

Le tourisme de villégiature en Estrie

Roger Nadeau and Danielle Gilbert

Volume 7, Number 2, July 1988

Villégiature et tourisme

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1080408ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1080408ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Université du Québec à Montréal

ISSN

0712-8657 (print)

1923-2705 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Nadeau, R. & Gilbert, D. (1988). Le tourisme de villégiature en Estrie. *Téoros*, 7(2), 3–10. <https://doi.org/10.7202/1080408ar>

Le tourisme de villégiature en Estrie

Roger Nadeau*
et Danielle Gilbert**



Avant-propos

Comme c'est souvent le cas dans le domaine du tourisme, il est habituellement souhaitable que les auteurs précisent au point de départ leur terminologie, la portée qu'ils concèdent à certains concepts ainsi que les philosophies qu'ils véhiculent. Ces points étant éclaircis, il sera sans doute plus facile pour les lecteurs de suivre le cheminement proposé.

a) La villégiature

Bien que le concept de villégiature soit assez large, il fait toujours référence à des formes de tourisme se pratiquant en relation avec le milieu naturel, la campagne, les zones littorales ou montagneuses. Ces secteurs sont recherchés comme antidote au rythme de vie trépidant imposé par nos sociétés post-industrielles caractérisées par les concentrations urbaines, par le stress, le bruit et la course soutenus. Quant cela lui est possible, l'individu cherche à fuir ce milieu agressant;

les fins de semaine et la période des vacances annuelles deviennent donc des moments privilégiés où il peut refaire le plein de calme, de détente et de décompression dans un milieu qui s'y prête. Ce besoin est devenu tellement criant que les zones lacustres situées à proximité des grands centres urbains ont littéralement été envahies par des masses de villégiateurs. Au Québec seulement, le nombre de résidences secondaires est passé de 138 000 en 1971 à environ 325 000 en 1984⁽¹⁾. Ce phénomène n'est pas nouveau car déjà en 1963, Louis Burnet en signalait déjà les impacts majeurs sur nos modes de vie:

"Ce phénomène hebdomadaire et surtout annuel est d'une extrême complexité. Il représente la forme moderne du nomadisme, mais d'un nomadisme en perpétuelle évolution. Il transforme nos habitudes de vie et de pensée essentiellement sédentaires. Les notions de richesse, de densité de population, sont à réviser. Les grands courants humains se déplacent, les professions se diversifient, de nouvelles agglomérations naissent et l'économie s'adapte au nouveau concept: le semi-nomadisme des populations évoluées."⁽²⁾

Étymologiquement, villégiature signifie "séjour à la campagne" et "maison de plaisance à la campagne"⁽³⁾. La villégiature est donc liée à la présence de ces maisons de plaisance (qu'on appelle maintenant davantage "chalet" ou "résidence secondaire") lesquelles constituent le mode d'hébergement du villégiateur séjournant à la campagne, dans la nature. Ce sont les qualités et les attraits particuliers de cette nature qui justifient et expliquent cette forme de tourisme⁽⁴⁾.

Mais bien sûr, le phénomène de la villégiature ne se limite pas strictement à la présence de milliers de chalets sur le pourtour des cours d'eau; il existe aussi, et de plus en plus, des centres de villégiature, des stations de villégiature, des condos en villégiature, des apart-hôtels de villégiature... etc. ...⁽⁵⁾. Il est cependant utile de préciser que le présent texte ne porte que sur la réalité des résidences secondaires (chalets).

b) La résidence secondaire

Même si à priori le concept de la résidence secondaire semble facile à circonscrire, dans les faits, ce n'est pas toujours évident:

* Roger Nadeau est professeur au Département de géographie de l'Université de Sherbrooke.
** Danielle Gilbert est détentrice d'une maîtrise en géographie de l'Université de Sherbrooke.

" - Les résidences secondaires ne constituent pas un type net et précis mais elles forment plutôt un groupe arbitrairement identifié dans une continuité.

- Les caractéristiques de la résidence secondaire peuvent inclure d'autres modes d'hébergement tels les roulotte qui sont considérées par certains pays.

- La définition adoptée affecte le nombre de résidences secondaires identifiées, et de ce fait, la géographie des résidences secondaires."⁽⁶⁾

"Second homes include vacation residences such as houses, cottages, cabins, lodges and residences for non-vacation use such as hotel rooms or suites, or apartments reserved as a convenience when traveling, to offset commuting problems, and the like."⁽⁷⁾

"Habitation appartenant à un membre du ménage et utilisée en saison comme lieu de villégiature ou pour les loisirs, par exemple, une cabane de chasse, un chalet de ski, un chalet d'été ou n'importe quel logement servant surtout aux loisirs. Ne sont pas compris les roulotte, bateaux..."⁽⁸⁾

Comme on peut le constater à la lumière de ces dernières définitions, le phénomène de la résidence secondaire peut être appréhendé avec plus ou moins de latitude. Pour les fins du présent texte, la définition de la résidence secondaire a une portée assez restrictive: elle se limite à peu près strictement au chalet de plaisance implanté surtout sur le pourtour des lacs ou à flanc de montagne:

"C'est la propriété personnelle d'une personne n'habitant pas la commune et d'origine généralement citadine, qui l'utilise généralement pour ses fins de semaine ou ses vacances, tout en pouvant la louer pour une certaine période."⁽⁹⁾

"C'est une habitation fixe, appartenant à un membre du ménage, utilisée périodiquement à des fins autres que le travail (détente et loisir surtout) et dont le ménage propriétaire sera habituellement le principal utilisateur."⁽¹⁰⁾

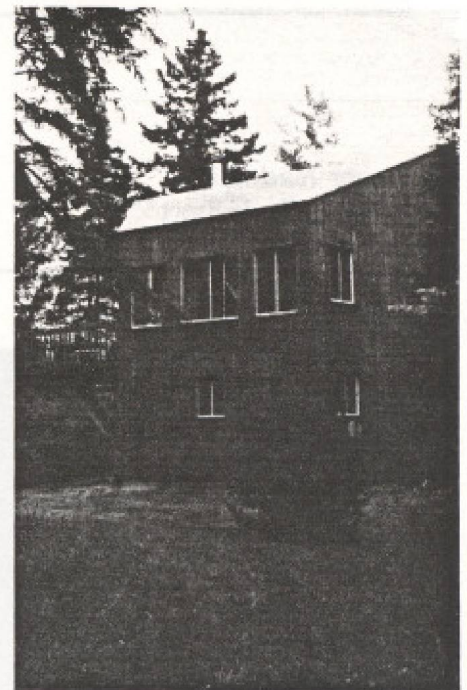
La villégiature: la mal aimée de l'industrie touristique

Si on reconnaît que le tourisme se caractérise par un déplacement hors de son horizon habituel, par un séjour d'au moins une nuitée, et cela réalisé comme activité de loisir et de consommation, on doit bien admettre que la villégiature en résidence secondaire fait partie intégrante du phénomène touristique et qu'elle devrait être considérée comme tel. Il nous apparaît en effet que la villégiature est une des formes de tourisme qui apporte le plus à une région. Ce sont les villégiateurs qui, les premiers, identifient et délimitent les régions touristiques et c'est en s'appuyant sur leur présence importante que les autres types de services touristiques viennent s'implanter. Le théâtre de la Marjolaine s'est implanté à Eastman en comptant

d'abord sur la clientèle des villégiateurs; il en fut de même pour les relais gastronomiques, auberges de campagne et autres commerces ne pouvant se justifier par la population en résidence permanente.

