

Étude d'impact économique sur des municipalités comptant une proportion importante de villégiateurs sur leur territoire

RAPPORT FINAL

Le 6 novembre 2023



Raymond Chabot
Grant Thornton & Cie s.e.n.c.r.l.
Bureau 2000
Tour de la Banque Nationale
600, rue De La Gauchetière Ouest
Montréal (Québec) H3B 4L8

Téléphone : 514 878-2691
Télécopieur : 514 878-2127
www.rcgt.com

Le 6 novembre 2023

Madame Nancy Pelletier
Directrice générale et greffière-trésorière – représentante des cinq MRC partenaires de l'étude
MRC des Laurentides
1255, chemin des Lacs
Mont-Blanc (Québec) J0T 2G0

Objet : Rapport – Étude d'impact économique sur des municipalités comptant une proportion importante de villégiateurs

Madame,

Nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant le mandat mentionné en objet. Nous espérons que nos constats vis-à-vis de la situation actuelle, nos analyses et nos recommandations vous aideront à atteindre vos objectifs.

Nous tenons à souligner l'excellente collaboration et la grande transparence de toutes les personnes rencontrées au cours de la réalisation du mandat.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous demeurons à votre disposition pour toute assistance supplémentaire ou pour vous accompagner dans la poursuite de vos objectifs.

Pour toute information, nous vous invitons à communiquer avec Jean-Philippe Brosseau au 418-647-5413.

En espérant avoir l'occasion de partager vos défis, nous vous prions de recevoir, Madame, nos salutations les plus distinguées.



Nicolas Plante
Associé – Conseil en management

Jean-Philippe Brosseau
Vice-président de pratique – Conseil en management

Table des matières

Contexte, mandat et objectifs	4
Portrait socioéconomique et démographique	7
Portrait des logements, de l'habitation et de l'immobilier	19
Présentation du caractère de villégiature	32
Analyse des programmes de soutien	56
Constats et pistes de réflexion	69
Conclusion	75
Annexes	77



Contexte, mandat et objectifs



Le contexte actuel apporte des enjeux de financement pour les municipalités

Mise en contexte

La pandémie de COVID-19 a engendré des impacts durables sur la vie de nombreux Québécois. Outre les effets importants observés sur le système de soins de santé, le Québec a connu une évolution rapide de certains phénomènes socioéconomiques. D'une part, le télétravail est maintenant devenu la norme pour plusieurs personnes et entreprises; rien ne laisse présager que cette tendance changera dans les prochaines années. D'autre part, avec le développement des technologies permettant de travailler à distance, plusieurs Québécois ont choisi de déménager en périphérie des grands centres urbains ou prolongent leur séjour dans leur résidence secondaire.

Ces changements sociodémographiques ont engendré des impacts plus importants sur certaines MRC situées en périphérie de la région métropolitaine de Montréal. Certaines régions connaissent donc une « villégiaturbanisation* », un terme qui fait référence au phénomène où des régions ou des zones qui étaient autrefois principalement axées sur les activités de villégiature (comme les zones de loisirs et les destinations touristiques) subissent un processus d'urbanisation de plus en plus marqué. C'est le cas des régions des Laurentides et de l'Estrie qui ont vu leur population croître beaucoup plus rapidement que dans l'ensemble du Québec au cours des dernières années, notamment en raison de ce phénomène

En outre, le profil des résidents a également fortement évolué dans ces MRC. Alors que dans l'ensemble du Québec, le taux de logements privés occupés de manière non permanente est resté semblable entre 2016 et 2021, le taux a diminué en moyenne d'environ cinq points de pourcentage dans ces cinq MRC. Le profil de consommation des résidents a donc évolué en conséquence, ayant eu un impact positif sur les commerces locaux et régionaux. Les services publics et municipaux sont également touchés par ce changement sociodémographique, les nouveaux résidents et des résidents semi-permanents ayant des comportements différents.

Cette évolution du profil de la population et des résidents occasionne des enjeux de financement pour les municipalités et les MRC, plusieurs programmes gouvernementaux étant basés sur la population permanente.

C'est dans ce contexte que les cinq MRC désirent entreprendre une démarche visant à répondre aux préoccupations sur l'équité des transferts gouvernementaux et leurs impacts sur la disponibilité des budgets municipaux. Ultimement, les résultats du mandat doivent soutenir les MRC dans leur démarche de révision des modes de contribution qui doivent tenir compte des besoins réels des entités municipales.

*Ce terme avait été utilisé dans un portrait territorial de la région des Laurentides réalisé par le ministère des Ressources naturelles en 2006, dans un contexte d'analyse des impacts du phénomène sur certaines MRC québécoises.

Cinq MRC à caractère de villégiature souhaitent obtenir des pistes d'amélioration en regard du financement obtenu

Mandat et objectifs

Mandat

Les MRC d'Argenteuil, des Pays-d'en-Haut, des Laurentides, Brome-Missisquoi et de Memphrémagog ont mandaté Raymond Chabot Grant Thornton pour la réalisation d'une étude d'impact économique qui les outillera dans leurs démarches auprès des instances gouvernementales.

Objectifs

Plus spécifiquement, voici les objectifs visés par la présente étude :

- Établir un portrait statistique et de la réalité des cinq MRC situées dans les régions administratives des Laurentides et de l'Estrie;
- Analyser les impacts de la nouvelle situation sociodémographique des MRC liée aux propriétaires de résidences secondaires sur la facturation et la desserte de certains services;
- Analyser les formules actuelles de répartition de coûts, de pénalités de versements, de redevances et de subventions et leurs impacts sur les entités municipales;
- Établir des comparables de revenus et de coûts entre deux MRC de population similaire, l'une composée principalement de résidents permanents, une autre composée de résidents permanents et de villégiateurs;
- Formuler des recommandations visant à soutenir les MRC de villégiature dans leurs réflexions sur le financement municipal.

Le présent document se décline selon les sections suivantes :

1. Portrait socioéconomique et démographique
2. Portrait des logements et de l'habitation
3. Caractère de villégiature
4. Analyse des programmes de soutien
5. Constats et recommandations en regard des modalités de financement

Portrait socioéconomique et démographique



Le Québec compterait 21 MRC de villégiature

Listes des MRC de villégiature au Québec

L'Office québécois de la langue française définit la villégiature comme un « séjour passager de vacances ou de repos à la campagne, à la montagne ou à la mer ». Cette définition se base sur celle de l'Académie internationale du tourisme proposée en 1961 et n'a pas été mise à jour depuis plusieurs décennies. Dans le cadre de cette étude, pour mieux définir le concept de villégiature, il a été postulé que la villégiature repose sur la proportion de résidences secondaires dans une région donnée. Plus précisément, il a été établi qu'une région peut être qualifiée de zone de villégiature lorsque le pourcentage de résidences secondaires y est plus de deux fois supérieur à la moyenne québécoise, qui est de 7 %. Les MRC de villégiature sont donc celles qui disposent d'une proportion de résidences secondaires de 14 % et plus.

Répartition des MRC de villégiature selon la part des résidences secondaires

Québec, 2021, en % des résidences secondaires

MRC	Part des résidences secondaires
Pontiac	34,3 %
La Vallée-de-la-Gatineau	33,3 %
Les Laurentides	32,6 %
Matawinie	29,0 %
Papineau	28,4 %
Mékinac	25,5 %
Antoine-Labelle	25,4 %
Les Pays-d'en-Haut	24,8 %
La Tuque	20,9 %
Memphrémagog	19,8 %
Le Granit	19,1 %

MRC	Part des résidences secondaires
Les Basques	18,1 %
Charlevoix	17,7 %
Charlevoix-Est	17,6 %
Argenteuil	17,2 %
Témiscamingue	17,1 %
Les Collines-de-l'Outaouais	15,9 %
La Côte-de-Beaupré	15,9 %
Le Domaine-du-Roy	15,6 %
Témiscouata	15,1 %
Brome-Missisquoi	14,3 %

La Tuque n'est pas une MRC, mais plutôt une agglomération exerçant des compétences de MRC.

Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2021), analyse RCGT.

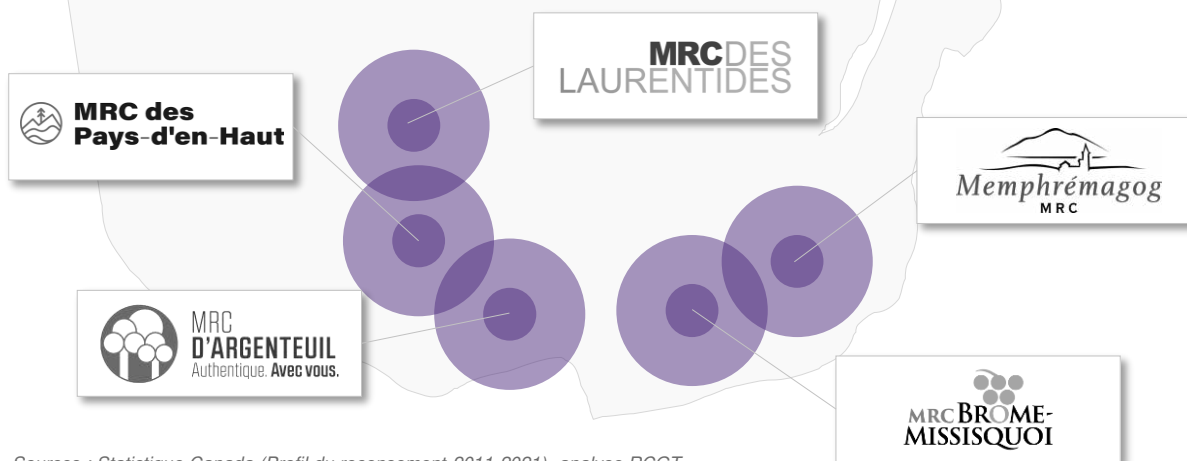
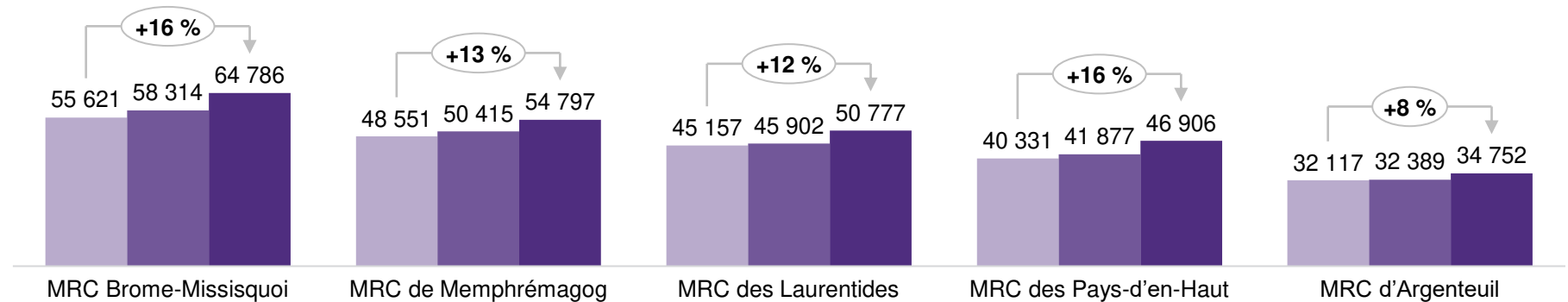
Cinq MRC sont à l'étude dans le cadre du présent mandat et se caractérisent par une hausse de leur population

Évolution de la population

Évolution de la population permanente selon la MRC

Québec, Estrie et Laurentides, 2011-2021, en nombre d'habitants

2011 2016 2021



Toutes les MRC à l'étude ont connu une croissance de leur population permanente au cours de la dernière décennie. Cette dernière varie de 8 % à 16 % entre 2011 et 2021. À titre d'exemple, la population pour l'ensemble du Québec a crû de 8 % pour la même période, ce qui signifie que l'ensemble des MRC, à l'exception d'Argenteuil, ont connu une hausse de la population supérieure en comparaison avec la province.

Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2011-2021), analyse RCGT.

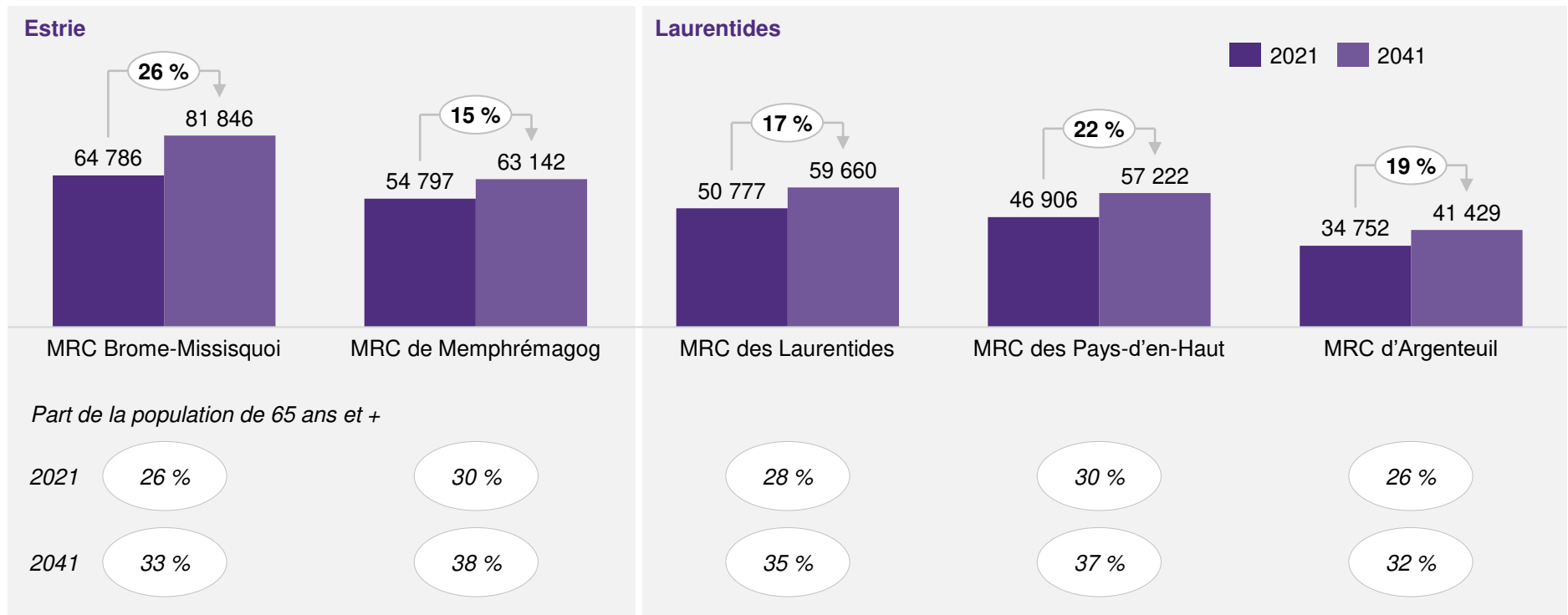
La croissance de la population devrait également se poursuivre dans les MRC à l'étude d'ici 2041

Projections démographiques

Les MRC à l'étude pourraient connaître une croissance de leur population de 15 à 26 % d'ici 2041. À titre d'exemple, la croissance prévue de la population du Québec serait de 10 % pour la même période, ce qui est largement inférieur aux MRC à l'étude. La plus forte croissance est prévue dans la MRC Brome-Missisquoi, où la population pourrait atteindre près de 82 000 personnes d'ici 2041.

Projection de la population permanente selon la MRC

Québec, Estrie et Laurentides, 2016-2041, en nombre d'habitants



Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2021), ISQ, analyse RCGT.

La proportion de personnes âgées a connu une hausse au cours des dernières années qui devrait s'accroître d'ici 2041

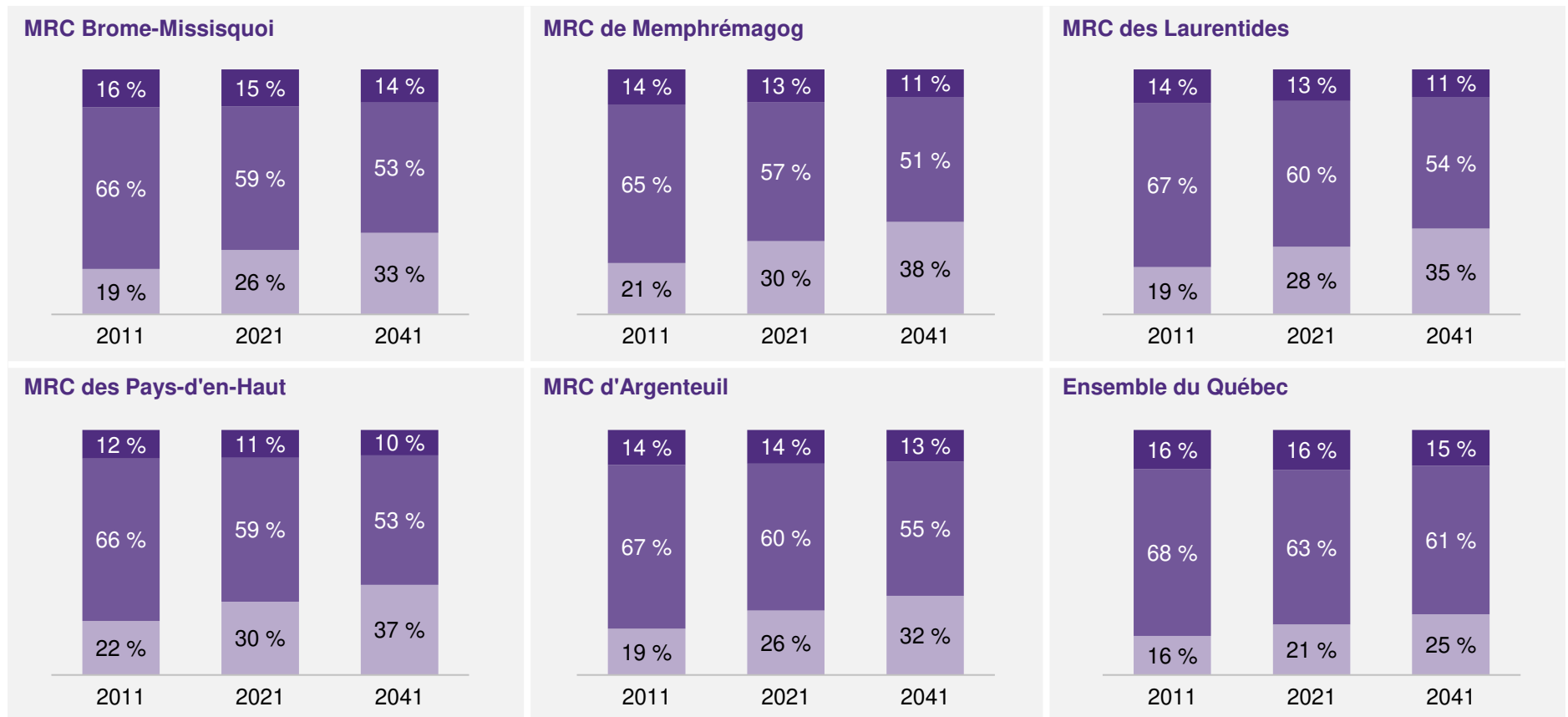
Évolution de la population selon le groupe d'âge et la MRC

La part des personnes âgées de 65 ans et plus dans les MRC de villégiature est supérieure à celle de l'ensemble du Québec et l'écart risque de se creuser de plus en plus au cours des années à venir

Évolution de la population permanente selon le groupe d'âge et la MRC

Québec, Estrie et Laurentides, 2016-2041, en nombre d'habitants

0 à 14 ans 15 à 64 ans 65 ans et plus



Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2011-2021), ISQ, analyse RCGT.

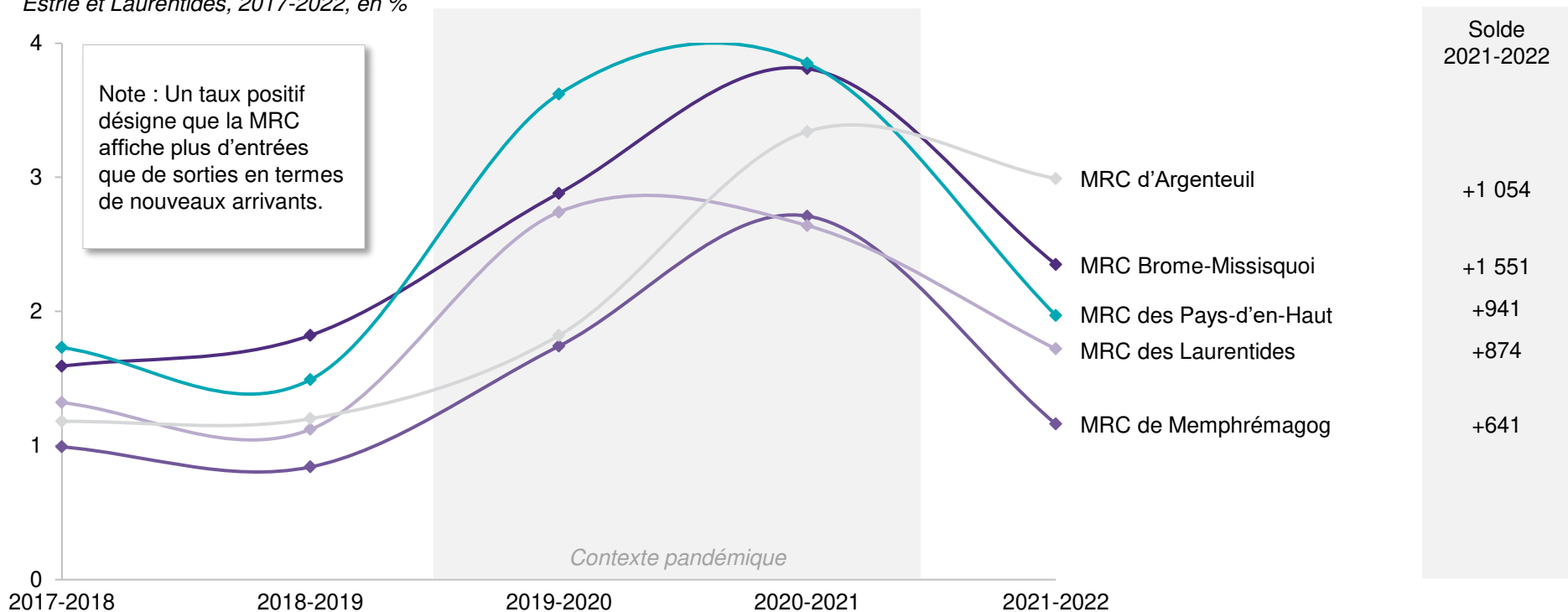
Le contexte pandémique a bénéficié à l'ensemble des MRC en termes de nouveaux arrivants

Migration interrégionale

Le contexte pandémique (2020-2021) a bénéficié surtout aux MRC des Pays-d'en-haut et Brome-Missisquoi en termes de nouveaux arrivants. Toutefois, en date des dernières données disponibles (2021-2022), la MRC d'Argenteuil est celle qui affiche le plus fort taux net de migration interrégionale. À titre indicatif, le taux de migration est le rapport entre le solde migratoire (différence entre les entrées et les sorties) et la population du territoire.

Taux net de migration interrégionale selon la MRC

Estrie et Laurentides, 2017-2022, en %



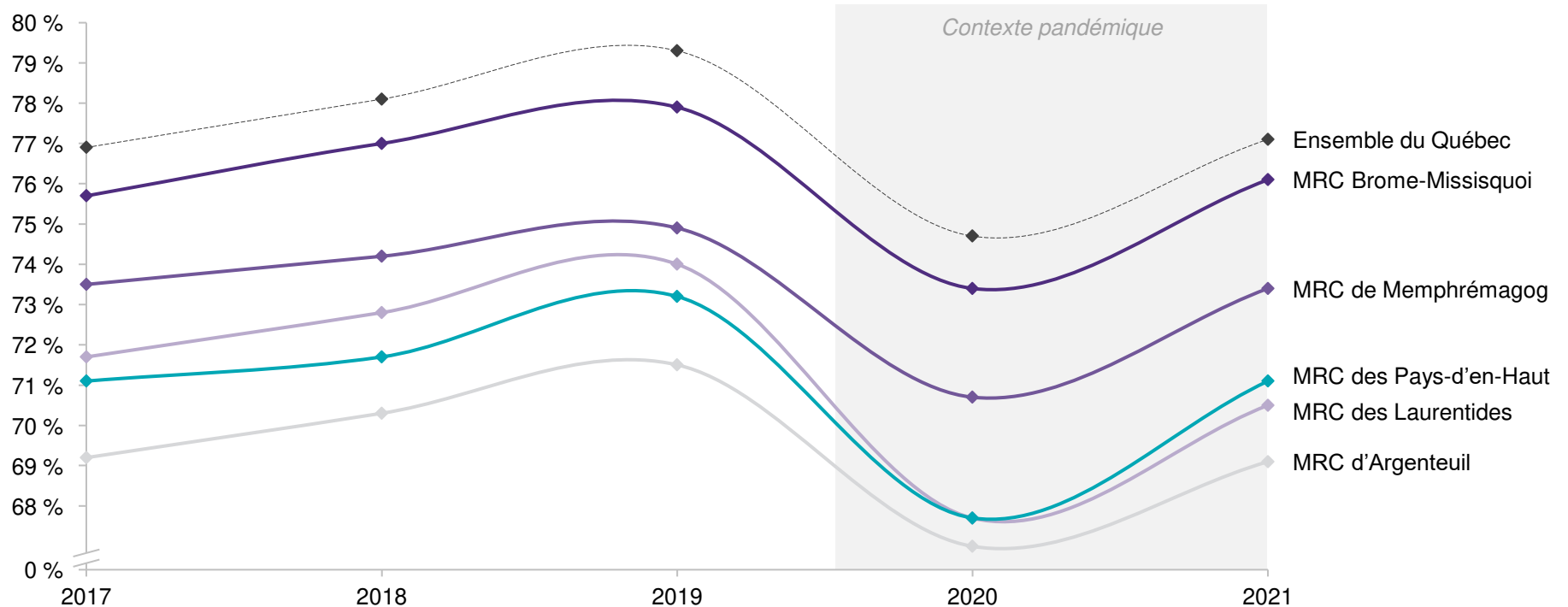
Sources : ISQ, analyse RCGT.

La MRC Brome-Missisquoi est celle qui affiche le plus fort taux de travailleurs, mais il demeure en deçà du Québec

Taux de travailleurs

Taux de travailleurs selon la MRC

Estrie et Laurentides, 2017-2021, en %



Note : Le taux de travailleurs est un indicateur qui a été élaboré par l'ISQ, à partir des statistiques fiscales des particuliers, dans le but de suivre annuellement l'évolution du marché du travail dans les MRC. Il correspond au nombre de travailleurs, exprimé en pourcentage du nombre de particuliers ayant produit une déclaration de revenus.

Sources : ISQ, analyse RCGT.

