

Rapport final

Données socio-économiques en lien avec l'agrandissement
du Parc national du Mont-Orford



Raymond Chabot
Grant Thornton

L'instinct de la croissance ^{MC}

7 avril 2020

Présenté à :



Le 7 avril 2020

**Raymond Chabot
Grant Thornton S.E.N.C.R.L.**
Bureau 2000
Tour de la Banque Nationale
600, rue De La Gauchetière Ouest
Montréal, (Québec)

T 514 878-2691

Madame Brigitte Marchand
Directrice
Parc national du Mont-Orford
3321, chemin du Parc
Orford (Québec) J1X 7A2

**Objet : Rapport final – Données socio-économiques en lien avec
l'agrandissement du Parc national du Mont-Orford**

Madame,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport portant sur les Données socio-économiques en lien avec l'agrandissement du Parc national du Mont-Orford.

Ce rapport est destiné à l'usage de la direction de Parc national du Mont-Orford (ci-après le « PNMO ») et ne devrait donc pas être distribué à d'autres fins que celles convenues. Une autorisation préalable de Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L (ci-après « RCGT ») est requise pour tout autre usage.

Nous tenons à souligner l'excellente collaboration 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 supplémentaire, n'hésitez pas à communiquer avec Denis Brisebois au 514-390-4186.

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

Denis Brisebois
Vice-Président – Tourisme, loisirs et culture – Conseil en management

Table des matières

« Chez RCGT, nous faisons tous les efforts nécessaires et mettons à contribution tout notre talent pour aider les organisations performantes à réaliser leur plein potentiel de croissance. »

1. Mise en contexte	1
2. Indicateurs socio-économiques	7
2.1. Démographie	7
2.2. Revenus	10
2.3. Éducation.....	11
2.4. Immigration et mobilité	13
2.5. Emploi et industries	14
2.6. Valeurs foncières.....	16
3. Inventaire de l'offre touristique	17
3.1. Offre de service du PNMO	17
3.2. Offre touristique régionale d'agrément.....	21
3.3. Offre touristique régionale affaires et congrès ...	32
4. Performance touristique.....	35
4.1. Performance du PNMO	35
4.2. Performance régionale d'agrément.....	37
4.3. Performance régionale affaires et congrès	39
Constats.....	40
ANNEXES.....	41

1. Mise en contexte

Au cours des dernières années, le Gouvernement du Québec a fait l'acquisition de nombreux terrains afin d'augmenter la superficie du PNMO. Des audiences publiques seront tenues afin d'obtenir l'opinion de la population et des parties prenantes quant au projet d'agrandissement du PNMO.

Objectifs du mandat et méthodologie

Dans le cadre de ces consultations, l'administration du PNMO souhaite documenter de façon précise les données socio-économiques du territoire à l'étude afin d'intégrer ces informations à la synthèse des connaissances qui sera présentée.

Ainsi, le présent mandat a pour objectif de produire un portrait socio-économique de l'agrandissement du territoire du PNMO. Cette étude doit comprendre plusieurs éléments :

- Le portrait du territoire et des éléments de localisation;
- Une analyse des différents indicateurs socio-économiques des territoires avoisinant le PNMO;
- L'inventaire de l'offre touristique du PNMO et de sa région;
- Le portrait de la performance touristique du PNMO et de sa région.

La réalisation de cette étude repose en grande partie sur la disponibilité de données secondaires. Ainsi, les données de recensement de Statistique Canada (2011 et 2016), de l'Institut de la Statistique du Québec, du ministère du Tourisme ainsi que des études sectorielles ont été traitées afin de documenter ce rapport. L'inventaire touristique ainsi que la performance ont, quant à eux, été obtenus à partir des données de Tourisme Cantons-de-l'Est et de nos données internes.

Portrait du territoire à l'étude

Le PNMO se situe dans la région naturelle des monts Sutton et fait partie intégrante de la chaîne de montagnes des Appalaches. Le mont Orford et le mont Chauve sont les plus hauts sommets du PNMO avec 853 et 600 mètres respectivement.

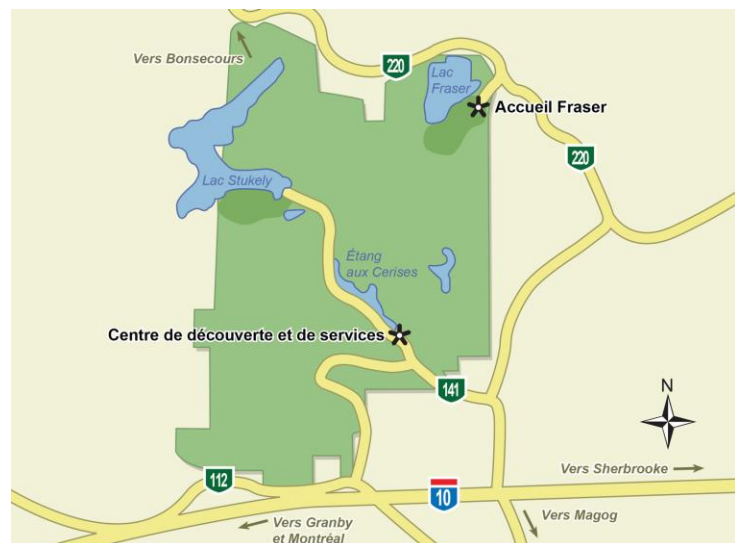
Près de 75 % du territoire est couvert d'érablières matures et on y trouve près de 230 espèces végétales. L'écosystème du PNMO abrite également 211 espèces animales¹.

Situé dans la région administrative de l'Estrie, le PNMO bénéficie d'un emplacement stratégique de par sa proximité avec les grands centres : environ 30 minutes de Sherbrooke (40 km), 1 h de Drummondville (100 km) et à 1 h 30 de Montréal (140 km).

¹ Sépaq (s.d.), *Présentation des parcs du réseau Parcs Québec*, [Parc national du Mont-Orford](#).

Facilement accessible depuis l'Autoroute 10, le PNMO, qui couvre une superficie de 59,5 km², dispose de deux entrées principales : l'une à l'étang aux Cerises sur la route 141 et l'autre au lac Fraser sur la route 220.

Figure 1 – Localisation du PNMO



Le PNMO est au cœur de la région administrative de l'Estrie dans la MRC de Memphrémagog. La municipalité du Canton d'Orford, dans laquelle se situe le PNMO, est la deuxième plus grande au sein de la MRC et couvre 148 km². Une part importante du territoire municipal est consacrée au PNMO (43 %). Les zones agricoles (45 %), les milieux aquatiques (8 %) et le secteur urbain (4 %) composent le reste du territoire.

Secteurs à l'étude

Le secteur visé par l'agrandissement comprend des territoires au sein des MRC suivantes :

- Le Val-Saint-François;
- Memphrémagog;

Dans ce contexte, le présent rapport cible trois zones d'études :

1. La zone de proximité
2. La zone périphérique
3. La zone excentrée

Les indicateurs socio-économiques sont généralement présentés pour chacune de ces zones. Toutefois, les données touristiques sont présentées à l'échelle régionale ainsi que pour la zone périphérique. Dans certains cas où les données n'étaient pas disponibles selon ces groupements, d'autres regroupements ont été faits et ceux-ci sont clairement indiqués dans le texte.

La zone de proximité

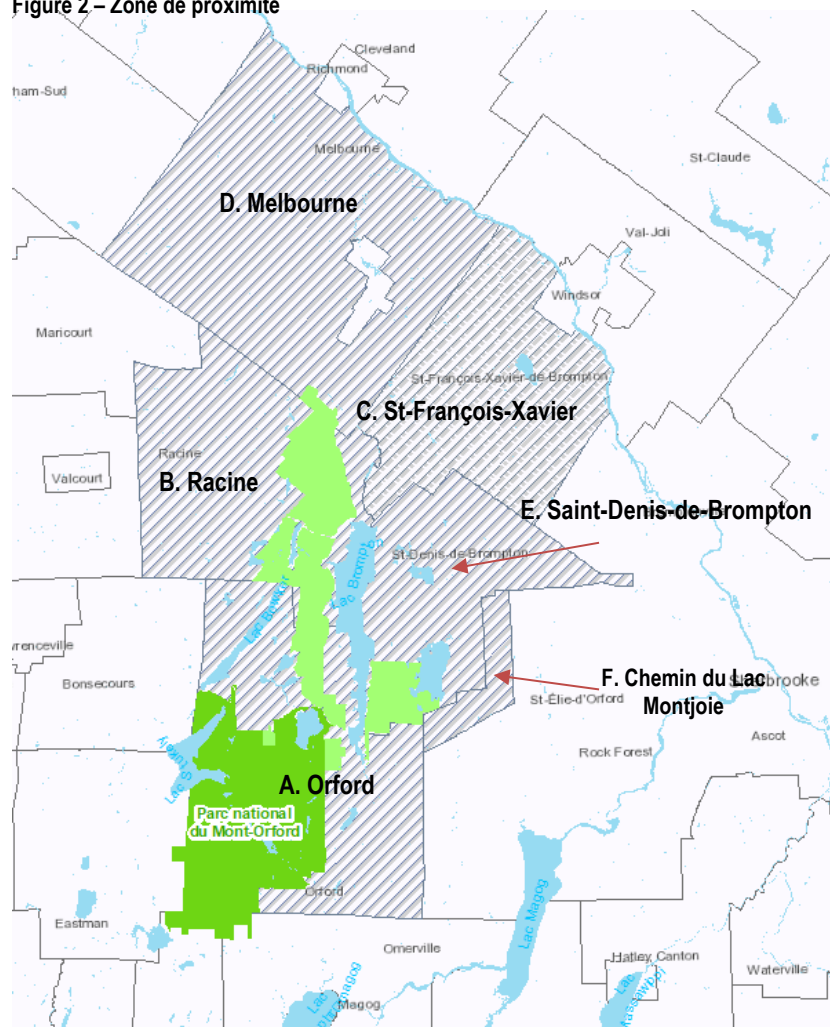
La zone de proximité regroupe les territoires adjacents à l'agrandissement du PNMO (vert pâle) tel qu'il est indiqué sur la figure suivante. Les données de ces zones sont basées sur **les subdivisions de recensement** de Statistique Canada, à l'exception du chemin du Lac Montjoie, qui est une aire de diffusion faisant partie de la ville de Sherbrooke².

- A. Orford;
- B. Racine;
- C. Saint-François-Xavier-de-Brompton;
- D. Melbourne;
- E. Saint-Denis-de-Brompton;
- F. Le chemin du Lac Montjoie.³

² Cette dernière a été ajoutée au territoire à l'étude, puisque les citoyens du chemin du Lac Montjoie pourraient être affectés par l'agrandissement. Toutefois, il apparaissait non nécessaire de traiter l'ensemble de la ville de Sherbrooke dans ce portrait.

³ Représenté par l'aire de diffusion 24430331.

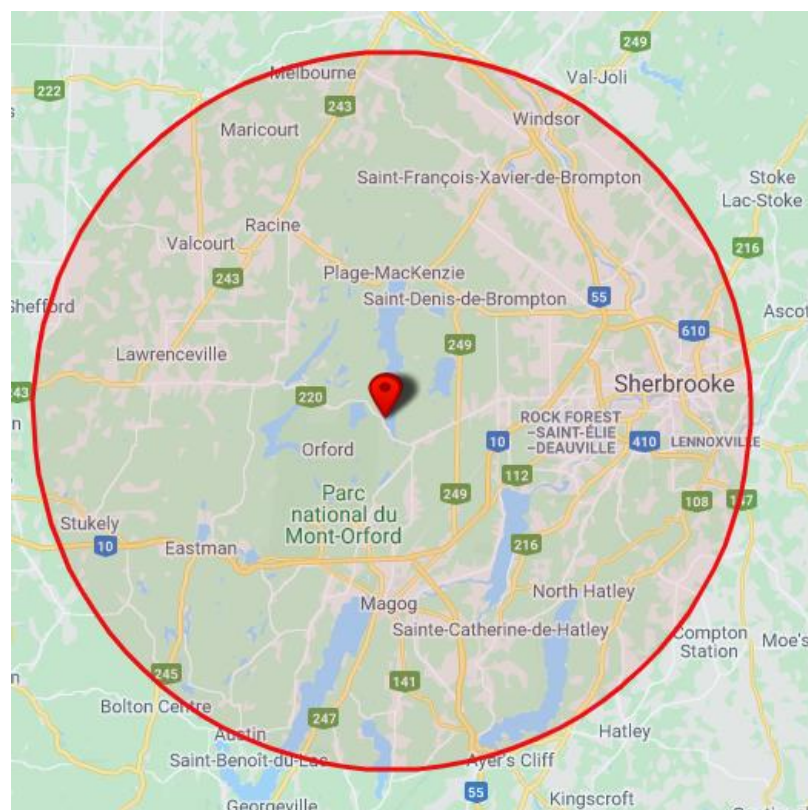
Figure 2 – Zone de proximité



La zone périphérique

La zone périphérique couvre un rayon de 25 km à vol d'oiseau à partir du sud du lac Brompton. Cet endroit représentera approximativement le centre du PNMO une fois l'agrandissement réalisé. Il s'agit d'obtenir un portrait de la population pour qui le PNMO est rapidement accessible.

Figure 3 – Zone périphérique



La zone excentrée

Cette zone couvre un rayon de 400 km à partir du centre du PNMO et de son agrandissement. Elle permet de mieux comprendre le profil du bassin touristique du PNMO, c'est-à-dire les personnes qui pourraient y séjourner comme excursionniste ou touriste. Il est à noter que seules les données canadiennes ont été étudiées, mais que le Nord-Est des États-Unis représente également un marché important.

Figure 4 – Zone excentrée



2. Indicateurs socio-économiques

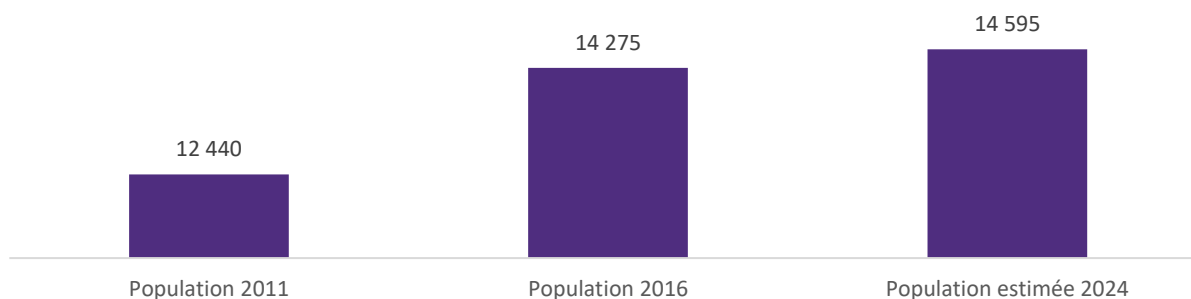
Ce chapitre dresse le portrait des principaux indicateurs sociodémographiques et économiques pour l'ensemble des zones étudiées. Cela permettra de mieux comprendre l'environnement dans lequel évoluent le PNMO et son futur agrandissement.