La villégiature est un des plus importants facteurs contribuant à atténuer les disparités régionales sur le plan économique. Le tourisme de villégiature provoque, en effet, un déplacement salutaire des ressources économiques des régions riches (les grands centres urbains) en faveur des régions moins bien pourvues (les régions rurales périphériques aux zones urbaines). Une partie importante de cet impact s'explique par le dédoublement de services qu'implique la villégiature; le propriétaire de chalet s'est équipé de meubles et d'appareils ménagers en ville mais il doit en faire autant à la campagne; il paie des taxes scolaires et municipales en ville, et il fait de même à la campagne; en ville, il paie des assurances pour sa maison, achète des matériaux de construction, de la nourriture et des vêtements, assume des dépenses liées au chauffage, à l'entretien de l'automobile ainsi qu'à ses loisirs et divertissements... etc. ... et il en fait tout autant à la campagne, à sa résidence secondaire. Une partie appréciable de ces dépenses sont effectuées localement, à l'intérieur de la zone de villégiature. Si on se réfère à l'étude sur Magog-Orford dont il sera question ultérieurement (portant sur 4644 chalets), chaque propriétaire de résidence secondaire a consacré, en moyenne, sur une base annuelle, 3900\$ en 1984 pour pouvoir profiter de son chalet; de cette somme, 2798\$, soit 71,7% étaient dépensés en région⁽¹¹⁾. Il n'y a pas beaucoup de forme de tourisme au Québec qui peuvent se vanter de générer un impact économique aussi important, surtout si on considère qu'il s'agit ici d'un "tourisme captif", c'est-à-dire que dû à la présence fixe du chalet et donc d'un investissement personnel majeur, le villégiateur est donc presque obligé d'y revenir année après année, ce qui fait que le 3900\$ se multiplie par 10, 20, 30 ou 40 années... sans aucune subvention gouvernementale!

Cette activité intense liée à la villégiature a été le précurseur de la notoriété et de la crédibilité de plusieurs régions touristiques du Québec. C'est cette présence qui a suscité la venue et le développement de stations où s'ajoutent maintenant hôtels, condominiums, apart-hôtels, auberges, centre de villégiature en plus d'une gamme diversifiée de services et d'activités récréo-touristiques et culturelles. Pourtant, on se demande encore dans certains milieux si le tourisme de villégiature fait vraiment bien partie de l'industrie touristique, si c'est du vrai tourisme. Ainsi, on reconnaît par exemple que Sutton est une station touristique hivernale à cause de son centre de ski alpin alors qu'on l'oublie presque complètement du décor touristique estrien durant la saison estivale même si on peut compter 550 à 600 résidences secondaires dans le secteur. Bien plus; dans le devis préparé par le ministère du Tourisme du



Québec dans le cadre des Plans de développement touristique de chacune des ATR du Québec, le tourisme de villégiature a été complètement évacué, mis de côté; ce qui nous apparaît être une aberration totale. Comment peut-on penser décrire la problématique touristique d'une région comme l'Estrie et procéder à une évaluation globale de l'offre et de la demande sans tenir compte de ses 18 500 chalets et de son demi-milliard de dollars en valeur foncière?? "À cause du facteur répétitif, à cause du séjour trop long, parce que ce sont des Québécois qui dépendent au Québec" nous a-t-on répondu. Doit-on en conclure que les ménages québécois qui en seront cette année à leur 19e vacance annuelle sur les plages du Maine ne doivent plus être considérés comme des touristes? Doit-on en conclure que les milliers de ménages québécois qui vont passer l'hiver en Floride devraient être exclus des statistiques touristiques? Doit-on en conclure que les milliards de dollars dépensés au Québec par les villégiateurs sont moins importants que les centaines de millions de dollars qui nous sont apportés par les étrangers en visite chez nous? Oui, vraiment, le tourisme de villégiature est le mal aimé de notre industrie touristique!

1. La villégiature en Estrie

Le tableau 1 donne une idée assez précise de l'état de la villégiature en résidences secondaires en Estrie, ainsi que son évolution numérique au cours des quatre dernières années. On observe que dans la plupart des MRC de la région, le nombre de résidences secondaires connaît une légère baisse, ce qui se répercute bien sûr sur la population saisonnière. Le nombre de chalets est passé de 18 408 à 17 840 entre 1984 et 1987, alors que pendant la même période, la population saisonnière passait de 88 378 à 70 726. Par

TABEAU 1
Nombre de résidences secondaires, population saisonnière* et
évaluation foncière, 1984 et 1987, région de l'Estrie, par MRC

MRC		Résidences secondaires	Population saisonnière	Évaluation foncière (M\$)	
Le Granit	1984	2 249	9 371	31,8	
	1987	2 268	8 786	39,3	(+23,6)
Le Haut Saint-François	1984	1 379	4 887	15,4	
	1987	1 377	5 459	17,3	(+12,3)
Coaticook	1984	743	1 593	11,6	
	1987	698	1 148	13,1	(+12,9)
Memphrémagog	1984	5 742	24 074	183,2	
	1987	5 326	16 972	214,7	(+17,2)
Le Val Saint-François	1984	1 427	4 953	24,1	
	1987	1 233	4 705	28,8	(+19,5)
L'Or Blanc	1984	631	1 528	5,6	
	1987	596	766	5,9	(+5,3)
Brome-Missisquoi	1984	2 345	15 078	73,7	
	1987	2 389	10 322	87,9	(+19,2)
La Haute Yamaska	1984	541	2 946	10,1	
	1987	494	3 117	10,6	(+4,9)
L'Amiante	1984	2 741	13 807	37,0	
	1987	2 890	12 748	41,8	(+12,9)
Sherbrooke	1984	610	10 142	12,6	
	1987	569	6 703	18,5	(+46,8)
TOTAL:	1984	18 408	88 378	405,1	
	1987	17 840	70 726	477,9	(+17,9)

Source: Ministère des Affaires municipales, 1984 et 1987.

*: Estimations fournies par chacune des municipalités.
 Tableau: Roger Nadeau, Université de Sherbrooke.

contre, l'évaluation foncière connaissait un bond de 17,9%, passant de \$405,1 millions à \$477,9 millions. Nous sommes donc tout près du demi-milliard de dollars: ça commence à valoir la peine de prendre le phénomène au sérieux! En Estrie, l'évaluation foncière moyenne se situe à 26 788\$, une des plus élevée au Québec.