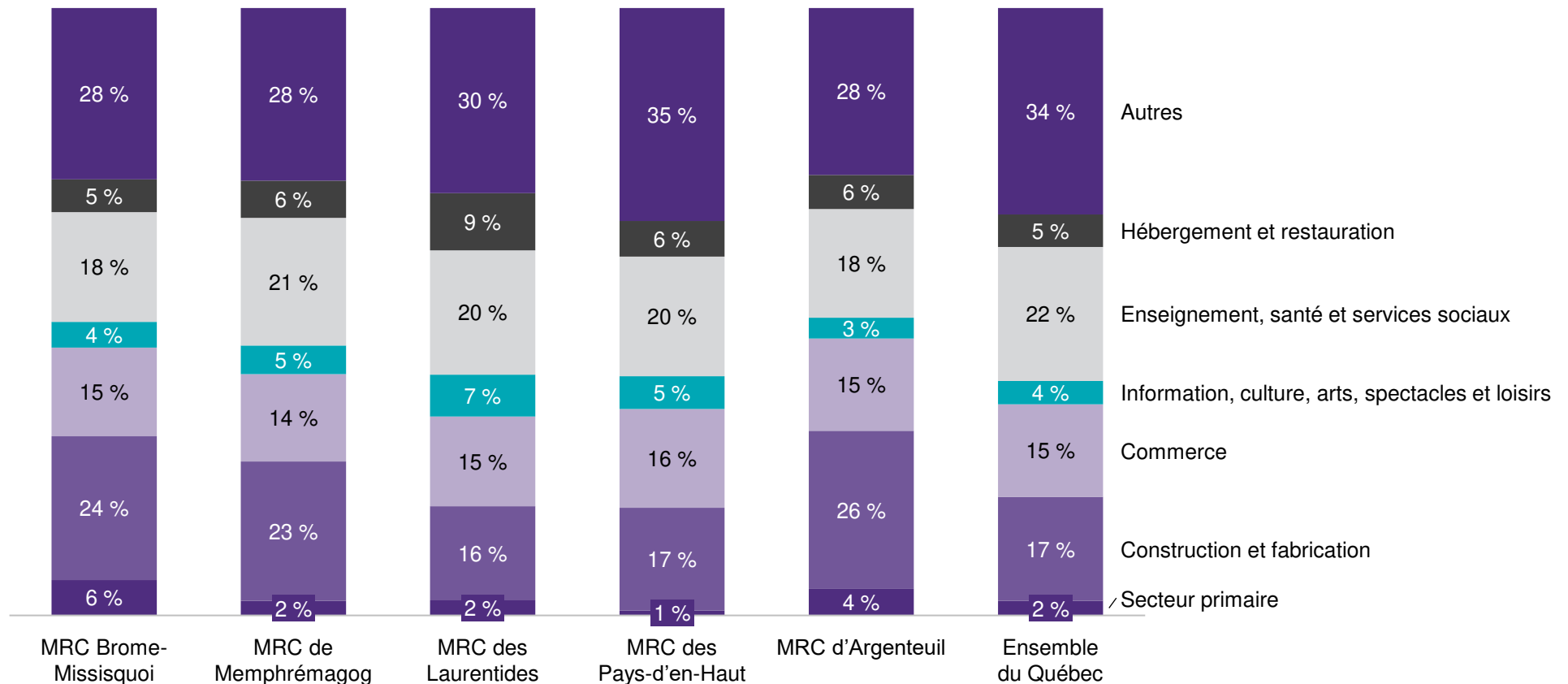
Certaines MRC affichent une surreprésentation des emplois dans la construction ou la fabrication

Emplois selon le secteur d'activité

La MRC des Laurentides se démarque par une part des emplois importante dans les secteurs suivants : information, culture, arts, spectacles et loisirs, ce qui est relié à son caractère de villégiature.

Répartition de l'emploi selon la MRC

Estrie et Laurentides, 2017-2021, en %

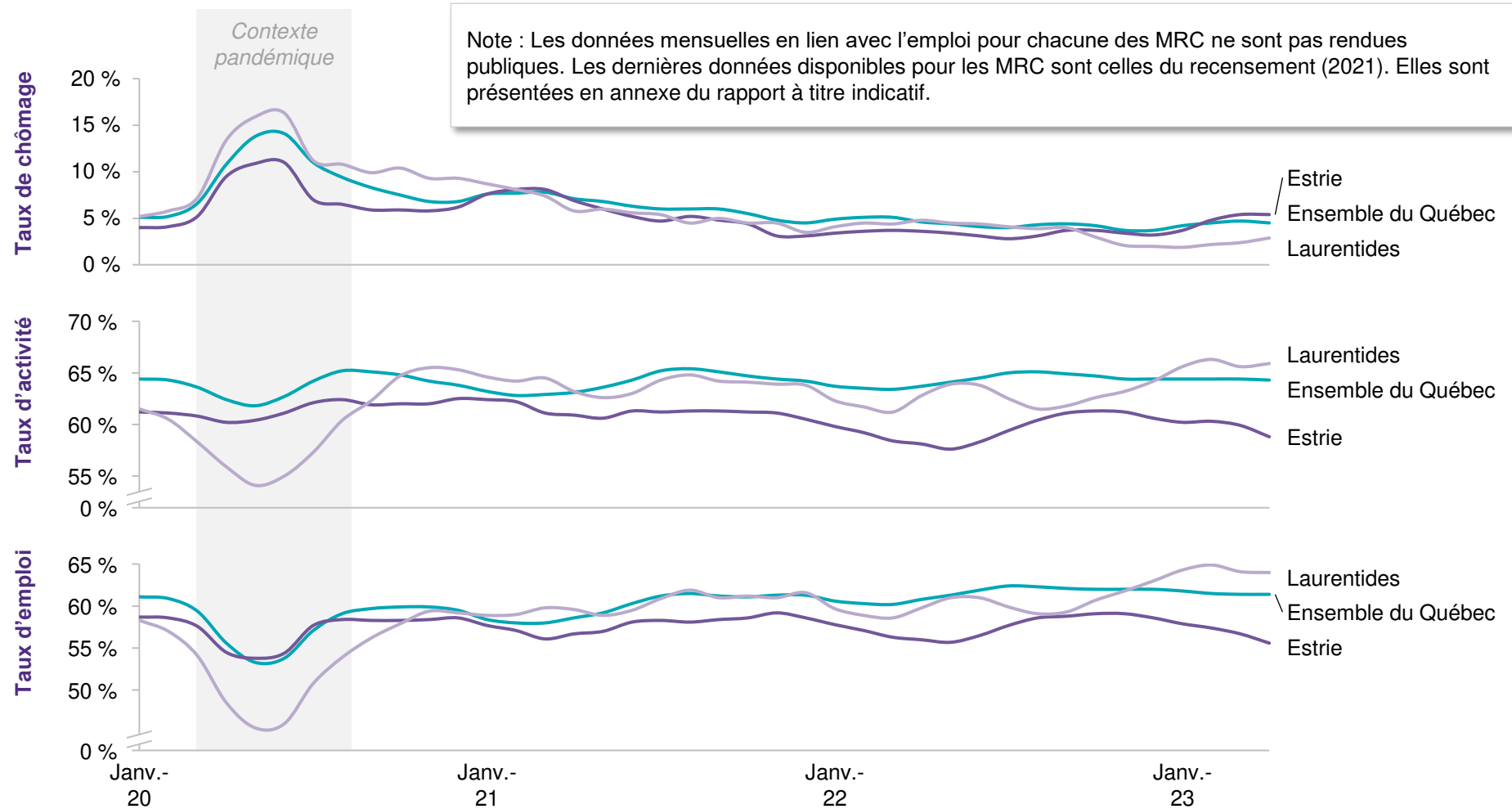


Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

Alors que le taux de chômage québécois est a son plus bas, il est encore plus faible dans la région des Laurentides

Taux de chômage, d'activité et d'emploi selon la région

Taux de chômage, d'activité et d'emploi selon la région



Sources : Statistique Canada (Tableau 14-10-0387-01), analyse RCGT.

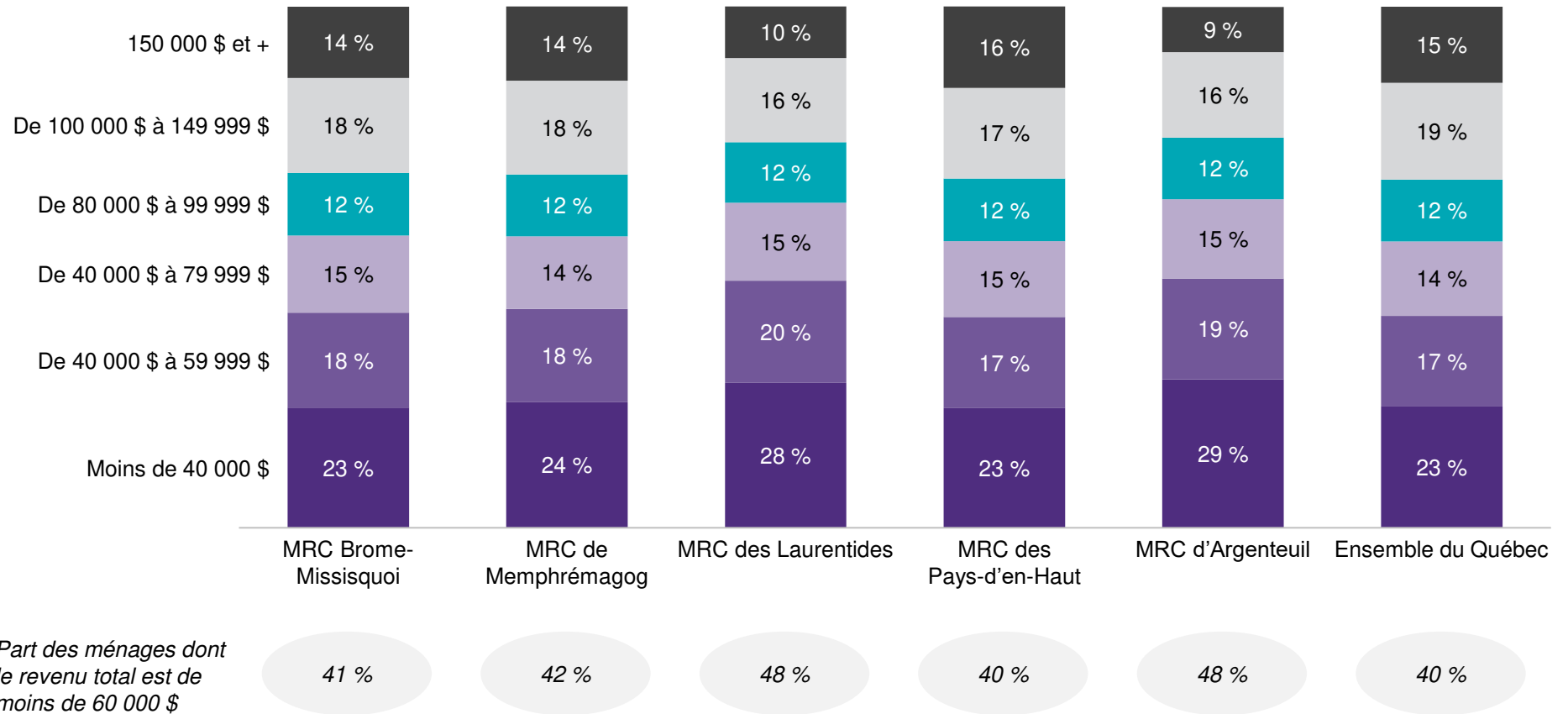
Les MRC des Laurentides et d'Argenteuil affichent une surreprésentation des ménages moins riches

Revenu des ménages

Note : Les données du recensement 2021 présentent uniquement les résultats pour les résidents habituels. Il est fort probable que les revenus des villégiateurs soient plus élevés que ceux des résidents permanents s'ils sont en mesure d'avoir une résidence secondaire ou d'y séjourner régulièrement.

Répartition des ménages selon le revenu total

Estrie et Laurentides, 2021, en %



Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2021), analyse RCGT.

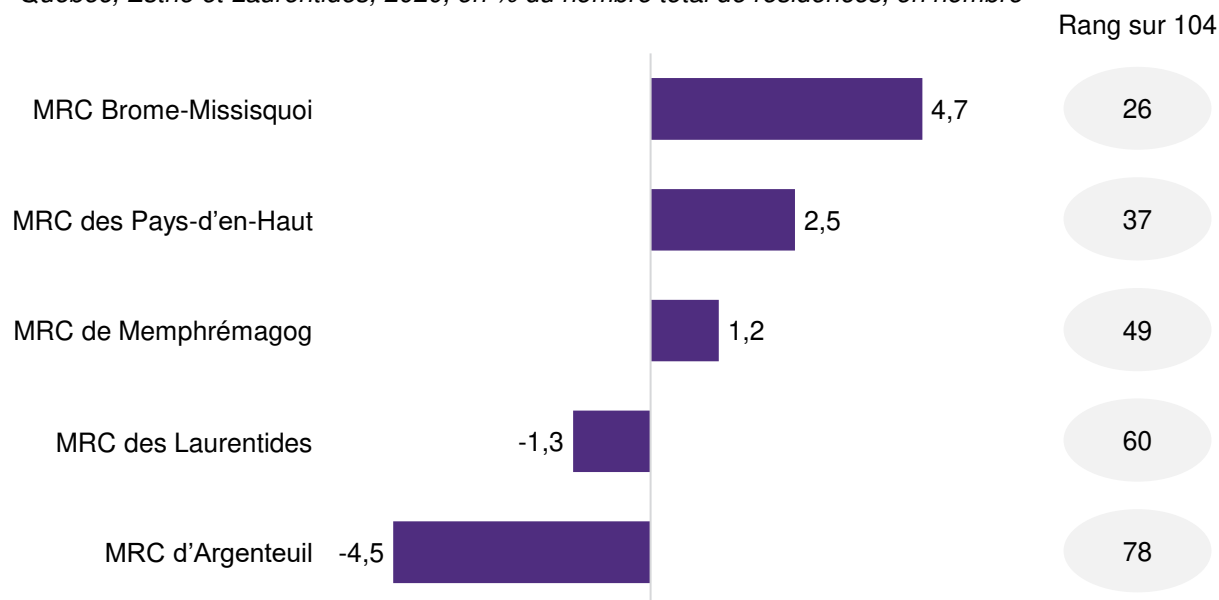
Les MRC à l'étude affichent généralement un indice de vitalité économique relativement bon

Indice de vitalité du territoire

L'ISQ a développé un indice composite pour le MAMH qui vise à évaluer de manière périodique le niveau de vitalité économique des municipalités, des communautés autochtones, des territoires non organisés et des MRC. Cet indice de vitalité économique des territoires est obtenu en calculant la moyenne géométrique de trois indicateurs normalisés : le taux de travailleurs, le revenu total médian des particuliers et le taux d'accroissement annuel moyen de la population sur une période de cinq ans. Chacun de ces indicateurs représente une dimension essentielle de la vitalité économique, à savoir le marché du travail, le niveau de vie et la dynamique démographique. Parmi les MRC à l'étude, seulement la MRC d'Argenteuil se situe dans le quatrième quintile relatif à l'indice de vitalité économique.

Part et nombre de résidences secondaires selon la MRC

Québec, Estrie et Laurentides, 2020, en % du nombre total de résidences, en nombre



Comme le calcul de l'indice de vitalité économique se base uniquement sur la population permanente, la présence de villégiateurs n'a aucun impact sur cet indicateur.

Cependant, le fait d'inclure les résidents secondaires dans le calcul aurait possiblement un impact positif sur l'indice de vitalité économique, puisque le revenu médian de ces derniers est plus élevé que celui des résidents permanents.

Sources : ISQ, analyse RCGT.

Le portrait socioéconomique et démographique permet de soulever certains constats en lien avec la population qui réside de manière permanente dans les MRC de villégiature à l'étude :

- La part des personnes âgées de 65 ans et plus dans les MRC de villégiature est supérieure à celle de l'ensemble du Québec, probablement en raison de l'attrait que peut représenter ces territoires pour les retraités. Par ailleurs, l'écart entre la proportion que compose cette strate de la population dans les MRC de villégiature par rapport à l'ensemble du Québec risque de se creuser de plus en plus au cours des années à venir;
- Les MRC de villégiature affichent globalement une surreprésentation des ménages moins riches chez les résidents permanents de leur territoire.

Portrait des logements, de l'habitation et de l'immobilier



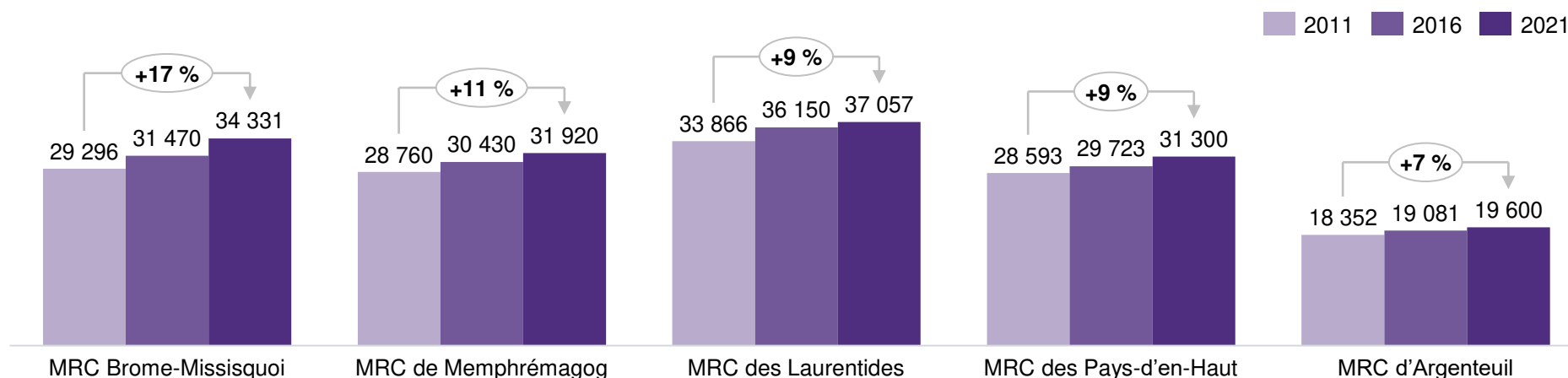
Le nombre de logements a augmenté près de deux fois plus vite dans la MRC Brome-Missisquoi par rapport au Québec

Nombre de logements privés

Pour la MRC Brome-Missisquoi, la croissance du nombre de logements entre 2011 et 2021 a été de 17 %, soit près de 2 % annuellement. En contrepartie, la hausse pour la MRC d'Argenteuil a été de 7 %, soit la plus faible des territoires à l'étude. En termes de croissance du nombre de logements privés, les autres MRC à l'étude se comparent avec l'ensemble du Québec, dont la hausse totale entre 2011 et 2021 était de 10 %.

Évolution du nombre de logements privés par MRC

Québec, Estrie et Laurentides, 2011-2021, en nombre de logements privés



Note : « Logement privé » s'entend d'un ensemble séparé de pièces d'habitation possédant une entrée privée soit à partir de l'extérieur de l'immeuble, soit à partir d'un hall, d'un corridor, d'un vestibule ou d'un escalier commun situé à l'intérieur de l'immeuble. Il faut qu'on puisse emprunter l'entrée menant au logement sans passer par les pièces d'habitation d'une autre personne ou d'un autre groupe de personnes.

Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2011-2021), analyse RCGT.

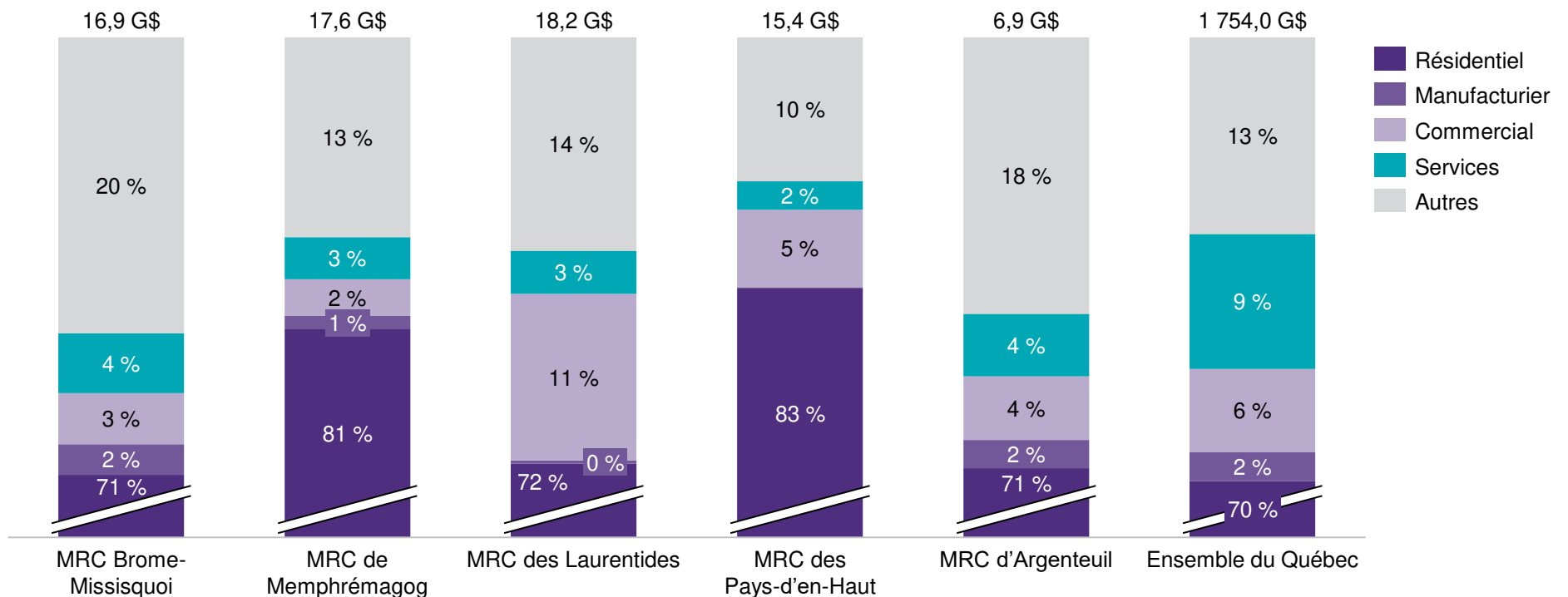
Les MRC à l'étude sont dépendantes de la valeur foncière résidentielle

Répartition de la RFU provenant des données de l'évaluation foncière

La MRC des Pays-d'en-Haut est celle qui affiche la plus haute proportion de RFU résidentielle (83 %), alors que pour la MRC Brome-Missisquoi et d'Argenteuil, elle représente 71 % de la RFU totale, ce qui en fait la MRC ayant la plus faible proportion de RFU résidentielle. À titre indicatif, la catégorie *Autres* contient des bâtiments ou terrains institutionnels ou agricoles.

Répartition de la RFU provenant des données de l'évaluation foncière selon la MRC et selon le type

Estrie et Laurentides, 2023, en milliards \$ de RFU, en % de la RFU



Sources : MAMH (données relatives à l'évaluation foncière), analyse RCGT.

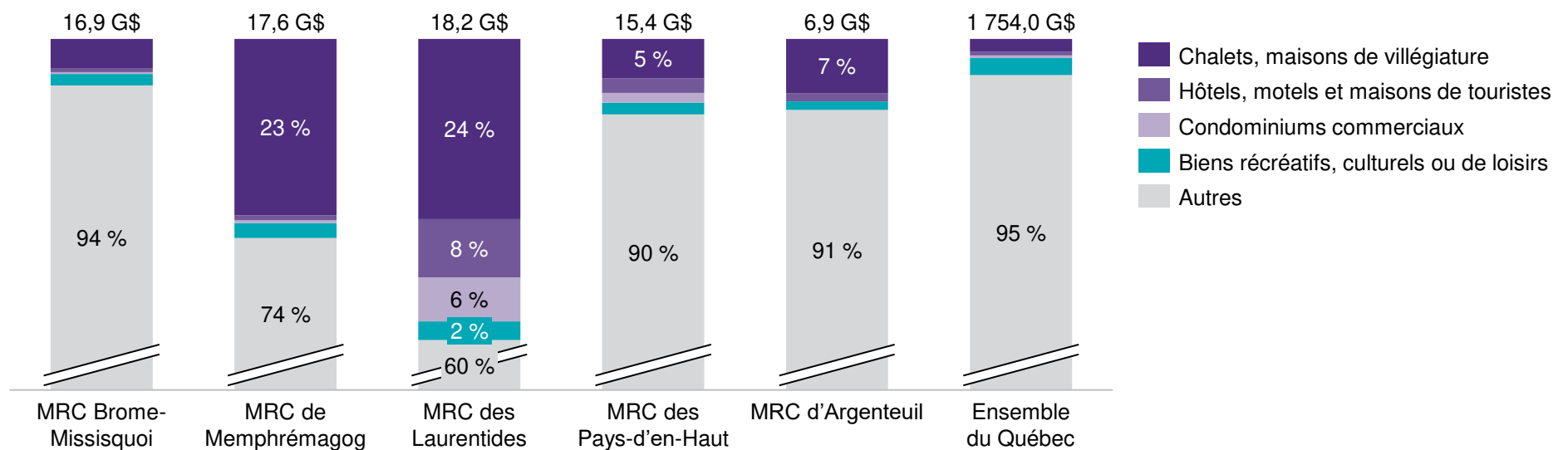
Les MRC à l'étude disposent d'une forte part de la RFU associée à la villégiature en comparaison avec le Québec

Proportion de la RFU associée à la villégiature

En tout, 40 % des valeurs inscrites au rôle d'évaluation de la MRC des Laurentides et 26 % de la MRC de Memphrémagog sont directement en lien avec la villégiature tourisme, loisir et culture (biens récréatifs, culturels ou de loisirs, condominiums commerciaux et hébergement de touristes). En comparaison, pour l'ensemble du Québec, les biens de villégiature, tourisme, loisir et culture représentent 5 % de la RFU.

Répartition de la RFU provenant des données de l'évaluation foncière selon la MRC et selon le type

Québec, Estrie et Laurentides, 2023, en milliards \$ de RFU



Part de la villégiature, tourisme, loisir et culture dans la RFU



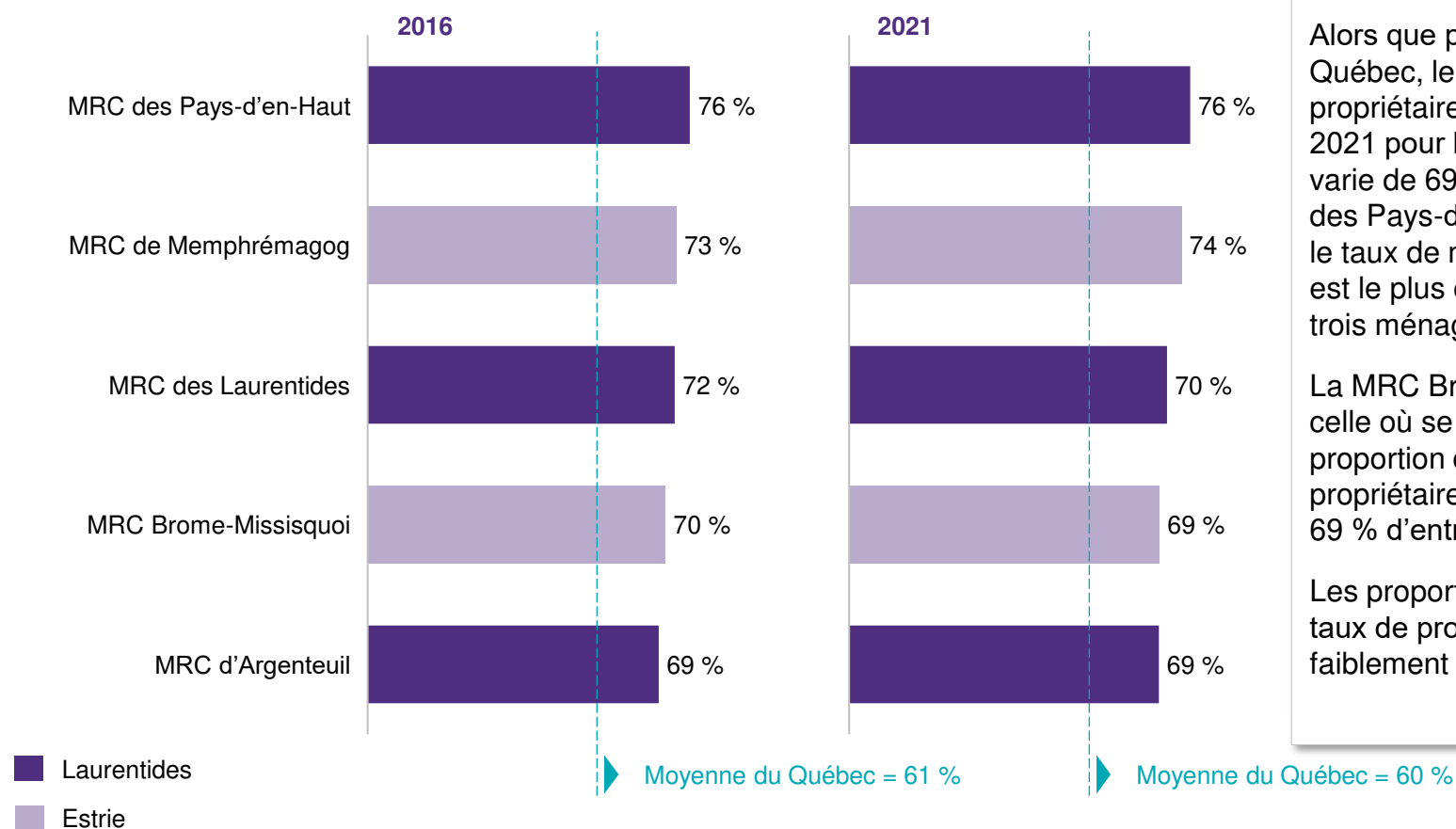
Sources : MAMH (données relatives à l'évaluation foncière), analyse RCGT.