2.1. DÉMOGRAPHIE

Zone de proximité

La population totale de la zone de proximité a connu une **croissance** importante de 15 % depuis 2011 et atteint un peu plus de 14 000 personnes en 2016. En comparaison, le Québec a connu une croissance de 3 % sur la même période.

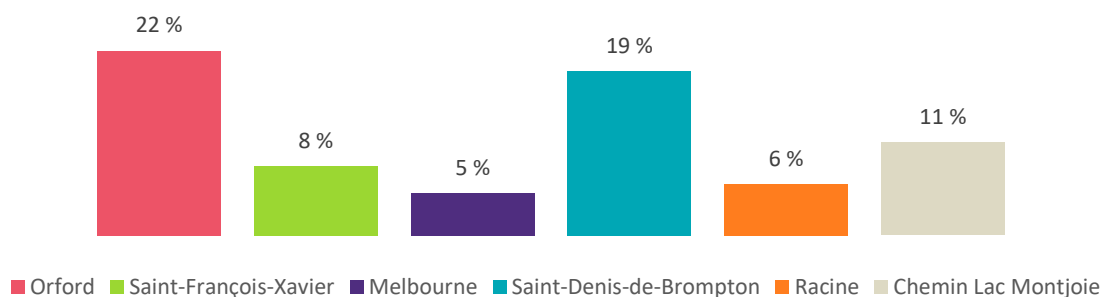
Figure 5 – Évolution de la population totale



Cette croissance devrait se poursuivre à un **rythme similaire** (2 %) d'ici 2024 pour s'approcher des 15 000 résidents, alors que les estimations prévoient une variation de 8 % dans l'ensemble de la province.

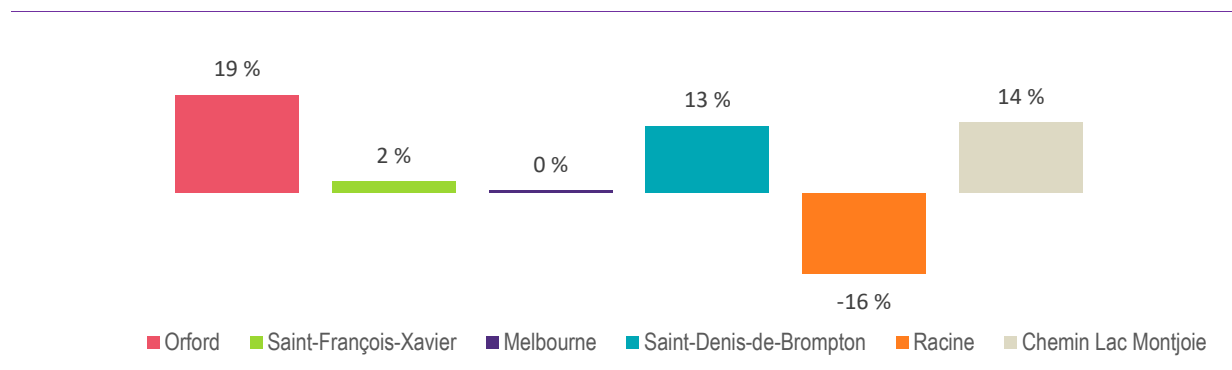
À l'échelle des municipalités de la zone, celles-ci ont toutes connu une hausse de leur population entre 2011 et 2016, comme l'indique le tableau suivant.

Tableau 1 – Évolution de la population dans les secteurs de la zone (2011-2016)



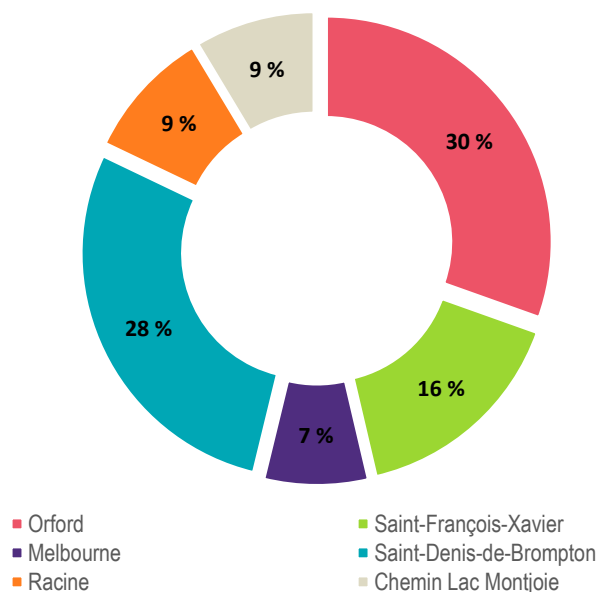
Orford et Saint-Denis-de-Brompton ont connu les plus grandes augmentations (22 % et 19 %). Selon les prévisions actuelles, la croissance de ces deux villes pourrait se poursuivre d'ici 2024 à un rythme similaire, alors que, à Saint-François et à Melbourne, un ralentissement pourrait s'observer (voire une stagnation). À Racine, une décroissance importante pourrait être observée d'ici 2024.

Tableau 2 - Prévisions démographiques (2016-2024)



En 2016, la population se répartit de la façon suivante dans les différents municipalités et secteurs de la zone :

Figure 6 – Répartition de la population totale de la zone de proximité



Le Canton d'Orford et la municipalité de Saint-Denis-de-Brompton comptent 58 % de la population de la zone en 2016. Comme le montre le tableau suivant, dans l'ensemble des municipalités adjacentes au PNMO, on dénombre **moins de 5 000 habitants**.

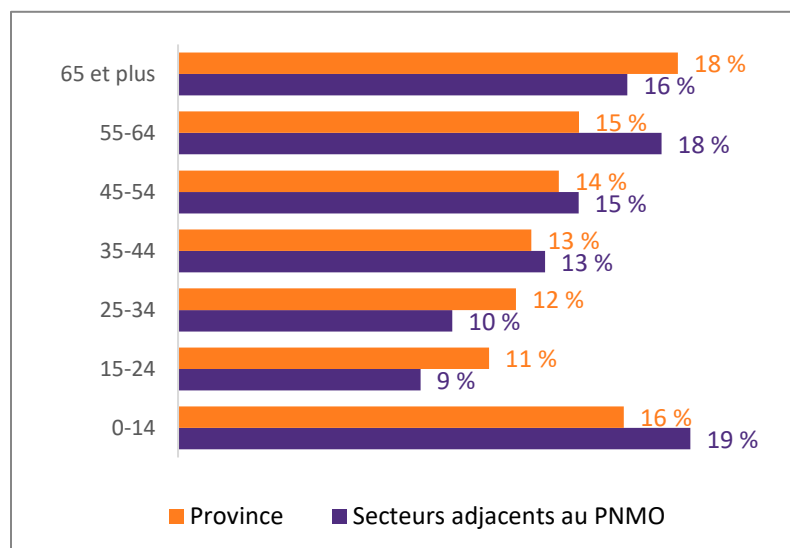
Tableau 3 – Répartition de la population dans les secteurs de la zone de proximité (2016)

	Orford	Saint-François-Xavier	Melbourne	Saint-Denis-de-Brompton	Racine	Chemin Lac Montjoie	Total
0-14	675	425	159	885	220	315	2 679
15-24	345	220	119	365	110	110	1 269
25-34	355	280	79	450	105	165	1 434
35-44	560	290	119	560	160	230	1 919
45-54	695	300	170	585	175	170	2 095
55-64	900	390	204	610	270	155	2 529
65 et plus	815	365	215	585	285	85	2 350
Total	4 345	2 270	1 065	4 040	1 325	1 230	14 275

Les municipalités de Racine, Orford et Melbourne comptent une proportion plus élevée de 55 ans et plus (42 %, 39 % et 39 % respectivement). Le secteur du Lac-Montjoie compte quant à lui, la plus grande proportion de jeunes (0-14 ans), soit 26 %.

La répartition de la population par tranche d'âge est globalement similaire à celle du Québec.

Figure 7 – Répartition de la population par âge (comparatif de la zone de proximité et de la province)



On note toutefois que les proportions des **0-14 ans** et des **55-64 ans** sont légèrement plus élevées par rapport aux données provinciales.

Par ailleurs, la population de la zone en 2016 compte une plus grande proportion de 0-14 ans (19 %) que de 65 ans et plus (16 %). Toutefois, en 2024, cet écart devrait se renverser alors que les 65 ans et plus pourraient représenter 23 % de la population contre seulement 17 % pour les 0-14 ans.

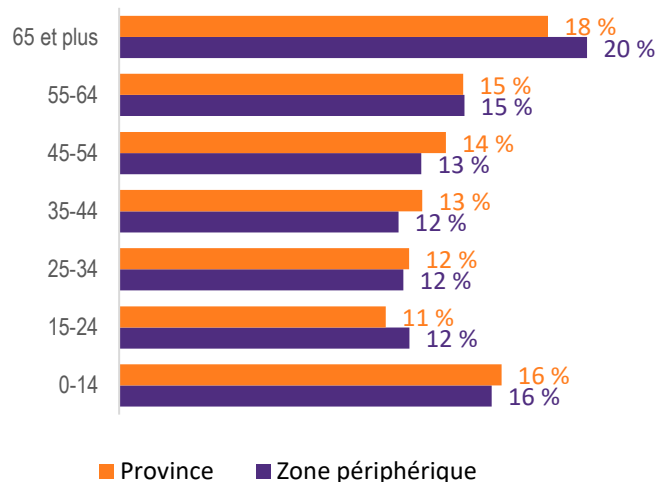
En ce qui a trait à la densité de population, la zone de proximité obtient une moyenne de 37,9 personnes par km². Entre 2011 et 2016, la municipalité du Canton d'Orford et celle de Saint-Denis-de-Brompton ont vu leur densité croître de manière plus importante (22 % et 20 % respectivement), alors que la densité de population dans la province a évolué de 4 %.

Zone périphérique et zone excentrée

La population totale de la zone périphérique représente, en 2016, un **bassin de 224 000 personnes**, dont plus de 60 % étaient **concentrés à Sherbrooke**⁴. Une croissance de 10 % est à prévoir d'ici 2024 dans cette zone.

Dans cette zone, tout comme dans la zone de proximité, les personnes de 65 ans et plus sont en plus grande proportion (20 %) par rapport à la répartition provinciale.

Tableau 4 – Répartition de la population dans la zone périphérique



Cela devrait se poursuivre d'ici 2024, alors que les 65 ans et plus pourraient représenter 23 % de la population de la zone périphérique.

La population totale de la zone excentrée représente, en 2016, un **bassin de plus de 9 millions de personnes**. C'est donc dire qu'une grande majorité de Québécois ainsi qu'une proportion considérable d'Ontariens (provenant notamment du marché d'Ottawa) sont des touristes ou excursionnistes potentiels pour la région. Une fois de plus, ce nombre pourrait augmenter d'ici 2024, mais dans une proportion légèrement plus modeste (9%).

2.2. REVENUS

Zone de proximité

Toujours en 2016, le revenu médian des ménages de la zone de proximité se situe entre 60 833 \$ et 99 167 \$ selon les secteurs. Dans l'ensemble, il est supérieur au revenu médian provincial de 59 832 \$. Les ménages d'Orford, de Saint-Denis-de-Brompton et du secteur du Chemin du Lac Montjoie se démarquent par rapport à ceux de Melbourne, de Saint-François-Xavier et de Racine. Cela est possiblement lié avec le type d'emplois que l'on trouve à proximité ainsi qu'à la constitution des ménages.

⁴ Sherbrooke avait une population de 139 565 habitants en 2016, une augmentation de 4 % par rapport à 2011.



Les revenus assez élevés des ménages coïncident avec un nombre peu élevé de familles à faible revenu. On compte seulement 2 % des familles de la zone qui apparaissent dans cette catégorie, alors qu'au Québec cette proportion est de 9 %.

Tableau 5 – Prévalence des individus à faible revenu après impôts

	Orford	Saint-François-Xavier	Melbourne	Saint-Denis-de-Brompton	Racine	Chemin Lac Montjoie	Province
N ^{bre} de personnes	115	55	40	65	20	20	731 340
% de population	3 %	2 %	4 %	2 %	2 %	2 %	9 %

Zone périphérique et zone excentrée

Le revenu médian des ménages de la zone périphérique est en deçà du revenu médian provincial de 59 832 \$, alors que le nombre de personnes à faible revenu représente 8 % de la population. Certains quartiers de Sherbrooke sont aux prises avec des **niveaux élevés de pauvreté**, ce qui pourrait expliquer ce contraste avec la zone de proximité⁵.

Tableau 6 – Revenu médian de la zone périphérique

	0-25 km	Province
Revenu médian	54 100 \$	59 832 \$

Tableau 7 – Prévalence des individus à faible revenu après impôts

	0-25 km	Province
N ^{bre} de personnes	18 440	731 340
% de population	8 %	9 %

Le revenu médian de la zone excentrée est, quant à lui, de 62 414 \$. Le taux de personnes à faible revenu est de 9 %, ce qui est comparable à la moyenne provinciale.

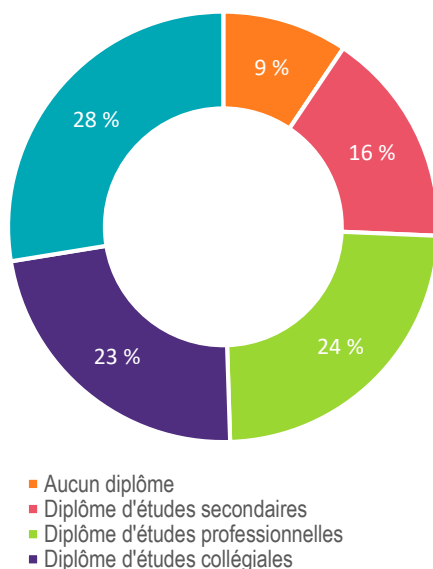
2.3. ÉDUCATION

Zone de proximité

Dans l'ensemble de la zone, le niveau d'éducation des 25-64 ans se répartit à part presque égale entre la formation professionnelle (24 %), collégiale (23 %) et universitaire (28 %).

⁵ Radio-Canada (s.d.), [Le visage de la pauvreté à Sherbrooke](#).

Figure 8 – Niveau de scolarité des 25-64 ans dans la zone de proximité



On remarque cependant que **les diplômés universitaires** sont, en proportion, plus nombreux dans les secteurs d'Orford, de Saint-Denis-de-Brompton et du chemin du Lac Montjoie. Les autres secteurs comptent, quant à eux, plus de diplômés de la formation professionnelle.