Une brève analyse permet de constater que d'une MRC à l'autre, les disparités peuvent être fort importantes; on verra au chapitre suivant, qu'à l'intérieur même d'une MRC, les écarts peuvent être très prononcés d'une municipalité à l'autre. Ainsi, si l'évaluation foncière moyenne se situe à 26 788\$, Memphrémagog avec 40 368\$, Brome-Missisquoi avec 36 835\$ et Sherbrooke avec 32 513\$ sont largement au-dessus de la moyenne alors que le Haut St-François et l'Or Blanc ferment la marche avec des moyennes respectives de 12 563\$ et 9 900\$. Par ailleurs, on observe des écarts tout aussi importants en ce qui a trait au nombre moyen de villégiateurs qui séjournent à la résidence secondaire. Selon les données recueillies par le ministère des Affaires municipales, cette moyenne se situerait à 3,9 en Estrie, mais

elle atteindrait 11,6 dans la MRC de Sherbrooke et 6,3 dans Brome-Missisquoi, comparativement à 1,6 dans la MRC de Coaticook et 1,3 dans l'Or Blanc.

2. Magog-Orford à la loupe

Le portrait d'ensemble dressé dans les prochaines lignes a été tiré d'une étude produite en 1984 sur la villégiature privée dans la région de Magog-Orford en Estrie⁽¹²⁾. En plus de vérifier les implications sociales, spatiales, économiques et environnementales de la villégiature sur le territoire, cette recherche a porté sur l'évolution de cette forme de tourisme, par la comparaison avec une autre étude réalisée en 1971 sur le même secteur⁽¹³⁾.

Le choix de la région de Magog-Orford a découlé, bien sûr de cette possibilité de comparer, mais aussi de l'intérêt que suscite cette zone pour son potentiel touristique et de l'implantation historique du phénomène sur ses terres. L'obtention des données de base provient de deux sources: les données d'ensemble ont été recueillies à même les

rôles d'évaluation des quatorze municipalités de la zone, alors que les données plus approfondies ont été ramassées à l'aide d'un questionnaire envoyé à un échantillon représentatif de propriétaires de chalets. Cet échantillon sélectionné scientifiquement tient également compte d'une représentativité par municipalité. Sur un total de 464 questionnaires, 193 ont été retournés et acceptés, apportant un taux de réussite parfaitement valable statistiquement (41,6%)⁽¹⁴⁾. L'organisation mondiale du tourisme affirme qu'un taux de 40% à 50% est rarement obtenu dans ce genre d'enquête⁽¹⁵⁾.

Un poids lourd ou léger?

La région de Magog-Orford comptait 4644 résidences secondaires en 1984, soit 35% du stock résidentiel (figure 1). Le taux de fonction résidentielle (TFR) tel que proposé par Barbier⁽¹⁶⁾ atteint pour la région 54%, taux qui approche dangereusement le seuil de dépendance. Lorsqu'une région détient un TFR de plus de 60%, on peut affirmer que le phénomène est une ressource essentielle au développement de cette zone.

Monétairement, la villégiature privée allait chercher 22,5% de la valeur d'évaluation totale régionale, soit plus de 146 000 000\$ (de 1984). Il existe cependant des écarts locaux qui permettent d'identifier des secteurs ou localités particulièrement vulnérables face à la villégiature, alors que plus de 50% du budget provenait des taxes payées par les villégiateurs. La valeur moyenne d'une résidence secondaire dans Magog-Orford était de 32 300\$ avec des écarts moyens locaux variant de 17 500\$ à 53 000\$.

La villégiature privée apparaît comme un secteur d'activité particulièrement important pour la région; les immobilisations à elles seules contribuent largement à la santé administrative de certaines localités.

Comparativement aux données de Nadeau en 1968⁽¹⁷⁾, notre étude apporte la vérification d'un comportement relativement récent des villégiateurs. Sur les douze municipalités étudiées dans les deux études (figure 1), seulement 309 résidences secondaires s'y seraient ajoutées. Cette faible progression est d'autant moins réaliste que dans le seul canton d'Orford, plus de 300 chalets ont été construits depuis 1968. On peut donc croire que l'excédent de certaines localités a été annihilé par la perte quantitative d'autres municipalités. Ce déficit serait attribuable à la mutation résidentielle, pratique qui consiste à transformer le chalet en domicile permanent. Ce comportement s'est davantage produit dans les secteurs à proximité de Sherbrooke, ville hébergeant un grand nombre de villégiateurs de la région. L'origine du propriétaire liée au facteur distance semble être une des motivations majeures de transformation du chalet en domicile permanent.

Bien qu'en 1984, le TFR s'approchait du seuil de dépendance, il faut mentionner que

ce taux a régressé depuis 1968 de plus de la moitié. Autre diminution notable, le pourcentage de l'évaluation foncière provenant des résidences secondaires: cette forme de résidence comptait pour 50% de la valeur régionale en 1968 par rapport à 20% en 1984.

Le poids de la villégiature privée dans la région Magog-Orford, bien qu'encore important, a connu une baisse résultant de l'activité d'autres types d'immobilisations, qui permet de décentraliser progressivement le pouvoir qu'exerçait cette forme de tourisme sur l'action ou l'inertie de certaines autorités locales.

Là haut sur la montagne...

C'est avant tout grâce à sa montagne et aux nombreux lacs qu'elle abrite que la région a su attirer ses quelque 4600 propriétaires de chalet. La villégiature privée est depuis longtemps associée à l'élément lacustre. Voilà pourquoi on a envahi les extrémités des lacs pour ensuite s'étendre sur les rives adjacentes de qualité. On a même défié des rivages inaptes à la construction dans le but ultime d'avoir un accès direct avec l'eau. Apparurent finalement les développements linéaires double, triple et même des développements densément lotis. Cet acharnement sur l'élément lacustre de la région Magog-Orford apporte comme conséquence une saturation (voire une sursaturation dans certains cas) du couloir riverain régional. Certes, certains lacs demeurent encore accessibles, mais la majorité se retrouve avec un déséquilibre de leur environnement inhérent à quatre actions de la villégiature privée en particulier: artificialisation, déboisement, densification et surutilisation du couloir lacustre.

En analysant l'étendue spatiale du phénomène depuis 1971 et à la lumière des résultats de notre enquête, il appert que les propriétaires de chalet ont constaté cette saturation et ont réagi en s'adaptant à un nouveau milieu d'implantation, le milieu non-riverain (plus de 300 mètres d'un lac). Concept non-observé en 1971, ce milieu accueillait en 1984, 19% des résidences secondaires de la région (environ 880). Cette transition du lac à la montagne origine de cinq motivations principales du propriétaire:

- qualité du paysage non-riverain (panorama et nature)
- tranquillité du secteur montagneux
- prix d'achat plus raisonnable en milieu non-riverain
- rareté et surenchère des terrains lacustres
- la pratique de sports d'hiver liée à la montagne

On ne peut prétendre que cette transition s'applique à toutes les régions du Québec puisque son apparition a été conditionnée par deux éléments: la saturation du couloir riverain et la présence d'un relief attrayant.

Cependant, on peut affirmer que l'eau n'est

plus un facteur conditionnel à l'implantation d'une résidence secondaire dans le secteur Magog-Orford.

À qui le beau chalet?