Le taux de ménages propriétaires est supérieur dans les régions à l'étude par rapport à l'ensemble du Québec

Taux de ménages propriétaires

Taux des ménages qui sont propriétaires selon la MRC

Estrie et Laurentides, 2011-2021, en % des ménages



Alors que pour l'ensemble du Québec, le taux de ménages propriétaires est de 60 % en 2021 pour les MRC à l'étude, il varie de 69 % à 76 %. La MRC des Pays-d'en-Haut est celle où le taux de ménages propriétaires est le plus élevé, avec plus de trois ménages sur quatre.

La MRC Brome-Missisquoi est celle où se retrouve la plus faible proportion de ménages propriétaires, avec un total de 69 % d'entre eux.

Les proportions en lien avec le taux de propriétaire n'ont que faiblement changé depuis 2016.

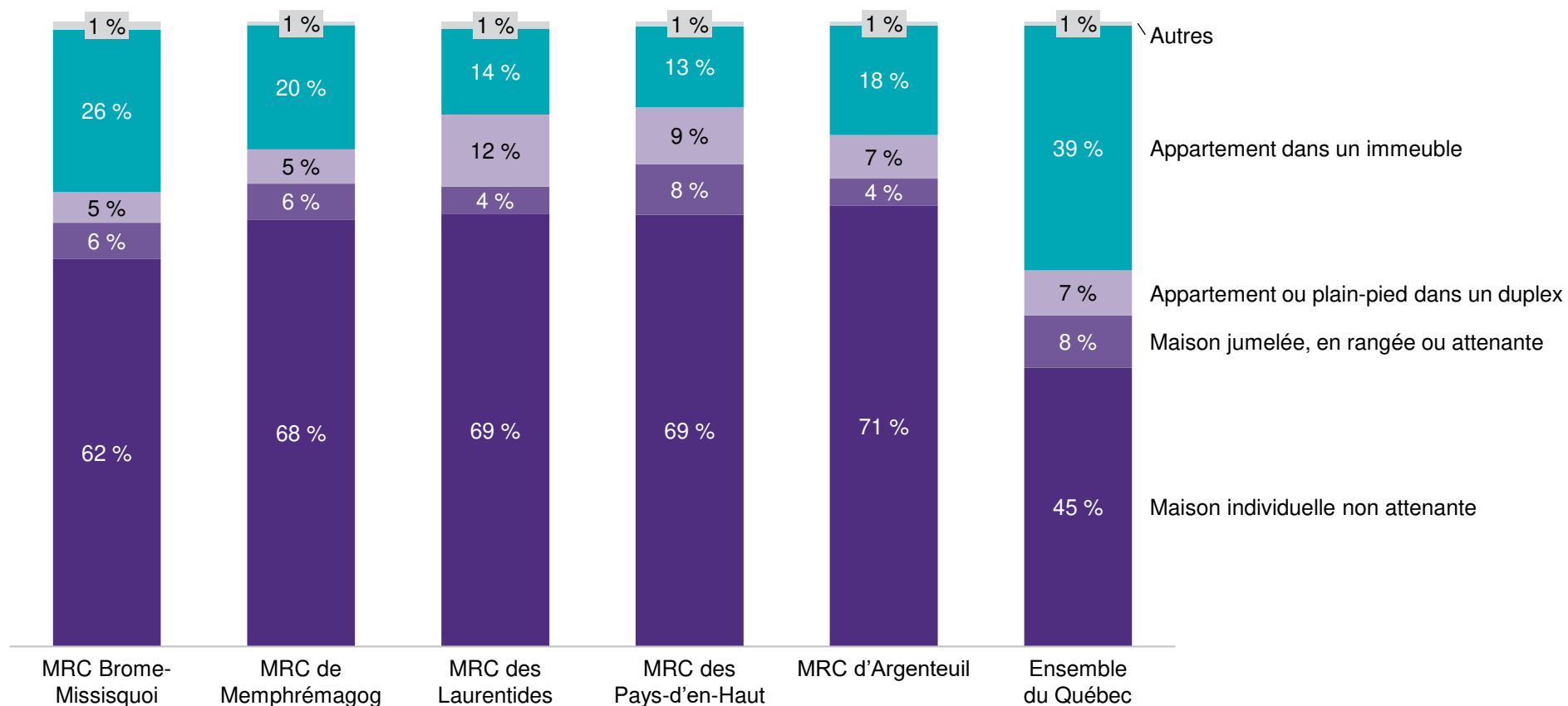
Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2021), analyse RCGT.

Le nombre de maisons individuelles est beaucoup plus important dans les 5 MRC que dans l'ensemble du Québec

Composition du parc immobilier

Composition du parc immobilier selon la MRC

Québec, Estrie et Laurentides, 2021, en % des logements



Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2021), analyse RCGT.

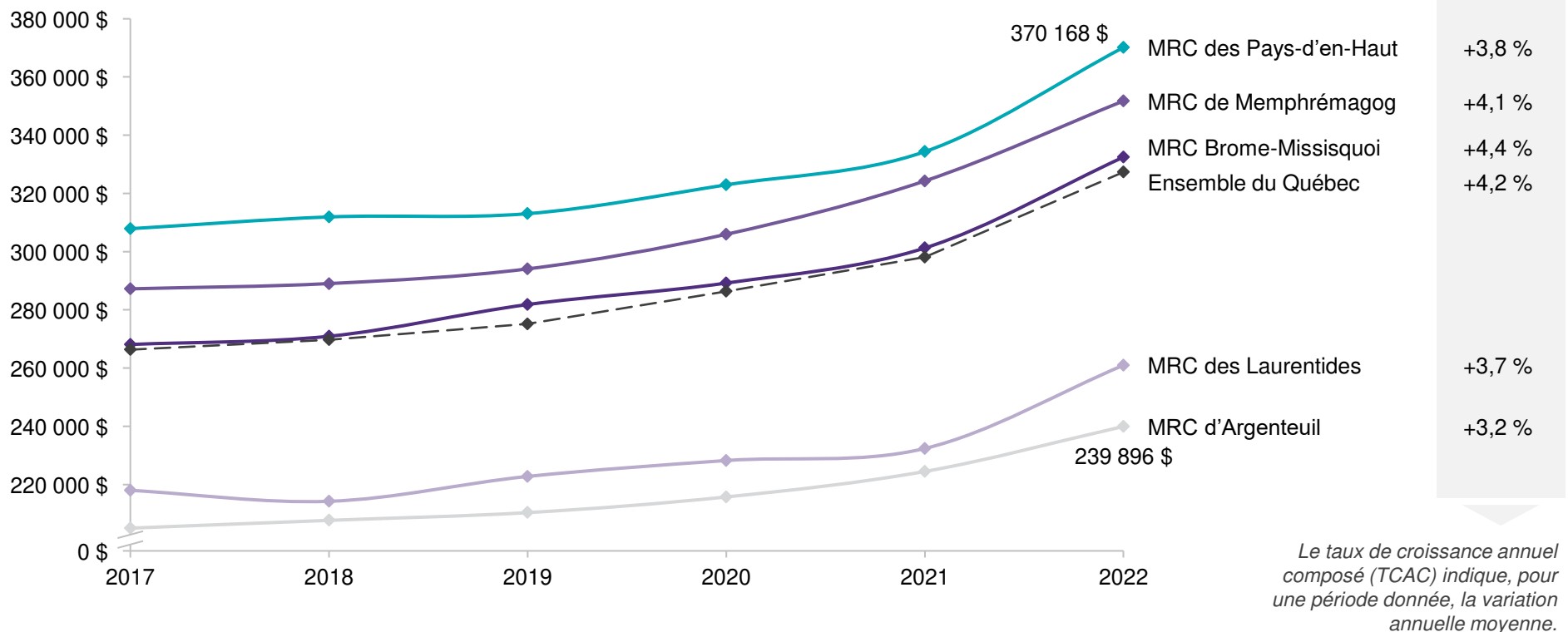
Les MRC des Laurentides et d'Argenteuil affichent une valeur plus faible pour l'unifamiliale que dans l'ensemble du Québec

Valeur moyenne des propriétés

La MRC des Pays-d'en-Haut est celle qui se démarque par la plus haute valeur moyenne des résidences unifamiliales avec un total de 370 168 \$. Toutefois, les MRC Brome-Missisquoi et de Memphrémagog, toutes deux situées en Estrie, sont celles ayant connu la plus forte croissance annuelle moyenne de la valeur des résidences unifamiliales depuis 2017.

Valeur moyenne des résidences unifamiliales selon la MRC

Québec, Estrie et Laurentides, 2017-2022, en \$ de RFU



Sources : Compilation de données du MAMH réalisée par l'ISQ, analyse RCGT.

Dans les régions à l'étude, le marché immobilier a connu une hausse des ventes temporaire pendant la pandémie

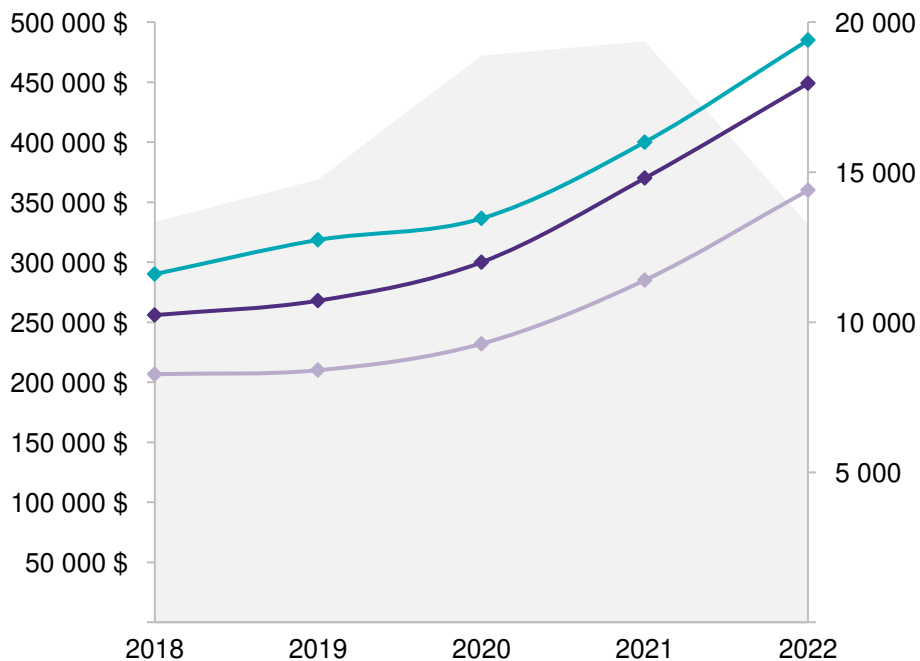
État des ventes de logements

La pandémie a apporté un engouement pour les propriétés situées en région de villégiature. Le nombre de ventes annuel s'est établi à près de 20 000 dans les Laurentides en 2021 et à un peu plus de 11 000 en Estrie pour la même période. Malgré la baisse du niveau des ventes en 2022, le prix a connu une croissance au cours des dernières années, autant pour l'unifamiliale que la copropriété.

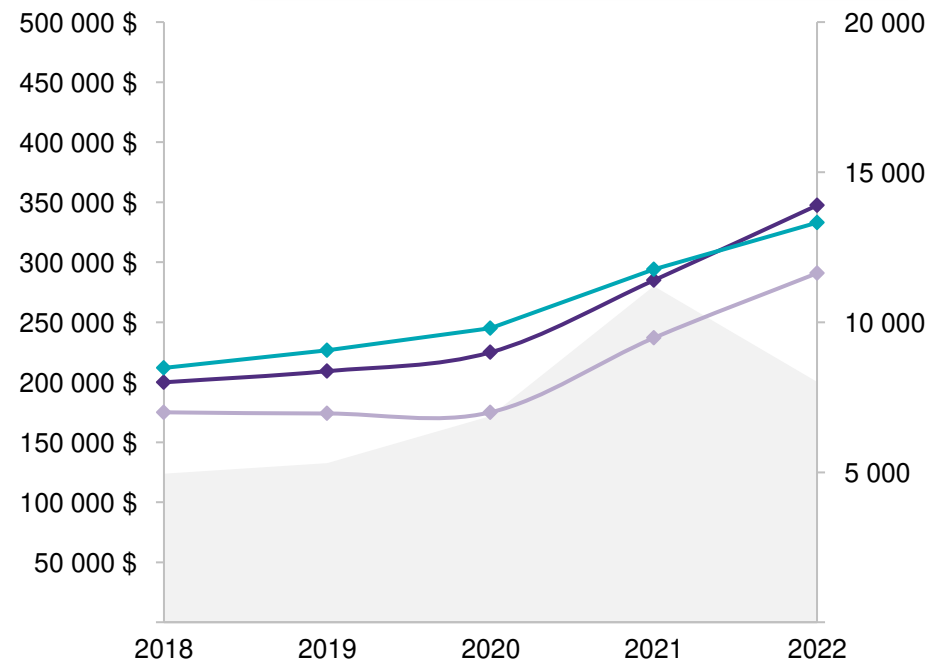
Évolution du prix médian et du volume des ventes de logements

Laurentides et Estrie, 2018-2022, en \$, en nombre de ventes

Laurentides



Estrie



Note : Les données spécifiques pour les MRC ne sont pas disponibles, ce qui explique pourquoi uniquement les données régionales sont présentées.

Sources : JLR Solutions foncières, analyse RCGT.

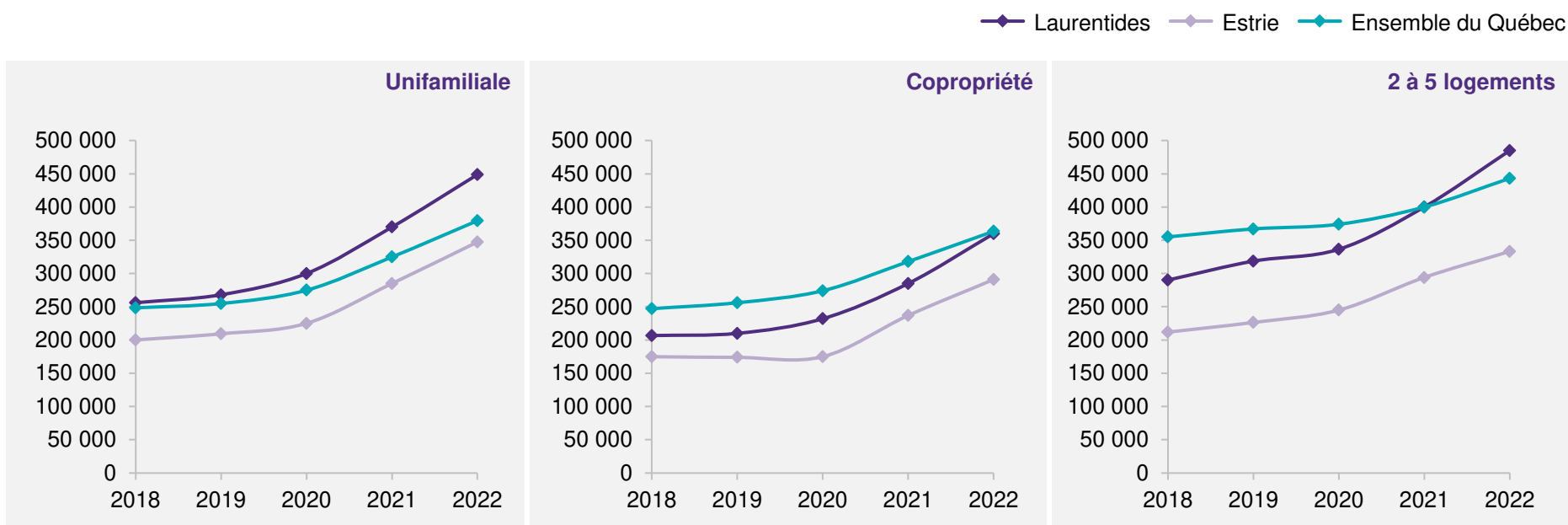
■ Volume des ventes (moyenne mobile) ■ Unifamiliale ■ Copropriété ■ 2 à 5 logements

Les données récentes en lien avec le prix médian illustrent un engouement particulier pour les logements situés dans les Laurentides

Évolution du prix médian des logements

Évolution du prix médian des logements

Ensemble du Québec, Laurentides et Estrie, 2018-2022, en \$



Pour les logements situés dans une copropriété ou un immeuble de 2 à 5 logements, les prix médians des logements dans les Laurentides ont connu une hausse qui s'est accélérée avec la pandémie, surpassant le prix de l'ensemble du Québec. Ce phénomène illustre un engouement pour ce type de bien.

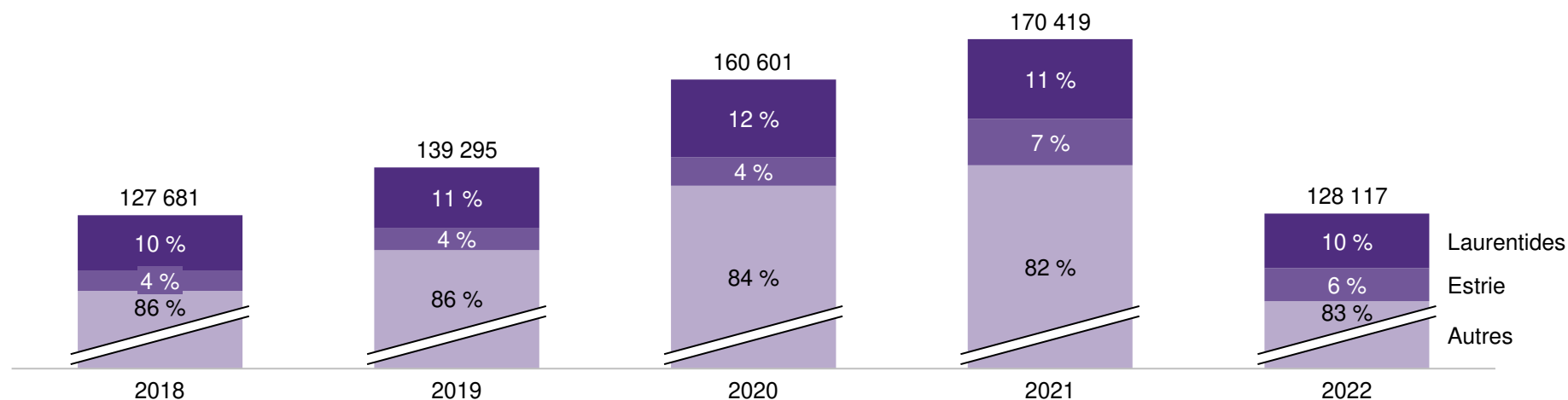
Sources : JLR Solutions foncières, analyse RCGT.

L'Estrie et les Laurentides représentent 16 % des ventes totales au Québec en 2022

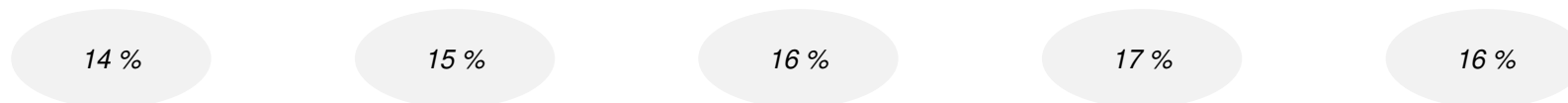
Évolution du volume de vente selon la région

Évolution du volume de vente selon la région

Ensemble du Québec, Laurentides et Estrie, 2018-2022, en nombre de ventes



Part du volume de ventes en immobilier réalisées en Estrie et dans les Laurentides



La part des ventes de bien immobilier réalisées sur le territoire de l'Estrie et des Laurentides a connu une hausse en raison de la pandémie, passant de 14 % du total québécois en 2018, à 17 % en 2021.

Sources : JLR Solutions foncières, analyse RCGT.

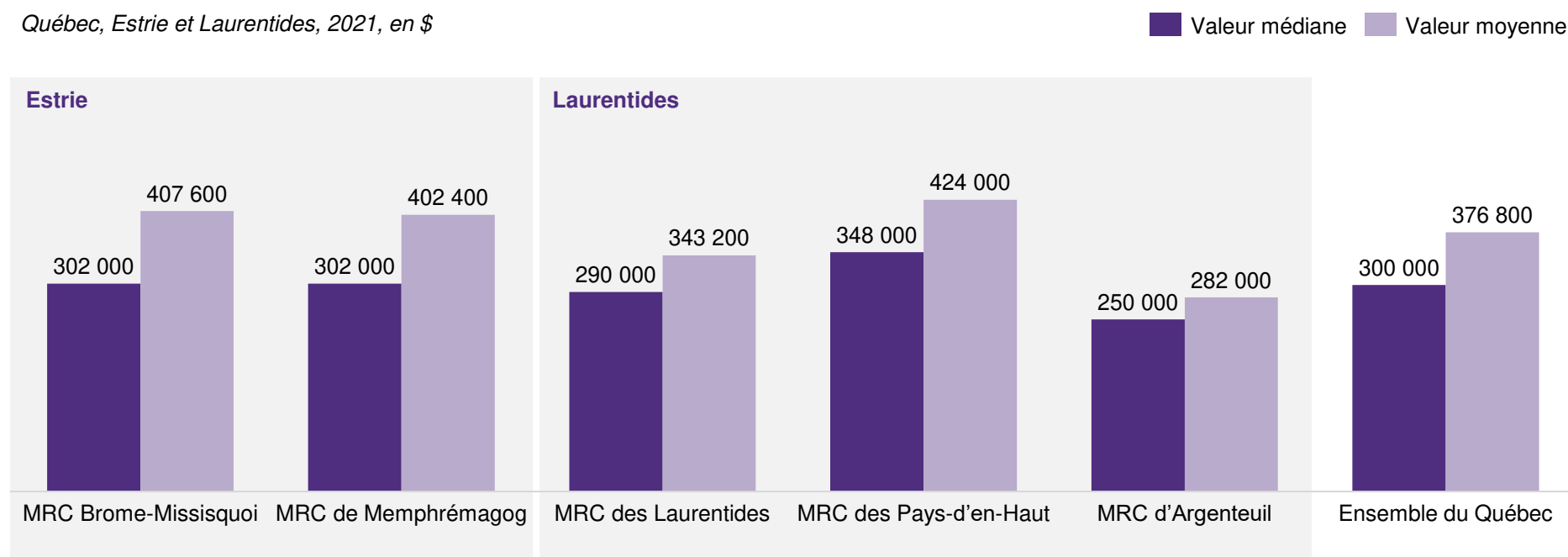
Les valeurs médianes et moyennes varient considérablement d'une MRC à l'autre

Valeur médiane et valeur moyenne des logements selon la MRC

La MRC d'Argenteuil affiche les plus faibles valeurs moyenne et médiane des logements. Ceux-ci sont également plus faibles que pour l'ensemble du Québec. Pour les autres MRC à l'étude, la valeur médiane s'apparente à celle de l'ensemble de la province, soit autour de 300 000 \$. Les valeurs moyennes sont toutefois supérieures pour la MRC Brome-Missisquoi, la MRC de Memphrémagog et la MRC des Pays-d'en-Haut, ce qui peut suggérer la présence de résidences dont la valeur est particulièrement élevée.

Valeur médiane et valeur moyenne des logements selon la MRC

Québec, Estrie et Laurentides, 2021, en \$



Note : les valeurs présentées sont estimées par le propriétaire du logement. Elles désignent le montant en dollars que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il vendait ses biens.

Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2021), ISQ, analyse RCGT.

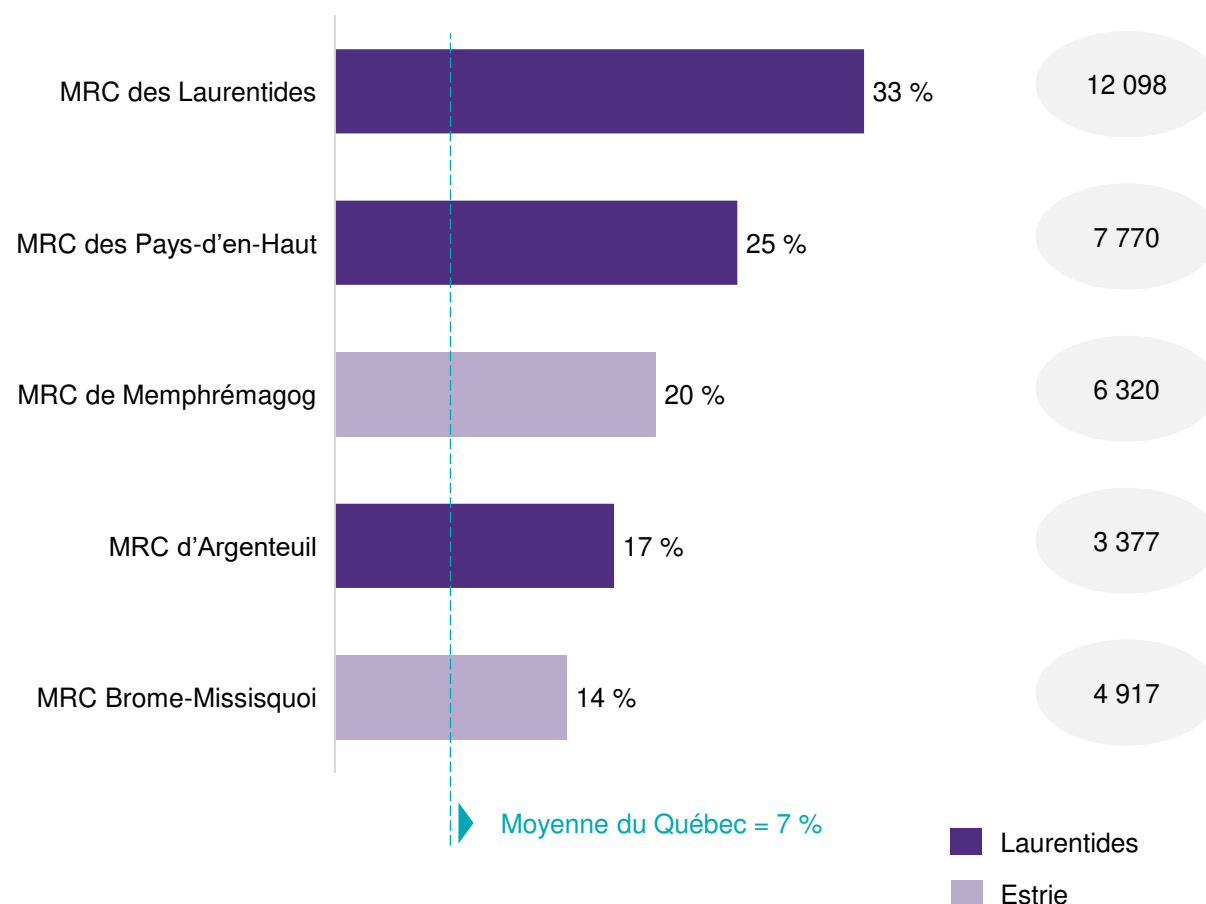
Les MRC à l'étude affichent une proportion de résidences secondaires plus élevée que la moyenne du Québec

Part et nombre de résidences secondaires

Part et nombre de résidences secondaires selon la MRC

Québec, Estrie et Laurentides, 2021, en % du nombre total de résidences, en nombre

Nombre de résidences secondaires



Parmi les MRC à l'étude, celle des Laurentides affiche la plus forte proportion de résidences secondaires, avec une part de 33 %. Les autres MRC possèdent entre 14 % et 25 % de leurs habitations qui sont occupées par des résidents temporaires. À titre d'exemple, le total pour l'ensemble du Québec s'élève à 7 % de résidences secondaires, soit de deux à quatre fois moins que les MRC à l'étude.

En considérant que 301 129 résidences secondaires étaient recensées au Québec en 2021, 11 % des résidences secondaires du Québec sont situées dans les cinq MRC à l'étude.

Les résidences secondaires sont susceptibles de générer une demande pour certains services publics ou privés, en plus d'avoir une incidence sur l'accessibilité des logements abordables pour les résidents habituels.