Tableau 8 – Niveau de scolarité 25-64 ans de la zone de proximité

	Orford	Saint-François-Xavier	Melbourne	Saint-Denis-de-Brompton	Racine	Chemin Lac Montjoie	Québec
Aucun diplôme	6 %	14 %	16 %	10 %	10 %	6 %	13 %
Diplôme d'études secondaires	13 %	19 %	22 %	16 %	19 %	18 %	19 %
Diplôme d'études professionnelles	17 %	32 %	21 %	26 %	28 %	27 %	20 %
Diplôme d'études collégiales	26 %	20 %	20 %	22 %	24 %	23 %	19 %
Diplôme universitaire	38 %	16 %	22 %	27 %	19 %	27 %	29 %

Zone périphérique et zone excentrée

Dans les zones périphériques et excentrées, les répartitions sont assez similaires à la différence que la formation professionnelle est plus présente dans la zone périphérique, ce qui peut s'expliquer en partie par le type d'emplois qu'on y trouve. Toutefois, on remarque que, peu importe la zone, la proportion de la population qui dispose d'un diplôme universitaire est généralement plus élevée.

Tableau 9 – Niveau de scolarité des résidents des zones périphériques et excentrées

	25 km	400 km	Québec
Aucun diplôme	12 %	12 %	13 %
Diplôme d'études secondaires	18 %	19 %	19 %
Diplôme d'études professionnelles	22 %	17 %	20 %
Diplôme d'études collégiales	19 %	20 %	19 %
Diplôme universitaire	28 %	31 %	29 %

2.4. IMMIGRATION ET MOBILITÉ

Zone de proximité

Les immigrants ne représentent qu'un faible pourcentage de la zone de proximité (3 %). Seules 480 personnes immigrantes résident dans ce secteur. Cela contraste grandement avec l'ensemble de la province, qui compte 15 % d'immigrants.

Tableau 10 Immigration dans la zone de proximité

	Orford	Saint-François-Xavier	Melbourne	Saint-Denis-de-Brompton	Racine	Chemin Lac Montjoie	Québec
N ^{bre} de personnes	225	30	25	120	45	35	1 177 365
Pourcentage	5 %	1 %	2 %	3 %	3 %	3 %	15 %

Zone périphérique et zone excentrée

La zone périphérique présente un nombre d'immigrants légèrement plus élevé qu'à proximité du PNMO. Cela s'explique notamment par la présence de **Sherbrooke, qui accueille un plus grand nombre de nouveaux arrivants.**

Tableau 11 – Immigration dans les zones périphériques et excentrées

	25 km	400 km	Québec
N ^{bre} de personnes	14 908	1 454 429	1 177 365
Pourcentage	7 %	16 %	15 %

Le solde migratoire interrégional est un indicateur de mobilité de la population. Il s'agit de la différence entre le nombre de résidents qui se sont établis sur un territoire et ceux qui l'ont quitté. Étant donné que cette information provient de la Régie de l'assurance maladie du Québec, elle est présentée pour les MRC environnantes⁶ plutôt que selon les limites habituelles des zones définies dans cette étude. Le solde migratoire de la région de l'Estrie est également présenté à titre comparatif.

Tableau 12 – Solde migratoire interrégional

	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018
Memphrémagog	(76)	(87)	(30)	19	37
Le Val-Saint-François	(12)	8	(8)	11	19
Sherbrooke	(280)	(430)	(289)	(159)	(186)
Estrie	687	503	930	489	1 469

Le tableau précédent permet de constater que l'Estrie se porte généralement bien et **ne vit pas de phénomène d'exode** comme c'est le cas dans d'autres régions du Québec. Dans les MRC étudiées,

⁶ Les MRC de Memphrémagog, du Val-Saint-François et de Sherbrooke ont été sélectionnées pour leur proximité avec le PNMO.

la plupart ont obtenu un solde migratoire négatif au cours des dernières années. Toutefois, on note que les MRC de Memphrémagog et du Val-Saint-François s'en sortent avec un bilan positif depuis 2016.

2.5. EMPLOI ET INDUSTRIES

Zone de proximité

En 2016, le taux de chômage moyen dans la zone se situe à 5,2 %, bien en deçà de la moyenne québécoise qui est de 7,2 %. Le secteur de Racine obtient le plus faible taux de chômage de la zone avec 2,9 % alors que Saint-Denis-de-Brompton se situe à 5,7 %.

Tableau 13 – Taux de chômage de la zone de proximité

	Orford	Saint-François-Xavier	Melbourne	Saint-Denis-de-Brompton	Racine	Chemin Lac Montjoie	Québec
Taux de chômage	4,6 %	5,1 %	4,7 %	5,7 %	2,9 %	6,5 %	7,2 %

Ces chiffres ont toutefois bien diminué depuis puisque le Québec fait actuellement face à une **pénurie de main-d'œuvre**. En janvier 2020, le taux de chômage provincial était de 5,3 % et celui de l'Estrie de 4,4 %. On peut donc supposer que les données de la zone de proximité sont également plus faibles en 2020⁷.

Le secteur **de la fabrication ainsi que celui de la santé et des services sociaux** sont ceux qui emploient le plus grand nombre de personnes dans quatre des cinq milieux étudiés. On constate que l'agriculture est davantage présente à Saint-François-Xavier, à Melbourne et à Racine, des milieux plus ruraux.

Tableau 14 – Cinq principales industries de la zone de proximité

Orford	Saint-François-Xavier	Melbourne	Saint-Denis-de-Brompton	Racine	Chemin Lac Montjoie	Québec
Santé et services sociaux	Fabrication	Fabrication	Fabrication	Fabrication	Fabrication	Santé et services sociaux
14 %	21 %	24 %	16 %	27 %	17 %	13 %
Fabrication	Santé et services sociaux	Agriculture, foresterie, pêcheries et chasse	Santé et services sociaux	Santé et services sociaux	Santé et services sociaux	Vente au détail
14 %	16 %	15 %	15 %	13 %	17 %	12 %
Services éducatifs	Vente au détail	Santé et services sociaux	Vente au détail	Agriculture, foresterie, pêcheries et chasse	Services éducatifs	Fabrication
11 %	12 %	12 %	11 %	9 %	14 %	11 %
Vente au détail	Construction	Construction	Construction	Construction	Vente au détail	Services éducatifs
10 %	11 %	7 %	10 %	9 %	9 %	7 %
Services professionnels, techniques et scientifiques	Agriculture, foresterie, pêcheries et chasse	Vente au détail	Services éducatifs	Vente au détail	Administration publique	Services professionnels, techniques et scientifiques
8 %	6 %	6 %	9 %	9 %	7 %	7 %

⁷ Le taux de chômage de 2020 pour la zone de 25 km n'était pas disponible au moment de la rédaction, c'est pourquoi les données de l'Estrie ont été utilisées à titre indicatif.

Zone périphérique

Dans la zone périphérique, le taux de chômage est légèrement plus élevé que dans la zone de proximité en 2016 (6,6 %).

La fabrication ainsi que le secteur de la santé et des services sociaux sont parmi les cinq industries qui emploient le plus de gens dans la zone périphérique. Le secteur de **l'hébergement et de la restauration** arrive cinquième et compte 7 % des emplois dans l'ensemble de la zone de proximité, soit près de 8 000 postes. Les arts, les loisirs et le divertissement comptent pour près de 2 000 emplois supplémentaires. Selon Tourisme Cantons-de-l'Est⁸, le tourisme génère **20 000 emplois directs et indirects** dans les Cantons-de-l'Est, ce qui confirme l'importance du tourisme dans la région.

Tableau 15 – Cinq principales industries de la zone périphérique

25 km	400 km	Québec
Santé et services sociaux	Santé et services sociaux	Santé et services sociaux
15 %	12 %	13 %
Manufacturier	Vente au détail	Vente au détail
14 %	12 %	12 %
Vente au détail	Manufacturier	Fabrication
12 %	10 %	11 %
Services éducatifs	Administration publique	Services éducatifs
10 %	8 %	7 %
Hébergement et restauration	Services éducatifs	Services professionnels, techniques et scientifiques
8 %	7 %	7 %

Plus globalement, la région de l'Estrie comporte **six créneaux d'excellence** qui permettent des activités économiques interreliées :

1. Bio-industries environnementales;
2. Pôle d'excellence de l'industrie des systèmes électroniques du Québec;
3. Pôle d'excellence québécois en transport terrestre;
4. SAGE – innovation (sciences de la vie);
5. Transformation du bois d'apparence et composite;
6. Vallée des Élastomères.

Malgré cela, l'indice de **vitalité économique des MRC de l'Estrie reste faible** (voire négatif). Cet indice mesure la performance d'une MRC par rapport à l'ensemble des MRC de la province. Un indice faible signifie donc une performance moindre de l'économie régionale en comparaison des autres

⁸ Tourisme Cantons-de-l'Est, *Le tourisme régional en chiffres*, 2018.

MRC. Les résultats observés en Estrie sont en partie dus au vieillissement démographique, mais également à des difficultés dans les secteurs forestier, agricole et de la fabrication (plus particulièrement les pâtes et papiers).⁹ On note toutefois que les MRC adjacentes au projet d'agrandissement du PNMO sont celles qui s'en tirent le mieux (Le Val-Saint-François et Memphrémagog).

Figure 9 – Vitalité économique des MRC de l'Estrie

	INDICE DE VITALITÉ ÉCONOMIQUE ¹	
	2016 (nombre)	2016-2011 (écart en niveau)
MRC du Granit	-3,1	0,4
MRC de Coaticook	0,9	0,7
MRC du Val-Saint-François	3,6	1,7
MRC des Sources	-9,6	-3,4
MRC du Haut-Saint-François	-3,0	0,5
Ville de Sherbrooke	2,4	-0,3
MRC de Memphrémagog	1,6	-0,2

2.6. VALEURS FONCIÈRES

Les valeurs foncières moyennes des propriétés ont été étudiées afin d'offrir un portrait du marché immobilier aux abords du PNMO. L'évaluation foncière est « établie en fonction de la valeur réelle de l'immeuble, que l'on définit comme étant la valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence¹⁰ ». Cependant, la valeur marchande peut différer de la valeur foncière.

Les secteurs d'Orford et de Saint-Denis-de-Brompton ont des **valeurs foncières très élevées** en comparaison de ce que l'on trouve en Estrie et au Québec. La **proximité avec le PNMO** et la présence de **paysages de grande qualité** y est fort possiblement pour quelque chose. Bien que les secteurs de Melbourne, de Saint-François-Xavier et de Racine aient toujours des valeurs foncières sous la moyenne québécoise, on constate que celles-ci ont **augmenté de façon importante entre 2015 et 2019** (18 %, 15 % et 12 %), ce qui pourrait être attribuable au projet d'agrandissement du PNMO.

Figure 10 – Valeurs foncières des terrains et bâtiments dans la région de l'Estrie

	Orford	Saint-François-Xavier	Melbourne	Saint-Denis-de-Brompton	Racine	Sherbrooke	Estrie	Québec
2019	288 925	215 441	204 130	337 263	289 434	276 559	245 239	295 111
2015	260 018	186 813	172 515	324 870	258 021	261 469	228 670	274 939
Variation 15-19	11 %	15 %	18 %	4 %	12 %	6 %	7 %	7 %

Source : Compilation RCGT à partir des données du MAMOT (2019).

⁹ Desjardins, *Région administrative de l'Estrie : Survol et prévisions économiques*, 2019.

¹⁰ MAMOT, *L'évaluation foncière de votre propriété*, 2014.

3. Inventaire de l'offre touristique

3.1. OFFRE DE SERVICE DU PNMO

Créé en 1938 dans le cadre d'une entente intermunicipale, le PNMO dispose aujourd'hui de deux principaux secteurs d'activité : le Lac-Stukely et le Lac-Fraser. Le territoire du PNMO comprend également des secteurs sous bail (qui sont présentés plus loin). Cette section se concentre toutefois sur la portion de territoire gérée par le PNMO.

Lac-Stukely

Ce secteur comprend deux points de services :

- Le centre de découverte et de services Le Cerisier (renseignements, enregistrement, location, services alimentaires et boutique);
- Le centre de services le Bonnalie à proximité de la plage (renseignements, enregistrement, boutique, location, services alimentaires et dépanneurs¹¹, stationnement, relais ski de fond).

Le centre de découverte et de services Le Cerisier dessert principalement le secteur de l'étang aux Cerises qui propose de la randonnée (à l'année), des activités nautiques, du vélo de montagne, du vélo à pneus surdimensionnés (VPS) et du vélo sur piste cyclable. En effet, la Route verte, réseau cyclable provincial, traverse le parc.

Le centre de services Le Bonnalie dessert principalement le secteur de la plage du lac Stukely. D'une capacité de 2 500 personnes, la plage connaît une fréquentation importante en été puisqu'elle permet la pratique d'activités nautiques.

L'hébergement au secteur du Lac-Stukely est principalement concentré à proximité du centre de services Le Bonnalie, bien que l'étang aux Cerises dispose de quelques hébergements rustiques. Voici les hébergements que l'on retrouve dans le secteur :

- Camping de 275 places;
- 5 chalets « Nature » d'une capacité de 4 adultes accessibles à l'année;
- 5 chalets « EXP » d'une capacité de 2 adultes accessibles à l'année;
- 3 refuges de 6 à 24 personnes accessibles à l'année;
- 1 site prêt-à-camper « l'Étoile » de 6 personnes (été);
- 21 sites prêts-à-camper traditionnels de 6 personnes (été);
- 14 plateformes de camping rustique (été);
- 4 emplacements de camping accrédités « Bienvenue aux cyclistes ».

¹¹ Le resto-bistro, la location d'embarcations et le dépanneur sont accessibles en été seulement au centre de services Le Bonnalie.

Lac-Fraser

Ce secteur comprend deux points de services :

- L'accueil Fraser (renseignements, enregistrement, dépanneur et boutique);
- Le centre de services Opeongo à proximité de la plage du lac Fraser (renseignements, boutique, location, stationnement et dépanneur).

L'accueil du lac Fraser dessert principalement les usagers du camping en plus d'offrir de la randonnée et des pistes cyclables permettant de rejoindre le secteur du Lac-Stukely.

Le centre de services Opeongo, quant à lui, dessert principalement la plage et les activités nautiques.

L'hébergement au secteur du Lac-Fraser est orienté pour le camping. Voici les hébergements que l'on retrouve dans le secteur :

- 8 sites prêts-à-camper traditionnels de 6 personnes (été);
- Camping de 149 places.

Il est également possible d'accéder à ce secteur à partir du chemin de la Sucrierie où une borne d'autoperception est installée, et également à pied par les sentiers de l'Estrie (Zone Brompton) qui rejoignent le sentier du Ruisseau-David.