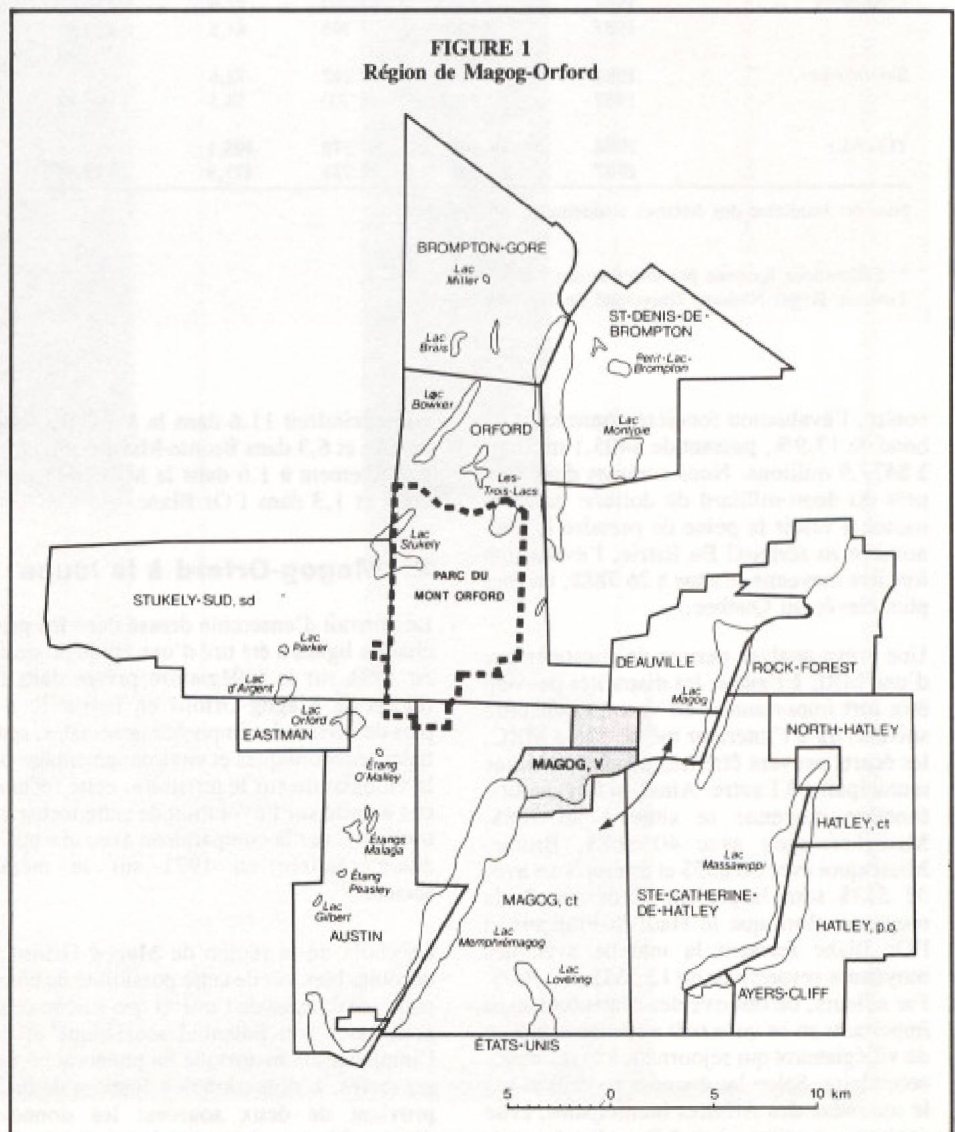
À quoi ressemble le villégiateur possédant un chalet dans la région d'étude?

D'abord et avant tout, c'est un citoyen qui parcourt moins de 160 kilomètres pour venir dans la région. 50% des propriétaires arrivent de la zone montréalaise, alors que 32% habitent en permanence Sherbrooke ou la région immédiate. Malgré la proximité de Magog-Orford avec la frontière américaine, seulement 2% des villégiateurs la traversent, ce qui représente un taux beaucoup moins élevé qu'anticipé. Cette illusion du nombre est causée par le regroupement spatial des résidences secondaires appartenant à des Américains.

Québécois dans 97% des cas, il est toutefois francophone à 84%. Le groupe linguistique a une influence sur le profil villégiateur de la région à cause des différences existant dans les mentalités et comportements. Le villégiateur

a en moyenne 51 ans alors que la moyenne québécoise pour les 25 ans et plus était de 46 ans en 1981⁽¹⁸⁾. L'âge du propriétaire de chalet varie selon la langue, puisque le francophone est plus jeune que l'anglophone d'une dizaine d'années. Étant marié, le villégiateur voit cependant s'affaiblir la taille de sa famille dépendante à cause de cet âge relativement avancé. Cette incidence influencera d'ailleurs la fréquentation du chalet. Plus de 60% des propriétaires de chalet ont atteint une scolarité post-secondaire (42% sont universitaires), ce qui tend à démontrer que le niveau de scolarité a une influence sur la possession d'une résidence secondaire. Cette constatation contredit les affirmations d'une étude du ministère du Loisir, de la Chasse et de la Pêche qui, en 1983, disait: "la scolarité ne semble pas un facteur déterminant"⁽¹⁹⁾. Quant à la profession exercée par le villégiateur, elle est libérale ou cadre à 60%⁽²⁰⁾.

Même si Jean-Pierre St-Amour⁽²¹⁾ et l'étude du M.L.C.P. affirmaient que le revenu n'influencait pas la possession d'un chalet, nous devons rejeter cette position pour notre région d'étude. Le revenu médian des ména-



TABEAU 2
Évolution des jours de villégiature privée dans Magog-Orford
pour les 12 municipalités comparées

1971 3550 chalets × 90 jrs/an 4,4 pers./ménage =	1 405 800
3550 chalets × 2,2 jrs/an × 23 invités/an =	179 630
TOTAL ANNUEL:	1 585 430
1984 3859 chalets × 58 jrs/an × 3 pers./ménage =	671 466
3859 chalets × 2 jrs/an × 15 invités/an =	115 770
TOTAL ANNUEL:	787 236

ges villégiateurs était de 45 000\$ en 1984 comparativement à 20 000\$ en 1981 pour tous les ménages du Québec. 50% des ménages propriétaires d'un chalet dans Magog-Orford ont un revenu de 40 000\$ ou plus, par rapport à 12,5% pour les ménages de l'ensemble québécois.

Il existe une série de relations entre les variables socio-professionnelles difficilement dissociables, laissant entrevoir un enchaînement de cause à effet qui conduira ou non à la possession d'un chalet.

On peut affirmer que même si la villégiature privée n'est pas exclusive à une classe sociale précise, comme le disait Saint-Amour, ce mode d'hébergement favorise surtout les mieux nantis, du moins en ce qui concerne la région de Magog-Orford.

La comparaison du profil entre 1971 et 1984 démontre qu'il subit les effets du temps de la même manière que celui de la population québécoise: vieillissement, taux de divorcés accru, famille moins nombreuse, études plus avancées. Par contre, ce profil s'est modifié en accentuant certaines tendances discriminantes face à la possession d'un chalet: scolarité élevée, profession de classe supérieure, revenu toujours plus grand.

La langue et le revenu sont deux variables dont les écarts depuis 1971 sont très importants. En 13 années, le taux d'anglophones villégiateurs a chuté de 38% à 14,7%. Quant au revenu, en ramenant le dollar de 1971 à celui de 1984, on accorde au propriétaire de chalet de la région un accroissement de son revenu médian de 12 600\$ en 13 ans. Cette augmentation provient partiellement du travail des deux conjoints, pratique moins populaire au début des années 1970.