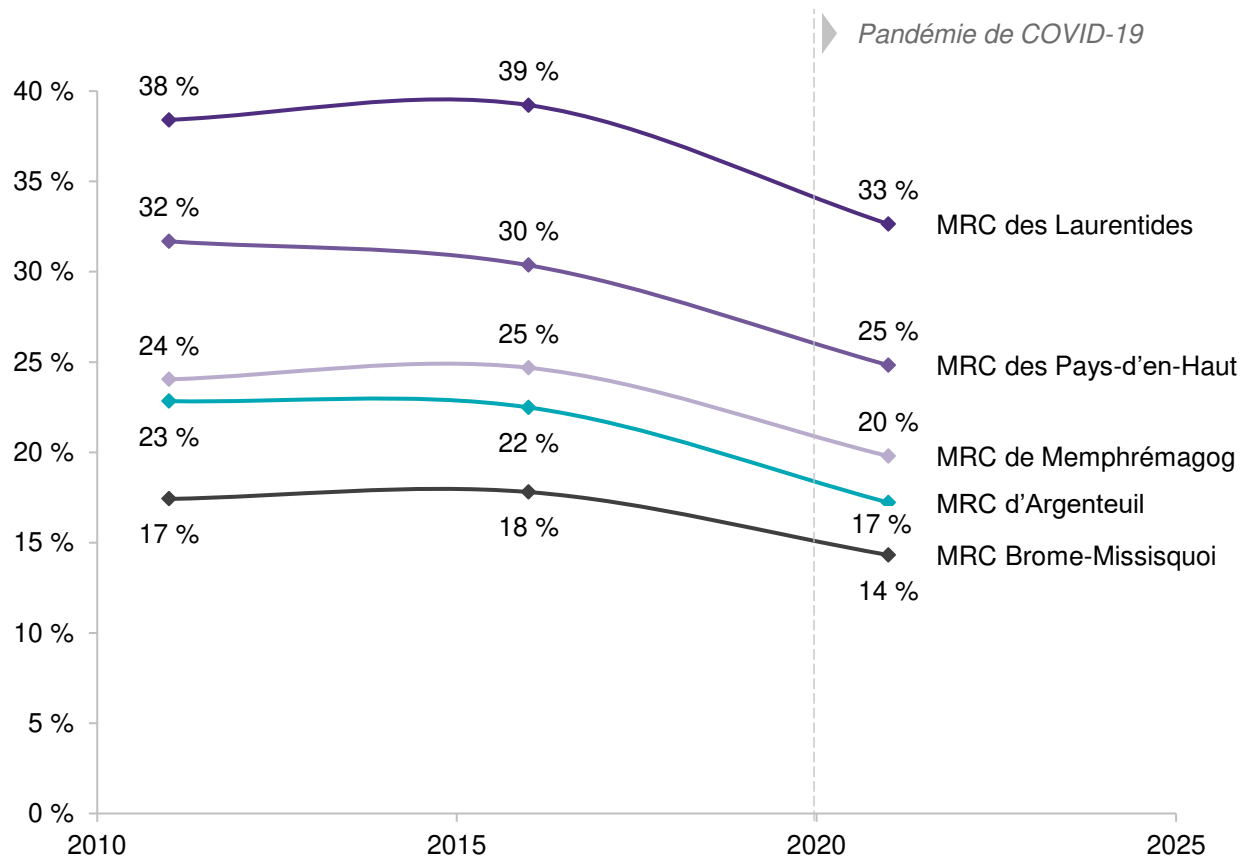
Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2021), analyse RCGT.

La part des résidences secondaires a connu une diminution dans les MRC de villégiature avec le contexte pandémique

Évolution de la part de résidences secondaires selon la MRC

Évolution de la part de résidences secondaires selon la MRC

Estrie et Laurentides, 2011-2021, en % du nombre total de résidences



Le total de logements privés a connu une hausse dans l'ensemble des régions à l'étude, mais la part des résidences secondaires a diminué depuis 2016, ce qui est vraisemblablement un des effets de la COVID-19.

En effet, plusieurs résidences secondaires se sont possiblement transformées en résidences principales dans le contexte de changement des méthodes de travail et des modes de vie de plusieurs ménages au Québec.

Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2011-2021), analyse RCGT.

Présentation du caractère de villégiature



Afin de mieux comprendre la réalité en lien avec la villégiature et l'utilisation des services qu'en font les ménages ayant des résidences secondaires sur le territoire des MRC à l'étude, un sondage a été acheminé à ces derniers.

Ce sondage s'est tenu entre les mois d'avril et mai 2023, en partenariat avec la firme Léger. La présente section traite des sujets suivants :

- Mise en contexte sur le sondage;
- Portrait des villégiateurs;
- Occupation des résidences;
- Utilisation des services;
- Retombées économiques associées à la villégiature.



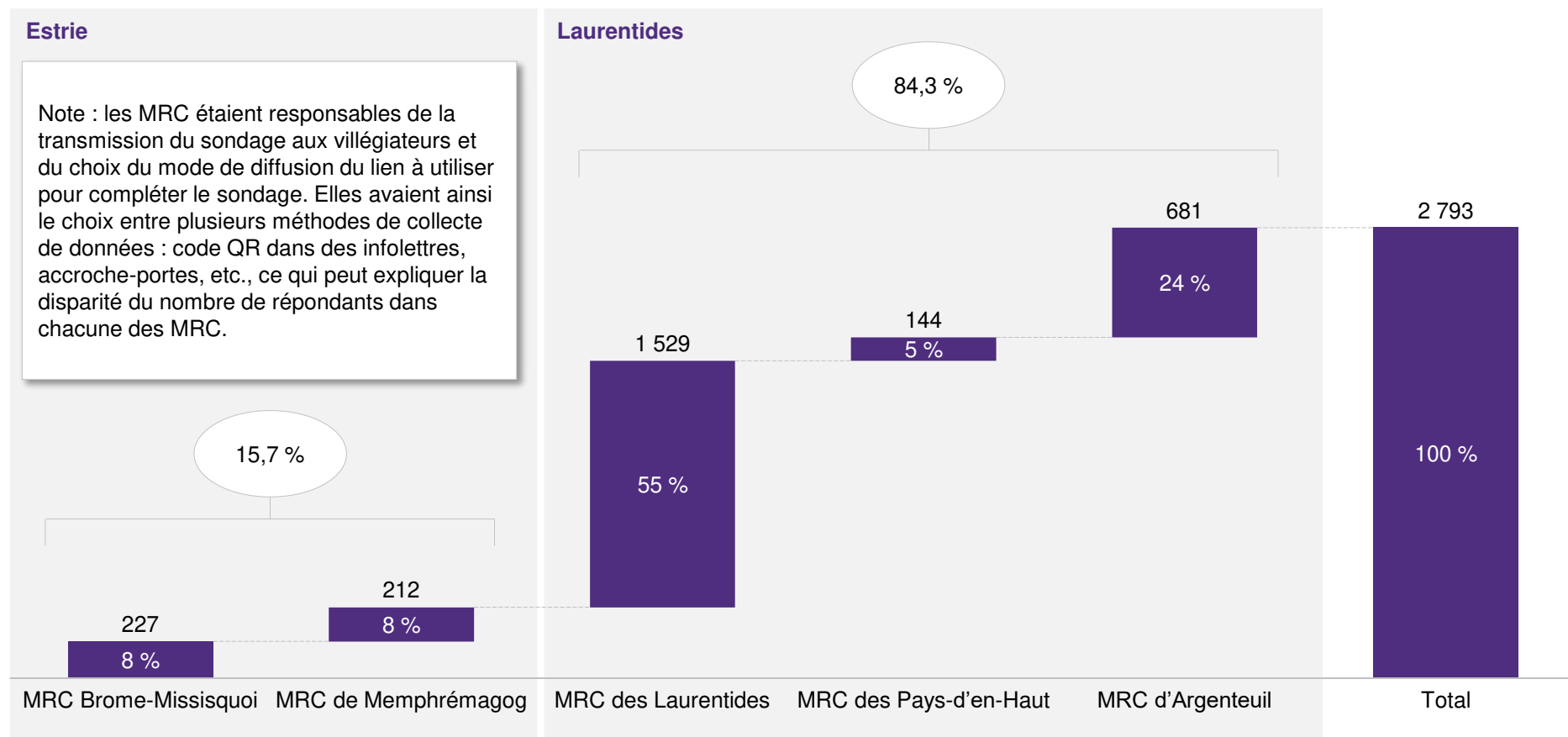
Au total, près de 2 800 répondants ont complété le sondage sur la villégiature au sein des 5 MRC

Répartition des répondants au sondage portant sur la villégiature

Note : les résultats peuvent être interprétés dans une marge d'erreur de +/-1,85 %, 19 fois sur 20.

Répartition des répondants au sondage portant sur la villégiature

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants



Note : les MRC étaient responsables de la transmission du sondage aux villégiateurs et du choix du mode de diffusion du lien à utiliser pour compléter le sondage. Elles avaient ainsi le choix entre plusieurs méthodes de collecte de données : code QR dans des infolettres, accroche-portes, etc., ce qui peut expliquer la disparité du nombre de répondants dans chacune des MRC.

Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

Parmi les MRC à l'étude, une forte proportion de villégiateurs provient du Grand Montréal

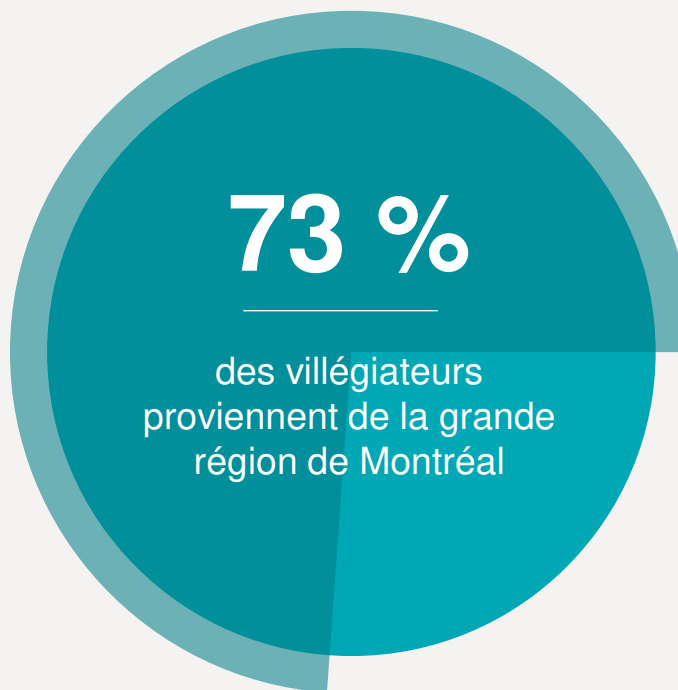
Provenance des villégiateurs

La plus forte proportion de villégiateurs provenant de la métropole se trouve dans la MRC Brome-Missisquoi, soit 85% du total.

Malgré le fait qu'une forte majorité des villégiateurs habitent la métropole, 10 % des villégiateurs possèdent une résidence principale située dans une autre municipalité de la même région.

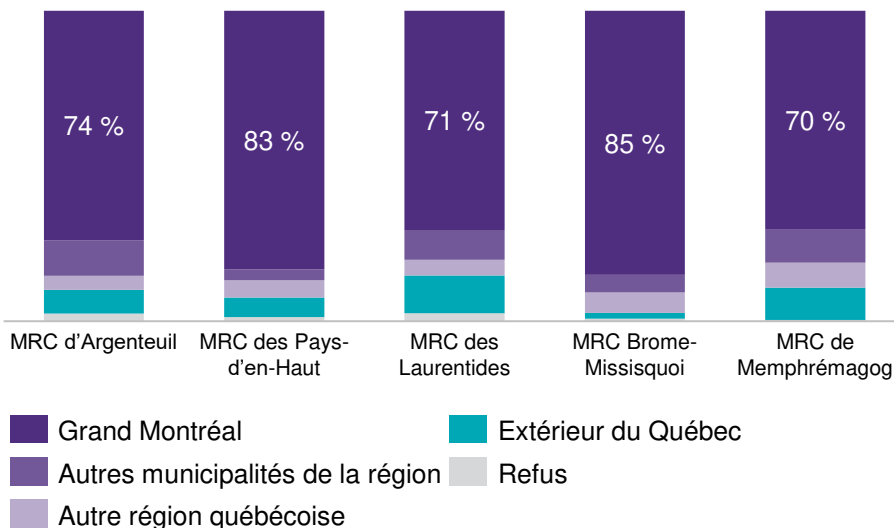
Répartition des villégiateurs qui proviennent de la grande région de Montréal

Estrie et Laurentides, 2023, en % des villégiateurs, n = 2 793



Répartition des villégiateurs selon leur provenance

Estrie et Laurentides, 2023, en % des villégiateurs, n = 2 793



Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

Le télétravail est courant chez les villégiateurs, mais une forte proportion est également retraitée

Travail chez les villégiateurs

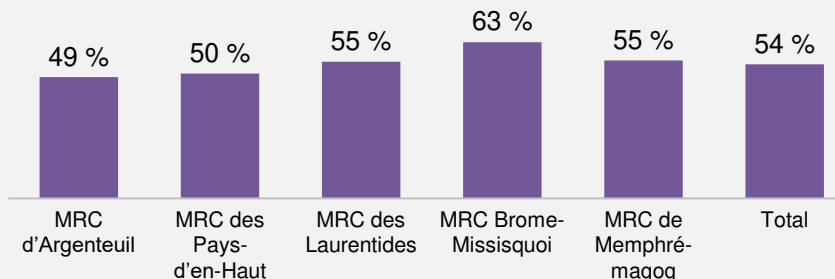
54 % des villégiateurs travaillent de leur résidence secondaire. La MRC Brome-Missisquoi est celle qui présente le taux de télétravail le plus élevé, avec un total de 63 % des ménages possédant une résidence secondaire sur son territoire.

En moyenne, un peu plus du tiers des ménages villégiateurs sont composées de personnes retraitées dans les MRC de villégiature. Cette proportion grimpe à 39 % pour la MRC de Memphrémagog.

Finalement, au moins une personne travaille dans la municipalité d'accueil dans 9 % des ménages possédant une résidence secondaire. Cette proportion est la plus importante dans la MRC Brome-Missisquoi, soit 14 %.

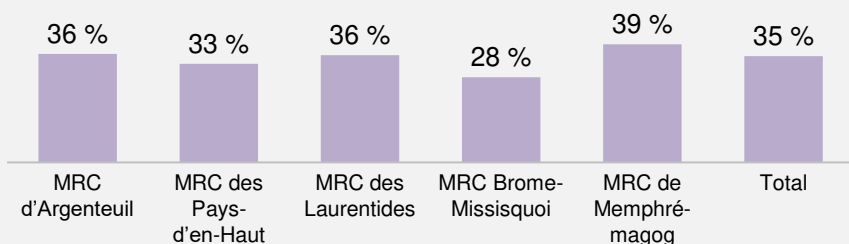
Part des villégiateurs qui travaillent de leur résidence secondaire

Estrie et Laurentides, 2023, en % des villégiateurs, n = 2 793



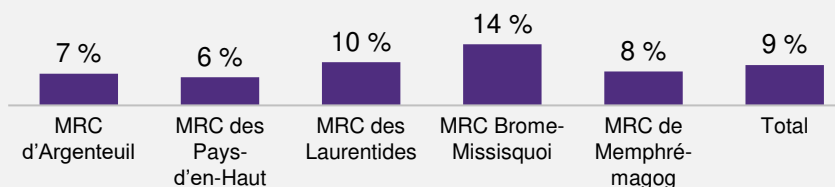
Part des villégiateurs qui sont retraités

Estrie et Laurentides, 2023, en % des villégiateurs, n = 2 793



Part des villégiateurs dont au moins une personne du ménage travaille dans la municipalité d'accueil

Estrie et Laurentides, 2023, en % des villégiateurs, n = 2 793



Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

Les ménages habitant à l'année dans les MRC à l'étude ont un revenu inférieur à celui des résidents secondaires

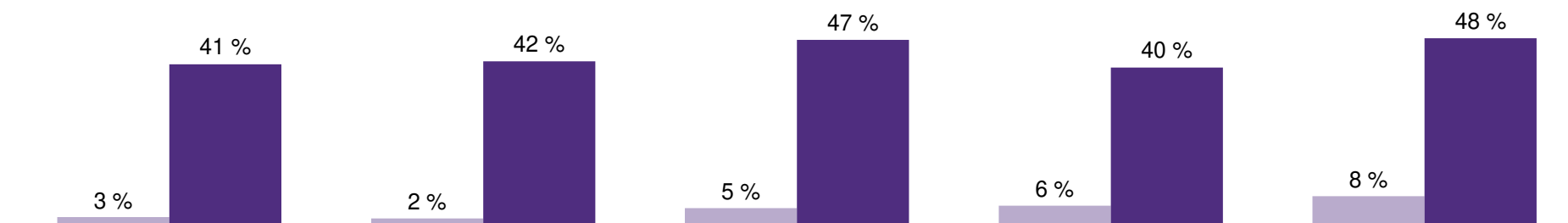
Revenu des villégiateurs en comparaison avec celui des résidents locaux

Part des ménages dont le revenu total est...

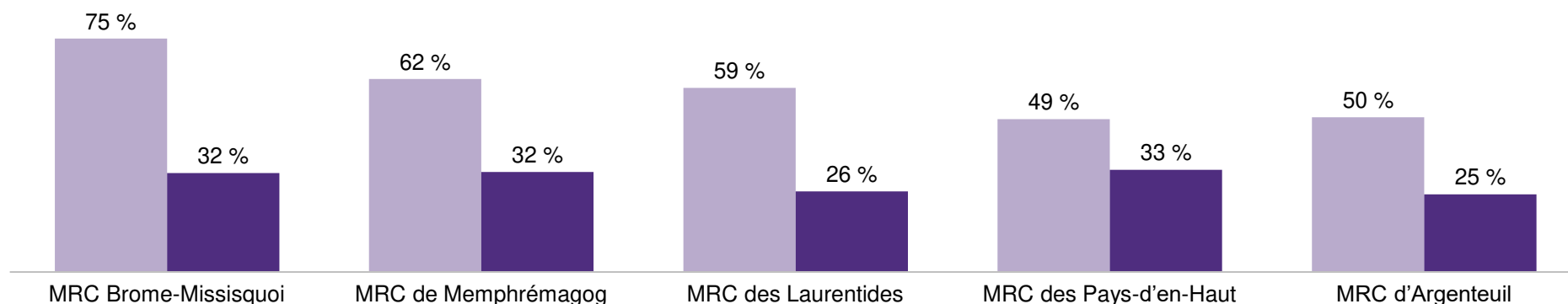
Estrie et Laurentides, 2021 (pour les résidents locaux) et 2023 (pour les villégiateurs), en % des villégiateurs (n = 2 793), en %

... de moins de 60 000 \$

■ Résidents secondaires ■ Résidents locaux



... de plus de 100 000 \$



Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2021), sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

Plusieurs villégiateurs s'impliquent dans leur communauté d'accueil

Implication dans la communauté et participation au processus électoral

15 %

des villégiateurs déclarent qu'au moins un membre de leur ménage s'est impliqué bénévolement dans la municipalité de villégiature au cours des 12 derniers mois

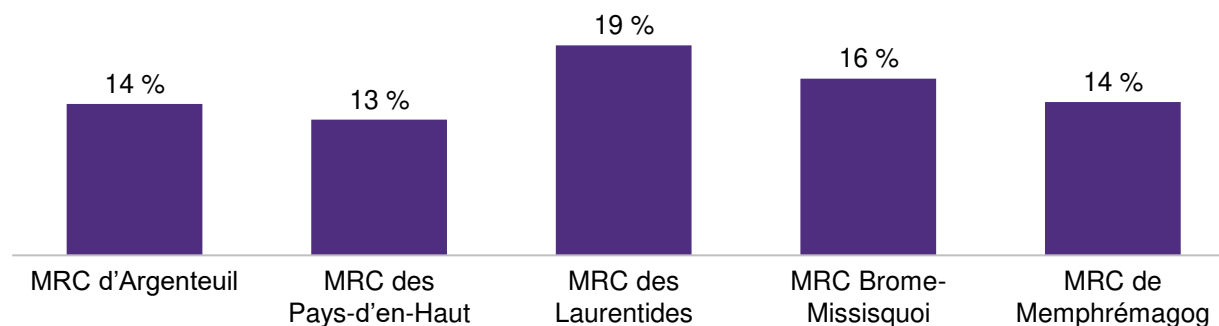
32 %

des villégiateurs ont voté lors des dernières élections municipales en novembre 2021.

La MRC des Laurentides affiche le plus fort taux de ménages ayant pris part au processus d'élection.

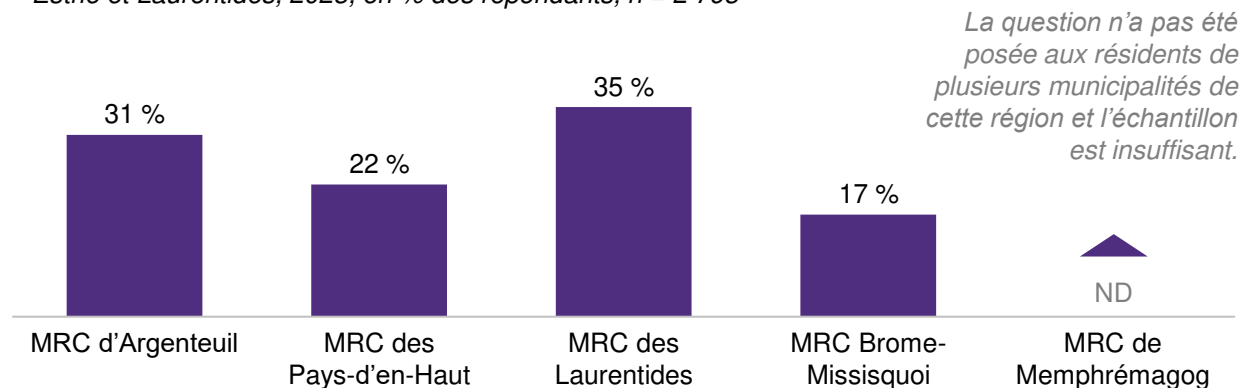
Proportion des villégiateurs dont au moins un membre de leur ménage s'est impliqué bénévolement dans la municipalité de villégiature dans la dernière année

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants, n = 2 793



Proportion des villégiateurs qui ont voté lors des dernières élections municipales

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants, n = 2 793



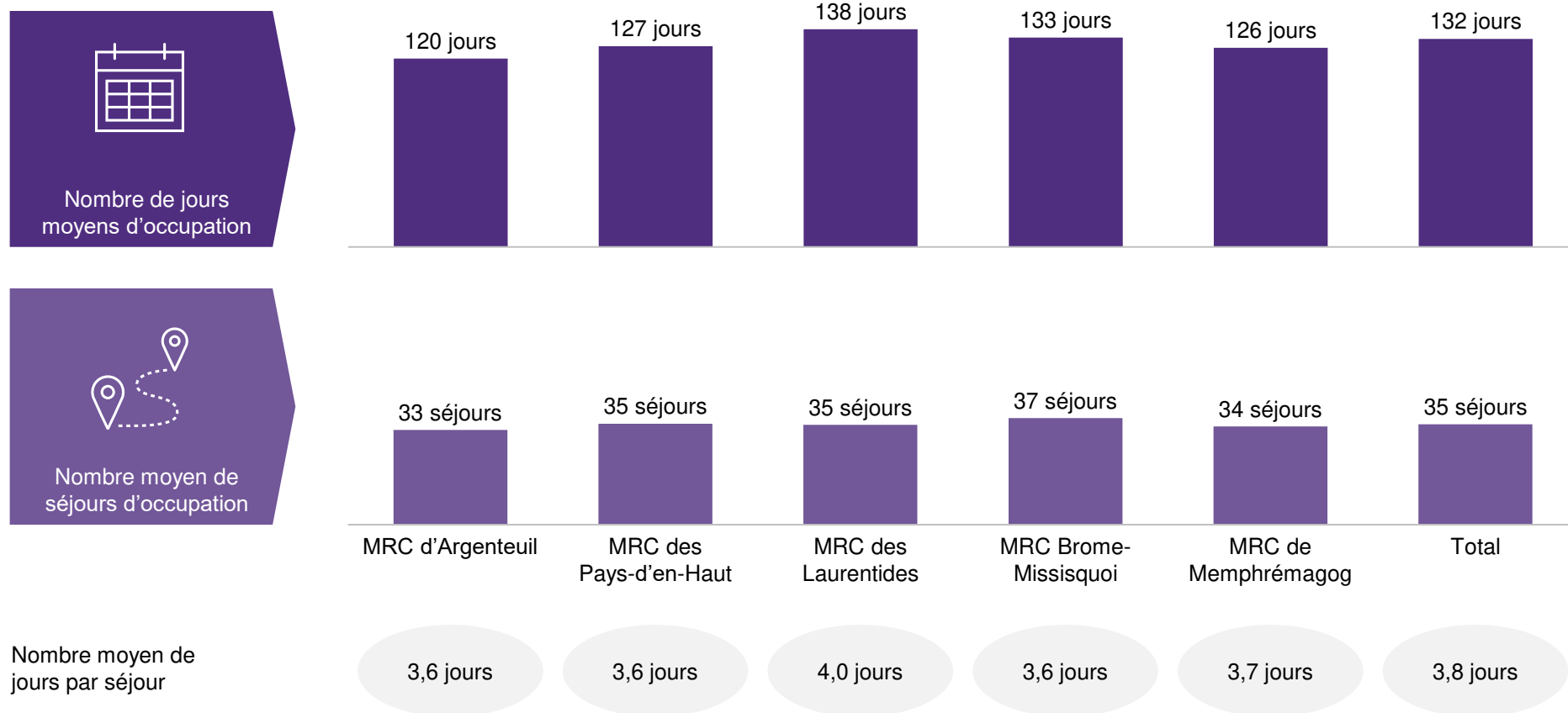
Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

En moyenne, les résidences secondaires sont occupées 132 jours par année, répartis en 35 séjours

Occupation de la résidence secondaire

Nombre moyen de jours et de séjours d'occupation annuel pour les résidences des villégiateurs

Estrie et Laurentides, 2023, en % des villégiateurs, n = 2 793



Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

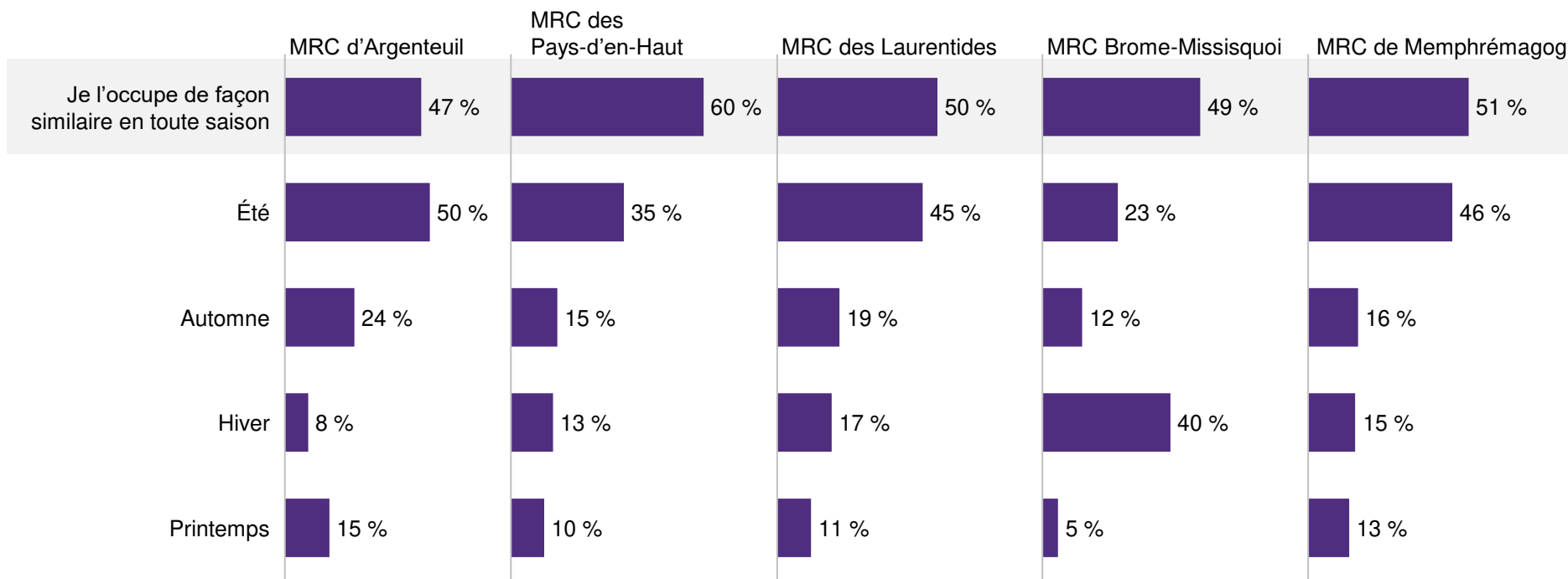
La moitié des résidences de villégiature sont occupées de façon similaire en toute saison

Principale période d'occupation de la résidence secondaire

Dans la MRC Brome-Missisquoi, à la différence des autres MRC, les résidences secondaires sont occupées en plus forte proportion l'hiver, ce qui pourrait être expliqué par la présence de nombreux sites de sports hivernaux à proximité. À titre indicatif, il était possible pour les répondants de sélectionner plus d'une saison d'occupation.