Territoires sous bail

Des portions du territoire du PNMO sont également sous bail :

- Le centre de villégiature Jouvence qui offre de l'hébergement, de la restauration et une grande variété d'activités de plein air;
- Orford Musique, anciennement connu sous le nom de Centre d'arts Orford, qui offre des camps musicaux à de jeunes musiciens;
- Le Club de Golf du Mont-Orford;
- La Station de ski du Mont-Orford.

En plus des activités mentionnées précédemment, le PNMO gère des parois naturelles d'escalade au Pic aux Corbeaux, accessible depuis la route 112. Une borne d'autoperception y est installée.

Il est également possible d'accéder à ce secteur à partir du sentier du Ruisseau-des-Chênes, où un stationnement et une borne d'autoperception sont aussi installés.

Legende :

Accueil / information	Chariot	Pique-nique	Piste cyclable
Amphithéâtre	Débrillatriseur automatique	Picnic surveillé	Detour Route verte
Borne d'auto-perception	Dépanneur	Point de vue	Route verte
Boutique Nature	Escalade	Premiers soins	Sentier
Camping aménagé	Golf	Rampes du mise à l'eau	Sentier de vélo de montagne
Camping rustique	Hébergement rustique	Restauration	Encoirés où les chiens seront autorisés (Dès le 17 mai 2019)
Centre d'arts	Hélicoptère	Salle communautaire	Réseau sentier
Centre de ski alpin	Hôtel/chalet	Subnormant	Voie de service (Non accessible à la clientèle)
	Location d'embarcation		Voie ferrée
			Limite du parc national

 Raymond Chabot
Grant Thornton

Page 19

Activités

Le PNMO offre une grande variété d'activités en toutes saisons et accessibles à tous.

Voici l'offre d'activité du PNMO :

- Randonnée pédestre sur plus de 80 km de sentiers;
- Baignade à l'une des deux plages et aires de pique-nique;
- Vélo sur piste cyclable, vélo de montagne et VPS;
- Activités nautiques (canot, kayak, pédalo, chaloupe et planche à pagaie);
- Escalade;
- Ski de fond et raquette;
- Ski-vel (randonnée accessible en fauteuil roulant);
- Une programmation riche (tarifiée et gratuite) est prévue au cours de l'année. Parmi celles-ci : interprétation, randonnée aux flambeaux, chasse au trésor GPS (géocaching), prestations et animations.

Hébergement

En ce qui a trait à l'offre d'hébergement, le camping compte pour près de 90 % de l'offre totale du PNMO¹².

Tableau 16 Offre d'hébergement par type d'unité/d'emplacement

	Camping ¹³	Prêt-à-camper ¹²	Chalet ¹⁴
2016	44 503	2 885	2 607
2017	52 447	3 843	3 441
2018	52 469	4 014	3 372
2019	53 875	4 024	3 249

Source : Sépaq.

Tarification

Une **tarification d'accès quotidienne** de 8,75 \$ par adulte est applicable dans tous les parcs nationaux du réseau géré par la Sépaq en plus des tarifs associés à la location, au stationnement (le cas échéant), aux activités et à l'hébergement.

Il est également possible de se procurer une carte d'accès annuelle au coût de 43,75 \$ pour un parc national ou de 79 \$ pour l'ensemble du réseau. De plus, des abonnements saisonniers ou annuels sont disponibles pour le ski de fond, le vélo de montagne, le VPS et les stationnements¹⁵.

¹² Les données sur les refuges n'étaient pas disponibles

¹³ Calculé en jours-emplacements

¹⁴ Calculé en jours-unités

¹⁵ L'abonnement au stationnement est disponible lors de la période d'ouverture des plages.

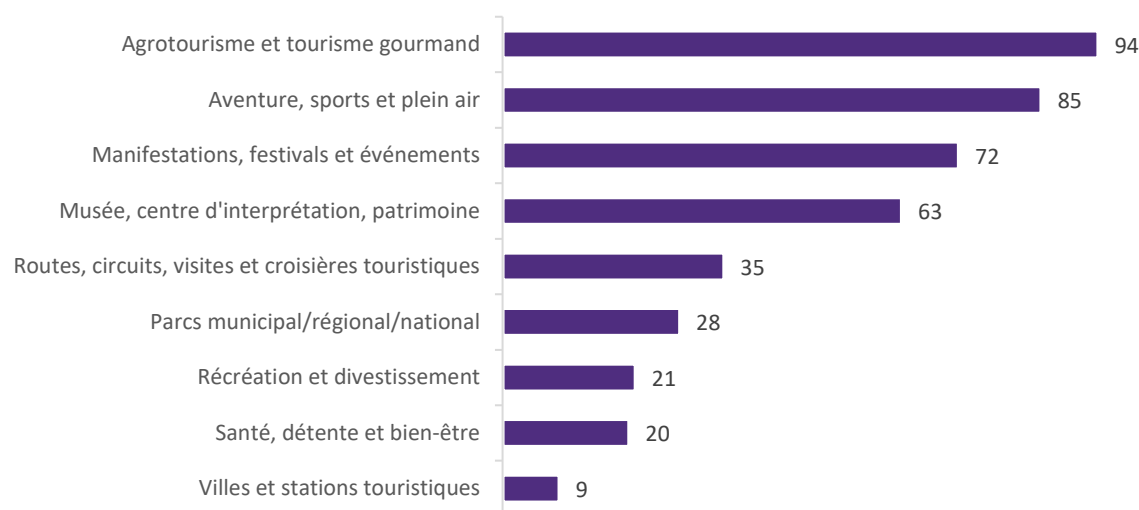
3.2. OFFRE TOURISTIQUE RÉGIONALE D'AGRÉMENT

Attraits

La région des Cantons-de-l'Est compte **427 attraits**¹⁶. Les **attraits agrotouristiques et gourmands** sont ceux qui sont représentés en plus grande proportion (22 %). Cela est dû en partie à la présence de nombreuses routes touristiques ayant une vocation gourmande, notamment à la Route des vins, la Route des bières et au Chemin des Cantons.

Le **tourisme d'aventure, les sports et le plein air** arrivent tout juste après avec 20 % du nombre total d'attraits. Bien entendu, le PNMO de même que sa station de ski et son club de golf figurent parmi les attraits sportifs et de plein air les plus importants de la région.

Figure 12 – Nombre d'attraits par catégorie dans les Cantons-de-l'Est

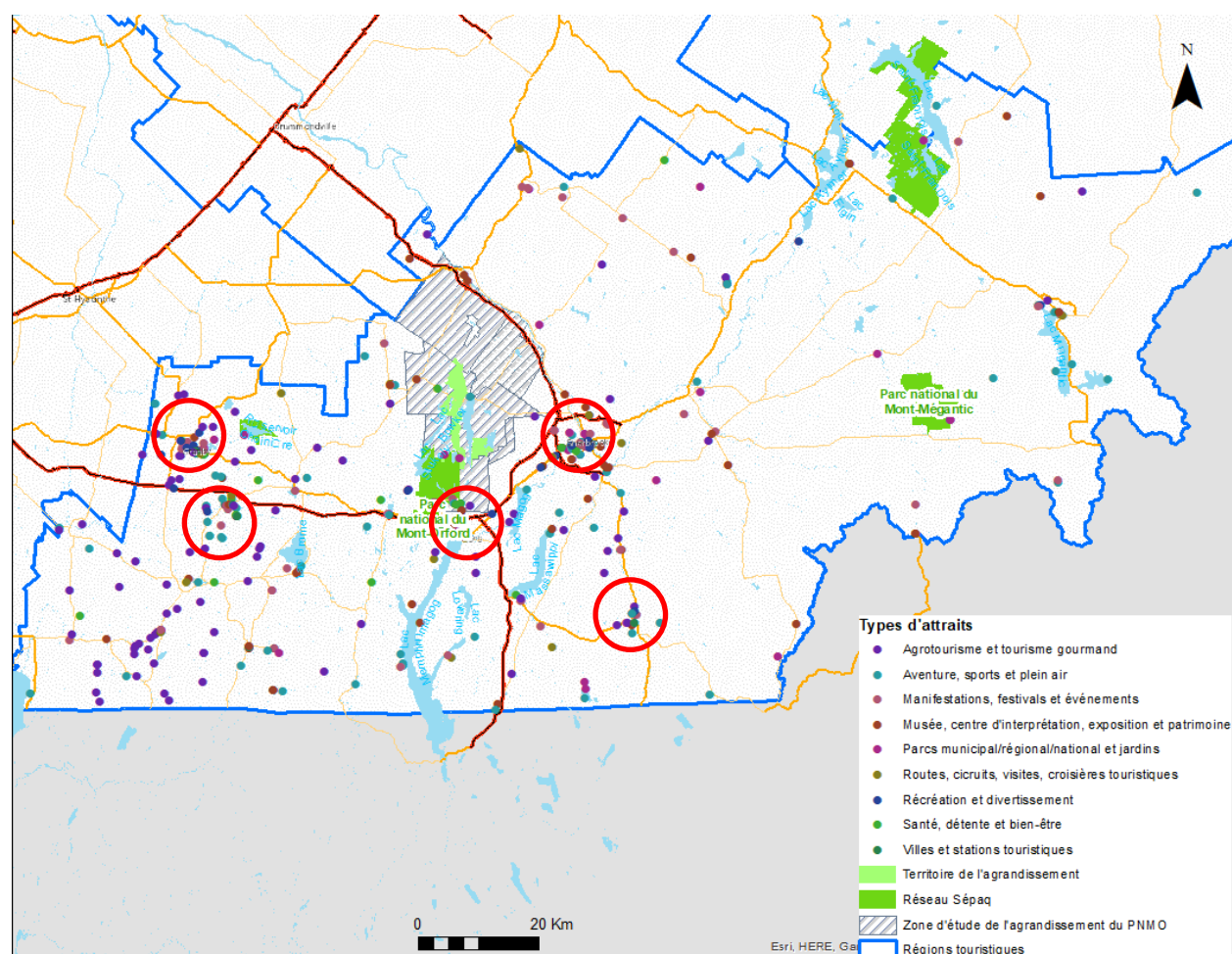


Source : Compilation par RCGT à partir des données du ministère du Tourisme du Québec.

La figure suivante démontre les zones de concentration des attraits. Ainsi, on note cinq grands pôles : Magog/Orford, Sherbrooke, Granby, Bromont et Coaticook.

¹⁶ Ministère du Tourisme du Québec, [Attraits touristiques au Québec](#), sur le portail Données Québec, jeu de données XML, 2020.

Figure 13 – Localisation des attraits touristiques dans les Cantons-de-l'Est



Source : RCGT.

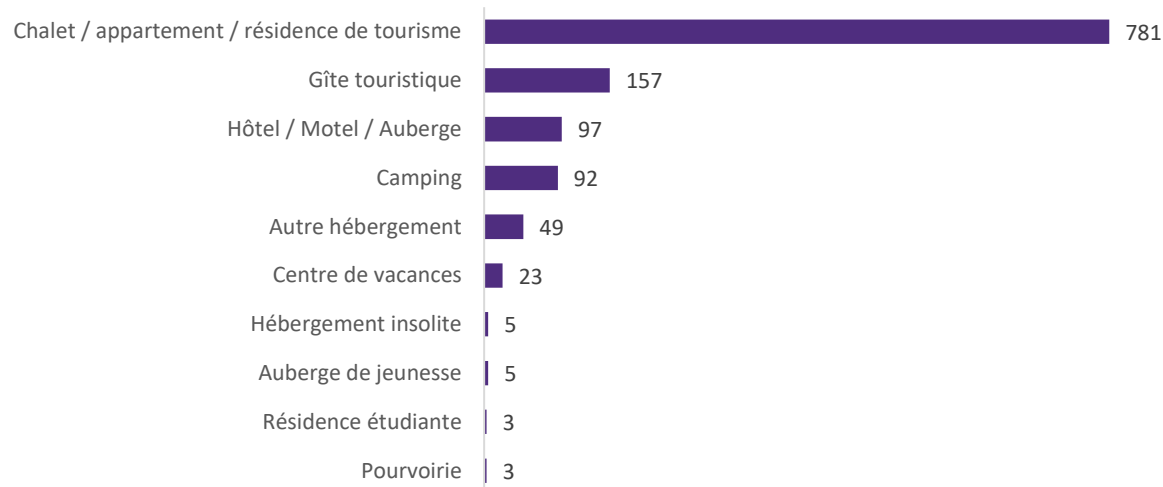
Hébergement

En matière d'hébergement touristique, les Cantons-de-l'Est comptent **1 215 établissements** répartis de façon assez homogène sur l'ensemble du territoire.

La majorité (64 %) des établissements sont de type chalet, appartement et résidence de tourisme, ce qui confirme la **vocation de villégiature** de la région. La seconde catégorie en ordre d'importance, les gîtes touristiques, arrive loin derrière avec 13 % des établissements régionaux.

