 \$
Cadres supérieurs	11	7	1 290 \$	2 027 \$	184 \$
<b>Total</b>	<b>2 852</b>	<b>589*</b>	<b>102 108 \$</b>	<b>458 478 \$</b> (ou 5,5 M\$ par année)	<b>161 \$</b> (ou 1 929 \$ par année)

\* Ne totalise pas 652 répondants, puisque certains répondants n'ont pas voulu indiquer leur catégorie d'employés.

# Résultats du sondage auprès des employés de l'HDQ – impact sur les établissements

- 41 répondants ont mentionné avoir un ou des enfants qui fréquentent un établissement du Vieux-Québec (pour environ 45 élèves);
- Les Ursulines de Québec et le Collège François-de-Laval sont les deux établissements les plus concernés, avec respectivement 23 et 14 élèves qui sont des enfants d'employés de l'Hôtel-Dieu de Québec;
- Plus de la moitié des enfants (52 %) continueront à fréquenter l'établissement jusqu'à terme même si le lieu de travail des parents (employés de l'HDQ) n'est plus situé dans le Vieux-Québec.

Sur les 1 300 jeunes (enfants d'âge préscolaire, primaire et secondaire) qui fréquentent une institution du Vieux-Québec, au moins 45 d'entre eux (moins de 5 %) sont des enfants d'employés de l'HDQ.

# L'impact économique de l'arrivée de 1 720 nouveaux employés

Quarts de travail	Quart de jour	24/7	Total
Nombre de nouveaux employés	1 440	280	1 720**

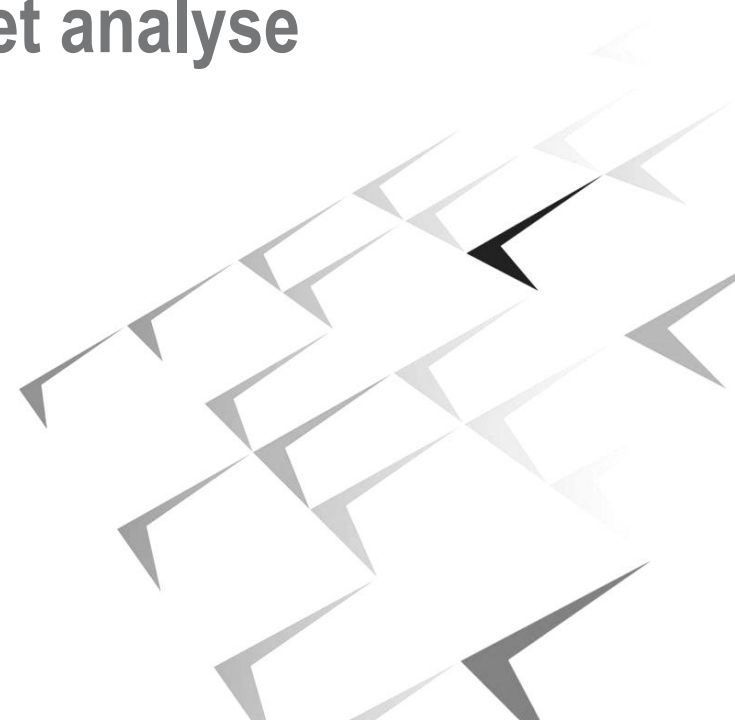
	Activités administratives ou « de bureau »	Postes 24/7 (ex. : infirmières) ***	Total
Moyenne des dépenses mensuelles actuelles par employé (basée sur les résultats du sondage)	187 \$	146 \$	—
Total des dépenses potentielles des nouveaux employés	269 280 \$	40 880 \$	310 160 \$
Moyenne des dépenses par nouvel employé	<b>180 \$</b>		

\*\* Équivalent temps complet

\*\*\* Les deux secteurs concernés par les horaires 24/7 seront l'urgence et les lits de soins de moyen et de long séjours. La catégorie d'employés « postes syndiqués » est utilisée, puisqu'elle est représentative de l'ensemble des dépenses effectuées par ces secteurs.