Un produit sous-utilisé

De par son nom la résidence secondaire ne peut être utilisée en permanence puisque pour demeurer secondaire, le propriétaire doit se restreindre à un maximum de 182 jours par année d'utilisation. Cependant, le maximum est loin d'être atteint dans la région puisque la médiane du séjour d'un propriétaire de chalet atteint 58 jours/année. Ces journées de séjour sont inégalement réparties, 65% des résidences secondaires de la zone étant exclusivement utilisées en été. On préfère les fins de semaine et les vacances pour venir au chalet.

Puisque la taille médiane d'un ménage propriétaire séjournant au chalet est de 3 personnes, chaque résidence secondaire voit son taux d'occupation passer à 174 jours par an (3 × 58 jours), ce qui apporte à l'ensemble régional 809 100 jours/personne de villégiature privée (174 jours × 4650 chalets).

En ajoutant à cette clientèle régulière une clientèle occasionnelle qui regroupe les invités venant au chalet, on doit ajouter 139 500 jours/personne de villégiature privée⁽²²⁾ à la région pour un total pondérable de 948 600 journées. Pondérable, parce qu'il faut penser à la clientèle temporaire qui regroupe les locataires d'un chalet pour une ou deux semaines et même davantage⁽²³⁾.

Par rapport à 1971, le villégiateur a grandement modifié la durée et la fréquence d'utilisation du chalet. Une plus grande fréquentation les fins de semaine liée à une baisse de popularité du séjour pour tout un été ont contribué à réduire l'importance du séjour estival (83 jours en 1971 à 53 jours en 1984). Inversement, le séjour hivernal se popularise alors que 63% des propriétaires vont au chalet durant cette saison comparativement à 41% en 1971. Annuellement, la durée du séjour est passée de 90 à 58 jours en 13 années. Ce facteur, jumelé à une diminution de la taille du ménage propriétaire et à un nombre d'invités moins important, a conduit à une perte de 798 194 journées/personne de villégiature privée dans la région d'étude.

À cause de l'évolution constatée depuis 1971, on peut affirmer que la résidence secondaire dans Magog-Orford est nettement sous-utilisée par rapport à son taux d'occupation potentiel, d'où la qualification "bien de luxe" qu'on lui attribue.

Apport économique + résidence secondaire = réalité rentable

Discuter du pouvoir économique de la villégiature sur un territoire d'accueil demeure un sujet délicat et difficilement pondérable. Coppock⁽²⁴⁾ et Cribier⁽²⁵⁾ ont soulevé les contradictions qui existaient dans la définition de l'importance de cet impact. Cependant, malgré la réticence de certains auteurs, il apparaît hors de tout doute que la villégiature privée influence l'économie de la région. Notre étude a pesé sur cette influence en tenant compte, et de la dépense totale qu'apporte un chalet, et de la proportion de

cette dépense effectuée dans la région où se localise la résidence secondaire. En 1984, l'enquête a permis d'évaluer à 3900\$ la dépense moyenne annuelle directement attribuable à la possession d'un chalet, ce qui représente plus de 17 500 000\$ pour l'ensemble de la villégiature privée localisée dans Magog-Orford. Par rapport à d'autres études réalisées ces dernières années, la dépense calculée dans notre sondage est très réaliste. Le Muskoka Lake Association (1984) en Ontario⁽²⁶⁾ a établi à 4700\$ la dépense totale moyenne pour un chalet dans cette région et la FAPEL (1982) a évalué à 3838\$ cette dépense pour l'ensemble du Québec⁽²⁷⁾. Finalement, le MLCP (1983) avec un chiffre estimé à 1243\$ avec erreur-standard de 95,10\$ pour l'ensemble québécois va à l'encontre de tous les autres résultats⁽²⁸⁾.

Cependant, cette dépense totale subit de nombreuses variations en fonction du profil du propriétaire et du territoire étudié, de sorte qu'il est difficile d'apporter une évaluation parfaitement conforme à la réalité. On a cependant constaté dans la région Magog-Orford que la dépense totale était en relation étroite avec le revenu du ménage, la dimension du chalet, la valeur de ce dernier et la durée du séjour. En outre, il semblerait que la valeur foncière de la résidence secondaire précisée au rôle d'évaluation permettrait de calculer assez précisément (102% dans notre cas) la dépense totale effectuée par les propriétaires de chalet. Nous avons pu évaluer l'apport réel de la villégiature privée dans l'économie régionale. Même si une partie des dépenses encourues ne représentent qu'une transposition du domicile permanent au chalet (exemple, la nourriture), d'autres dépenses constituent un surplus que doit supporter le villégiateur.

Chaque propriétaire effectuant 72% de ses dépenses dans la région de localisation du chalet, soit un montant moyen de 2798\$ par an, la villégiature privée injecte dans l'économie régionale plus de 12 500 000\$ annuellement.

On notera que ce chiffre ne tient pas compte de l'impact des clientèles occasionnelles et temporaires qui bénéficient également de ce mode d'hébergement et qui contribuent sûrement à l'économie de la zone. Une analyse détaillée de la somme dépensée en région en tenant compte des variables socio-professionnelles du propriétaire de chalet nous permet d'affirmer que la distance entre le domicile permanent et la résidence secondaire est déterminante. En effet, plus le propriétaire est éloigné de son chalet, plus ses dépenses seront effectuées dans le secteur entourant sa résidence secondaire, et plus le montant de ses dépenses sera élevé.

Le point de chute de ces dépenses (en excluant les taxes foncières) profite tout particulièrement aux centres urbains de Magog et Sherbrooke, avec 6 481 000\$ et 1 342 000\$ respectivement. Les centres secondaires tirent davantage profit de cet impact au niveau des dépenses courantes et pour le loisir.

TABLEAU 3

Origine	Dépense en région	Dépense totale	% dépensé en région
Montréal (île)	3775	4690	80,5
Montréal (banlieue)	2922	3785	77,2
Rive Sud (ouest)	2296	3375	68,0
Sherbrooke	1696	3454	49,1
Région immédiate	1159	2095	55,3

En considération de l'évolution de cet impact économique depuis 1971, il appert que la contribution de la villégiature privée dans l'activité économique de la région Magog-Orford a considérablement régressé. Concrètement, c'est 1000\$ (actualisé en dollars de 1984) de moins que chaque propriétaire dépense annuellement dans la zone. La région aurait perdu plus de 3 500 000\$ émanant de cette forme de tourisme depuis 13 ans. Il faut cependant considérer que c'est la dépense totale annuelle qui a diminué, ce qui a logiquement conduit à une baisse de la dépense régionale. Les causes de diminution de la dépense inhérente à la possession et l'utilisation d'un chalet seraient associables à 6 facteurs explicatifs:

- proportion moindre d'anglophones, groupe qui dépensait davantage
- temps de séjour au chalet réduit
- taille du ménage propriétaire plus petite
- moins d'invités venant au chalet
- des chalets plus petits en dimension
- qualité des services et du réseau d'accès à ces services mis en doute.