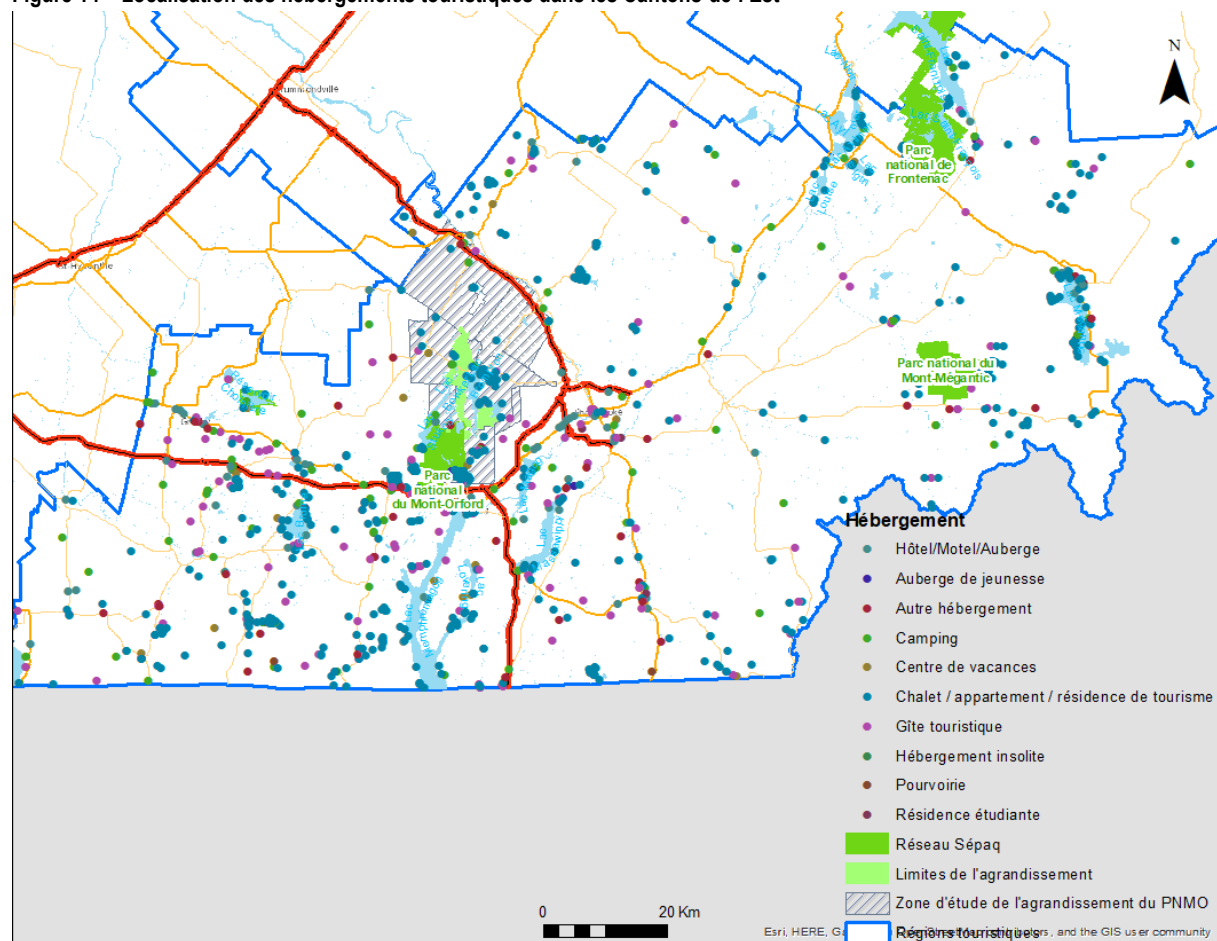
Selon le ministère du Tourisme, en 2018, l'ensemble des établissements hôteliers et les résidences de tourisme de la région comptaient 3 521 chambres.

Tableau 17 – Nombre d'hébergements par type



La carte suivante démontre l'importance de la villégiature sur le territoire avec une grande concentration d'hébergement de type chalet, appartement et résidence de tourisme, en particulier à proximité des plans d'eau.

Figure 14 – Localisation des hébergements touristiques dans les Cantons-de-l'Est



Source : RCGT.

Concurrence de la zone périphérique en sports et plein air

Un périmètre de 25 km à vol d'oiseau a été tracé autour de l'ensemble des limites de l'agrandissement du PNMO afin d'analyser la concurrence présente pour les produits offerts par le celui-ci. L'inventaire des attraits touristiques et de l'hébergement de Tourisme Québec a été utilisé pour répertorier les concurrents dans la zone. Ce dernier a été complété par des recherches supplémentaires sur les sites de municipalités et de Tourisme Cantons-de-l'Est.¹⁷

Randonnée pédestre et marche (estivale et hivernale)

Près de 200 km de sentiers de randonnée sont offerts été comme hiver dans la zone périphérique. Plusieurs de ces sentiers sont offerts par les municipalités et les MRC environnantes et sont accessibles gratuitement. La plupart de ces sentiers autorisent les chiens tenus en laisse et proposent des parcours relativement plats et faciles.

Tableau 18 – Sentiers de randonnée dans la région périphérique

Attraits	Ville	Km été	Km hiver	Difficulté	Droit d'accès	Offre hivernale	Chien admis
Sentier Nature Tomifobia	Ayer's Cliff	19	19	Facile	Gratuit	Marche et raquette	Oui
Réseau Missisquoi Nord	Eastman	39,6	39,6	Variable	Gratuit	Raquette	Oui
Marais de la Rivière aux Cerises	Magog	4,2	2,8	Facile	Gratuit	Raquette et marche	Oui
Parc de la Baie-de-Magog	Magog	3,5	3,5	Facile	Gratuit	Marche	Oui
Parc Gouin	Richmond	3	3	Facile	Gratuit	Marche	S.O.
Promenade du Lac-des-Nations	Sherbrooke	3,5	3,5	Facile	Gratuit	Marche	Oui
Parc du Mont-Bellevue	Sherbrooke	7	9	Facile	Gratuit	Raquette et marche	Oui
Parc Lucien-Blanchard	Sherbrooke	15	15	Facile	Gratuit	Marche	Oui
Parc du Bois-Beckett	Sherbrooke	6,1	6,1	Facile	Gratuit	Marche	Oui
Marais Réal-D.-Carbonneau	Sherbrooke	2	2	Facile	Gratuit	Marche	Oui
Parc du domaine Howard	Sherbrooke	2	0	Facile	Gratuit	S.O.	Oui
Base de Plein air André-Nadeau	Sherbrooke	S.O.	S.O.	Facile	Gratuit	S.O.	Oui
Club de ski de fond Melbourne-Richmond	Melbourne	0	12,2	Facile	Tarifié	Raquette	Non
VPS Lac Brompton	Saint-Denis-de-Brompton	0	15	Variable	Tarifié	Raquette	S.O.
Parc historique de la Poudrière de Windsor	Windsor	25	25	Moyen	Tarifié	Marche et raquette	Oui
Sentiers de l'Estrie	Zone Brompton	17,3	17,3	Variable	Tarifié	Marche et raquette	Non
Sentiers de l'Estrie	Zone Kingsbury	24,5	9	Variable	Tarifié	Marche et raquette	Non

Source : Compilation RCGT.

Vélo

La zone périphérique comprend également plusieurs kilomètres de sentiers de vélo, que ce soit sur route, sur piste cyclable ou en montagne (vélo de montagne/VPS).

¹⁷ L'inventaire a été réalisé dans un périmètre de 25 km dans la région des Cantons-de-l'Est. Bien que le périmètre s'étende légèrement sur le territoire du Centre-du-Québec, ces données n'ont pas été répertoriées.

Tableau 19 – Offre en matière de vélo dans la zone périphérique

Piste	Ville	Type	Revêtement	km	Dénivelé
St-Étienne-de-Bolton à Bolton-Centre (Réseau Missisquoi)	Saint-Étienne-de-Bolton	Circuit sur route	Non pavé	6	Pentes légères
Boucle du Grand-Bois (Réseau Missisquoi)	Saint-Étienne-de-Bolton	Circuit sur route	Pavé	16	Quelques pentes raides
Boucle champêtre (Réseau Missisquoi)	Bolton Est	Circuit sur route	Non pavé	30	Quelques pentes raides
La Montagnarde	Magog	Piste cyclable	Hybride	54	Pentes légères
Sentier de l'Ardoise	Racine	Piste cyclable	Pavé	21	Pentes légères
Sentier de la Rive	Windsor	Piste cyclable	Pavé	25	Pentes légères
Sentier de la Vallée	Richmond	Piste cyclable	Pavé	11,5	Pentes légères
Véloroute des Grandes-Fourches	Sherbrooke	Piste cyclable/ Circuit sur route	Hybride	96	Pentes légères
Parc du Mont-Bellevue	Sherbrooke	VPS	Tracé mécaniquement	8,8	Pentes abruptes
Base de plein air André-Nadeau	Sherbrooke	VPS	Tracé mécaniquement	9	S.O.
VPS Lac Brompton	Saint-Denis-de-Brompton	VPS	Tracé mécaniquement	15	Pentes légères
Parc du Mont-Bellevue	Sherbrooke	Vélo de montagne	Terre battue	12	Pentes abruptes

Source : Compilation RCGT.

À l'exception du PNMO, seul le parc du Mont-Bellevue offre des sentiers de **vélo de montagne** dans la zone périphérique. Trois sites permettant le **VPS** ont été répertoriés et totalisent près de 35 km de sentiers.

En ce qui a trait au vélo sur **piste cyclable ou sur route**, la région est dotée de nombreuses pistes cyclables s'intégrant à la Route verte du Québec. Un service de transport de bagages est également disponible pour les voyageurs à vélo qui souhaitent effectuer un séjour avec hébergement.

Ski

Bien que la région des Cantons-de-l'Est compte plusieurs stations de **ski alpin** notoires (Orford, Bromont, Sutton et Owl's Head), la zone périphérique du PNMO comprend uniquement la station du Mont-Bellevue qui compte une remontée quadruple et une dizaine de pistes éclairées. Des pistes de glissades sur chambre à air y sont également accessibles.

Plusieurs centres de **ski de fond** sont également répartis dans la zone périphérique et sont dotés de sentiers, pour la plupart, de pas classique.

Tableau 20 – Offre en matière de ski de fond dans la zone périphérique

	Type	Nbre km	Sentier	Type de piste	Location	Accès
Poudrière Windsor	Ski de fond	12	Tracés mécaniquement	Classique	Non	Tarifié
Parc du Mont-Bellevue	Ski de fond	9	Tracés mécaniquement	Classique	Non	Gratuit
Base de plein air André-Nadeau	Ski de fond	ND	Tracés mécaniquement	Classique	Oui	Gratuit
Club de ski de fond Val Plein-Air	Ski de fond	14	Tracés mécaniquement	Classique	Non	Gratuit
Club de ski de fond Melbourne-Richmond	Ski de fond	34	Tracés mécaniquement	Patin et classique	Oui	Tarifié
Les Quatre Vallons	Ski de fond	17,9	Tracés mécaniquement	Classique	Non	Tarifié
Missisquoi Nord	Ski de randonnée	39	Non tracés	Classique	Non	Gratuit

Source : Compilation RCGT.

En ce qui a trait au **ski de randonnée** (avec peaux d'ascension), seul le réseau Missisquoi Nord a été recensé dans la zone périphérique. Les sentiers de raquette sont également accessibles en ski (ski de fond hors-pistes ou ski de randonnée).

Activités nautiques

La région comprend plusieurs plans d'eau très intéressants pour la pratique d'activités nautiques :

- La rivière Missisquoi;
- La rivière Saint-François;
- La rivière Magog;
- Le marais de la rivière aux Cerises;
- Le lac Memphrémagog;
- Le lac Massawippi.

Un certain nombre d'organisations mettent en valeur ces plans d'eau proposent des **activités ou de la location d'embarcations**.

Tableau 21 – Offre de service en activités nautiques

Attraits	Parcours	Points d'accès	Plan d'eau	Location	Activité guidée
Réseau Missisquoi Nord	Parcours de la rivière	9	Rivière Missisquoi	Non	Non
Corridor bleu	Rivière Saint-François	2	Rivière Saint-François	Chez les partenaires	Non
Corridor bleu	Rivière Magog	2	Rivière Magog	Chez les partenaires	Non
Marais de la rivière aux cerises	Embarque en kayak	1	Marais de la Rivière aux Cerises	Oui	Oui
Lac Memphrémagog	S.O.	1	Lac Memphrémagog	Oui	Non
Marina Massawippi	S.O.	1	Lac Massawippi	Oui	Non
École de voile Yvanhoë inc.	S.O.	S.O.	Lac Memphrémagog	Oui	Cours
Canot Kayak Richmond	Richmond-Ulverton	2	Rivière Saint-François	Oui	Oui
Canot Kayak Richmond	Windsor-Richmond	2	Rivière Saint-François	Oui	Oui

Source : Compilation RCGT.

Pour les personnes qui possèdent leur propre embarcation, un certain nombre de **rampes de mise à l'eau** ont été relevées lors de l'analyse.

Tableau 22 – Rampes de mise à l'eau

Plan d'eau	Ville	Localisation
Rivière Missisquoi	Eastman	37, rue des Pins Sud
	Saint-Étienne-de-Bolton	Pont du Rocher
	Potton	Chemin Fontaine
		Chemin Travor
		Chemin Peabody
		Route 243, sortie du village
Lac Magog	Magog	Rue Bournival
Lac Lovering	Magog	Rue des Tourterelles
Lac Magog	Sherbrooke	Lac Deauville
Lac Massawippi	Ayer's Cliff	473, rue Main
		435, rue Main
		240, rue Mill
Lac Brompton	Racine	842, route 222
Lac d'Argent	Eastman	1050, chemin des Diligences
Lac Memphrémagog	Magog	155, chemin de la plage des Cantons
		285, rue Cabana
		525, Hatley Ouest
		201, Merry Sud
		353, rue de Hatley

Source : Compilation RCGT.

On dénombre plusieurs **plages** accessibles au public. Certaines d'entre elles sont municipales et proposent un accès gratuit, alors que d'autres ont un accès tarifé. La location d'embarcations est également disponible dans bon nombre de ces plages. Toutes les plages recensées sont surveillées.

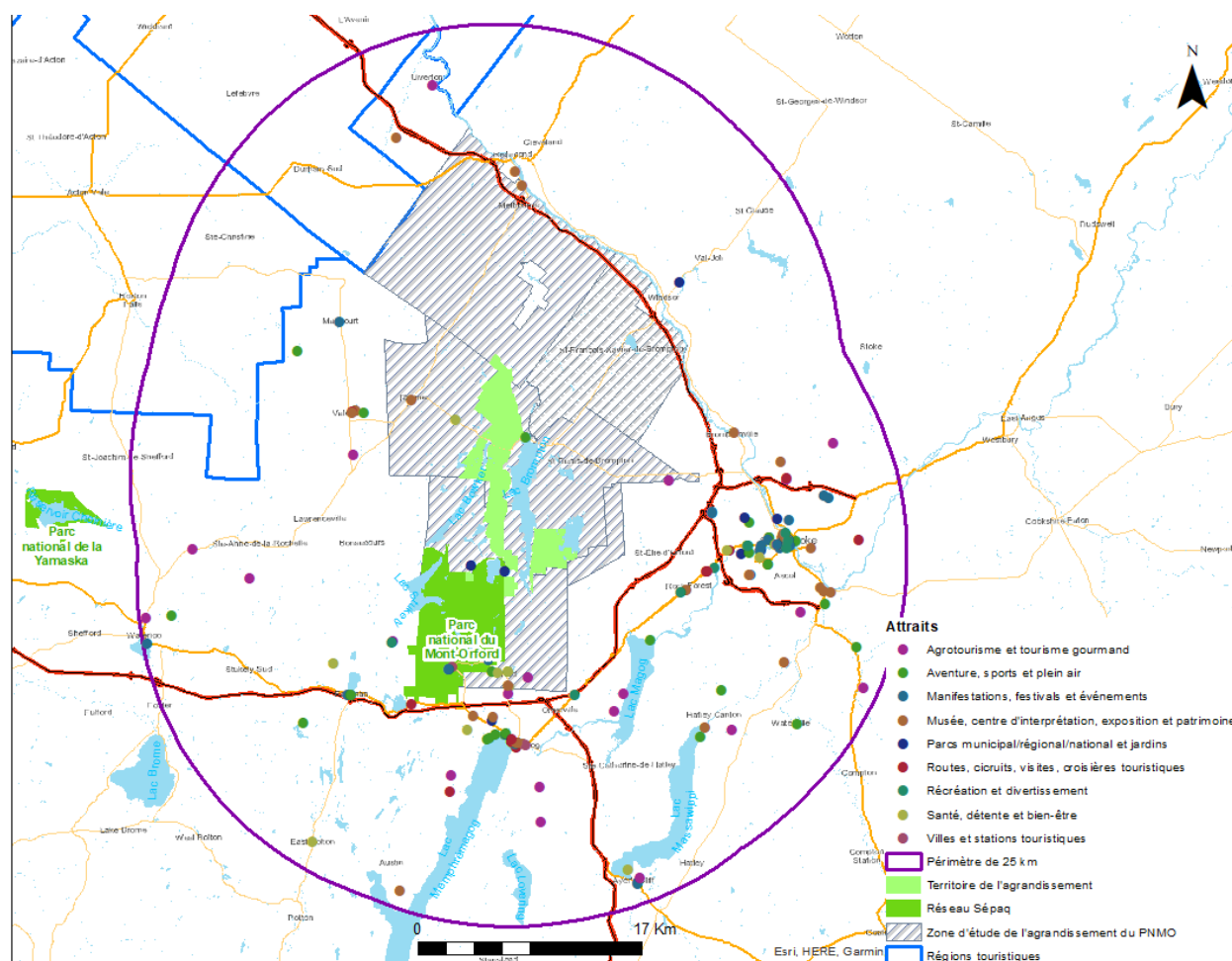
Tableau 23 – Plages de la zone périphérique