Répartition des villégiateurs selon le moment où est principalement occupée la résidence secondaire

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants, n = 2 793



Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

Les villégiateurs utilisent fortement les parcs municipaux et régionaux et les infrastructures sportives en accès libre

Utilisation des services offerts dans la municipalité

L'écoparc est également un service qui est affectionné par les villégiateurs; 15 % d'entre eux l'utilisent souvent et 44 % l'utilisent parfois.

Alors que les équipements sportifs et de plein air en accès libre, ainsi que les événements culturels représentent des services relativement utilisés par les villégiateurs, ces derniers ont peu ou pas recours à des services plus organisés (ligues ou cours sur inscription). À cet effet, 65 % des villégiateurs soulignent qu'ils n'utilisent jamais ces services. Ce phénomène s'explique probablement en raison de leur présence qui est ponctuelle.

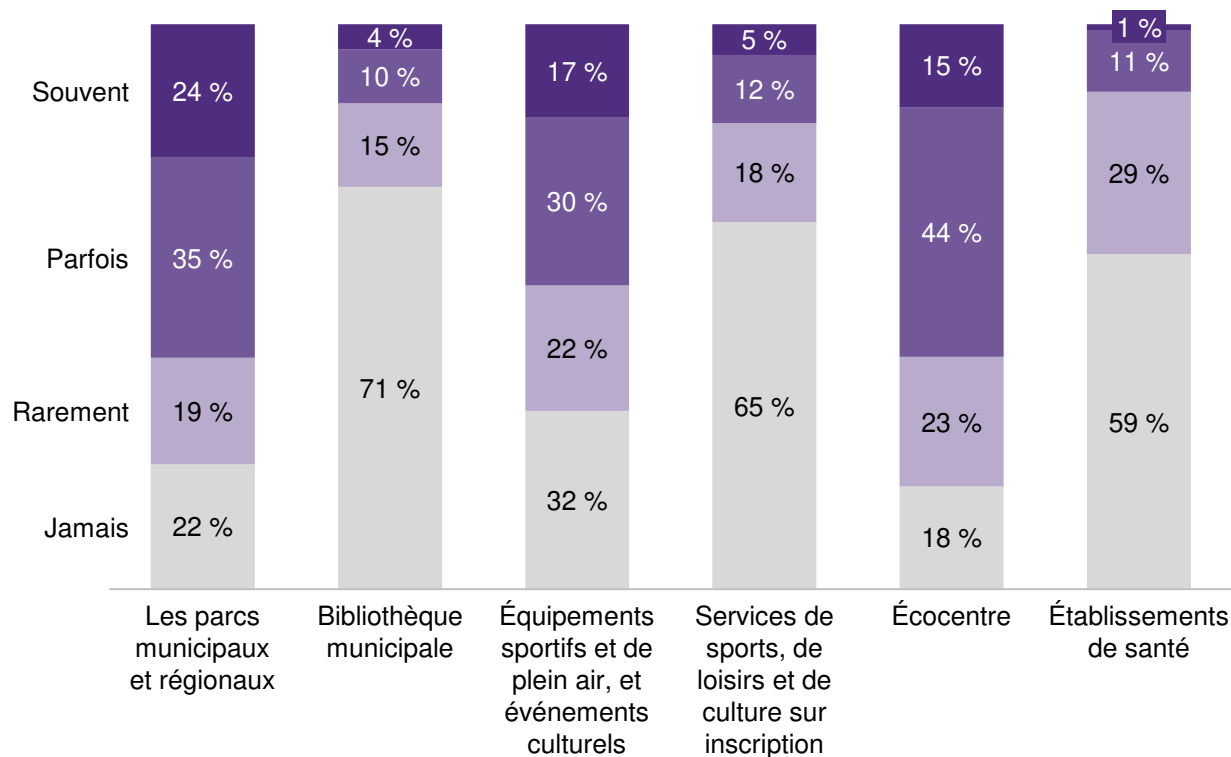
Également, plus de 40 % des villégiateurs fréquentent au moins parfois les établissements de santé, alors que le financement est octroyé à la région de résidence permanent.

D'autres services sont faiblement utilisés par les villégiateurs. Par exemple, seulement le quart des villégiateurs utilisent les services de la bibliothèque municipale.

Note : les données présentées excluent les répondants dont le service n'est pas offert à proximité de leur résidence secondaire, ou ceux qui ont refusé de répondre.

Fréquence d'utilisation des services par les villégiateurs

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants, n = 2 793



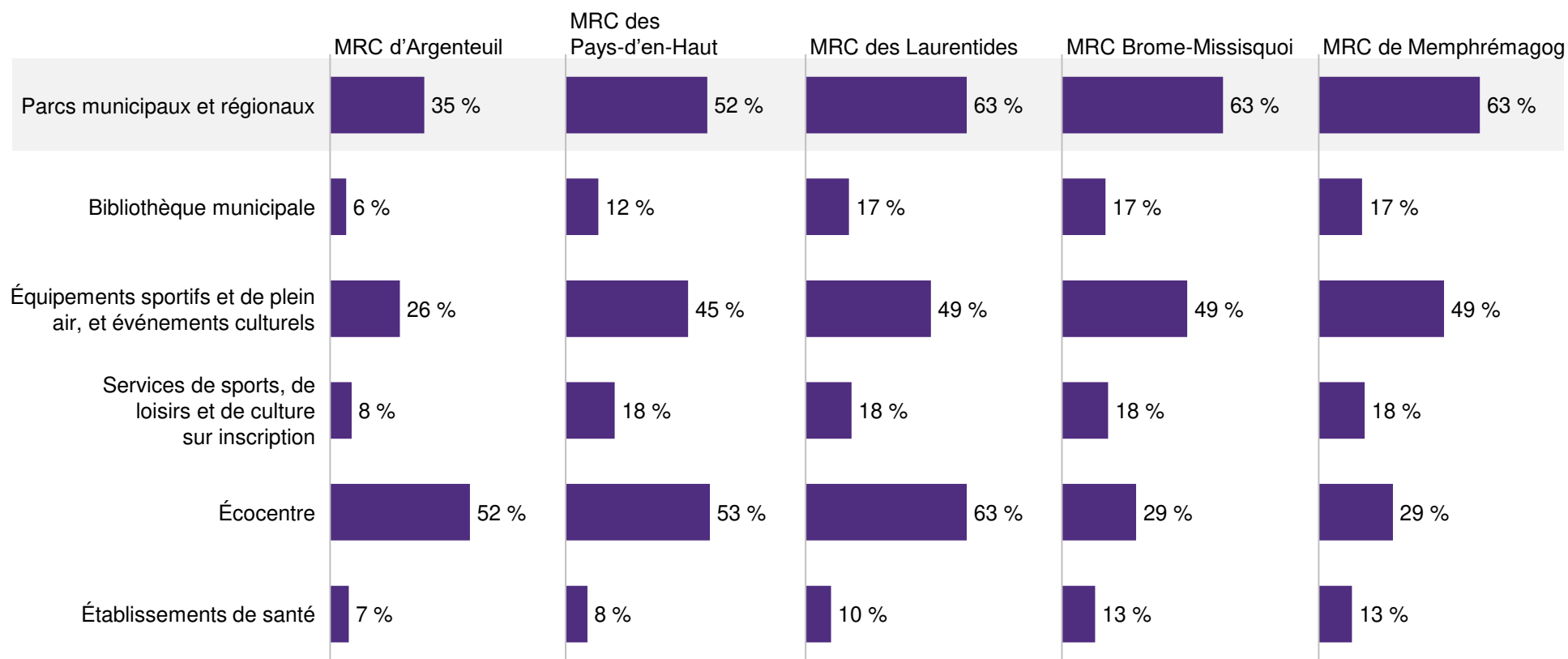
Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

Les parcs municipaux et régionaux sont fortement fréquentés par les villégiateurs

Répartition des villégiateurs selon le taux d'utilisation des services offerts

Répartition des villégiateurs selon le taux d'utilisation des services offerts par MRC

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants, n = 2 793



Note : les données présentées portent sur les répondants qui ont répondu qu'ils utilisaient au moins parfois le service mentionné.

Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

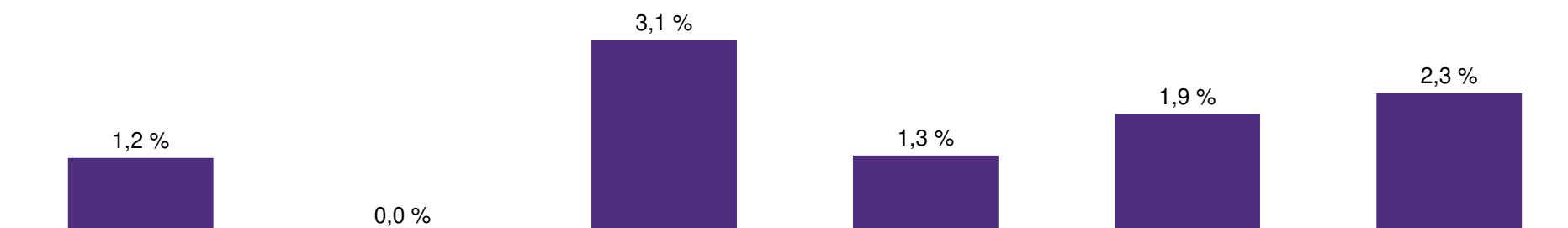
Chez les villégiateurs, le taux de fréquentation des garderies ou des établissements d'enseignement demeure faible

Fréquentation des garderies ou des établissements d'enseignement

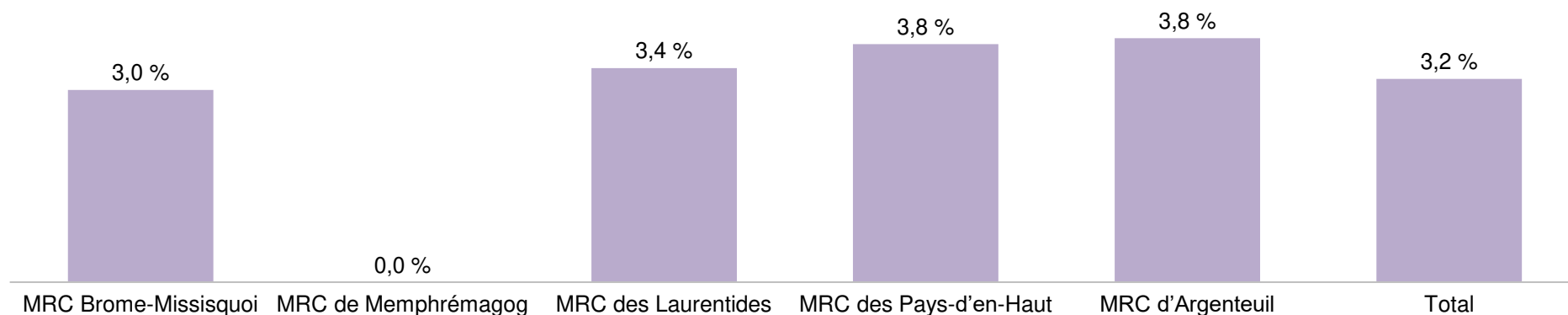
Taux de fréquentation des garderies ou des établissements d'enseignement par les villégiateurs dans la municipalité d'accueil ou dans une municipalité avoisinante

Estrie et Laurentides, 2023, en % des villégiateurs, n = 2 793

Garderies (inclut les ménages en attente d'une place)



Établissements d'enseignement



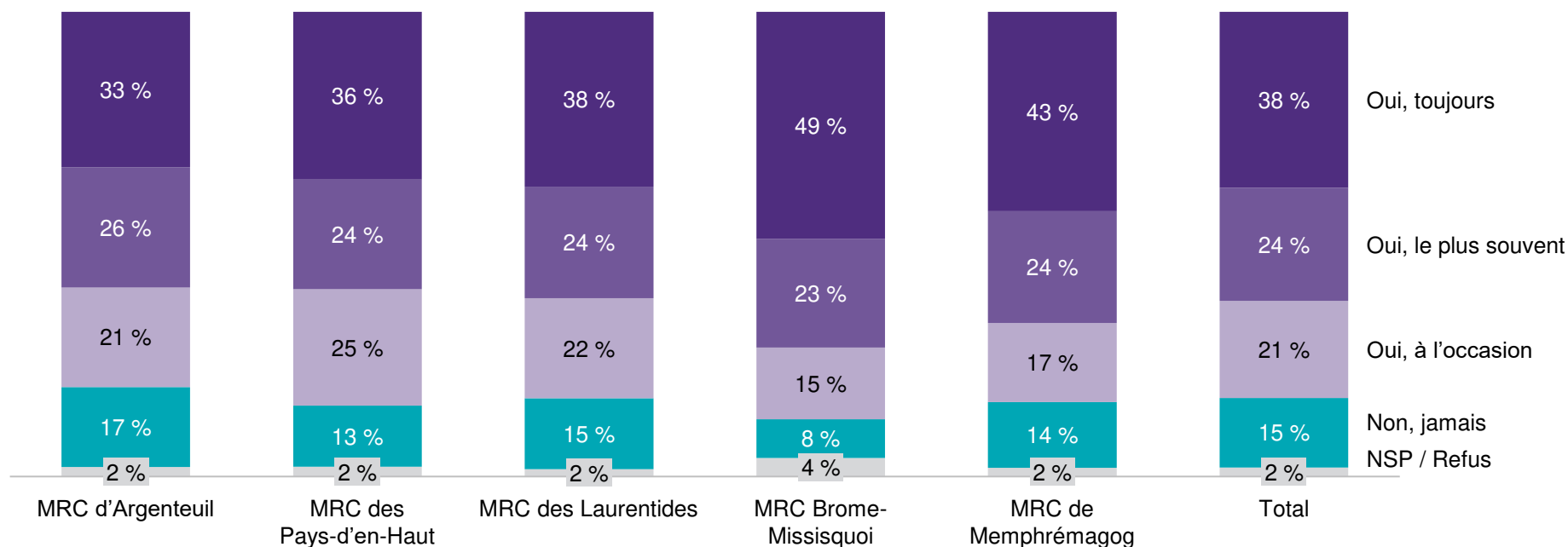
Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

Pour l'entretien de leur résidence secondaire, 83 % des villégiateurs font affaire avec les fournisseurs locaux

Recours à des fournisseurs locaux

Répartition des villégiateurs selon la fréquence de recours aux fournisseurs locaux pour l'entretien de leur résidence secondaire

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants, n = 2 793



Part des villégiateurs qui font affaire avec les fournisseurs locaux pour l'entretien de leur résidence secondaire



Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

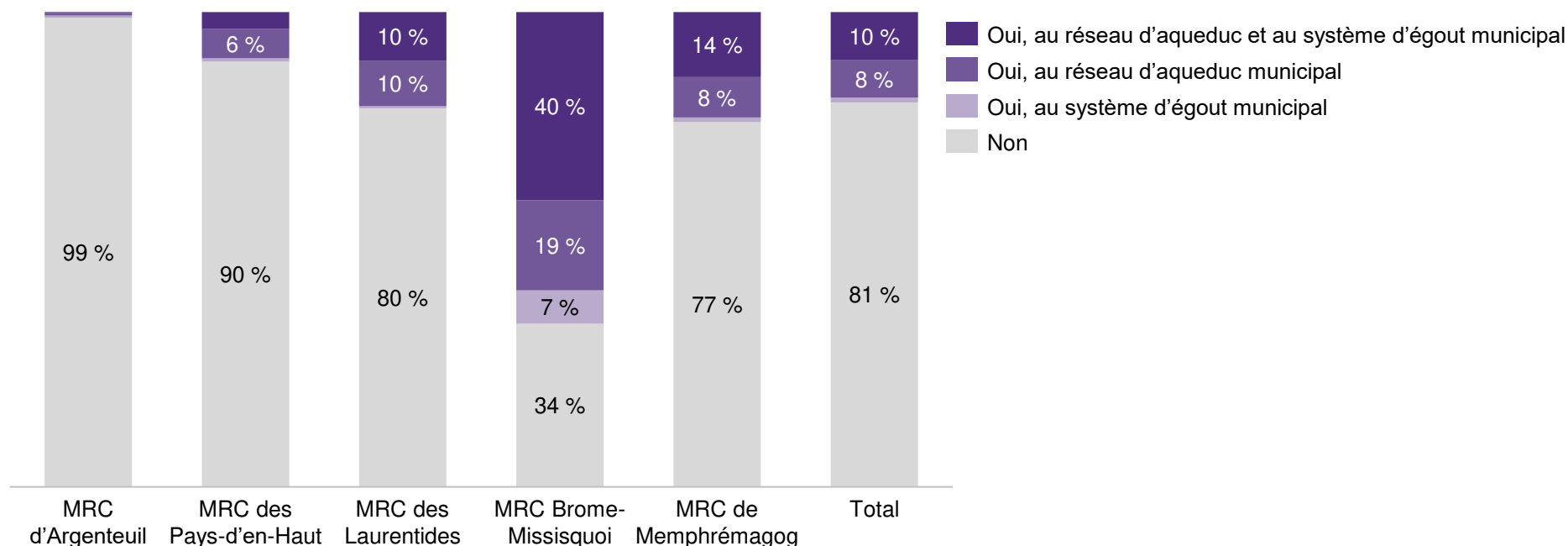
Parmi les MRC à l'étude, moins d'un villégiateur sur cinq est raccordé au réseau d'aqueduc et/ou d'égout municipal

Raccord au réseau d'aqueduc municipal et/ou au réseau d'égout municipal

En moyenne, 19 % des villégiateurs disposent d'un accès au réseau d'aqueduc et/ou d'égout municipal. Il existe toutefois une grande variabilité entre les MRC. Environ le tiers des villégiateurs de la MRC Brome-Missisquoi bénéficient d'un raccord au réseau d'aqueduc municipal et/ou au réseau d'égout municipal, alors que presque l'entièreté des villégiateurs de la MRC d'Argenteuil ne possède pas d'accès.

Répartition des villégiateurs selon le raccord au réseau d'aqueduc municipal et/ou au réseau d'égout municipal selon la MRC

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants, n = 2 793



Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

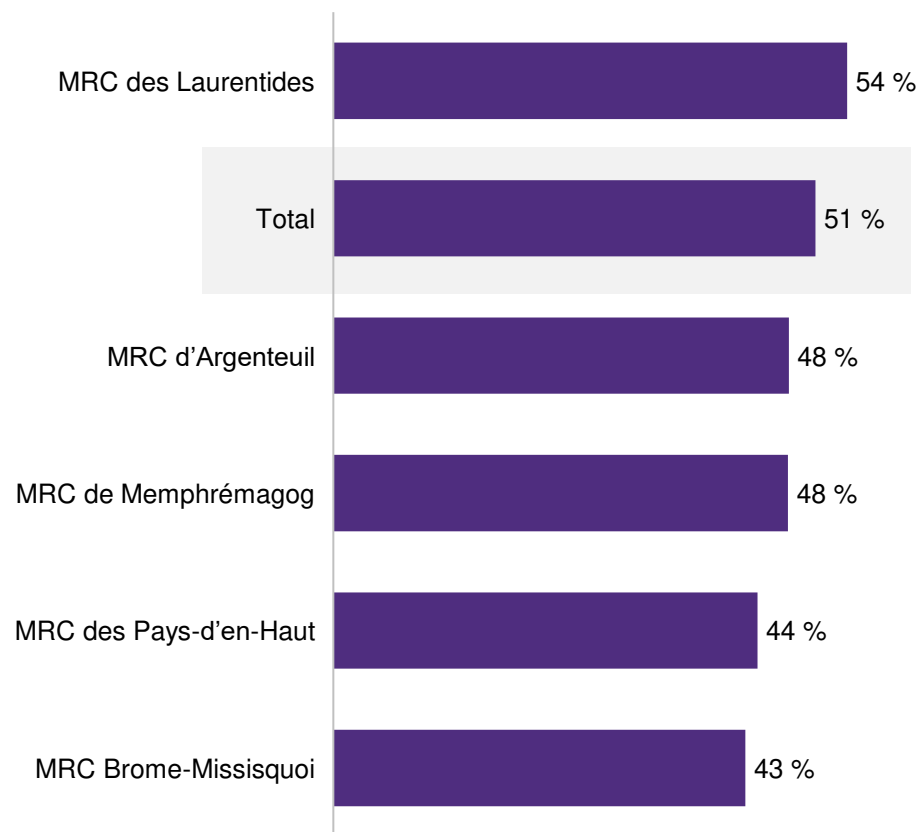
Plus de la moitié des villégiateurs ont transmis une demande à la MRC ou à la municipalité dans la dernière année

Requêtes des villégiateurs à la municipalité ou MRC

Les demandes transmises sont surtout en lien avec la gestion territoriale. Cette dernière inclut les demandes de permis, les requêtes en lien avec les taxes et l'évaluation foncière, etc.

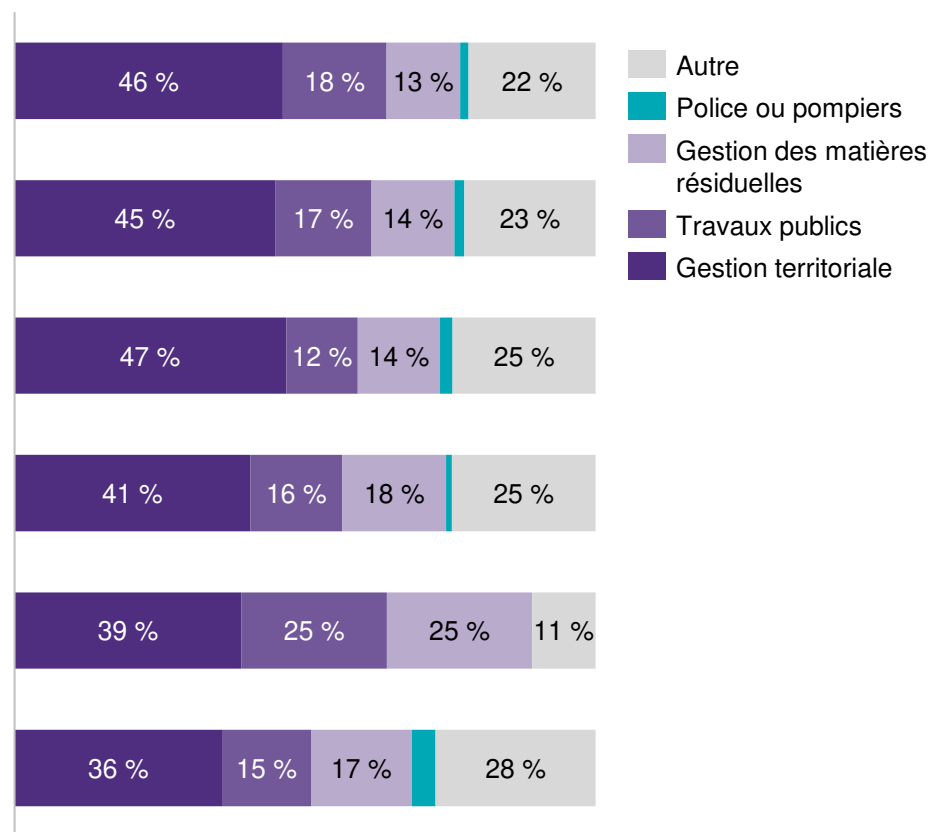
Part des villégiateurs ayant adressé une demande à la municipalité ou à la MRC dans les 12 derniers mois

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants, n = 2 793



Nature de la demande à la municipalité ou à la MRC par les villégiateurs dans les 12 derniers mois

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants, n = 1 411



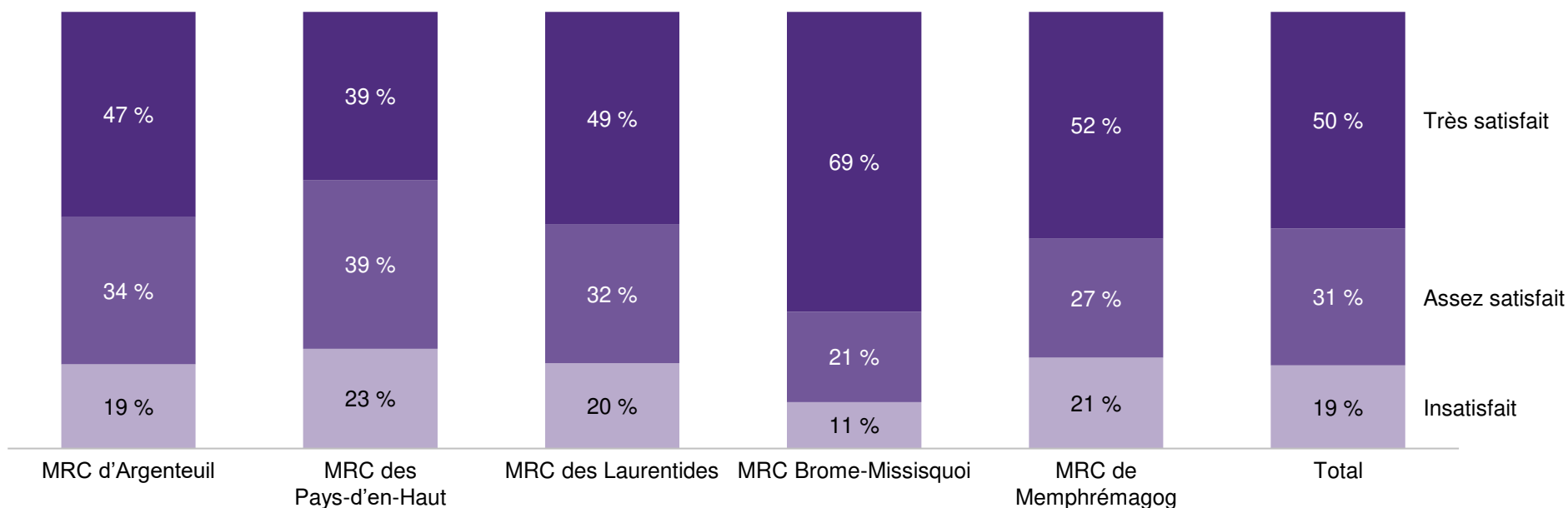
Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

Plus de 8 résidents non permanents sur 10 sont satisfaits des services offerts dans la communauté de villégiature

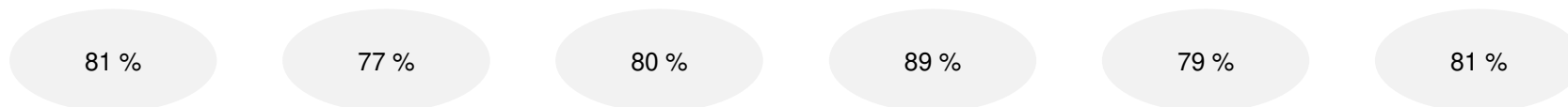
Satisfaction par rapport aux services offerts

Répartition des villégiateurs selon leur satisfaction à l'égard de la qualité des services offerts par la municipalité et la MRC

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants, n = 2 793



Part des villégiateurs qui sont satisfaits de la qualité des services offerts par la municipalité et la MRC



Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

L'efficacité du transfert d'information et la disponibilité sont les principaux facteurs appréciés par les villégiateurs (1/2)

Facteurs contribuant à la satisfaction des villégiateurs en regard des services municipaux

Répartition des répondants selon les principales raisons qui contribuent à leur satisfaction en regard des services municipaux