Malgré tout, la villégiature privée demeure un secteur important de l'activité économique régionale qui, avec un impact environnemental négatif, ne fait que confirmer l'éternelle problématique qui entoure ce phénomène: doit-on ou non encourager le développement de cette forme de tourisme? Nous sommes tentés de répondre dans l'affirmative à la condition d'appliquer de façon stricte deux principes fondamentaux: planification et réglementation.

3. Peut-on extrapoler?

Après s'être adonné à une étude assez poussée de l'impact de la villégiature dans une région, on est normalement porté à se demander quel serait cet impact à l'échelle du Québec. Voilà une question intéressante pour qui aime vivre dangereusement!

Prétendre que les 18 000 résidences secondaires de l'Estrie sont représentatives des 300 000 que compte le Québec serait sans doute plutôt risqué. Nous avons donc cherché des données supplémentaires susceptibles

de renforcer la validité d'une éventuelle extrapolation et nous avons réussi à mettre la main sur le fichier du ministère des Affaires municipales qui conserve en mémoire toutes les informations nécessaires à la confection des rôles d'évaluation, dont celles portant sur les résidences secondaires, pour chacune des municipalités du Québec. Nous avons regroupé les municipalités par Municipalité Régionale de Comté, et les MRC par Association Touristique Régionale. Ces compilations nous ont permis d'obtenir le portrait des 96 MRC (plus deux Communautés Urbaines), regroupées en 16 ATR (celles de Montréal et du Nouveau-Québec n'étant pas incluses) (voir tableau 4). Après avoir pesé la touche "total" sur la calculatrice, on obtient 199 041 résidences secondaires au Québec en 1987. Ce "total" n'est pas sans causer un choc, surtout parce qu'en 1981, l'étude du MLCP révélait que 302 300 ménages québécois possédaient une résidence secondaire; normalement, en 1987, on devrait s'attendre à en trouver 325 ou 340 000... mais le ministère des Affaires municipales n'en recense plus qu'un peu moins de 200 000. Bien qu'habitué à la précarité des données touristiques, ce trou a de quoi laisser perplexe car, enfin, 100 000 chalets, ça ne disparaît pas comme ça!

En retournant aux sources, nous apprenons que les relevés du MAM "excluent tous les logements qui ne sont pas fixés au sol, non sujet à taxation (...). De plus, il y a sans doute un nombre additionnel considérable de résidences qui sont bâties sur des territoires non organisés...". Quant aux relevés du MLCP, ils "incluent tous les genres d'hébergement privés de loisir, y compris les roulettes de camping et les maisons mobiles. L'estimation compte toutes les résidences de villégiature des territoires municipalisés et des territoires non organisés."

Notre définition est assez conforme à celle du ministère des Affaires municipales mais son relevé est incomplet à cause d'un "nombre additionnel considérable de résidences qui sont bâties sur des territoires non organisés". Le nombre réel de résidences secondaires au Québec, dans le sens des définitions retenues pour le présent document, est donc supérieur à 200 000 mais inférieur à 300 000. Il serait étonnant que ce nombre dépasse 220 000 unités. S'il est raisonnable de ten-

ter une extrapolation à partir de cette donnée, l'évaluation foncière des résidences secondaires privées au Québec atteindrait approximativement 4 350 000 000\$ en 1987, soit en moyenne de près de 20 000\$ par propriété. En outre, pas moins de un million de personnes auraient séjourné au chalet en 1986; comme ce séjour moyen s'étend sur environ 60 jours, on peut alors dire qu'il s'est passé 60 000 000 jours/personnes de villégiature en chalets privés au Québec l'année dernière.

Tentons une dernière extrapolation portant sur l'impact économique découlant de l'utilisation de 220 000 résidences secondaires. L'étude sur Magog-Orford évalue à 3900\$ la dépense moyenne annuelle directement attribuable à la possession d'un chalet mais encore ici, il est plus que probable que le secteur de Magog-Orford ne soit pas représentatif de l'ensemble des stocks québécois de résidences secondaires. En effet, l'évaluation foncière moyenne par chalet au Québec s'établit à 20 000\$; cette moyenne atteint 26 800\$ pour l'ATR de l'Estrie et dépasse le 40 000\$ dans la MRC de Memphrémagog. Par contre, l'étude de FAPEL qui porte sur l'ensemble du Québec obtenait la même dépense moyenne annuelle que nous, alors que l'étude ontarienne citée précédemment atteignait même 4700\$. Si nous prenions donc pour acquis que cette somme de 3900\$ pourrait bien être représentative, cela signifierait que les villégiateurs québécois dépensent annuellement un peu plus de 850 000 000\$ pour pouvoir séjourner à leur chalet, et que de cette somme, 615 000 000\$ sont dépensés en région... annuellement toujours!

4. La villégiature en copropriété

Sous le titre de "résidences secondaires", l'hebdomadaire *Les Affaires* publiait au début d'avril 1988 une image de la villégiature en Estrie mais sous l'angle "condominium". Il ne s'agit donc pas du type d'hébergement dont il est question dans les quatre premières parties de ce document mais pour avoir une vision complète de l'intérêt de la villégiature chez nous, il est sans doute utile de voir comment s'y comporte ce type d'établissement. Comme le journal *Les Affaires* vient de faire son enquête, nous nous inspirerons grandement de ses propos⁽³⁰⁾.

"Il y a très peu de résidences secondaires à vendre dans la région de Magog-Orford. Et lorsqu'ils en trouvent une, les acheteurs doivent s'attendre à payer plus de 100 000\$. Par contre, les projets de nouveaux condominiums croissent en nombre, et très vite! Dans les seuls cantons de Magog et d'Orford, on construira pas moins de 300 condominiums cette année. Au Lac Brome, une centaine de résidences secondaires s'ajouteront aux 250 qui ont été érigées l'an dernier".

Pour M. André Felton, agent immobilier: "pour l'instant, le lac Memphrémagog reste

TABLEAU 4
Nombre de résidences secondaires, population saisonnière*,
évaluation foncière, au Québec, 1984 et 1987, par ATR