Nom	Ville	Plan d'eau	Surveillée	Accès	Stationnement	Services
Plage Camping Club Havana	Maricourt	Lac artificiel	oui	Payant	Gratuit	Bar, Boutique Restauration, aire de pique-nique, animation
Plage McKenzie	Racine	Lac Brompton	oui	Payant	Gratuit	Terrains sportifs, aire de jeux, location d'embarcation, casse-croûte, bloc sanitaire, aire de pique-nique
Plage du lac Libby	Saint-Étienne-de-Bolton	Lac Libby	oui	Payant	Gratuit	Terrains sportifs, aire de jeux, location d'embarcation, casse-croûte, bloc sanitaire, aire de pique-nique, pêche
Parc de la plage municipale Deauville	Sherbrooke	Lac Magog	oui	Gratuit	Gratuit	Terrains sportifs, aire de jeux, location d'embarcation, casse-croûte, bloc sanitaire, aire de pique-nique, pêche
Plage Pleasant View de North Hatley	North Hatley	Lac Massawippi	oui	Payant	Gratuit	Terrains sportifs, aire de jeux
Plage Massawippi	Ayer's Cliff	Lac Massawippi	oui	Gratuit	Payant	location d'embarcations, aire de pique-nique, observation
Plage du camping du lac Massawippi	Ayer's Cliff	Lac Massawippi	oui	Payant	Gratuit	Animation, aire de pique-nique, terrains sportifs, bloc sanitaire, aire de jeux
Plage du Parc de la Baie-de-Magog (Est)	Magog	Lac Memphrémagog	oui	Gratuit	Payant	Terrains sportifs, casse-croûte, aire de pique-nique, aires de jeux, bloc sanitaire, location de salle
Plage du Parc de la Baie-de-Magog (Ouest)	Magog	Lac Memphrémagog	oui	Gratuit	Payant	Terrains sportifs, casse-croûte, aire de pique-nique, aires de jeux, bloc sanitaire, location de salle
Plage des cantons	Magog	Lac Memphrémagog	oui	Gratuit	Payant	Terrains sportifs, aire de jeux, cours de planche à voile, location d'embarcations, restauration
Plage du centre de villégiature Jouvence	Orford	Lac Stukely	oui	Payant	Gratuit	Terrains sportifs, aire de jeux, embarcations nautiques
Parc Lucien-Blanchard	Sherbrooke	Rivière Magog	oui	Gratuit	Payant	Terrains sportifs, aire de pique-nique, aires de jeux, bloc sanitaire, location de salle

Source : Compilation RCGT.

La figure suivante montre la répartition des attraits dans la zone. On constate que la plupart de ceux-ci sont concentrés à Sherbrooke, à Magog et aux abords des limites actuelles du PNMO.

Figure 15 – Attraits dans la zone périphérique



Source : Compilation RCGT.

Au niveau de l'hébergement, la zone de proximité compte **548 établissements d'hébergement** touristiques, dont 363 sont des chalets, des appartements ou des résidences de tourisme.

Tableau 24 – Hébergements touristiques de la zone de proximité

Type d'hébergement	Quantité
Résidence étudiante	2
Auberge de jeunesse	3
Hébergement insolite	3
Centre de vacances	12
Autre hébergement	15
Camping	31
Hôtel, motel et auberge	47
Gîte touristique	72
Chalet, appartement et résidence de tourisme	363

Source : Compilation RCGT à partir des données de la Corporation des établissements touristiques du Québec.

Les campings, bien que peu nombreux, représentent tout de même 5 113 emplacements (en excluant le PNMO). Le tiers des établissements de la région ont plus de 200 sites. L'offre du PNMO représente quant à elle 8 % du nombre d'emplacements disponibles dans la zone périphérique, ce qui est non négligeable.

Tableau 25 – Campings de la zone périphérique

	N ^{bre} d'emplacements	%
Camping Beau-Lieu	473	9 %
Camping Domaine Parc-Estrie – Parkbridge	436	8 %
Camping Magog Orford	401	7 %
Camping du lac Massawippi ltée	312	6 %
Camping Domaine du lac Libby	300	5 %
Camping de l'île Marie	283	5 %
Camping Hatley	282	5 %
Camping Plage McKenzie	259	5 %
Camping Melbourne	222	4 %
Camping Havana Resort	219	4 %
Domaine des Cantons	185	3 %
Camping lac Magic	183	3 %
Camping de l'Estrie	180	3 %
Camping Normand	177	3 %
Camping des baies	163	3 %
Camping la mine de cuivre	145	3 %
Camping du pont couvert	144	3 %
Domaine Joly-Mont	115	2 %
Camping Trouser Lake	102	2 %
Camping la rivière du passant	100	2 %
Camping du lion	80	1 %
Camping lac d'Argent	73	1 %
Camping Deauville	65	1 %
Camping du lac Bowker	50	1 %
Camping Do-ré-mi	38	1 %
Camping Leroux	38	1 %
Camping et parc Watopeka	31	1 %
Camping ferme Pegasus	26	0 %
Camping rustique Orford	21	0 %
Laö Cabines	10	0 %
Sous-total	5 113	92 %
PNMO	442	8 %
TOTAL	5 555	100 %

Source : Compilation RCGT à partir des données de Tourisme Québec et Camping Québec

Ce sont près de 60 % des campings de la zone qui possèdent des emplacements prêts-à-camper. Ces derniers totalisent 39 sites, dont 56 % sont offerts par le PNMO.

Tableau 26 – Emplacements de prêts-à-camper dans la zone périphérique

	Prêts-à-camper	%
Camping Magog Orford	2	5 %
Camping Plage McKenzie	5	13%
Camping rustique Orford	4	10 %
Laö Cabines	6	15 %
Domaine Joly-Mont	3	8 %
Camping Beau-Lieu	7	18 %
Camping lac Magic	10	26%
Camping du lac Massawippi ltée	3	8 %
Camping de l'Estrie	3	8 %
Camping Domaine Parc-Estrie – Parkbridge	9	23 %
Domaine des Cantons	4	10 %
Camping la mine de cuivre	4	10 %
Camping Magog Orford	2	5 %
Camping rustique Orford	4	10 %
Camping Melbourne	2	5%
Camping du pont couvert	6	15 %
Camping du lion	1	3 %
Camping Havana Resort	21	54%
Sous-total	17	44 %
PNMO	22	56 %
TOTAL	39	100 %

Source : Compilation RCGT à partir des données de Tourisme Québec et Camping Québec

Les hébergements insolites, qui sont de plus en plus en demande dans un contexte de tourisme expérientiel, sont peu nombreux sur le territoire analysé. Le Vertendre avec ses refuges Zoobox, 100 % autonomes en énergie, compte pour 42 % des unités de ce type dans la zone périphérique.

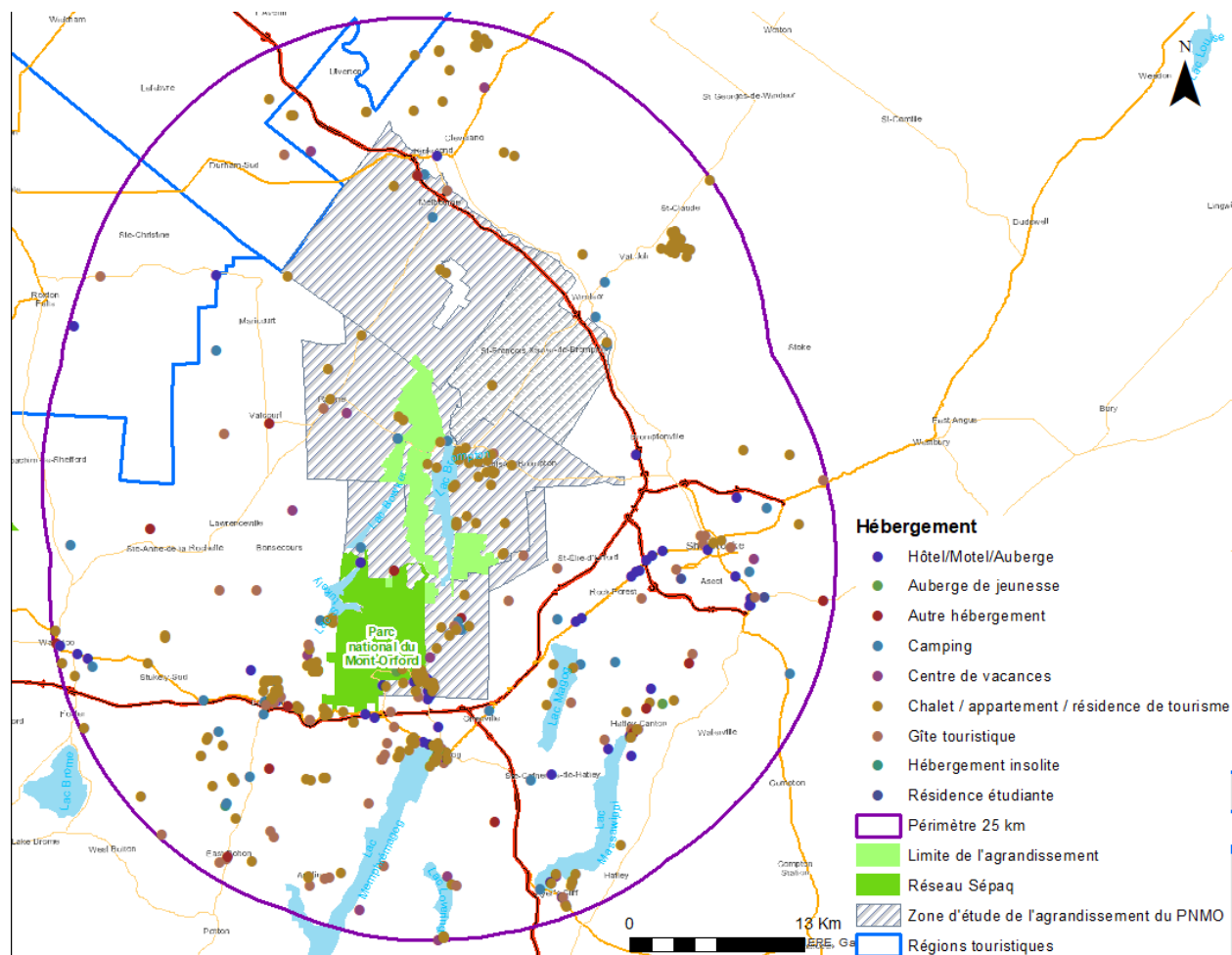
Tableau 27 – Offre en hébergement insolite dans la zone périphérique

Hébergement insolite	Nbre unités	
Les Côteaux Missisquoi	6	8 %
Le Vertendre – refuges écologiques Zoobox	30	42 %
Entre cîmes et racines	14	20 %
Station chêne rouge	15	21 %
Laö Cabines	6	8 %
TOTAL	71	100 %

Source : Compilation RCGT

La carte suivante présente la répartition géographique des établissements au sein de la zone périphérique. Le lac Brompton dispose de nombreux chalets et résidences de tourisme de même que les secteurs de Magog, d'Orford et d'Eastman.

Figure 16 – Localisation des hébergements de la zone de périphérie



Source : RCGT

3.3. OFFRE TOURISTIQUE RÉGIONALE AFFAIRES ET CONGRÈS

Le tourisme d'affaires occupe une place importante dans l'industrie touristique. Les tendances actuelles démontrent que la clientèle d'affaires et de congrès profite de plus en plus de leur séjour pour effectuer des activités touristiques et profiter de la nature. En ce sens, il apparaît important de dresser le portrait de l'offre actuelle dans ce secteur.

Infrastructures hôtelières

Le tableau suivant présente la répartition des chambres d'hôtel pour les Cantons-de-l'Est.

Tableau 20 – Portrait des infrastructures hôtelières

Établissements hôteliers	
3 étoiles	36
4 étoiles	14
5 étoiles	3
Total	53
Chambres disponibles	
3 étoiles	789
4 étoiles	1 236
5 étoiles	193
Total	2 218
Ratio chambre/bannière	40 %

Source : Compilation de RCGT.

Les Cantons-de-l'Est comptent 51 établissements hôteliers de trois étoiles et plus totalisant 2 151 chambres et où 40 % sont sous une bannière hôtelière.

Principaux sites de réunion et de congrès avec hébergement

Dans la catégorie des établissements en tourisme d'affaires avec hébergement, seuls les établissements de plus de 4 500 pieds carrés ont été pris en considération.

La région compte trois hôtels avec centre de congrès intégré. Il s'agit d'infrastructures privées, sans implication de la ville. À cela s'ajoutent cinq autres établissements hôteliers avec salles. Voici les grandes caractéristiques de ces hôtels.

Tableau 21 – Portrait des établissements de réunion et congrès avec hébergement

		Pi² superficie totale	Pi² plus grande salle	Capacité de la plus grande salle en banquet	Nombre de chambres
Grand	Hôtel le Castel	22 000	12 928	1 020	136
	Chéribourg	22 000	6 864	620	123
	Delta Sherbrooke	19 981	8 625	770	178
	Sous-total	63 981	28 417	2 410	437
Intermédiaire	Hôtel Château-Bromont	14 174	5 760	400	166
	Manoir des sables	10 000	2 640	192	139
	Estrimont	8 737	3 542	240	92
	Sous-total	32 911	11 942	832	249
Petit	Espace 4 saisons	6 327	2 010	160	77
	OTL Gouverneur Sherbrooke	4 595	2 935	300	36
	Sous-total	10 922	4 945	460	113
Total		107 814	45 304	3 702	799

Source : Diagnostic en tourisme d'affaires, Tourisme Cantons-de-l'Est, réalisé par RCGT.