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants, n = 1 446

	MRC d'Argenteuil	MRC des Pays-d'en-Haut	MRC des Laurentides	MRC Brome-Missisquoi	MRC de Memphrémagog	Total
Bonne communication/l'information/la disponibilité	9 %	5 %	8 %	4 %	3 %	7 %
Services offerts/l'ensemble des services/les bons services	5 %	7 %	6 %	5 %	6 %	6 %
Entretien des routes	6 %	10 %	5 %	4 %	3 %	5 %
Protection de l'environnement	5 %	7 %	4 %	3 %	1 %	4 %
Beaucoup de services offerts/des services de proximité	1 %	0 %	4 %	8 %	1 %	3 %
Efficacité/le dynamisme/les réponses rapides	4 %	0 %	3 %	3 %	2 %	3 %
Courtoisie des employés de la municipalité/les employés sympathiques/accommodants	4 %	2 %	2 %	1 %	6 %	3 %
Déneigement	4 %	5 %	3 %	1 %	2 %	3 %
Nature	1 %	3 %	3 %	6 %	1 %	3 %
Activités offertes/la variété de l'offre	1 %	2 %	3 %	4 %	3 %	3 %
Tranquillité	3 %	2 %	3 %	5 %	2 %	3 %
Service de collecte des ordures	4 %	3 %	2 %	2 %	3 %	2 %
Bonne gestion (en général)	2 %	0 %	2 %	1 %	3 %	2 %
Propre/bien entretenu	1 %	3 %	2 %	3 %	3 %	2 %

Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

L'efficacité du transfert d'information et la disponibilité sont les principaux facteurs appréciés par les villégiateurs (2/2)

Facteurs contribuant à la satisfaction des villégiateurs en regard des services municipaux

Répartition des répondants selon les principales raisons qui contribuent à leur satisfaction en regard des services municipaux

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants, n = 1 446

	MRC d'Argenteuil	MRC des Pays-d'en-Haut	MRC des Laurentides	MRC Brome-Missisquoi	MRC de Memphrémagog	Total
Lac/la marina/la plage municipale	2 %	3 %	1 %	1 %	3 %	2 %
Infrastructures sportives/de loisirs	0 %	2 %	2 %	3 %	1 %	2 %
Communauté/le voisinage/les gens	1 %	2 %	1 %	1 %	5 %	2 %
Compostage/le recyclage/l'écocentre	1 %	0 %	1 %	0 %	3 %	1 %
Bibliothèque	0 %	2 %	1 %	0 %	2 %	1 %
L'Internet/l'accès à Internet haute vitesse	1 %	0 %	1 %	0 %	0 %	1 %
Beauté du paysage	1 %	0 %	1 %	2 %	4 %	1 %
Sentiers	1 %	0 %	1 %	3 %	0 %	1 %
Emplacement/la localisation/l'accessibilité	2 %	0 %	1 %	3 %	1 %	1 %
Transport collectif	0 %	0 %	1 %	0 %	0 %	1 %
Autre	4 %	0 %	3 %	1 %	2 %	3 %
Aucun	1 %	0 %	0 %	1 %	2 %	0 %
Je ne sais pas/refus	37 %	41 %	34 %	36 %	38 %	36 %

Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

L'entretien et la qualité des routes sont les principaux facteurs contribuant à l'insatisfaction des villégiateurs

Facteurs contribuant à l'insatisfaction des villégiateurs en regard des services municipaux

Répartition des répondants selon les principales raisons qui créent leur insatisfaction en regard des services municipaux

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants, n = 509

	MRC d'Argenteuil	MRC des Pays-d'en-Haut	MRC des Laurentides	MRC Brome-Missisquoi	MRC de Memphrémagog	Total
Entretien des routes/la qualité des routes	17 %	34 %	16 %	26 %	19 %	18 %
Taxes trop élevées pour peu de services offerts	16 %	16 %	11 %	9 %	2 %	12 %
Manque ou le peu de services offerts	14 %	6 %	14 %	17 %	12 %	13 %
Service de collecte/la gestion des ordures	9 %	9 %	9 %	9 %	19 %	10 %
Manque d'écoute/de communication	3 %	6 %	6 %	4 %	7 %	5 %
Mauvaise gestion/le manque de transparence	-	6 %	4 %	4 %	7 %	4 %
Trop de réglementation	4 %	3 %	3 %	-	5 %	4 %
Déneigement	6 %	3 %	3 %	-	-	3 %
Insatisfaction envers le service d'urbanisme	2 %	3 %	2 %	4 %	2 %	3 %
Lenteur dans le traitement des demandes	3 %	-	2 %	0 %	2 %	2 %
Manque de services d'urgence/police	3 %	-	1 %	-	-	2 %
Manque d'activités/le peu d'activités offertes	3 %	-	2 %	-	-	2 %
Peu de soucis pour l'environnement	2 %	-	3 %	-	-	2 %
Manque d'accès à l'Internet haute vitesse	1 %	-	1 %	-	2 %	1 %
Mauvaise gestion des locations à court terme	1 %	-	1 %	4 %	5 %	1 %
Autre	5 %	3 %	6 %	4 %	-	5 %
Je ne sais pas/refus	11 %	9 %	14 %	17 %	17 %	13 %

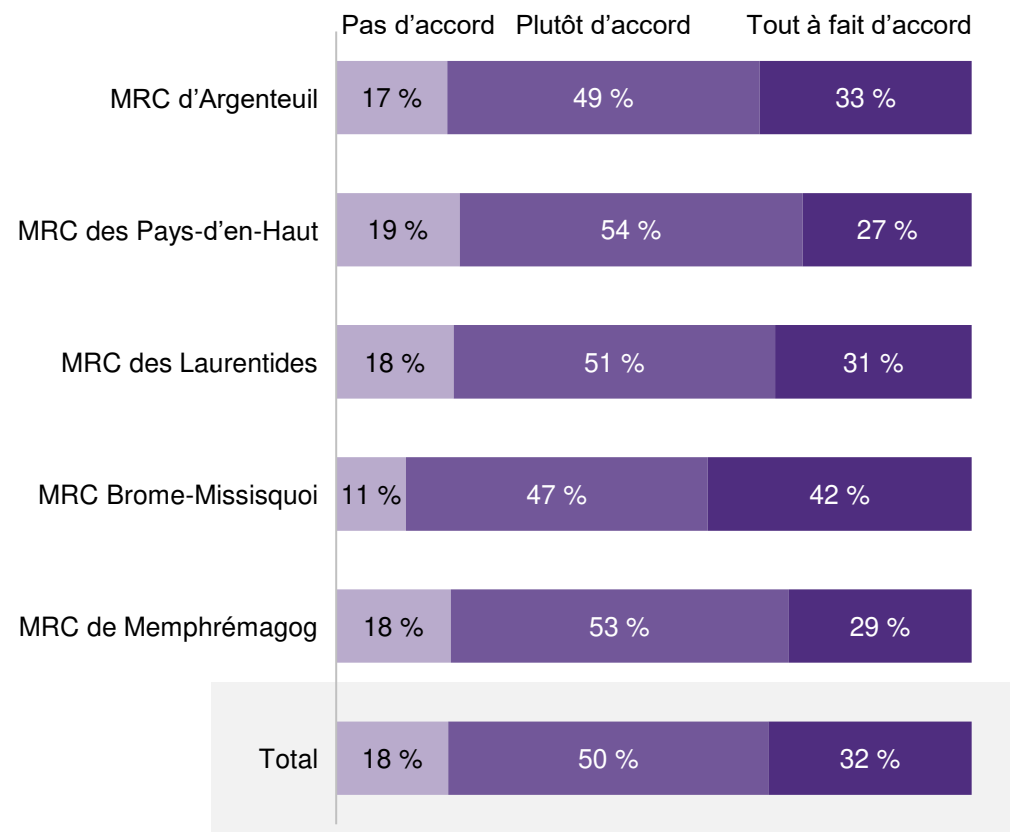
Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

La MRC Brome-Missisquoi est celle qui offre la meilleure adéquation entre les services et les besoins des villégiateurs

Adéquation des services offerts par rapport aux besoins des villégiateurs

Répartition des villégiateurs en fonction des services offerts qui répondent à leurs besoins de villégiateurs

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants, n = 2 793



En moyenne, 82 % des ménages des MRC de villégiature déclarent que les services offerts par la municipalité d'accueil répondent à leurs besoins spécifiques.

Les ménages qui soulignent que les services offerts ne répondent pas adéquatement à leurs besoins de villégiateurs sont en forte majorité les mêmes qui déclarent être insatisfaits à l'égard de la qualité des services offerts par la municipalité et la MRC (pages précédentes).

Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

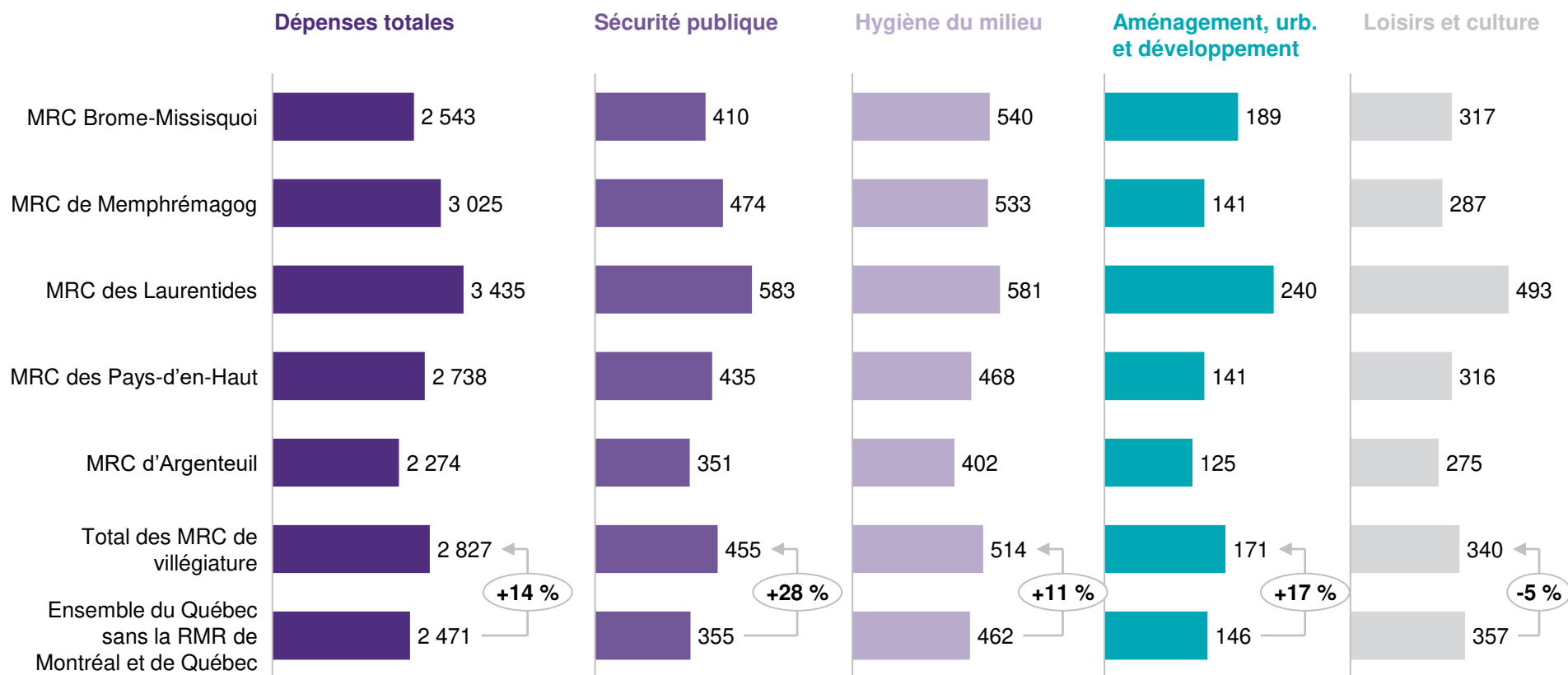
Le ratio de dépenses par habitant est plus élevé dans les MRC de villégiature pour certaines catégories de dépenses

Dépenses supplémentaires associées à la villégiature

Les constats de ces analyses sont conséquent avec les résultats de la démarche effectuée.

Dépenses moyennes / résidents permanents selon le poste et la MRC

Québec, Estrie et Laurentides, 2022 pour les dépenses, 2021 pour la population, en \$ / résident permanent / année



Note : Les données financières sont celles de 2022, alors que la population provient du recensement (2021). Le total de la MRC a été calculé en additionnant dépenses des municipalités.

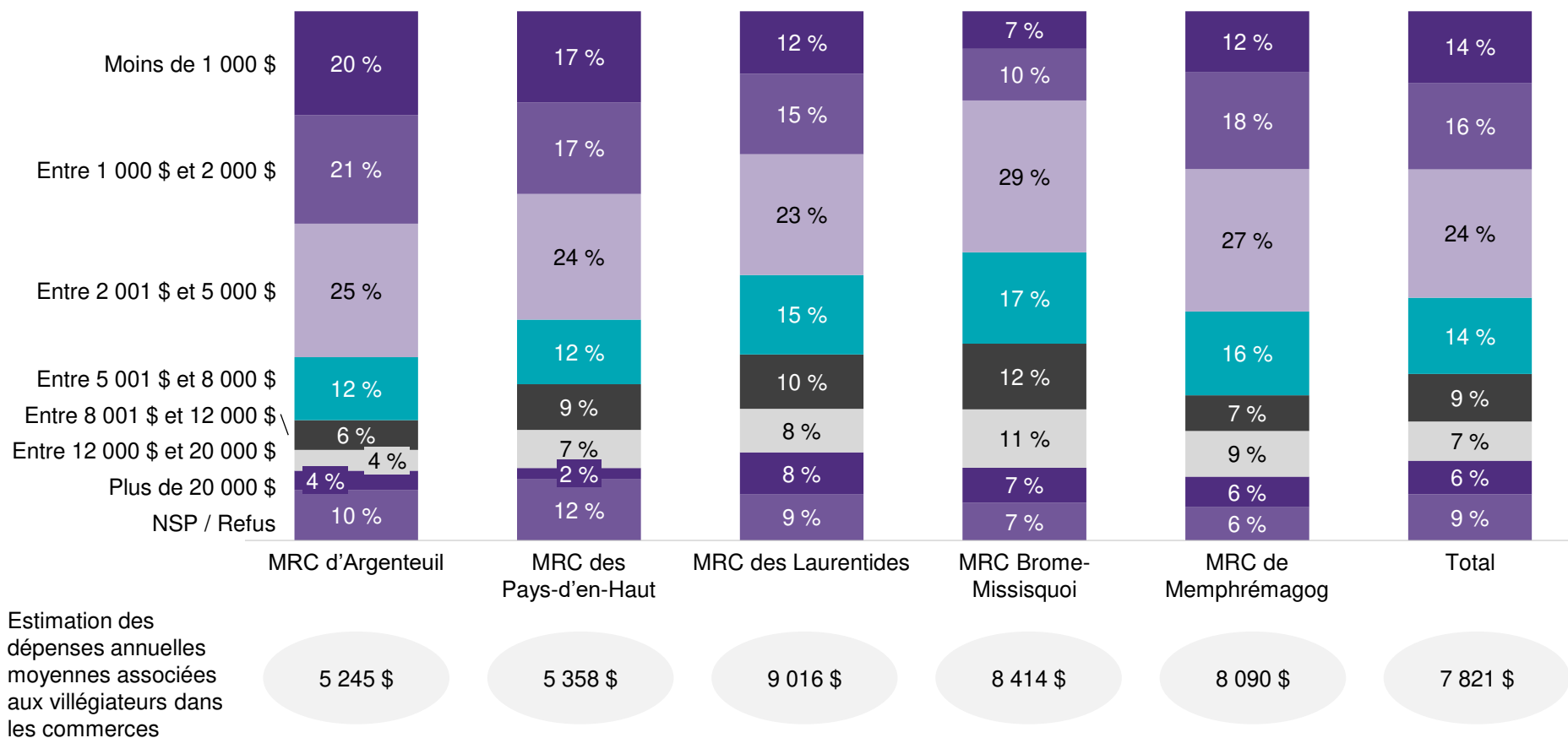
Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2021), MAMH, analyse RCGT.

Les villégiateurs dépensent annuellement près de 8 000 \$ dans les commerces où se situe leur résidence secondaire

Dépenses dans les commerces

Répartition des ménages selon leurs dépenses dans les commerces locaux

Estrie et Laurentides, 2023, en % des répondants, n = 2 688



Sources : sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

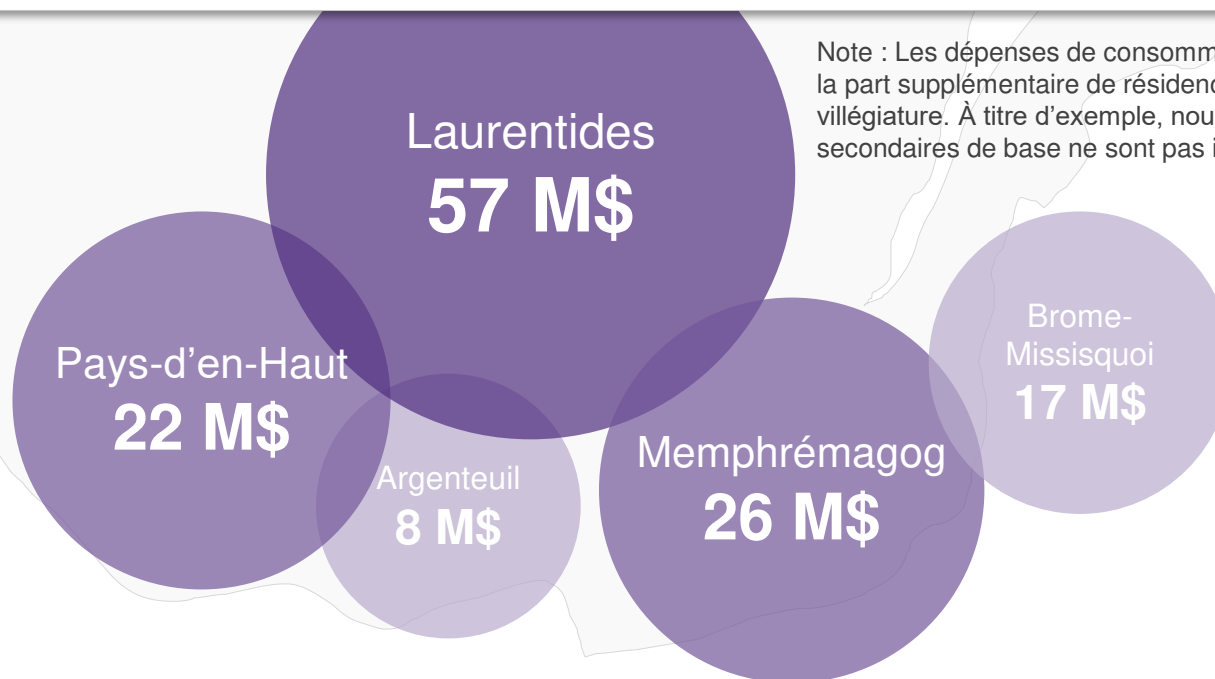
Parmi les MRC à l'étude, les dépenses supplémentaires de consommation associées aux villégiateurs atteignent 130 M\$

Dépenses annuelles supplémentaires associées à la villégiature

En fonction de l'estimation des dépenses de consommation annuelles moyennes par les villégiateurs dans les commerces locaux, les dépenses supplémentaires totales associées à la présence de ces derniers sur le territoire peuvent être estimées. Voici la formule de calcul qui a été utilisée à cet effet :

$$\text{Dépenses de consommation totales supplémentaires associées à la présence des villégiateurs} = \left(\text{Proportion de résidences secondaires dans la MRC} - \text{Proportion de résidences secondaires au Québec} \right) \times \text{Nombre de ménages} \times \text{Dépenses de consommation moyennes réalisées par les villégiateurs}$$

Note : Les dépenses de consommation présentées concernent uniquement la part supplémentaire de résidences secondaires qui est associée à la villégiature. À titre d'exemple, nous considérons que 7 % de résidences secondaires de base ne sont pas incluses dans ces dépenses.



Dans les MRC à l'étude, les dépenses supplémentaires annuelles associées à la villégiature varient de 57 M\$ pour la MRC des Laurentides à 8 M\$ pour la MRC d'Argenteuil.

Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2011-2021), sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT.

La villégiature pour les municipalités apporte globalement des avantages, mais aussi des inconvénients

Avantages et inconvénients de la villégiature pour les municipalités

Avantages

- Les régions de villégiature attirent souvent un grand nombre de touristes, ce qui peut générer des **revenus supplémentaires pour les municipalités**. Ces revenus proviennent des taxes de séjour, des dépenses dans les commerces locaux, des locations de logements saisonniers, des restaurants, des activités de loisirs, etc.
- Les activités liées à la villégiature contribuent au **développement économique des régions** en diversifiant leur base économique. Cela peut aider à attirer de nouvelles entreprises et à soutenir l'entrepreneuriat local.
- Le secteur de la villégiature **soutient de nombreux emplois** dans les domaines de l'hôtellerie, de la restauration, des loisirs, de l'entretien paysager, de la gestion immobilière, etc. Cela peut stimuler l'emploi local et réduire le chômage.

Inconvénients

- La villégiature, pendant les saisons touristiques, apporte une **pression accrue sur les infrastructures municipales**, notamment les routes, l'eau potable, les systèmes d'assainissement et les services de santé.
- La présence de villégiature génère également des **coûts supplémentaires** pour les municipalités, que ce soit pour la gestion des plan d'eau, de la navigation, la création d'espace de plein air ou encore pour contrer la dégradation de l'environnement.
- Les emplois soutenus par le secteur de la villégiature sont souvent des **emplois qui peuvent être précaires** de par leur saisonnalité ou le fait qu'ils disposent de salaire parfois plus faibles que d'autres types d'emplois.

Analyse des programmes de soutien



La villégiature désavantage certaines municipalités en termes de financement gouvernemental

Comme présenté dans la section précédente, les résidents secondaires dépensent des montants importants dans les commerces locaux, les restaurants, les hôtels et d'autres services touristiques, ce qui permet de créer des emplois saisonniers, de stimuler les activités commerciales et, ultimement, d'avoir des retombées économiques pour l'économie locale.

Malgré les dépenses supplémentaires qui sont générées dans les commerces des MRC ayant une forte proportion de villégiateurs et en dépit des taxes foncières qui peuvent découler de leur présence, les instances municipales sont toutefois pénalisées à certains égards par les activités de villégiature. Ces dernières peuvent par exemple engendrer une surcharge des infrastructures, l'augmentation des coûts de logement pour les résidents locaux et la dégradation de l'environnement.

Également, plusieurs programmes gouvernementaux offrant du financement aux municipalités lient la contribution monétaire à la population permanente, ce qui représente un désavantage pour les municipalités ayant une forte proportion de résidents secondaires. En outre, le programme en lien avec la gestion des matières résiduelles utilise la performance des municipalités (nombre de kilogrammes/habitant) afin de leur accorder certaines compensations, pénalisant ainsi les territoires où il existe un fort taux de résidences secondaires.

Les prochaines pages visent donc à analyser certains de ces programmes et à mesurer l'impact associé à l'utilisation de la population permanente plutôt que la population totale dans le calcul du financement offert.

Plusieurs programmes ou dépenses désavantagent les territoires de villégiature

Sommaire des programmes analysés

Programme ou dépenses qui désavantagent les territoires de villégiature	Instance responsable	Variables utilisées pour le calcul	Coûts supplémentaires estimés pour les MRC à l'étude
Financement de la Sûreté du Québec	Ministère de la Sécurité publique	<ul style="list-style-type: none"> Population permanente RFU Besoins et coûts moyens des policiers 	4,0 M\$
Programme de la taxe sur l'essence et de la contribution du Québec (TECQ)	MAMH	<ul style="list-style-type: none"> Population permanente 	23,8 M\$
Programme sur la redistribution aux municipalités des redevances pour l'élimination de matières résiduelles	MELCCFP	<ul style="list-style-type: none"> Population permanente Tonnage de matières résiduelles générées 	ND
Régime de compensation pour la collecte sélective des matières recyclables (jusqu'en décembre 2024)	Recyc-Québec	<ul style="list-style-type: none"> Population permanente 	ND
RénoRégion	Société d'habitation du Québec (SHQ)	<ul style="list-style-type: none"> Population permanente Valeur des bâtiments 	ND

Le détail des analyses des programmes est présenté dans les pages à venir. Lorsque possible, certaines simulations ont été réalisées afin d'illustrer l'impact de la villégiature sur les MRC à l'étude.

Les municipalités de villégiature paient plus cher pour les dépenses en sécurité publique

Tarification de la Sûreté du Québec

Les municipalités dont les services policiers sont fournis exclusivement par la Sûreté du Québec doivent payer une somme pour les services de base, tels que la patrouille locale, la police de proximité et les enquêtes de base. La facture est répartie à parts égales entre l'ensemble des municipalités desservies par la Sûreté du Québec et le gouvernement du Québec.

La tarification des services de la Sûreté du Québec pour les municipalités tient compte de la population permanente, de la RFU, du nombre total de policiers prévus selon les ententes de dessertes entre les municipalités et la SQ et du coût moyen d'un policier.

Plus spécifiquement, la population est utilisée pour déterminer le taux applicable qui est ensuite multiplié par la RFU. Au-delà de 5 000 résidents, le taux demeure le même. Il y a donc un impact uniquement lorsque la population permanente est en deçà de 5 000.

L'effet de la villégiature sur les dépenses relatives à la Sûreté du Québec est donc double pour les MRC à l'étude. Dans un premier temps, la tarification s'appuie sur la population permanente uniquement, ce qui peut s'avérer bénéfique pour les MRC de villégiature qui disposent d'une population totale plus grande, sans devoir payer les coûts en sécurité publique qui y sont associés.

Toutefois, les coûts de la Sûreté du Québec s'appuient aussi sur la RFU qui est largement plus élevée pour les MRC de villégiature, par rapport aux autres MRC. À cet effet, pour l'ensemble du Québec, les biens de villégiature représentent 5 % de la RFU totale, alors que dans les MRC de villégiature à l'étude cette proportion grimpe plutôt à 20 %. Bien qu'une RFU élevée apporte des revenus de taxation, elle apporte également une hausse des coûts associés à la Sûreté du Québec.

Une simulation a ainsi été faite afin de mesurer l'impact associé à la présence de la villégiature sur la tarification des MRC à l'étude en sécurité publique. Il a été posé comme hypothèse que la RFU des municipalités des MRC à l'étude s'établissait à un maximum de 5 %, comme c'est le cas dans l'ensemble du Québec, afin de mesurer la différence de coûts qui seraient engendrés pour ces dernières.

Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2021), ministère de la Sécurité publique, analyse RCGT.

Les municipalités de villégiature paient plus cher pour les dépenses en sécurité publique *(suite)*

Tarification de la Sûreté du Québec

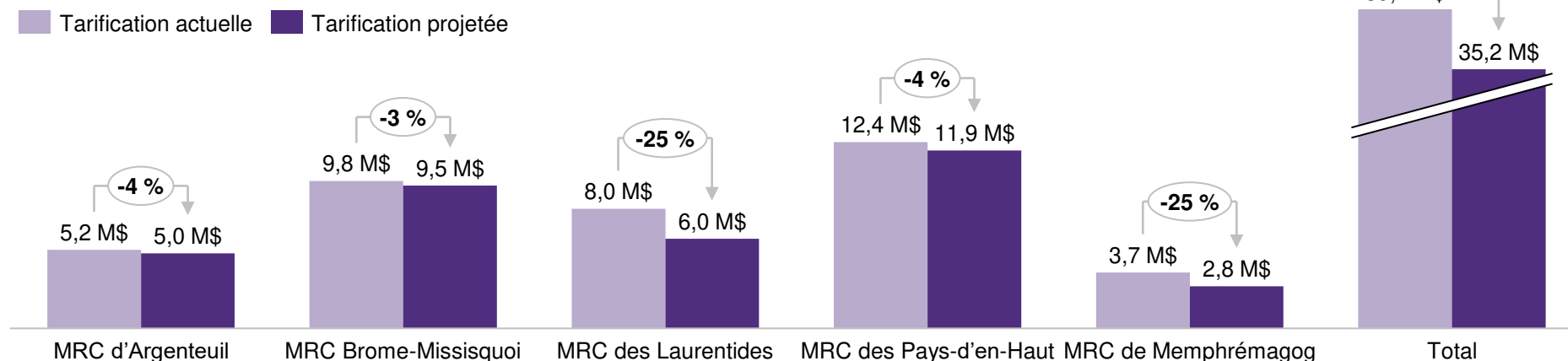
En simulant une part maximale de 5 % de la RFU totale associée à la villégiature pour l'ensemble des municipalités qui forment les MRC à l'étude, il a été possible d'estimer la tarification de la Sûreté du Québec qui serait engendrée pour un territoire similaire, dont la RFU n'est pas influencée par la présence de villégiature. Pour les municipalités dont la RFU associée à la villégiature est déjà inférieure à 5 %, aucune variation de la facture n'a été considérée.