# Sondage auprès des commerçants

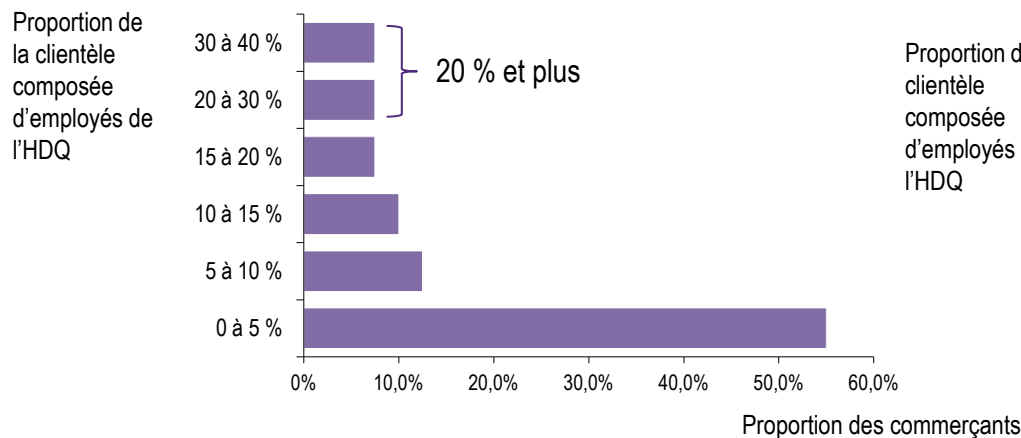
## Résultats et analyse



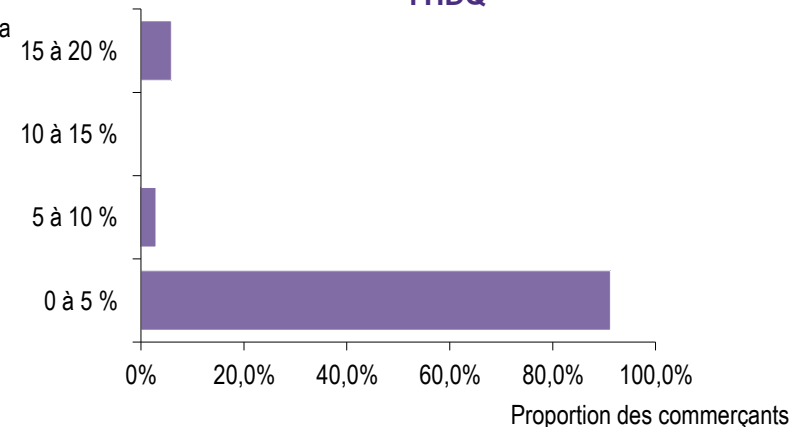
# Résultats du sondage auprès des commerçants – clientèle et dépenses

- Pour la plupart des commerçants, la proportion de leur clientèle composée d'employés de l'HDQ varie de 0 à 5 %, et ce, autant pour les commerçants du Vieux-Québec (54 %) que pour ceux du Vieux-Port / Place Royale (91 %);
- Les employés de l'HDQ représentent tout de même plus de 20 % de la clientèle de 6 des 41 commerçants répondants du Vieux-Québec (15 %), principalement des boutiques (vêtements, chaussures, accessoires, etc.).

Proportion de la clientèle des commerçants du Vieux-Québec composée d'employés de l'HDQ



Proportion de la clientèle des commerçants du Vieux-Port / Place-Royale composée d'employés de l'HDQ



# Résultats du sondage auprès des commerçants – pertes estimées

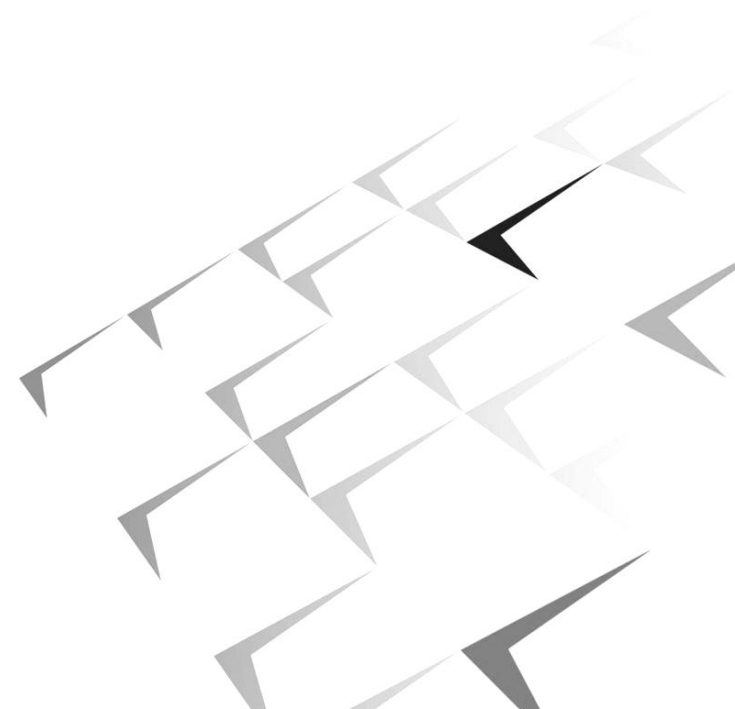
- En fonction de la proportion de leur clientèle composée d'employés de l'HDQ, les commerçants du Vieux-Québec ont estimé que les pertes potentielles associées à un départ de cette clientèle seraient d'environ 3 600 \$ par mois (ou 44 000 \$ par année), par commerce;
- Du côté du Vieux-Port, les pertes potentielles semblent être pratiquement nulles pour la plupart (80 %) des commerçants répondants.