- On constate que 59 % de la superficie des salles dans les centres de congrès est située dans les centres de la catégorie « grand ».
- La majorité des établissements se situent en villégiature et seulement 43 % des établissements se situent dans un milieu urbain.

Principaux sites de réunion et de congrès sans hébergement

Les lieux de réunion sans hébergement ont aussi un impact important sur le marché du tourisme d'affaires. Ces lieux ne sont pas liés à un établissement hôtelier en particulier. Par contre, les réunions réalisées dans ces lieux peuvent générer des nuitées dans les établissements environnants.

Tableau 24 – Portrait des établissements de réunion et de congrès sans hébergement

Nom	Nombre de salles	Pi² ou capacité superficie totale	Pi² ou capacité plus grande salle
Université de Sherbrooke	S.O.	99 779	50 000
Université Bishop's	S.O.	61 605	16 150
Cégep de Sherbrooke	S.O.	40 374	24 480
Bromont Expérience	3	S.O.	400 personnes
Zoo de Granby	12	33 806	7 470
Club de golf Mont-Orford	2	3 311	2 349
Escapades Memphrémagog	3	176 places	150 places
Le Vieux Clocher de Magog	1	Théâtre de 400 places	400 places
Marais de la Rivière aux Cerises	2	2 428	1 225
Vignoble le Cep d'Argent	2	420 places	200 places
Destination Sainte-Camille	4	S.O.	240 personnes

Source : Diagnostic en tourisme d'affaires, Tourisme Cantons-de-l'Est, réalisé par RCGT.

4. Performance touristique

4.1. PERFORMANCE DU PNMO

Depuis 2014, la fréquentation du PNMO est en **croissance**. En 2018-19, le PNMO a reçu **676 051 visites/personne, une augmentation de 13 %** par rapport à l'année précédente, ce qui est légèrement supérieur à la croissance de 10 % observée dans l'ensemble des parcs.

Entre 2001 et 2019, le PNMO a connu une **croissance annuelle moyenne de 5 %**, ce qui est similaire à ce qui est observé dans l'ensemble du réseau de la Sépaq.

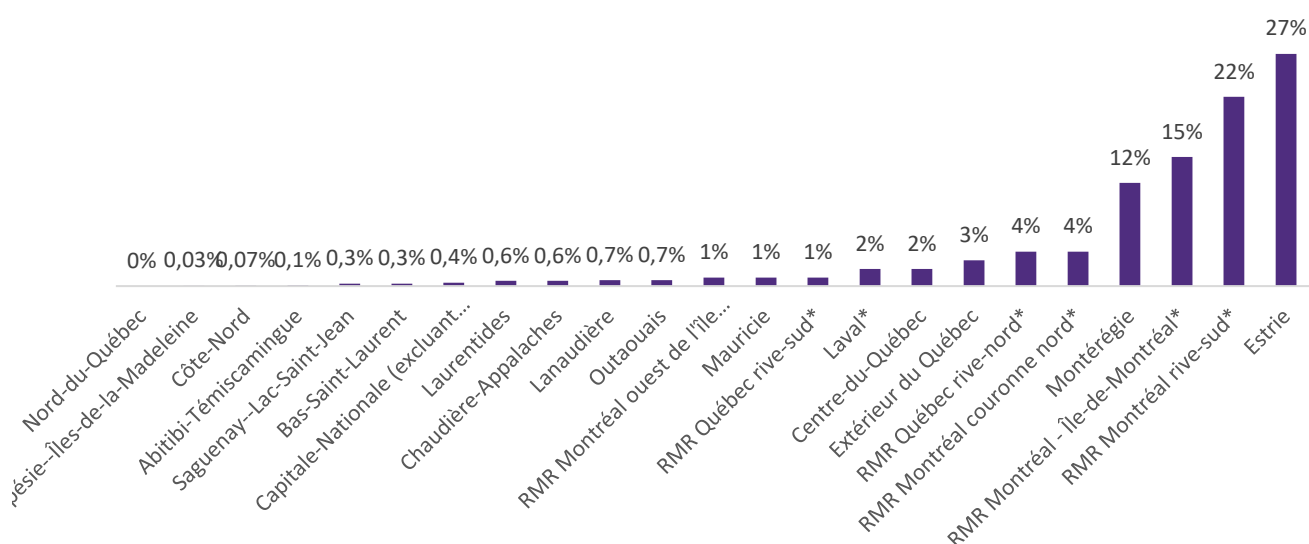
Tableau 28 – Évolution de la fréquentation du PNMO

	02-03	03-04	04-05	05-06	06-07	07-08	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19
Variation annuelle	5 %	1 %	11 %	2 %	-7 %	11 %	0 %	8 %	8 %	-9 %	2 %	-6 %	0 %	25 %	8 %	9 %	13 %

Source Compilation RCGT à partir des données de la Sépaq.

Plus de 80 % de ces visiteurs proviennent de la **grande région métropolitaine de Montréal** (42 %), de **l'Estrie** (27 %) et de la **Montérégie**¹⁸ (12 %). Seuls 3 % des visiteurs proviennent de l'extérieur du Québec.

Figure 17 – Provenance des visiteurs du PNMO



Source : Sépaq.

¹⁸ Hors RMR.

Les principales activités pratiquées par les visiteurs en été sont la randonnée (65 %) et la baignade (29 %) alors qu'en hiver, ce sont le ski de fond (64 %) et la randonnée (29 %).

Tableau 29 – Activités pratiquées par les visiteurs du PNMO

Activités	Pratique été (1 ^{er} avril au 31 octobre)	Pratique hiver (1 ^{er} décembre au 31 mars)
Randonnée pédestre	65 %	29 %
Vélo	19 %	5 %
Activités nautiques (canot, pédalo, kayak, etc.)	15 %	0 %
Plage et baignade	29 %	0 %
Activités de découverte	2 %	0 %
Raquette	0 %	17 %
Ski de fond sur sentiers entretenus et balisés	0 %	64 %
Ski de fond hors-pistes	0 %	1 %

Source : Sépaq.

Du point de vue de l'hébergement, le nombre de nuitées effectuées est en croissance depuis 2016 tout comme le nombre de réservations. En 2019, les réservations ainsi que le nombre de nuitées ont connu une hausse de 5 %.

Tableau 30 Évolution du nombre de réservations d'hébergement

Année	2016	2017	2018	2019
Nombre de nuitées	32 514	39 387	41 531	43 555
Variation annuelle	-	21%	5 %	5 %
Nombre de réservations	13 622	16 020	16 735	17 624
Variation annuelle	-	18 %	4 %	5 %

Source : Sépaq.

En 2019, 84 % des réservations effectuées concernaient les emplacements de camping. Les prêt-à-camper, les chalets et les refuges comptaient respectivement 8 %, 7% et 2 % des réservations.

Le taux d'occupation des hébergements est très élevé, en particulier pour les chalets (80 % en 2019), et tend à augmenter avec les années.

	Camping	Prêt-à-camper	Chalet
2016	62%	76%	70%
2017	63%	69%	73%
2018	66%	72%	77%
2019	67%	74%	80%

La durée moyenne des séjours en hébergement était de 2,47 nuitées en 2019. Les séjours en camping sont ceux où la durée moyenne du séjour est la plus élevée, soit 2,54 nuitées, tandis que les séjours en refuge sont plutôt de 1,22 nuitées.

Tableau 31 Durée moyenne des séjours en hébergement (2019)

Type d'hébergement	Durée moyenne du séjour (nuitées)
Camping	2,54
Prêt-à-camper	2,07
Chalet	2,41
Refuge	1,17
Total	2,47

Source : Sépaq.

4.2. PERFORMANCE RÉGIONALE DU TOURISME D'AGRÉMENT

Performance générale

En 2017, on recense **10,3 millions de visites/personne** dans les Cantons-de-l'Est. Entre 2013 et 2017, une **croissance de 11 %** a été constatée. Les Québécois représentent la clientèle la plus nombreuse dans la région, suivie des Américains¹⁹.

Tableau 32 – Nombre de visites/personne dans la région

	Visites/personne	Pourcentage
Québécois	9 900 700	95 %
Canadiens	91 800	1 %
Américains	331 300	3 %
Outre-mer	53 300	1 %
Total	10 377 100	100 %

Source : Tourisme Cantons-de-l'Est.

L'ensemble des dépenses des touristes représentait un peu plus de 9 M\$ en 2017, soit 87,58 \$ par visites/personne²⁰.

Les visiteurs qui se rendent dans les Cantons-de-l'Est le font principalement pour pratiquer une activité de **plein air** et pour profiter de la **beauté des paysages**. En ce sens, les principales activités réalisées dans la région sont la visite d'un parc naturel ou provincial, ainsi que la fréquentation des routes et des circuits touristiques²¹.

En hiver, le ski alpin est un produit d'appel important pour la région. Ensemble, les stations des Cantons-de-l'Est étaient responsables de 981 000 jours de ski, représentant la troisième région en importance au Québec sur ce marché²². Ces chiffres étaient toutefois en décroissance depuis 2013 en partie à cause des impacts des changements climatiques sur l'enneigement.

¹⁹ Tourisme Cantons-de-l'Est, *Le tourisme régional en chiffres*, 2018.

²⁰ *Ibid.*

²¹ Chaire de tourisme Transat, *Baromètre touristique régional*, 2018.

²² Chaire de tourisme Transat, *Étude économique et financière des stations de ski du Québec : Saison 2015-2016*, 2017.

L'indice moyen de fréquentation²³ de la région était de 111 en 2018, une croissance de 0,2 % par rapport à l'année 2016. Cela est toutefois légèrement inférieur à la moyenne des régions qui était de 113²⁴.

Performance en hébergement

6,5 millions de nuitées ont été effectuées dans la région en 2017²⁵, ce qui représente une moyenne de 17 998 nuitées par jour et un **taux d'occupation moyen** de 44 %²⁶.

Tableau 33 – Évolution du taux d'occupation dans les hébergements touristiques

	Nbre de chambres	Taux d'occupation	Prix moyen (\$)
2016	3 633	40,7 %	126,81
2017	3 598	44 %	130,76
2018	3 521	44 %	134,23
Var. 17-18	-2,2 %	-	+2,7 %

Source : Ministère du Tourisme/ISQ.

Les campings, quant à eux, ont connu une croissance de leur taux d'occupation entre 2017 et 2018. Cela est dû en partie à une diminution du nombre d'emplacements disponibles. On remarque que les taux d'occupation sont toutefois nettement inférieurs à ceux du PNMO.

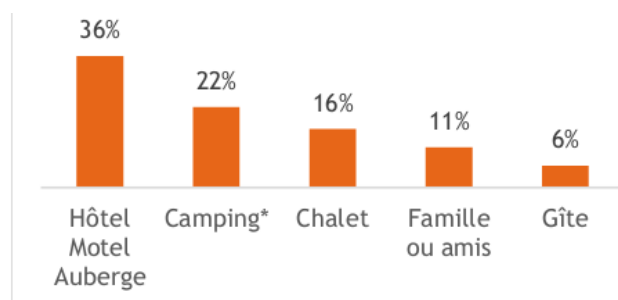
Tableau 34 – Évolution du taux d'occupation dans les campings

	Nbre d'emplacements	Taux d'occupation
2016	6 641	35,8 %
2017	6 551	37,9 %
2018	6 272	41,7 %
Var. 17-18	-4,2 %	+3,8

Source : Ministère du Tourisme/ISQ.

Le mode d'hébergement privilégié des visiteurs est principalement l'hôtel (36 %)²⁷.

Figure 18 – Mode d'hébergement des visiteurs



Source : Baromètre touristique régional 2018-2019.

²³ L'indice moyen de fréquentation est égal au rapport entre la somme de l'achalandage obtenu d'un échantillon au cours d'une période donnée et la somme de l'achalandage obtenu du même échantillon pour la même période donnée au cours d'une année de référence. Ici, l'année de référence est 2016. Si l'indice est supérieur à 100, l'achalandage a augmenté.

²⁴ Tourisme Cantons-de-l'Est, *Le tourisme régional en chiffres*, 2018.

²⁵ *Ibidem*.

²⁶ *Ibidem*.

²⁷ Chaire de tourisme Transat, *Baromètre touristique régional*, 2018.

* 22 % est la donnée rapportée sur l'année. Or, à l'été 2018, les campings étaient choisis par 31 % des visiteurs.

4.3. PERFORMANCE RÉGIONALE EN TOURISME D’AFFAIRES

Les Cantons-de-l’Est accueillent tout près de 300 réunions ou congrès par an. Cela représente près de 135 000 délégués en moyenne.

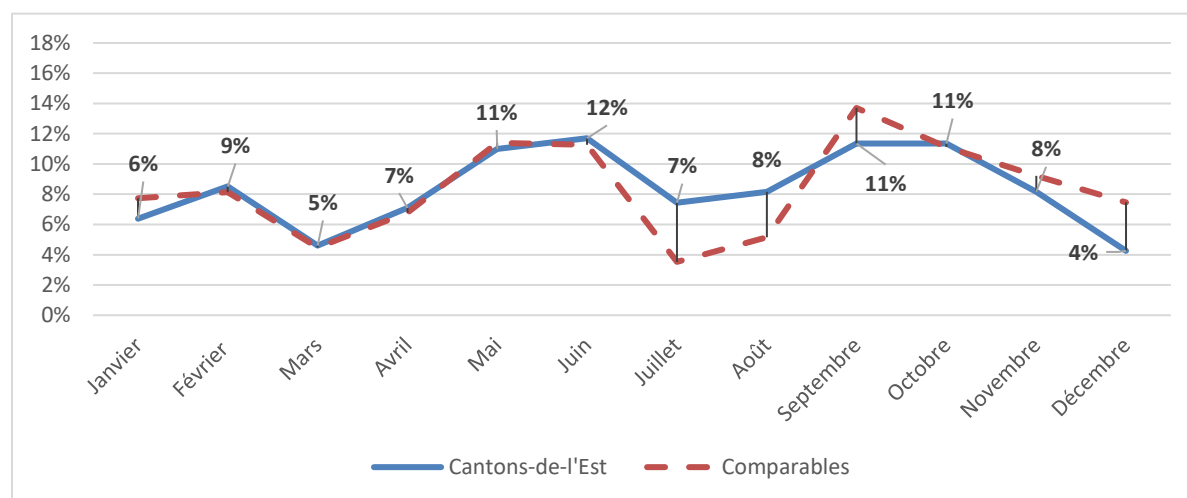
Tableau 35 – Comparaison du nombre moyen d’événements (2016-18) des membres de l’APCQ

	Cantons-de-l’Est
Type d’événement	292
Congrès	192
Événements	100
Total de délégués	134 406
Nuitées totales	49 884

Source : Compilation spéciale de RCGT des données de l’APCQ.