Selon les données simulées, les cinq MRC à l'étude devraient défrayer 4 millions \$ de moins pour la Sûreté du Québec par rapport à leur facture actuelle, ce qui représente une baisse de 10 % par rapport à la facture actuelle. Les MRC dont la présence de la villégiature influence le plus la facture de la Sûreté du Québec sont la MRC des Laurentides et la MRC de Memphrémagog, dont la baisse de la facture serait de 25 % en retirant la part excédentaire de RFU associée à la villégiature.

Notons en complément que les municipalités de villégiature doivent souvent embaucher des agents ou des cadets policiers supplémentaires, ce qui augmente les coûts. Cet élément n'a pas été considéré dans les calculs ici présentés.

Dépenses actuelles et dépenses simulées pour la Sûreté du Québec

Laurentides et Estrie, 2023, en millions \$



Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2021), ministère de la Sécurité publique, analyse RCGT.

Le Programme TECQ ne tient pas compte des résidents temporaires dans son calcul des compensations offertes

Programme de la taxe sur l'essence et de la contribution du Québec (TECQ)

Les municipalités obtiennent une partie des revenus de la taxe fédérale d'accise sur l'essence et de la contribution du gouvernement du Québec (TECQ) pour leurs infrastructures d'eau potable, d'eaux usées, de voirie locale et d'autres types d'infrastructures.

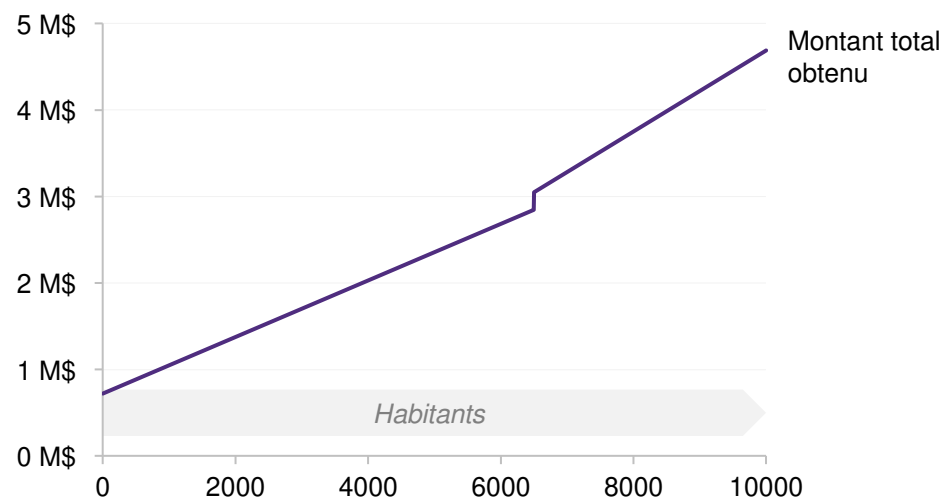
Ces montants sont redistribués en fonction de la population. Ainsi, les municipalités du Québec se partagent une somme de 4,4 milliards \$ répartis sur les années 2019 à 2024.

Les municipalités obtiennent un montant qui s'appuie sur le nombre d'habitants et qui correspond aux résidents permanents situés sur le territoire. Les municipalités de moins de 6 500 habitants ont également un montant forfaitaire qui les avantage en termes d'aide financière obtenue par habitant.

Montant de l'aide financière offerte selon le nombre d'habitants

Québec, 2023, en \$

Nombre d'habitants	Montant de l'aide offerte
Moins de 6 500 habitants	Montant forfaitaire de 720 000 \$ plus une somme par personne de 326,97 \$
6 500 habitants et plus	Somme de 468,85 \$ allouée par personne



Source : MAMH, analyse RCGT.

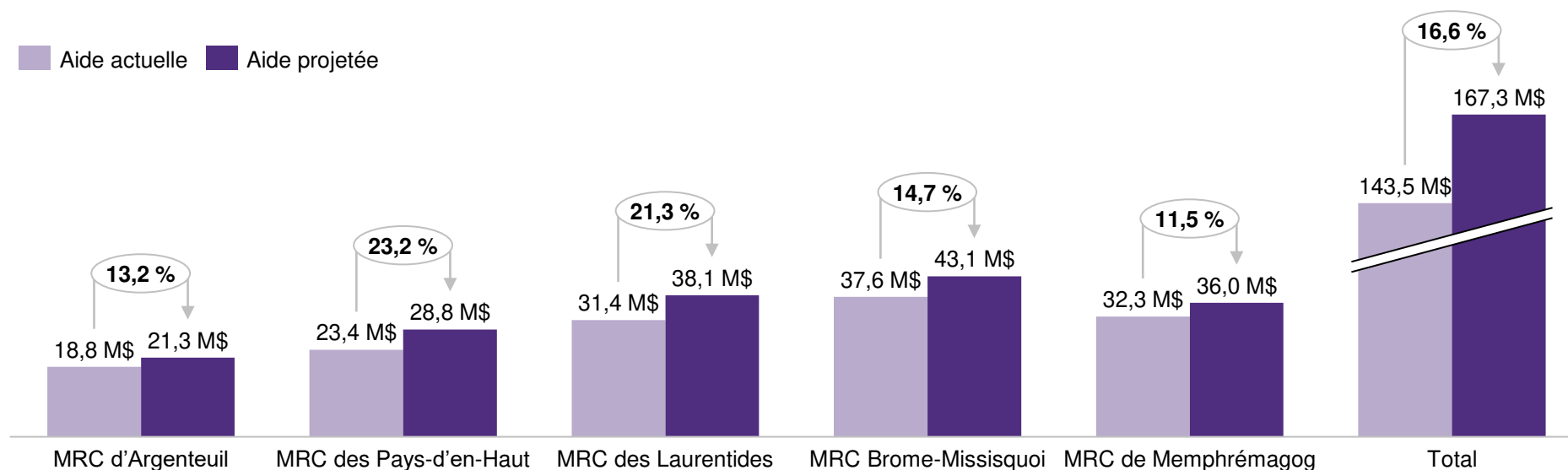
Les aides financières du programme TECQ seraient plus élevées en considérant les résidents temporaires

Impact du Programme de la taxe sur l'essence et de la contribution du Québec (TECQ)

En simulant une aide financière qui s'appuie plutôt sur le nombre total de résidents, les cinq MRC à l'étude pourraient obtenir conjointement une aide financière de 167,3 M\$ plutôt que de 143,5 M\$, ce qui représente une hausse de 16,6 %. Ce sont les MRC des Pays-d'en-Haut et des Laurentides qui seraient les plus avantagées par le programme TECQ advenant une distribution basée sur la population totale. Les autres MRC connaîtraient également une hausse de l'aide financière obtenue, quoiqu'en moindre mesure.

Aide financière octroyée advenant que le calcul se base plutôt sur la population totale

Laurentides et Estrie, 2023, en millions \$



Note : La simulation a été réalisée d'abord pour chacune des municipalités, puis ensuite agrégée par MRC.

Sources : MAMH, analyse RCGT.

Un programme du MELCCFP se base sur la quantité de déchets générés, en fonction de la population permanente

Programme sur la redistribution aux municipalités des redevances pour l'élimination de matières résiduelles

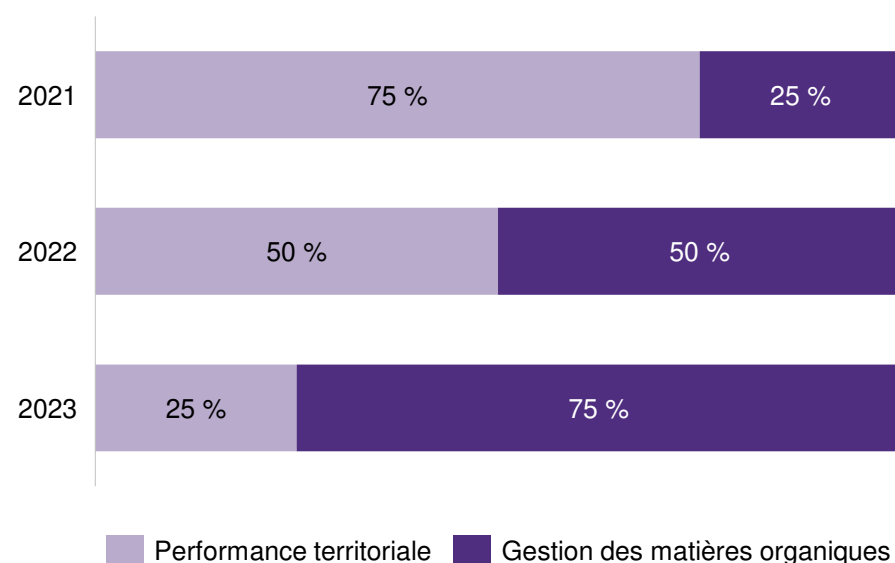
Chaque année, le Ministère communique avec les municipalités admissibles au programme pour les informer des quantités de matières résiduelles résidentielles et ICI éliminées sur leur territoire et considérées pour le calcul de la performance. Ces données sont issues des déclarations annuelles des installations d'élimination et des centres de transfert. Cet exercice permet aux municipalités de vérifier que les quantités indiquées par les exploitants correspondent à leurs contrats municipaux.

La performance d'une municipalité est déterminée par les quantités de matières résiduelles éliminées par habitant. Ainsi, plus la quantité de matières résiduelles éliminées par habitant est faible, plus la municipalité est considérée comme performante et plus la subvention qui lui est versée est élevée. Afin de déterminer si une municipalité est performante au point de vue de l'élimination, elle est comparée à des municipalités ayant des caractéristiques semblables aux siennes.

Les sommes réservées à chaque enveloppe sont d'abord redistribuées entre les groupes en fonction de leur population. Puis, elles sont réparties en fonction de la performance des municipalités à l'intérieur de ces regroupements.

Pondération des deux facteurs inclus dans le calcul de la subvention du programme

Québec, 2021-2023, en % des facteur



La subvention totale d'une municipalité est constituée d'une part attribuable à la performance territoriale et d'une part réservée à la gestion des matières organiques (GMO). Le pourcentage de la subvention réservé à chacune des enveloppes évolue d'année en année.

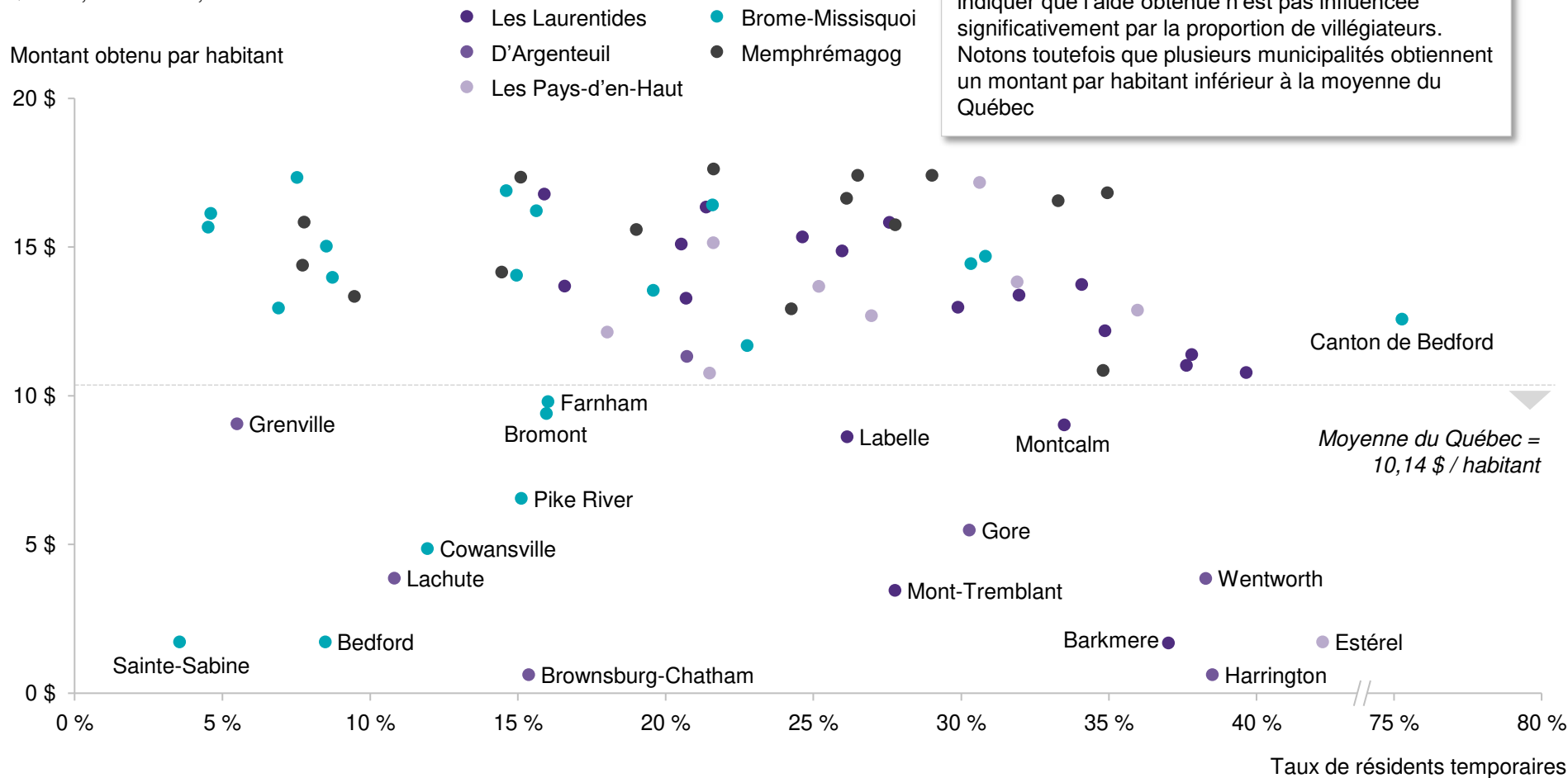
Source : MELCCFP.

L'aide obtenue par le programme ne semble cependant pas être affectée par le taux de résidents permanents

Aide offerte en fonction du taux de résidents permanents

Subvention par habitant offerte en fonction du taux de résidents permanents

Québec, 2021-2023, en % des facteurs



Sources : Statistique Canada, Analyse RCGT.

La production des déchets devrait être mesurée en incluant également les résidents temporaires

Impact du Programme sur la redistribution aux municipalités des redevances pour l'élimination de matières résiduelles

Pour le calcul du Programme sur la redistribution aux municipalités des redevances pour l'élimination de matières résiduelles, le volume produit par les municipalités est considéré en fonction de la population permanente, ce qui pourrait affecter négativement la performance.

Bien que les analyses semblent démontrer que la majorité des municipalités des MRC à l'étude dispose d'une subvention par habitant supérieure à la moyenne québécoise malgré leur caractère de villégiature, leur performance pourrait être améliorée en incluant les résidents temporaires dans les calculs de redistribution.

Pistes de réflexion supplémentaires

La performance élevée des municipalités de villégiature peut être expliquée par plusieurs facteurs.

Dans un premier temps, les municipalités de villégiature disposent de plusieurs rues privées, ce qui peut contribuer à augmenter la performance de ces municipalités. En effet, les résidents des rues privées doivent parfois assurer eux-mêmes l'élimination des matières résiduelles, ce qui peut contribuer à augmenter la performance des municipalités.

Deuxièmement, les régions de villégiature, souvent caractérisées par la beauté du paysage et de leur environnement, peuvent encourager une sensibilisation accrue à l'environnement parmi les résidents et les visiteurs. Par le fait même, il est possible que les MRC de villégiature soient plus enclines à mettre en œuvre des politiques environnementales et à promouvoir la réduction, le recyclage et la réutilisation des déchets, ce qui pourrait expliquer leur performance déjà élevée.

Une compensation est offerte pour les instances municipales affichant une efficacité dans la collecte sélective

Régime de compensation pour la collecte sélective des matières recyclables

Les municipalités et organismes municipaux québécois obtiennent une compensation pour leurs services de collecte, de transport, de tri et de conditionnement des contenants, emballages, imprimés et journaux. Cette compensation est offerte par Recyc-Québec. Toutefois, le régime de compensation disparaîtra progressivement d'ici la fin 2024.

Aux fins du calcul des coûts admissibles à la compensation, les municipalités sont divisées en six groupes en fonction de leur population et de la distance qui les sépare des grands centres.

Groupe	Distance par rapport à Montréal ou Québec	Population
1	Plus petite que 100 km	Moins de 3 000
2	Plus petite que 100 km	3 000 à 25 000
3	Plus petite que 100 km	Plus de 25 000
4	Plus grande ou égale à 100 km	Moins de 3 000
5	Plus grande ou égale à 100 km	3 000 à 25 000
6	Plus grande ou égale à 100 km	Plus de 25 000

Les coûts nets des services de collecte, de transport, de tri et de conditionnement des matières ou des catégories de matières admissibles à la compensation sont ensuite établis en comparant la performance et l'efficacité (facteur PE) d'une municipalité avec celles des municipalités du même groupe.

Calcul du facteur PE

$$\text{Facteur PE} = \frac{\text{Coûts / tonne}}{\text{kg / habitant}}$$

Si le facteur PE d'une municipalité est égal ou inférieur à celui du groupe dont elle fait partie, les coûts nets admissibles à la compensation correspondent aux coûts nets qu'elle a déclarés. Par contre, si le facteur PE de cette municipalité est supérieur à celui de son groupe, la formule prévue à l'article 8.4 du Règlement s'applique pour établir les coûts nets à compenser.

Un montant forfaitaire correspondant à 8,55 % des coûts admissibles est par la suite ajouté au montant à compenser afin d'indemniser les municipalités de leurs frais de gestion liés aux services fournis, soit la récupération, la valorisation et l'achat de bacs.

Certaines dépenses sont toutefois exclues des coûts admissibles à la compensation, soit les dépenses engagées par une municipalité pour l'achat de contenants (bacs de récupération), les dépenses liées à des activités d'information, de sensibilisation et d'éducation et les dépenses liées à l'attribution des contrats de service et au suivi des paiements.

Sources : MAMH, Recyc-Québec.

Le facteur PE des municipalités de villégiature peut être surestimé

Impact du Régime de compensation pour la collecte sélective des matières recyclables

En raison des modalités de calcul qui intègre les kilogrammes par habitant, les municipalités de villégiature pourraient être négativement impactées par le Régime de compensation pour la collecte sélective des matières recyclables. En effet, en considérant deux municipalités qui disposent de la même population totale, dont une d'entre elles a une plus forte proportion de résidents temporaires, il est possible d'estimer le facteur PE pour chacune d'entre elles :

Variables	Instances municipales	
	Municipalité de villégiature	Municipalité comparable
Population de résidents totaux	15 000	
Proportion de résidents temporaires	33 %	7 %
Nombre de résident temporaires	4 950	1 050
Nombre de résidents permanents	10 050	13 950
Coûts/tonne (\$)	175 \$	
Tonnes déclarées	3 000 tonnes	
Facteur PE actuel	0,59	0,81

Le facteur PE est largement inférieur pour la municipalité de villégiature, ce qui impacte négativement les montants de compensation qui seront obtenus par cette dernière.

Source : Analyse RCGT.

L'impact de la villégiature pour le programme RénoRégion peut être à la fois positif et négatif

RénoRégion

Présentation du programme

Le programme RénoRégion de la SHQ a pour objectif d'aider financièrement les propriétaires-occupants à revenu faible qui vivent en milieu rural à effectuer des travaux pour corriger les défauts majeurs que présente leur résidence. Les conditions suivantes doivent être respectées :

- Le programme RénoRégion s'applique à l'ensemble des municipalités qui ont moins de 15 000 habitants;
- La différence entre le revenu annuel du ménage du propriétaire-occupant ou de la propriétaire-occupante et le niveau de revenu applicable (NRA) doit être inférieure ou égale à 12 000 \$. Le NRA varie selon la taille du ménage et la région où il habite;
- La valeur du bâtiment ne doit pas dépasser la valeur uniformisée maximale fixée par chaque municipalité ou MRC pour l'admissibilité au programme sur son territoire. De plus, cette valeur ne peut pas excéder le maximum prévu par la SHQ (150 000 \$).

Cette subvention peut atteindre 95 % du coût reconnu pour la réalisation des travaux admissibles, sans toutefois dépasser 20 000 \$. Ce montant peut cependant atteindre jusqu'à 25 000 \$ pour les ménages dont le revenu est inférieur ou égal au NRA.

Sources : SHQ, Analyse RCGT.

Impacts de la villégiature sur RénoRégion

La villégiature apporte une pression à la hausse sur le prix des maisons pour deux principales raisons. Dans un premier temps, la hausse des prix peut résulter de la pression que la villégiature exerce sur la demande des résidences secondaires. Également, la présence de villégiature peut pousser les investisseurs immobiliers à s'intéresser à certaines régions touristiques en raison du potentiel de revenus locatifs élevés. Ainsi, le programme RénoRégion qui prévoit une aide pour les bâtiments d'une valeur de moins de 150 000 \$ connaît une réduction de son bassin de récipiendaires potentiels.

En contrepartie, si l'admissibilité des municipalités s'appuyait sur le nombre total de résidents plutôt que sur le nombre de résidents permanents, certaines municipalités pourraient devenir inadmissibles au programme. C'est le cas de deux municipalités qui sont donc avantagées par le calcul actuel du programme : Sainte-Adèle (MRC des Pays-d'en-Haut) et Cowansville (Brome-Missisquoi)

Constats et pistes de réflexion



La présente étude a permis de mettre en lumière trois principaux constats relatifs aux territoires de villégiature

Principaux constats de l'étude

1

La villégiature apporte plusieurs **effets négatifs sur les populations locales** (pression sur les logements, disparité salariales, vision polarisée de la gestion municipale, etc.)

2

Les instances municipales sont **pénalisées à certains égards** par la villégiature en lien avec le soutien qu'elles peuvent obtenir.

3

La villégiature génère des **impacts sur les coûts** des services municipaux qui ne sont pas toujours quantifiables.

La villégiature apporte plusieurs effets négatifs sur les populations locales

Principaux constats de l'étude

1

La villégiature apporte plusieurs effets négatifs sur les populations locales.

2

Les instances municipales sont pénalisées à certains égards par la villégiature en lien avec le soutien qu'elles peuvent obtenir.

3

La villégiature génère des impacts sur les coûts des services municipaux qui ne sont pas toujours quantifiables.

Détails des observations

La villégiature apporte une pression importante sur la demande en logement, ce qui engendre également une augmentation du prix de l'habitation dans certaines régions. Certains résidents permanents peuvent ainsi avoir des difficultés d'accès à un logement abordable dans les régions de villégiature.

La population permanente dispose de salaires relativement plus faibles en raison de la structure industrielle du territoire, car les régions de villégiature sont souvent caractérisées par des emplois surtout saisonniers dans des secteurs d'activité moins bien rémunérés.

Les besoins des villégiateurs sont bien différents de ceux des populations locales. À titre d'exemple, certains villégiateurs souhaitent obtenir des services surtout en lien avec les loisirs, alors que les populations permanentes veulent des services municipaux de base.

Comme les intérêts de la population locale et des villégiateurs peuvent diverger, au même titre que leur profil socioéconomique, il existe une vision polarisée de la gestion municipale à mettre en œuvre, ce qui peut apporter des défis notamment pour prioriser les projets à mettre en œuvre.

Les instances municipales sont pénalisées à certains égards par la villégiature en lien avec le soutien obtenu

Principaux constats de l'étude

1

La villégiature apporte plusieurs effets négatifs sur les populations locales.

2

Les instances municipales sont pénalisées à certains égards par la villégiature en lien avec le soutien qu'elles peuvent obtenir.

3

La villégiature génère des impacts sur les coûts des services municipaux qui ne sont pas toujours quantifiables.

Détails des observations

Plusieurs programmes gouvernementaux offrant du financement aux municipalités estiment la contribution monétaire en se basant uniquement sur la population permanente, ce qui désavantage les municipalités de villégiature dans le calcul des prestations.

Certaines modalités d'octroi du soutien aux municipalités sont difficiles à concilier avec la réalité des régions de villégiature. C'est d'ailleurs le cas des subventions pour les parcs régionaux qui doivent être demandées à un moment précis qui ne coïncide pas avec les besoins des régions de villégiature.

Les municipalités de villégiature paient plus cher pour certaines dépenses en sécurité publique, notamment puisque la contribution à la SQ s'appuie sur la RFU, mais aussi puisqu'elles doivent souvent embaucher des agents ou des cadets policiers supplémentaires.

La villégiature génère des impacts sur les coûts des services municipaux qui ne sont pas toujours quantifiables

Principaux constats de l'étude

1

La villégiature apporte plusieurs effets négatifs sur les populations locales.

2

Les instances municipales sont pénalisées à certains égards par la villégiature en lien avec le soutien qu'elles peuvent obtenir.

3

La villégiature génère des impacts sur les coûts des services municipaux qui ne sont pas toujours quantifiables.

Détails des observations

Les villégiateurs proviennent surtout des grands centres, comme Montréal. Ils sont ainsi habitués à obtenir un certain niveau de services par la municipalité et souhaitent en obtenir un équivalent dans la région où se situe leur résidence secondaire. Ce phénomène met de la pression sur les instances municipales.

La population de 65 ans et plus est surreprésentée dans les territoires de villégiature, ce qui représente des défis supplémentaires pour les instances municipales, puisque les services offerts aux citoyens doivent s'adapter à leurs besoins spécifiques.

La présence de résidents secondaires apporte une hausse de la quantité de matières résiduelles qui doit être gérée par les municipalités, ce qui engendre également des coûts supplémentaires. La location de court terme peut aussi apporter une quantité supplémentaire de rebus.

Les régions de villégiature sont caractérisées par des territoires vastes et plusieurs routes à entretenir, ce qui a un impact sur les coûts de voirie et de déneigement. Par ailleurs, plusieurs villégiateurs effectuent du télétravail et doivent se déplacer vers Montréal tôt le matin, exacerbant ainsi cette pression.

D'autres coûts supplémentaires sont engendrés par le caractère de villégiature tels que la gestion des plans d'eau et de la navigation qui peut s'avérer coûteuse.

Certaines pistes de réflexion peuvent être envisagées par les instances municipales à caractère de villégiature

Pistes de réflexion

Les principaux constats soulevés dans le cadre de l'étude ainsi que certaines discussions avec les MRC de villégiature ont permis d'identifier certaines pistes de réflexion qui pourraient être mises en œuvre par ces dernières afin d'améliorer la situation actuelle et de répondre à leurs enjeux.



Travailler en collaboration avec les gouvernements afin **d'augmenter la flexibilité des programmes de subventions** pour qu'ils s'intègrent mieux dans les particularités territoriales des MRC de villégiature.



Sensibiliser le MAMH et les autres ministères octroyant du soutien aux municipalités et aux MRC à l'importance de **rendre équitables les programmes d'aide financière** afin d'éviter que les iniquités soulevées se répètent.



Souligner l'importance **d'utiliser des indicateurs plus justes** tels que l'indice de vitalité économique comme critère pour l'octroi des programmes plutôt que d'intégrer la population totale pour l'octroi des subventions.



Contribuer à amorcer la réflexion auprès des instances gouvernementales sur **l'importance de mettre en place une définition claire** de la villégiature et de collecter de données sur le nombre de villégiateurs.

Conclusion



Une réforme des programmes de soutien financier pourrait être bénéfique pour les municipalités de villégiature

Conclusion

Les municipalités de villégiature font face à deux défis majeurs. Premièrement, elles ont une population vieillissante qui doit composer avec des revenus inférieurs à la moyenne québécoise. Deuxièmement, elles doivent répondre aux demandes des résidents secondaires, plus aisés que les résidents permanents, qui s'attendent à un certain niveau de services de la part de la communauté d'accueil.

Ces deux éléments posent problème. D'une part, les résidents permanents ont une capacité de paiement limitée. D'autre part, plusieurs programmes de soutien du gouvernement ne tiennent pas compte du nombre de résidents secondaires lors de l'octroi des financements.

Cela crée un désavantage pour les municipalités de villégiature lors du calcul de certaines aides financières en raison de leur caractère touristique.

Bien que la villégiature apporte certains revenus fonciers, les municipalités de villégiature font face à des défis financiers importants pour assurer le bien-être de tous les résidents et répondre aux besoins des résidents permanents et des villégiateurs.