ATR		Résidences secondaires	Estimation population saisonnière	Évaluation foncière (M\$)		Valeur moyenne par chalet (1987)
Iles-de-la-Madeleine (1 MRC)	1984	417	9 272	4,0		
	1987	331	8 758	4,7	+14,8%	14 199
Gaspésie (8 MRC)	1984	5 872	52 011	57,6		
	1987	6 023	48 660	65,6	+13,8%	10 891
Bas St-Laurent (5 MRC)	1984	6 600	19 779	73,2		
	1987	6 662	22 428	82,2	+10,9%	12 188
Québec (4 + 1 MRC)	1984	8 723	40 140	167,3		
	1987	8 483	35 940	186,7	+11,6%	22 009
Charlevoix (2 MRC)	1984	2 051	16 097	33,0		
	1987	2 082	15 952	38,7	+17,2%	18 528
Pays de l'Érable (10 MRC)	1984	12 478	38 260	147,0		
	1987	12 070	35 033	184,0	+25,1%	15 244
Coeur du Québec (10 MRC)	1984	17 020	71 326	190,4		
	1987	19 345	72 553	272,3	+43,0	14 076
Estrie (10 MRC)	1984	18 408	88 378	405,1		
	1987	17 840	70 726	477,9	+17,9%	26 788
Laurentides (8 MRC)	1984	42 442	239 204	948,8		
	1987	39 320	232 614	1 026,6	+8,2%	26 109
Outaouais (4 MRC)	1984	14 150	60 643	453,9		
	1987	19 217	80 338	518,1	+14,1%	26 960
Montérégie (13 MRC)	1984	13 418	74 126	231,1		
	1987	12 549	72 129	251,7	+8,9%	20 057
Lanaudière (6 MRC)	1984	27 469	183 414	459,4		
	1987	26 204	143 358	534,8	+16,4%	20 409
Abitibi-Témiscamingue (5 MRC)	1984	10 009	30 412	67,3		
	1987	8 878	26 067	81,5	+20,8%	9 180
Saguenay - Lac St-Jean - Chibougamau (4 MRC)	1984	12 036	53 403	126,3		
	1987	15 946	54 930	168,3	+33,2%	10 554
Manicouagan (2 MRC)	1984	2 571	5 109	18,0		
	1987	2 716	5 418	20,8	+15,5%	7 658
Duplessis (3 MRC)	1984	1 316	4 120	11,2		
	1987	1 375	2 733	12,2	+8,9%	8 873
16 ATR ou 96 MRC	1984	194 980	1 075 694 (5.5)	3 393,6		
	1987	199 041	927 637 (4.6)	3 925,0	+15,6%	19 720

Source: Ministère des Affaires municipales; méthode uniformisée d'évaluation foncière. Collaboration: Jacques Luneau, Analyse et développement, ministère du Tourisme du Québec, avril 1988.

* Estimations fournies par chacune des municipalités.
 Tableau: Roger Nadeau, Université de Sherbrooke.

- la place - où tout Montréalais financièrement à l'aise doit avoir sa résidence secondaire. La demande actuelle ne témoigne pas du tout d'un ralentissement. Les prix des résidences secondaires qui se vendent le plus rapidement se situent entre 200 000\$ et 300 000\$. Plus encore, le prix des terrains sur les rives du lac Memphrémagog n'ont pratiquement pas de prix (sic!). En fait, c'est devenu une mode. Et être à la mode, ça se

paie. L'acheteur devra payer de 1500\$ à 2200\$ le pied de façade sur le lac! Les terrains d'un acre en bordure du lac peuvent aisément dépasser les 5\$ le pied carré".

Le centre de villégiature Chéribourg compte déjà 300 villas offertes en huit modèles. Une vingtaine d'autres seront mises en chantier à l'automne 1988 et se vendront environ 100 000\$ meublées. De son côté, la station

touristique du Mont Orford prévoit construire 125 nouvelles unités à son projet du village Mont Orford au cours des 18 prochains mois. Aux Villas de l'Anse, dans le canton de Magog, sur la rive est du lac Memphrémagog, on a vendu 110 terrains et construit 60 villas au cours des deux dernières années.

"Dans le canton d'Orford, les projets de l'Auberge Estrimont et le Jardin des Sables continuent leur expansion en lançant de nouvelles phases de construction. Le prix des villas vont d'un peu moins de 100 000\$ jusqu'à 200 000\$. La majorité des acheteurs destinent leur propriété à la location. Les deux complexes comptent déjà chacun une centaine d'unités".

À Bromont, Robert Désourdy "vient de lancer Le Bromont Club, un projet de maisons en rangée se vendant entre 120 000\$ et 178 000\$. Ce projet est situé sur le Mont Soleil entre deux pistes de ski. On y accèdera en voiture en passant dans un tunnel sous une pente de ski". Le projet compte 56 unités.

Situé sur la rive ouest du Lac Brome, le Manoir Inverness comptera 120 unités au mois de juillet. Il en reste actuellement une vingtaine à vendre, à un prix variant entre 100 000\$ et 150 000\$. Cent soixante-quinze des 300 acres du projet ont été retenus pour aménager un golf de 18 trous. Le terrain inutilisé permet une expansion future puisque les bâtisses existantes n'occupent que 24 acres. De l'autre côté du lac, sur la rive est, l'Auberge du Lac Brome a déjà vendu 102 unités de copropriété en un an, entre 80 000\$ et 190 000\$. Un peu plus loin, l'Auberge Le Viking du Lac Brome vend lui aussi des unités de copropriété dans un but de location.

À priori, toutes ces données recueillies par Les Affaires ont de quoi nous réjouir car elles sont le reflet d'une grande confiance associée à la qualité du milieu naturel estrien. Par contre, on peut se demander si cette nouvelle mode du "condo de villégiature" n'est pas un peu trop euphorique et débridée. Tout cela est-il bien mesuré, rationnel? Un peu partout dans l'ouest de l'Estrie, on construit un grand nombre d'unités en copropriété, de 100, 150 ou 200 000\$ mais on ne développe pas parallèlement de volet activité - loisir-atrait. On peut se demander alors qui louent ces luxueux "condos" et quel est le taux d'occupation des unités opérationnelles. Il y aura une bonne étude à faire sur ces facettes avant de tapisser complètement la région de ces immeubles de pacha. Surtout que les promoteurs ne jouissent pas tous d'une expertise mettant le consommateur à l'abri de fort désagréables surprises. En effet, une conclusion de la réputée firme de consultants Laventhol et Horwath qui a étudié ce dossier en 1986 peut nous inciter à la prudence: "En résumé, les projets que nous avons visités nous ont permis de constater un manque d'expérience des promoteurs, un optimisme exagéré, une absence de raffinement et une gestion négligée des projets"⁽³¹⁾.

TABLEAU 5
Dépenses de séjour selon les moyens d'hébergement utilisés par les touristes québécois
tous buts de voyage, 1986

Modes d'hébergement	Voyages-personnes ('000)	Nuitées ('000)	Dépenses totales (M\$)	Dépenses séjour (\$)
Hôtel	1 391	3 170	310,8	223
Motel	1 213	3 220	235,3	194
Chalet commercial	314	1 263	48,2	153
Sous-total hôtellerie	2 918	7 653	594,3	204
Camping	679	2 845	62,5	92
Résidences parents/amis	8 563	23 167	502,2	59
Chalet privé	2 651	7 027	78,3	29
Autre	394	1 719	64,7	164
Non spécifié	139	217	9,7	70
Tous modes d'hébergement confondus	14 882	40 311	1 221,0	82

Source: Enquête des voyages des Canadiens, 1986, Statistiques Canada

Tableau préparé par Jacques Luneau, Analyse et développement, ministère du Tourisme, Québec. Compilation spéciale.

Conclusion

Au tout début de notre texte, nous prétendions que la villégiature en chalet privé était la mal-aimée de l'industrie touristique québécoise. Nous croyons peut-être avoir trouvé une explication à cette situation. Poursuivant une réflexion parallèle à la nôtre, notre camarade Jacques Luneau, du ministère du Tourisme, nous produit le tableau des "dépenses de séjour selon les moyens d'hébergement utilisés par les touristes québécois en 1986". Or ce tableau 5 est très instructif...