# Résultats du sondage auprès des commerçants – pertes estimées (suite)

	Commerçants du Vieux-Québec
Nombre de membres de l'Association	260
Nombre de répondants	41
<b>Pertes mensuelles estimées pour l'ensemble des commerçants</b>	<b>946 000 \$ (ou 11,3 M\$ par année)</b>

\* Certains répondants n'ont pas répondu à cette question

# Opportunités de développement





# Développement immobilier potentiel à court terme dans le Vieux-Québec

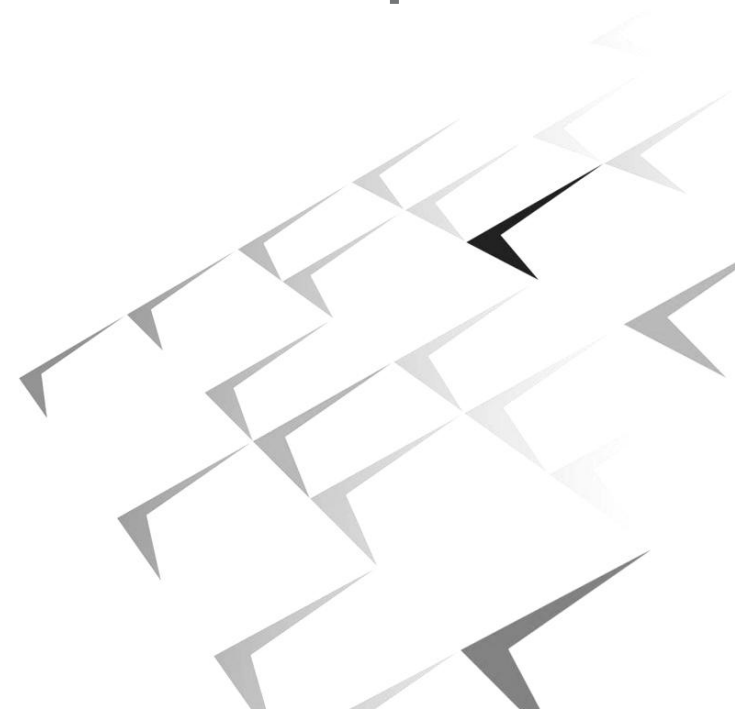
Immeubles	Usage actuel	Usages autorisés selon le zonage actuel	Utilisation potentielle	Nombre d'étages	Nombre de logements potentiels
École Saint-Louis-de-Gonzague (980, rue Richelieu)	Administratif	Logement, habitation avec services communautaires, stationnement et poste de taxi	Habitation	5	60
Centre d'accueil Nazareth inc. (715, rue des Glacis)	Vacant				25
Terrain supplémentaire propice au développement immobilier sur les terrains de l'école Saint-Louis-de-Gonzague et du Centre d'accueil Nazareth					35
Terrain Charlevoix (intersection de la côte du Palais et de la rue Charlevoix)	Terrain vacant	Commerce, habitation, éducation, santé et culture	Rez-de-chaussée commercial et habitation aux étages	S. O.	32
Terrain Saint-Vallier (1147-1163, rue Saint-Vallier Est)	Stationnement en partie	Public et santé	Habitation et parc	S. O.	23
<b>Nombre de logements potentiels dans le Vieux-Québec</b>					<b>175</b>

# Dépenses supplémentaires potentielles à court terme dans le Vieux-Québec

	Personne seule	Couple sans enfant	Couple avec enfants	Famille monoparentale	Autre	Total
Dépenses potentielles par ménage (\$)	10 465	12 654	19 898	13 097	15 269	13 887
Nombre de ménages	50%	25%	14%	5%	6%	100%
<b>Dépenses potentielles annuelles (\$)</b>	<b>909 143</b>	<b>553 166</b>	<b>497 711</b>	<b>106 725</b>	<b>171 815</b>	<b>2 238 559</b>

# **Impact net pour le Vieux-Québec**

**Résultats d'impacts économiques**



# Impact net du changement de vocation de l'Hôtel-Dieu de Québec

Impacts		Impact cumulatif net annuel
<b>Court terme (2014-2019)</b>		
+	Développement immobilier et arrivée de nouveaux ménages dans le Vieux-Québec amenant des dépenses mensuelles d'environ 187 000 \$ (ou 2,2 M\$ par année).	+ 2,2 M\$
<b>Moyen terme (2019-2027)</b>		
-	Départ de 2 852 employés de l'HDQ vers l'HEJ causant une perte d'environ 460 000 \$ aux commerçants du Vieux-Québec (ou 5,5 M\$ par année)*.	+ 0,4 M\$
+	Arrivée de 1 720 nouveaux employés amenant des dépenses mensuelles d'environ 310 000 \$ aux commerçants du Vieux-Québec (ou 3,7 M\$ par année).	
<b>Long terme (post 2024)</b>		
+	<p>Développement des bâtiments fonctionnels jusqu'en 2023-2024 (en mauve sur la carte de la diapositive 11) et qui seront rendus disponibles pour la construction de nouveaux logements <u>et/ou</u> d'espaces à bureau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrivée potentielle de nouveaux ménages découlant du développement immobilier amenant des dépenses mensuelles d'environ 93 000 \$ (ou 1,1 M\$ par année)</li> <li>• Arrivée potentielle de 949 nouveaux employés amenant des dépenses mensuelles d'environ 177 000 \$ (ou 2,1 M\$)</li> </ul>	Entre + 1,5 M\$ et +2,5 M\$