Ainsi, il pourrait être intéressant pour les ministères et organismes québécois de revoir les formules qui sont utilisées pour établir les contributions financières attribuées aux municipalités dans le cadre des différents programmes, afin d'y intégrer un facteur relatif au nombre total de résidents. La contribution pourrait notamment inclure le nombre de villégiateurs dans le calcul afin d'être plus équitable entre les municipalités. Certaines modalités d'octroi du financement pourrait aussi être revues pour tenir compte de la réalité de certains territoires de villégiature.

Annexes

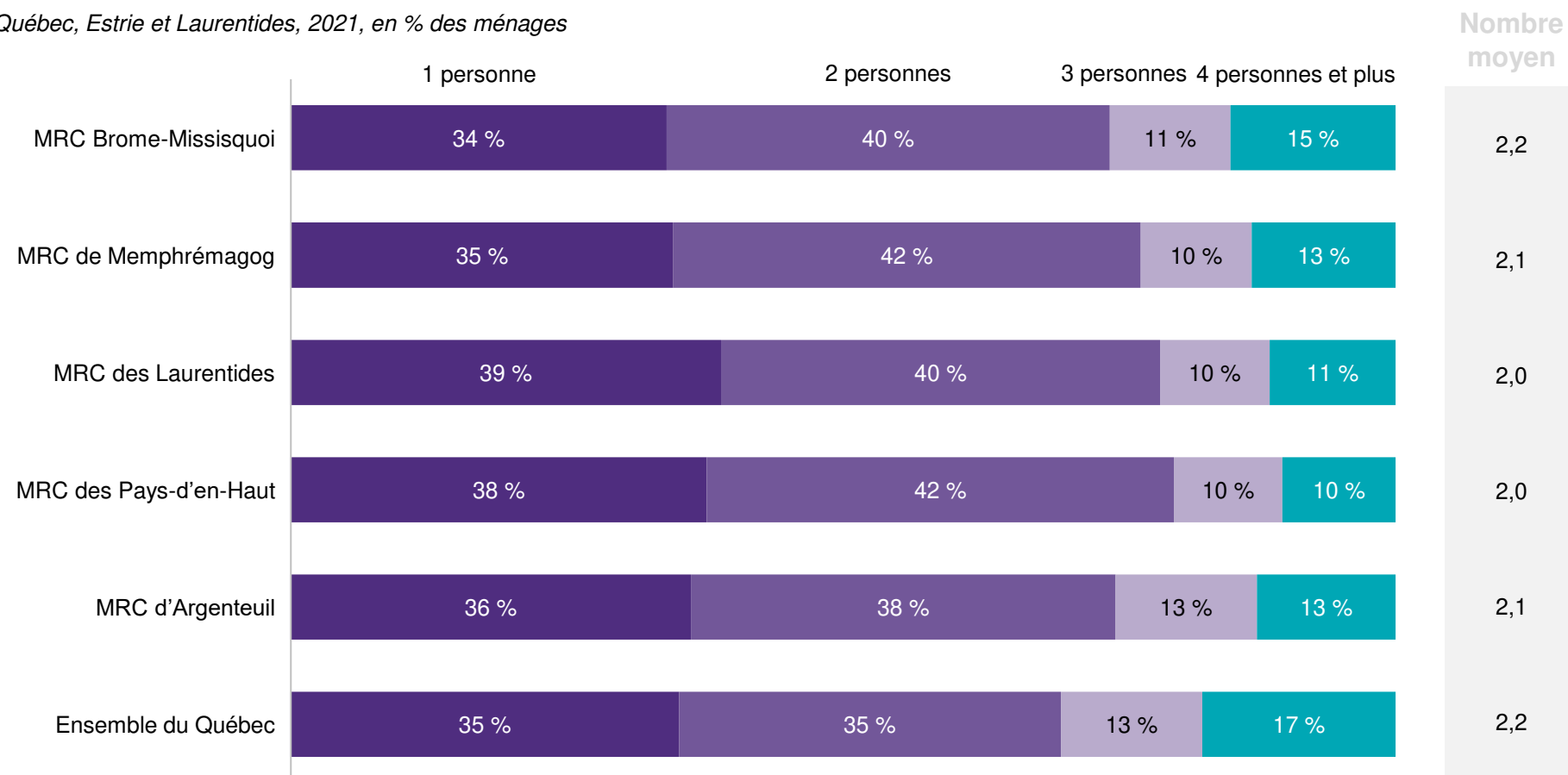


La majorité des ménages est composée de deux personnes ou moins dans les MRC à l'étude

Composition des ménages selon le nombre de personnes

Composition des ménages selon la MRC

Québec, Estrie et Laurentides, 2021, en % des ménages



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

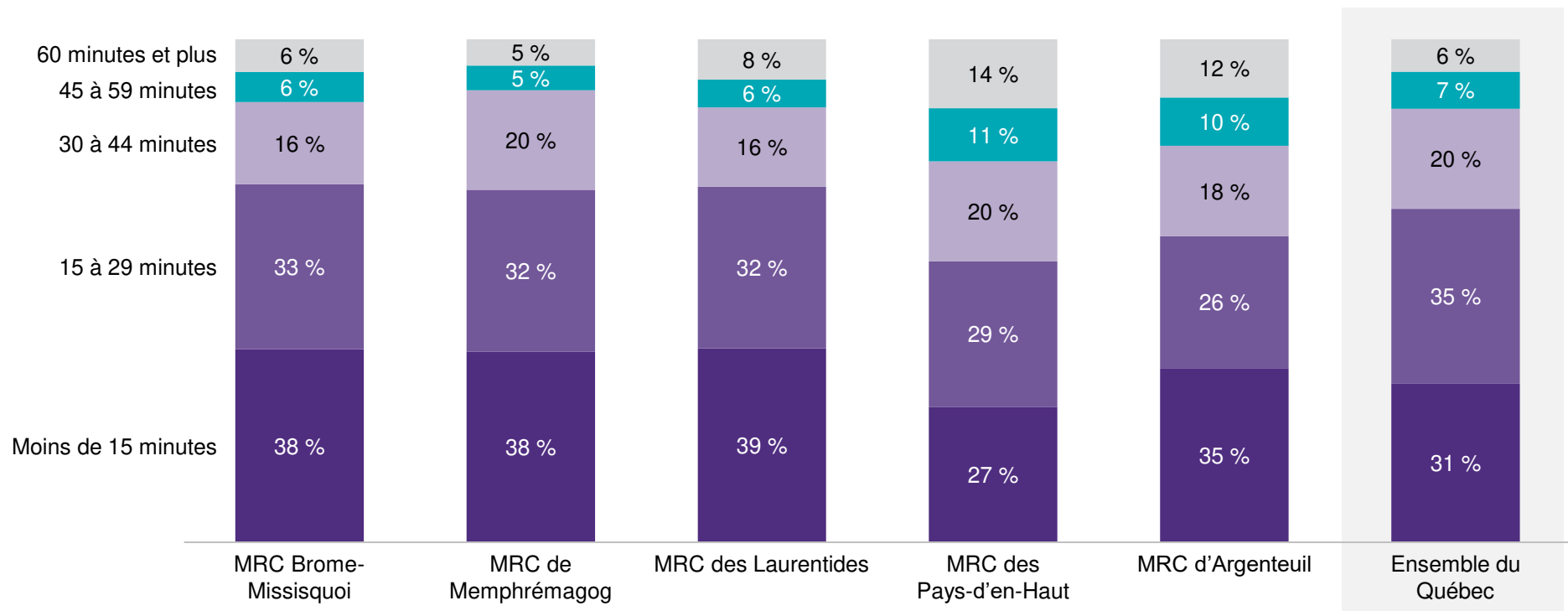
Dans les Laurentides, la durée de navettage de plus de 60 minutes est plus élevée que dans la moyenne québécoise

Destination du trajet domicile-travail

En Estrie, il est plus fréquent pour les gens de la population active de prendre moins de 15 minutes pour se rendre à leur travail en comparaison avec l'ensemble du Québec.

Durée du navettage pour la population active occupée âgée de 15 ans et plus selon la MRC

Québec, Estrie et Laurentides, 2021, en % de la population active



Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2021), analyse RCGT.

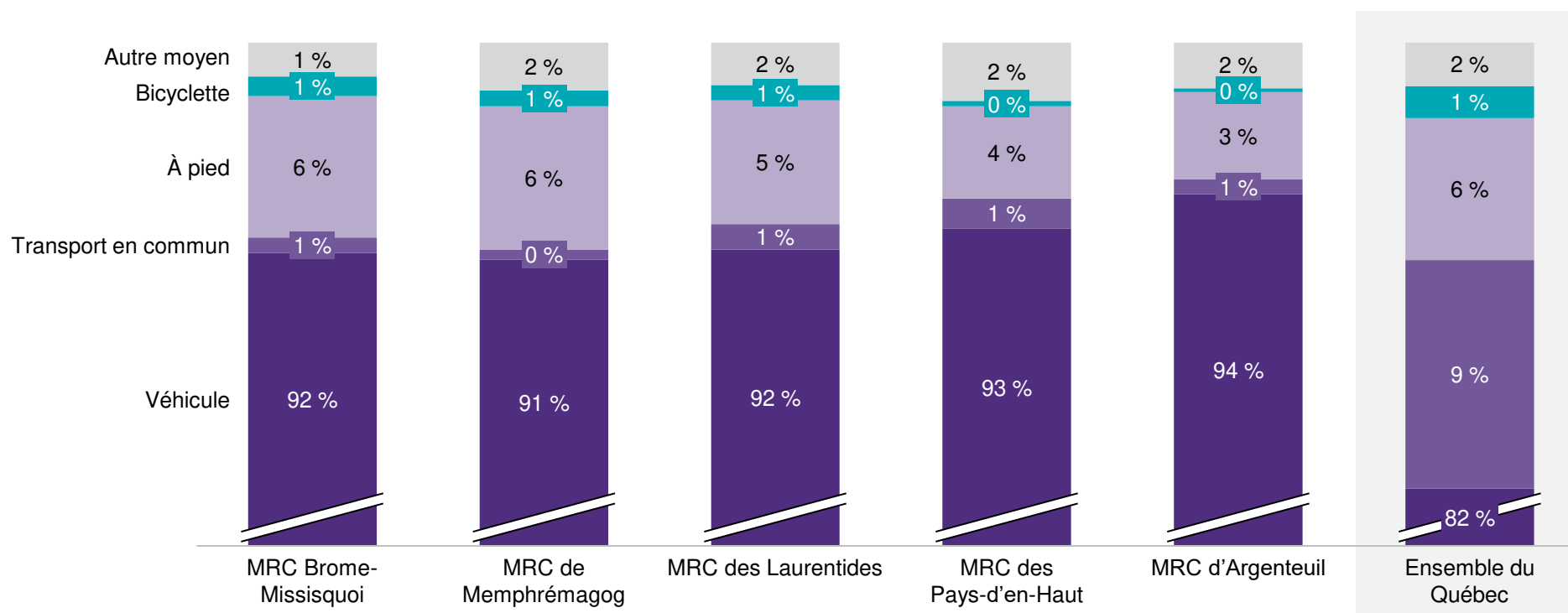
Malgré le fort taux de navettage en véhicule, une proportion considérable se rend au travail à pied

Mode de transport pour le navettage

Ce constat est d'autant plus vrai pour les MRC de l'Estrie où la proportion de transports actifs (7 %) est similaire à celle de l'ensemble du Québec.

Principal mode de transport pour le navettage pour la population active occupée âgée de 15 ans et plus selon la MRC

Québec, Estrie et Laurentides, 2021, en % de la population active



Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2021), analyse RCGT.

La MRC des Pays-d'en-Haut affiche une proportion élevée de ménages qui consacrent plus de 30 % au logement

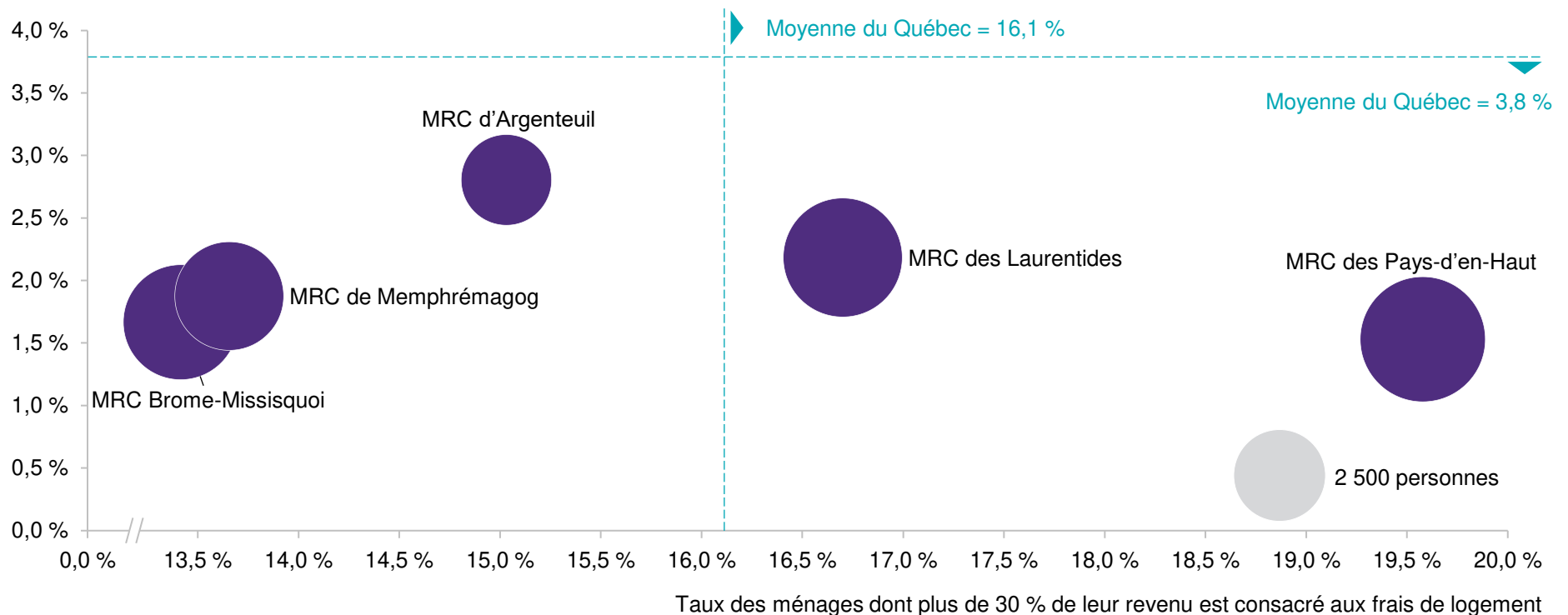
Précarité des ménages en matière de logement

Alors que la moyenne du Québec est de 16,1 %, la proportion de ménages qui consacrent plus de 30 % au logement est de près de 20 % pour la MRC des Pays-d'en-Haut. Par ailleurs, l'ensemble des MRC à l'étude affichent un taux de ménages vivant dans un appartement trop petit inférieur à la moyenne québécoise, qui est de près de 4 %.

MRC selon le taux de ménages qui consacrent plus de 30 % au logement et le taux de ménages vivant dans un logement trop petit

Québec, Estrie et Laurentides, 2021, en % des ménages

Taux de ménages vivant dans un appartement trop petit



Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2021), analyse RCGT.

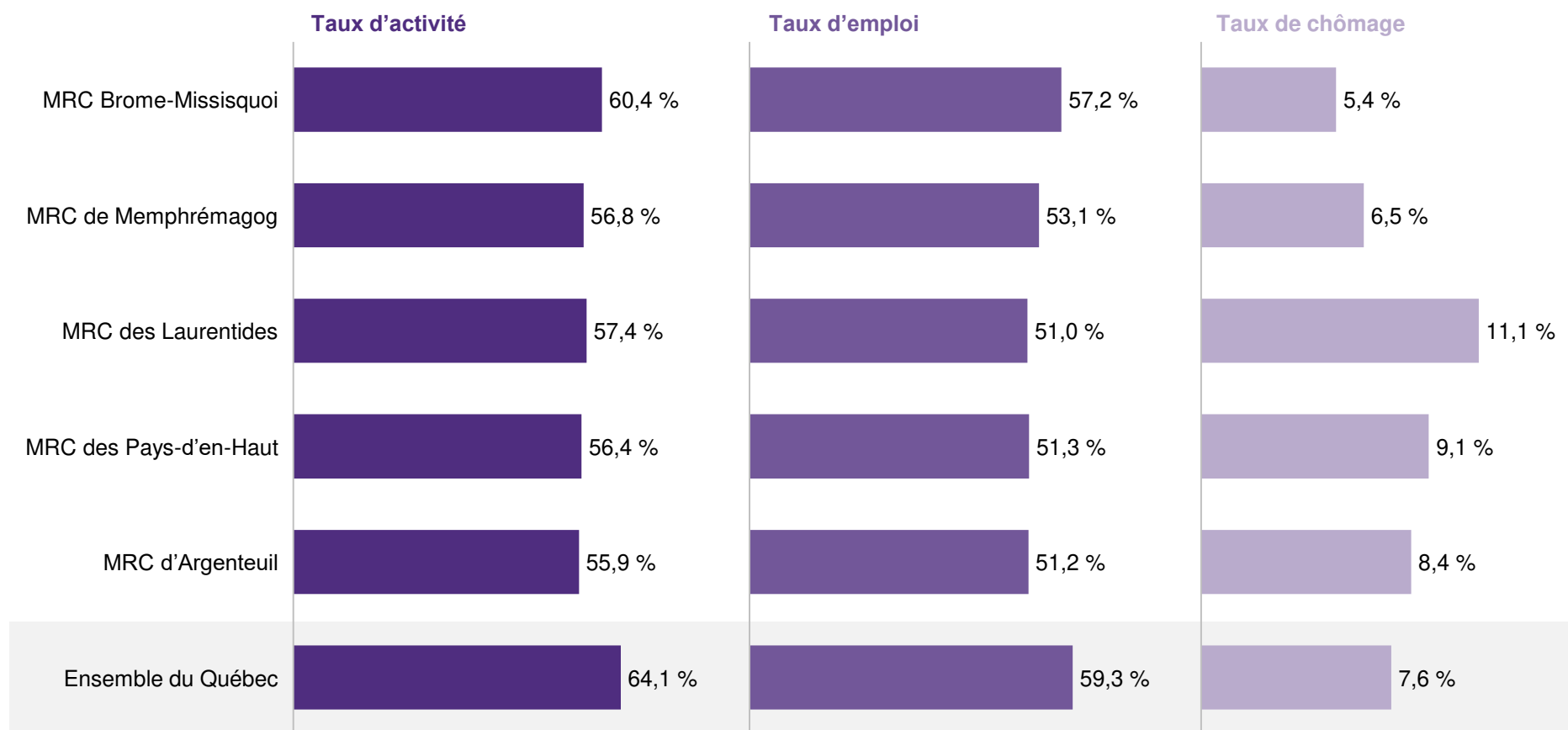
La MRC des Laurentides affiche le taux de chômage le plus élevé selon les dernières données du recensement

Données relatives au marché du travail

Note : Les données du recensement 2021 ont été produites en période pandémique. Les données relatives au marché du travail actuel ont probablement évolué. Il est ainsi possible que le taux de chômage réel soit largement plus faible.

Taux d'activité, d'emploi et de chômage selon la MRC

Québec, Estrie et Laurentides, 2021, en % de la population



Sources : Statistique Canada (Profil du recensement 2021), analyse RCGT.

Les services d'hébergement et de restauration affichent un salaire plus faible que les autres industries

Comparaison du salaire horaire selon le secteur d'activités

Comparaison du salaire horaire moyen selon le secteur d'activité

Québec, 2022, en \$ de l'heure



Source : Statistique Canada (Tableau 14-10-0064-01).

Le prix médian des logements a connu une hausse dans l'ensemble des régions à l'étude

Évolution du prix médian des logements

Évolution du prix médian des logements

Laurentides et Estrie, 2018-2022, en \$

	2018	2019	2020	2021	2022
Laurentides					
Unifamiliale	256 000 \$	268 000 \$	300 000 \$	370 000 \$	449 000 \$
Copropriété	206 700 \$	210 000 \$	232 000 \$	285 000 \$	359 900 \$
2 à 5 logements	290 000 \$	318 500 \$	336 350 \$	400 000 \$	485 000 \$
Estrie					
Unifamiliale	200 000 \$	209 265 \$	225 000 \$	285 000 \$	347 500 \$
Copropriété	175 000 \$	174 000 \$	175 000 \$	237 000 \$	291 000 \$
2 à 5 logements	212 000 \$	226 500 \$	245 000 \$	294 000 \$	333 000 \$
Ensemble du Québec					
Unifamiliale	248 500 \$	255 000 \$	275 000 \$	325 000 \$	379 500 \$
Copropriété	247 000 \$	255 900 \$	274 000 \$	317 995 \$	363 755 \$
2 à 5 logements	355 000 \$	367 000 \$	374 000 \$	399 900 \$	443 000 \$

Sources : JLR Solutions foncières, analyse RCGT.

La pandémie a apporté des niveaux records de volume de ventes de logement

Évolution du volume de vente des logements

Évolution du volume de vente des logements

Laurentides et Estrie, 2018-2022, en nombre de ventes

	2018	2019	2020	2021	2022
Laurentides					
Unifamiliale	9 650	10 454	13 352	12 836	8 915
Copropriété	2 515	3 049	3 769	4 094	2 744
2 à 5 logements	1 181	1 254	1 760	2 438	1 598
Estrie					
Unifamiliale	4 023	4 222	5 417	8 021	5 656
Copropriété	491	564	781	1 665	1 317
2 à 5 logements	435	513	672	1 517	1 039
Ensemble du Québec					
Unifamiliale	81 090	87 471	103 298	103 004	76 627
Copropriété	34 434	38 476	41 751	46 842	36 071
2 à 5 logements	12 157	13 348	15 552	20 573	15 419

Sources : JLR Solutions foncières, analyse RCGT.

En Estrie, un total de 442 répondants ont complété le sondage sur la villégiature

Détails des répondants par municipalité : Estrie

Municipalités	Nombre	Municipalités	Nombre
Bromont	97	Stukely-Sud	2
Sutton	68	Abercorn	1
Magog	50	Brigham	1
Canton d'Orford	32	Canton de Hatley	1
Lac-Brome	30	Cowansville	1
Canton de Potton	27	Bedford (canton)	0
Eastman	22	Bedford (ville)	0
Canton de Stanstead	20	East Farnham	0
Austin	19	Farnham	0
Dunham	15	North-Hatley	0
Bolton-Est	11	Notre-Dame-de-Stanbridge	0
Sainte-Catherine-de-Hatley	9	Pike River	0
Saint-Étienne-de-Bolton	8	Saint-Armand	0
Frelighsburg	7	Saint-Benoît-du-Lac	0
Brome	6	Saint-Ignace-de-Stanbridge	0
Ayer's Cliff	4	Sainte-Sabine	0
Bolton-Ouest	4	Stanbridge East	0
Ogden	4	Stanbridge Station	0
Hatley	3	Stanstead	0
Total			442

Sources : Sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT

Dans les Laurentides, un total de 2 351 répondants ont complété le sondage sur la villégiature

Détails des répondants par municipalité : Laurentides

Municipalités	Nombre	Municipalités	Nombre
Mont-Tremblant (ville de)	219	Mille-Isles	41
La Minerve	192	Mont-Blanc	41
Harrington	162	Saint-Adolphe-d'Howard	40
Gore	148	Saint-Adèle	27
Wenworth	125	Saint-André-d'Argenteuil	27
Val-Morin	110	Wenworth-Nord	26
Val-David	108	Arundel	25
La Conception	105	Sainte-Agathe-des-Monts (ville de)	25
Brownsburg-Chatham	88	Morin-Heights	19
Lantier	86	Lachute	15
Lac-Supérieur	79	Saint-Anne-des-Lacs	10
Amherst	78	Piedmont	9
Val-des-Lacs	78	Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson	9
Labelle	77	Huberdeau	5
Grenville-sur-la-Rouge	73	Lac-de-Seize-Iles	5
Montcalm	69	Saint-Sauveur	5
Ivry-sur-le-Lac	63	Estrel	4
Barkmere	57	Grenville	1
Sainte-Lucie-des-Laurentides	51	Brébeuf	0
Lac-Tremblant-Nord	49		
Total			2 351

Sources : Sondage mené par Léger auprès des villégiateurs, analyse RCGT

La taxe sur l'hébergement offre un soutien aux régions de villégiature pour développer leur offre touristique

Programme de la taxe sur l'hébergement touristique

Les touristes doivent payer une taxe sur l'hébergement pour chaque séjour de moins de 32 jours consécutifs dans un établissement d'hébergement qui est visé par la taxe sur l'hébergement et qui est situé dans l'une des régions touristiques du Québec. Ce montant s'élève à 3,5 % du prix de la nuitée, ce qui exclut la valeur du petit-déjeuner, du stationnement et des autres biens et services fournis avec l'hébergement.

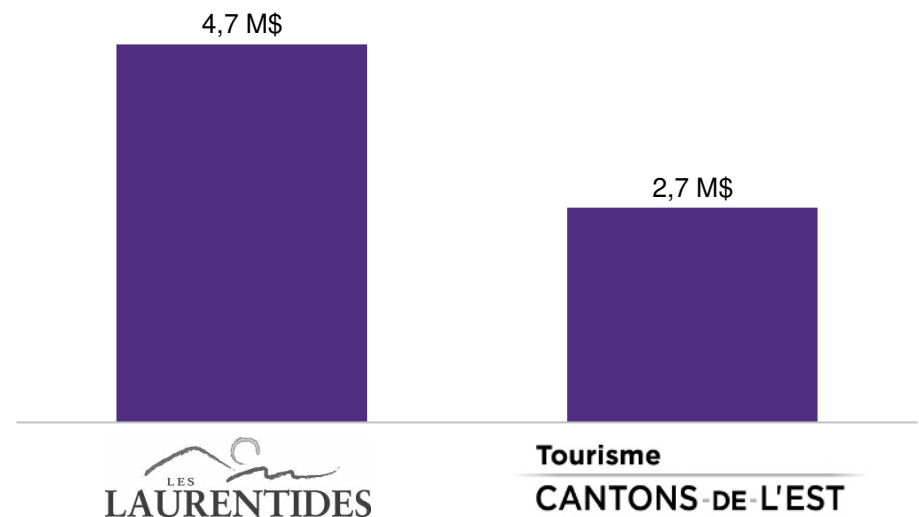
La taxe sur l'hébergement sert à assurer le financement du Fonds de partenariat touristique mis sur pied pour soutenir et renforcer l'industrie touristique québécoise. Plus spécifiquement, cette taxe est dédiée aux associations touristiques régionales (ATR) qui œuvrent à titre de représentantes des divers intervenants touristiques des régions.

Le financement des ATR leur permet d'assurer la promotion et la mise en marché des produits touristiques, de développer du matériel permettant l'accueil, l'information et la signalisation touristique et d'améliorer l'offre touristique actuelle.

Pour les Laurentides, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021, les montants provenant de la taxe d'hébergement pour la promotion étaient de 4,7 M\$. Pour les Cantons de l'Est, pour la période du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022, ce montant était de 2,7 M\$.

Revenus obtenus de la taxe sur l'hébergement

Laurentides et Cantons-de-l'Est, 2021-2022, en millions \$



Notons toutefois que bien que les montants engendrés pour les ATR soient importants, ces derniers ne servent pas à directement améliorer les services pour les résidents, tels que l'aqueduc, les routes, etc.

Source : Rapport annuel de Tourisme Laurentides 2021-2022, Rapport annuel de Tourisme Canton-de-L'Est 2021-2022, analyse RCGT.

Coordonnées

Nicolas Plante

Associé – Conseil en management
514 954-4633 | Plante.Nicolas@rcgt.com

Jean-Philippe Brosseau

Vice-président de pratique – Conseil en management
418 647-5413 | Brosseau.Jean-Philippe@rcgt.com

Marie-Pier Bernard

Directrice – Conseil en management
418 999-3977 | Bernard.Marie-Pier@rcgt.com



Raymond Chabot
Grant Thornton

rcgt.com

© Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L., 2021. Tous droits réservés.

« Grant Thornton » fait référence à la marque sous laquelle les sociétés membres de Grant Thornton fournissent des services de certification, de fiscalité et de conseil à leurs clients, et peut aussi désigner une ou plusieurs sociétés membres, selon le contexte. Raymond Chabot Grant Thornton S.E.N.C.R.L. est une société membre de Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL et les sociétés membres ne constituent pas une association mondiale. GTIL et chacune des sociétés membres sont des entités juridiques indépendantes. Les services professionnels sont offerts par les sociétés membres.