Si on consulte les données utilisées par le Ministère, les dépenses totales de séjour au chalet privé en 1986, ont atteint 78.3\$ millions au Québec alors que de notre côté (corroboré par plusieurs autres études), nous évaluons son impact économique à... 850\$ millions annuellement, soit 11 fois plus que le ministère du Tourisme. Toujours selon les données du Ministère, les dépenses par séjour au chalet se situe à... 29\$ par voyage-personne; il en coûterait donc trois fois plus cher pour un séjour en camping par rapport à un séjour en villégiature; de même, il en coûterait 2 fois plus cher pour un séjour chez des parents et amis qu'en villégiature!... Cela est-il plausible?

À notre avis, ce qui cause la confusion dans ce tableau, c'est l'approche de "dépenses directes". Cette approche fautive sérieusement les données dans le cas du séjour en chalet privé parce qu'elle ne peut se comparer avec la "dépense directe" en hébergement commercial. Voyons un cas concret: Jean-Paul et Ginette sont allés à leur chalet de Sutton en fin de semaine. L'essence pour l'auto, la bouffe et une petite visite au musée leur revient à 29\$ chacun qu'ils ont sorti "directement" de leurs poches pour leur subsistance immédiate. De leur côté, Réal et Céline ont passé la même fin de semaine, mais à l'hôtel de Bromont. Quant ils ont quitté, ils ont acquitté une facture de 223\$.

Qu'est-ce qui explique une telle différence? Quant l'hôtelier vous remet une facture de 223\$, pour le client c'est une dépense directe mais l'administration y a comptabilisé toutes ses dépenses indirectes; en effet, cette facture contribue à payer le chef cuisinier, les assurances sur l'établissement, l'amortissement sur l'immeuble, les coûts de chauffage, le nouvel ameublement et la peinture du balcon et les fleurs qui ornent le jardin, les mauvaises créances d'il y a deux ans et la publicité du Boston Globe, etc... etc... Toutes ces dépenses, normales et fort justifiables, sont incluses dans la facture de Réal et Céline, même s'ils ne le savent pas ou n'y pensent pas. Le villégiateur doit assumer lui aussi toutes ces dépenses-là mais la comptabilisation qu'on retrouve au tableau 5 n'en tient absolument pas compte. C'est pourquoi on ne peut comparer le 29\$ du chalet privé avec le 92\$ du camping ou le 223\$ de l'hôtel. La dépense attribuée au chalet privé est très nettement sous-évaluée dans ce cas; pour la situer dans le même contexte que les autres modes d'hébergement, il faut donc tenir compte de la dépense indirecte. À ce moment là, la villégiature sera peut-être un peu plus considérée par le ministère du Tourisme comme composante majeure de notre industrie. †

Notes explicatives

- (1) ST-AMOUR, J.-P. (1979); *La villégiature au Québec*, pp. 23-24; MLCP (1983); *La place de la villégiature privée dans les loisirs des Québécois et dans leur vie sociale et économique*, Québec, p. 5.
- (2) BURNET, Louis (1963); *Villégiature et tourisme sur les côtes de France*, p. 9.
- (3) RACINE, J. Bernard (1967); *Le tourisme de villégiature en milieu rural*, in *Bulletin de l'Association des Géographes de l'Amérique française*, pp. 159-169.
- (4) NADEAU, Roger (1971); *Le tourisme de villégiature dans l'Estrie; impact des résidences secondaires sur la vie économique, sociale et culturelle des Cantons de l'Est*, p. 2.

- (5) Par exemple, au début de 1988, l'Auberge Chéribourg dans la région de Magog-Orford devenait le *Centre de villégiature Chéribourg*.
- (6) COPPOCK, J.T. (1976); *Second Homes: Curse or Blessing?*, New York, Ed. Pergamon Press, pp. 2-3.
- (7) Congress Library (1969); *Second Home in the United States*, Washington, p. 17.
- (8) Statistique Canada (1972); *Dictionnaire des termes du recensement*, p. 47.
- (9) BARBIER, R. (1967); *Logements de vacances et résidences secondaires dans le Sud-Est méditerranéen*, in *Les Cahiers du Tourisme Série A*, Cahier 5, no 196, Aix-en-Provence.
- (10) GILBERT, Danielle (1985); *La villégiature privée: application à la région de Magog-Orford*, thèse de maîtrise, Département de géographie, Université de Sherbrooke, p. 16.
- (11) GILBERT, Danielle et NADEAU, Roger (1986); *La villégiature privée au Québec: exemple de la région de Magog-Orford*, Bulletin de recherche nos 90-91, Département de géographie, Université de Sherbrooke, p. 65.
- (12) Cette étude subventionnée par la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement a conduit à la publication des ouvrages cités en (10) et (11).
- (13) NADEAU, Roger (1971); op. cit. (4).
- (14) NADEAU (1971) obtenait un taux de 29.7%.
-Le Muskoka Lakes Association, en Ontario allait chercher un taux de 36% pour le même genre d'enquête en 1984 (tiré du Toronto Star, sept. 1984).
- Marcel Samson a obtenu un taux net de 42,6% pour un sondage sur les résidences secondaires devenues permanentes. *Contre-urbanisation et résidences secondaires*, in *Téoros*, vol. 3, no 3, octobre 1983, pp. 13-17.
- (15) Organisation Mondiale du Tourisme (1976); *Manuel sur la méthodologie des études de marché*, Madrid, 172 pages.
- (16) TFR = Nombre de résidences secondaires x 100 / Nombre de résidences principales in BARBIER (1967); op. cit. (9).
- (17) Les données recueillies dans le rôle d'évaluation par Nadeau datent de 1968 alors que l'enquête auprès des propriétaires a été réalisée en 1971 (4).
- (18) Aucun propriétaire de la région avait moins de 25 ans lors de notre enquête en 1984. La moyenne d'âge québécoise a été calculée à partir du recensement de Statistique Canada de 1981.
- (19) MLCP (1983); op. cit. (1).
- (20) Établi selon la classification des professions de Statistique Canada, 1980.
- (21) ST-AMOUR, J.-P. (1979); op. cit. (1).
- (22) (15 invités x 2 jours de séjour) x 4650 chalets: 139 500 jours/année/personne.
- (23) (En 1984, 20% des propriétaires louent leur chalet, ce qui représente 928 chalets disponibles pour des périodes plus ou moins longues de location.
- (24) COPPOCK, J.T. (1976), op. cit. (6).
- (25) CRIBIER, Françoise (1976); *Les résidences secondaires des citadins dans les campagnes françaises*, in *Études rurales*, No. 49-50, Paris, pp. 181-204.
- (26) MUSKOKA LAKES ASS., 1984 (14).
- (27) FAPEL (1982); *La villégiature, une force économique*, Montréal, 10 pages.
- (28) MLCP (1983), op. cit. (1).
- (29) MLCP (1983), op. cit., p. 5 (1).
- (30) GAGNON, Gilles, GAGNÉ, Jean-Paul, *Résidences secondaires*, in *Les Affaires*, vol. LX, no 14, Montréal, 2 avril 1988, pp. 4-5.
- (31) LAVENTHOL & HORWATH, *Analyse du phénomène de la copropriété de villégiature au Québec*, étude réalisée pour le ministère du Tourisme du Québec, Montréal, avril 1986, p. 62.