Ces événements se répartissent au cours de l’année de la façon suivante :

Figure 19 – Répartition des événements selon les mois en 2018



Source : Compilation de RCGT à partir de la base de données de l’APCQ.

La période la plus occupée correspond aux mois de mai et de juin. Contrairement aux régions comparables, les Cantons-de-l’Est accueillent un plus grand nombre de réunions et de congrès en juillet et août, mais le mois de septembre est légèrement plus tranquille.

Constats

Ce portrait révèle quelques grands constats pour les secteurs à proximité du territoire de l'agrandissement du PNMO. Ils sont présentés dans cette section.

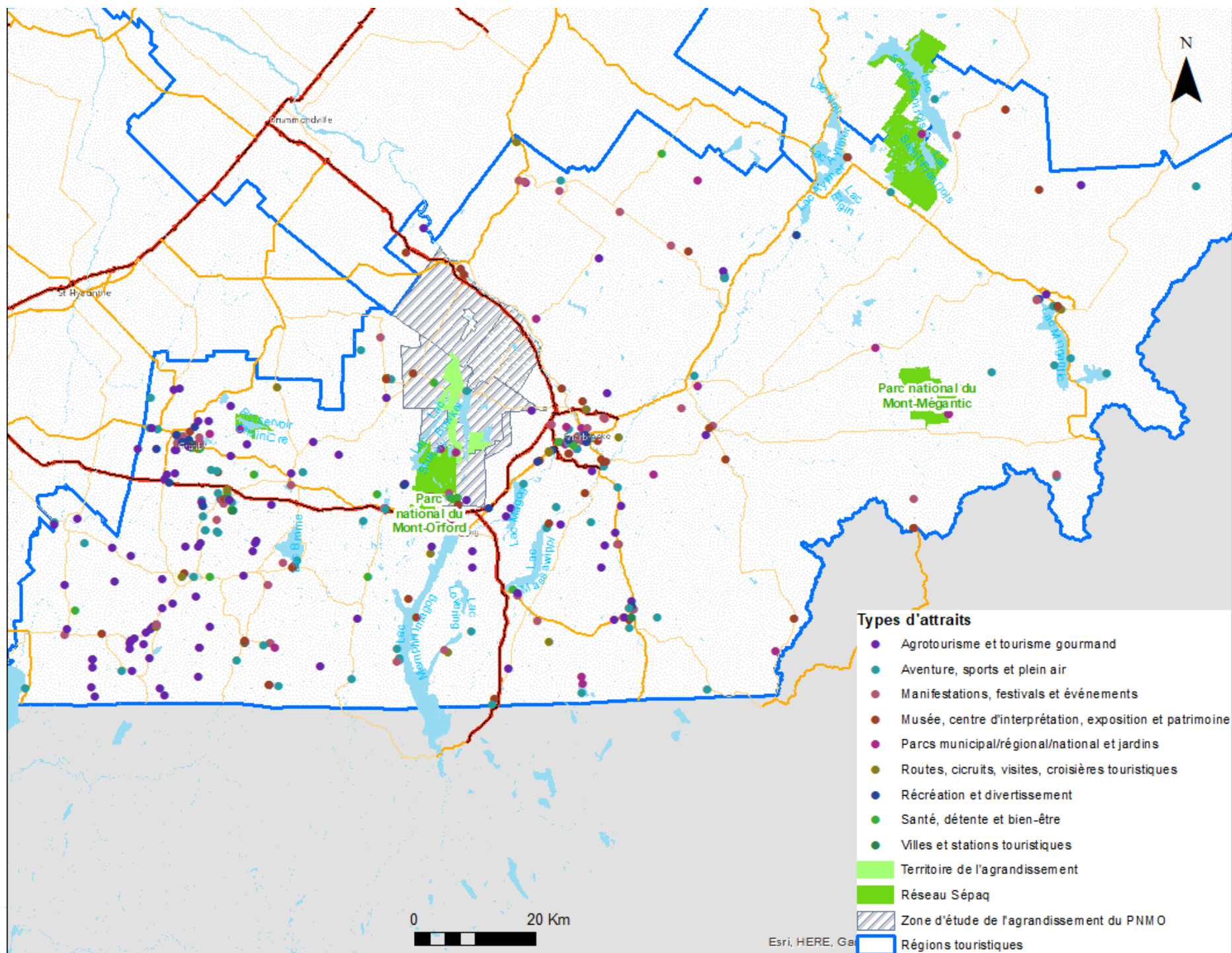
- Malgré son caractère rural, **la zone de proximité de l'agrandissement du PNMO connaît une croissance démographique** qui devrait se poursuivre dans les prochaines années. Les secteurs d'Orford et de Saint-Denis-de-Brompton semblent particulièrement porteurs, avec une **population très éduquée et un revenu médian élevé** qui pourrait posséder l'intérêt et les moyens pour pratiquer les nouvelles activités développées par le PNMO.
- Le projet d'agrandissement peut avoir un **impact très positif sur les valeurs foncières** des municipalités avoisinantes. Une croissance supérieure à celle de la province a déjà été observée dans la plupart des secteurs limitrophes, à l'exception de Saint-Denis-de-Brompton, où les valeurs déjà élevées ont augmenté très légèrement.
- Reconnue pour son tourisme gourmand et ses attraits de plein air, la **région des Cantons-de-l'Est performe très bien du point de vue touristique** et connaît, là aussi, une croissance.
- Les **taux d'occupation** moyens des hébergements n'étant pas très élevés dans la région, l'arrivée de nouvelles activités au sein du PNMO renforce ce produit d'appel déjà fort et pourrait stimuler ce secteur davantage et améliorer ses performances.
- L'un des enjeux associés à l'agrandissement du PNMO est l'ajout **d'unités d'hébergement ou d'emplacements de camping supplémentaires** qui pourrait créer une compétition plus féroce dans ce secteur étant donné leur très grand nombre actuel. Toutefois, nous ne croyons pas que ça affectera les unités déjà en place. Au contraire, l'ajout de nouvelles unités renforcera le pôle comme une destination touristique dynamique.
- De plus, en matière d'hébergement, le **créneau de l'hébergement insolite** est celui qui est le moins exploité. Son développement pourrait être bénéfique vu la demande liée à ce type de produit.
- Bien que certains types d'attrait (vélo, randonnée et baignade) soient déjà très nombreux dans le secteur, rien n'indique une saturation de l'offre. On remarque également un potentiel de développement pour les activités telles que le VPS, le vélo de montagne et le ski de fond.

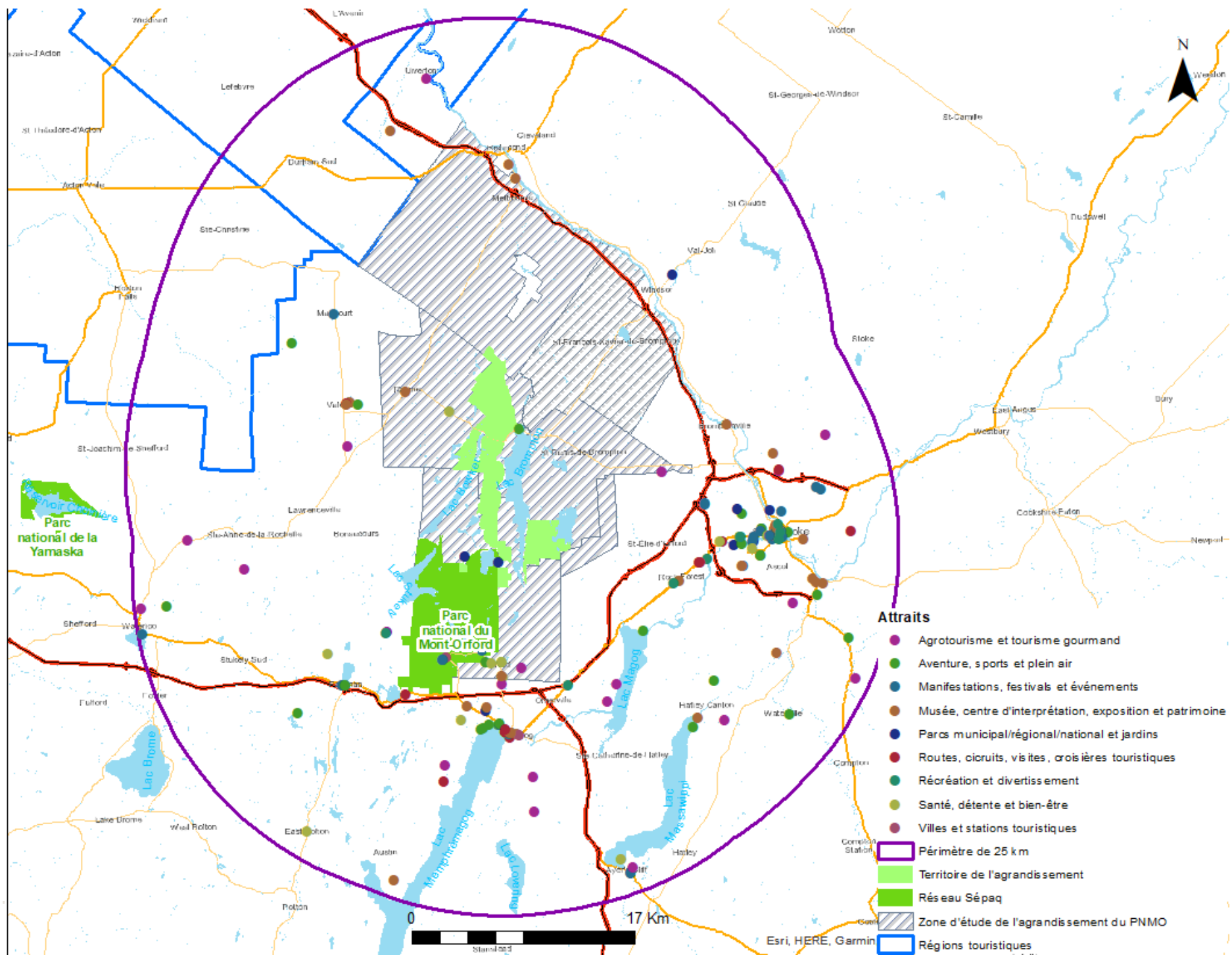
Nous sommes convaincus que la nouvelle offre de service projetée du PNMO profitera autant aux clientèles locales en croissance qu'à la venue de touristes intra-Québec et hors Québec.

Globalement, nous croyons que la croissance de l'offre d'activités et de l'offre d'hébergement du PNMO profitera à l'ensemble des acteurs touristiques et non touristiques de la destination locale.

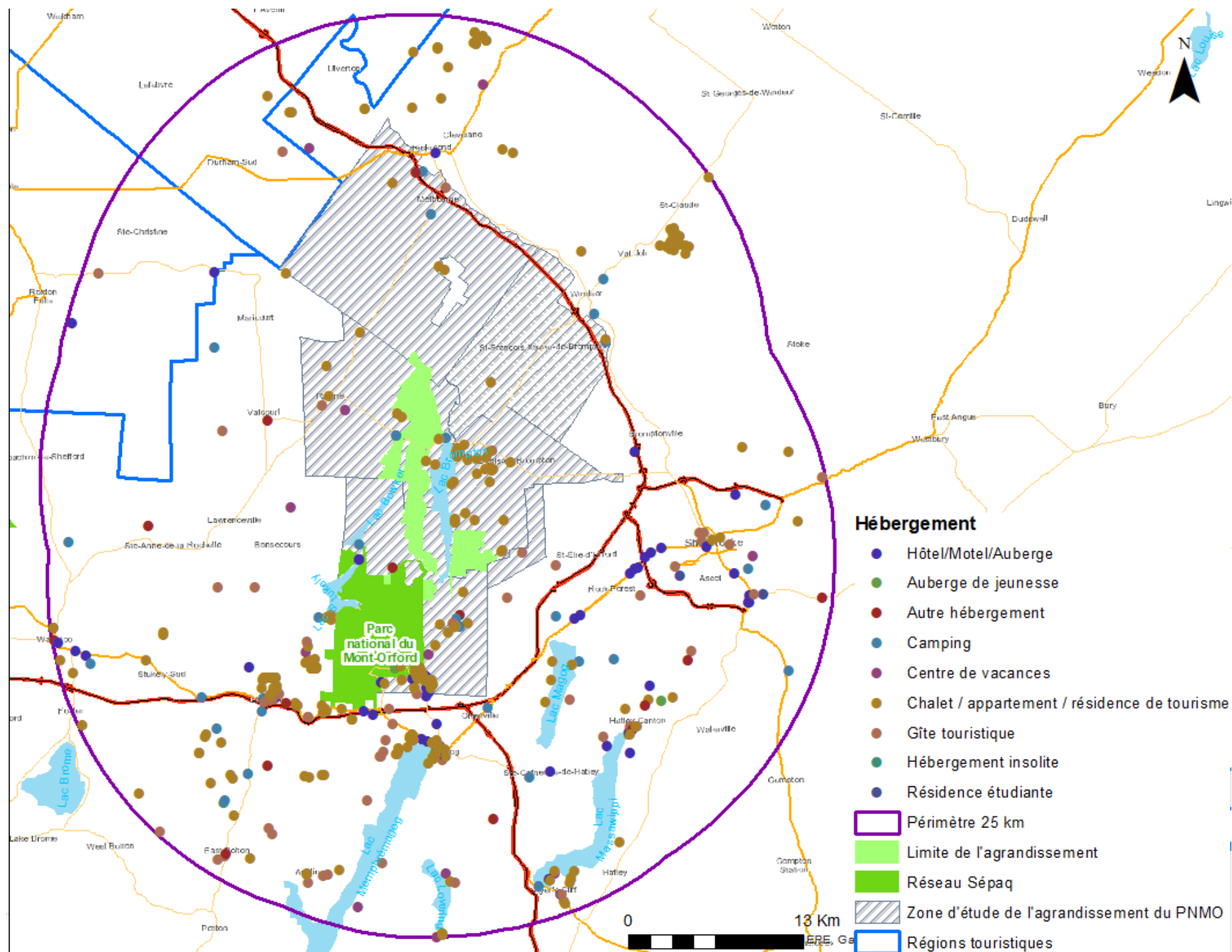
ANNEXES

CARTE DES ATTRAITS





CARTE DES HÉBERGEMENTS





Raymond Chabot
Grant Thornton

L'instinct de la croissance^{MC}

rcgt.com