

# La villégiature privée sur le territoire de la MRC d'Antoine-Labelle

Laval Dubois

Volume 7, numéro 2, juillet 1988

Villégiature et tourisme

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1080411ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1080411ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Université du Québec à Montréal

ISSN

0712-8657 (imprimé)

1923-2705 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Dubois, L. (1988). La villégiature privée sur le territoire de la MRC d'Antoine-Labelle. *Téoros*, 7(2), 20–22. <https://doi.org/10.7202/1080411ar>

# La villégiature privée sur le territoire de la MRC d'Antoine-Labelle

Laval Dubois\*

La MRC d'Antoine-Labelle se situe dans les Hautes-Laurentides, soit à 208 kilomètres de Hull et à 238 kilomètres de Montréal. Ce territoire a une superficie de 15 801 km<sup>2</sup>, dont 4615 km<sup>2</sup> sont constitués par des territoires non municipalisés. La géographie du territoire est dominée par une succession de collines entrecoupées par des vallées plus ou moins larges où l'on retrouve un réseau hydrographique bien hiérarchisé.

Les cours d'eau les plus importants, orientés nord-sud, sont la rivière Rouge, située à l'est et la rivière du Lièvre, située à l'ouest. Celles-ci ont constitué et constituent encore les axes dans lesquels se sont implantés les réseaux majeurs de communication tels le chemin de fer et les routes permettant de rejoindre la plaine du Saint-Laurent et la vallée de l'Outaouais.

Du point de vue juridique, la MRC d'Antoine-Labelle est constituée de 23 municipalités ayant une population totale de plus de 30 000 personnes principalement localisées dans les vallées de la Lièvre et de la Rouge.

## La répartition temporelle et spatiale

Le territoire de la MRC d'Antoine-Labelle fut ouvert à la colonisation il y a plus de 100 ans et, en raison des éléments naturels qu'offrait la région, le tourisme et, par conséquent la villégiature, s'est implantée très tôt. Ainsi, la construction du chemin de fer et son prolongement jusqu'à Mont-Laurier (1909) a vraiment ouvert la région à la villégiature. Jusqu'à la construction de la route Montréal-Abitibi (1930-1940), le chemin de fer a constitué le facteur de localisation et la plupart des lacs à proximité ont été colonisés par la villégiature. À titre d'exemple, nous pouvons citer les lacs Nomingue et Gauvin où la villégiature s'est implantée en même temps que le chemin de fer.

La construction de la route reliant Montréal à l'Abitibi ainsi que des routes secondaires vers l'intérieur ont rendu accessibles de nombreux lacs. Les années cinquante marquent le début d'une expansion rapide de la villégiature; ceci relié à une amélioration du réseau routier majeur (route 117) et secondaire et des facteurs sociaux tels l'industrialisation du Québec, l'exode rural et des heures de travail moins longues. Ce développement de la villégiature principalement axée sur le milieu aquatique, a été très important en bordure des lacs où la tenure du sol était privée, contrairement aux plans d'eau situés sur les terres du domaine public où l'implantation s'est faite plus tard. Il faut se rappeler que plus de 85% du territoire municipalisé est formé de terres du domaine public.

Ainsi, la tenure des bordures riveraines, dans le cas de la MRC d'Antoine-Labelle, a eu un impact quant à l'aspect temporel de l'implantation et également à la densité d'occupation. Contrairement aux terres privées où les promoteurs tendaient à maximiser le nombre de terrains lotissables, le ministère, responsable du territoire public, avait déjà des normes quant aux superficies minimales, d'où un milieu de villégiature beaucoup plus aéré. Aujourd'hui, le territoire municipalisé de la MRC d'Antoine-Labelle compte plus de 8400 chalets répartis inégalement dans l'ensemble des municipalités en raison du nombre de plans d'eau, leur grandeur, l'accessibilité et la proximité des grandes artères de circulation.

L'implantation de la villégiature depuis ses débuts, à l'aube du XXe siècle, présente trois phases:

**Début du XXe siècle - 1960: l'expansion**  
Avec l'amélioration et l'ouverture de routes secondaires, la villégiature a été en expansion constante. L'offre de terrains disponibles comblait et même était supérieure à la demande.

## 1960 à 1980: la consolidation

L'ouverture continue de nouveaux plans d'eau tire à sa fin: l'on assiste à une consolidation des plans d'eau les plus accessibles. Cette période marque le début de la transformation de chalets en véritables résidences secondaires, des mutations résidentielles et de la construction de résidences principales en bordure des lacs à proximité des agglomérations.

## Début 1980: la stabilisation

Depuis le début de cette décennie, l'expansion de la villégiature a considérablement ralenti. La crise économique du début de la décennie, l'entrée en vigueur de lois cadres, une planification municipale plus rigoureuse ont freiné le développement qui fut souvent effectué de façon anarchique. Depuis, les milieux de villégiature près des centres de services et des réseaux routiers ont subi des transformations soutenues axées surtout sur la mutation résidentielle et la construction de résidences permanentes. Quant aux résidences secondaires, l'expansion est très faible. Les nouvelles constructions, pour la plupart, sont des résidences secondaires au vrai sens du terme. Ces facteurs amènent la transformation de ces centres de villégiature en banlieue linéaire dont les résidents travaillent dans les centres urbains.

Bien que la villégiature ait connu une croissance dans la plupart des municipalités, certaines, comme nous le mentionnions précédemment, ont connu de très fortes augmentations en raison de la bonification de certains facteurs de localisation au détriment de d'autres municipalités où certains éléments diminuaient l'attrait, tels la distance par rapport aux axes routiers majeurs et même par rapport aux grands bassins de population (région montréalaise; région de la capitale nationale).

## La provenance du villégiateur

La MRC d'Antoine-Labelle, de par sa situation et en raison des voies de communication importantes, constitue la limite nord de la zone récréative de la région montréalaise. Ainsi, plus de 64% des propriétaires de résidences secondaires proviennent de la région

\* Monsieur Laval Dubois est coordonnateur à l'aménagement à la MRC d'Antoine-Labelle et détient une maîtrise en géographie de l'Université de Sherbrooke.



métropolitaine, 10% de la région de l'Outaouais québécois et ontarien, 20% par des résidents de la MRC d'Antoine-Labelle et 6% pour le reste du Québec, les autres provinces et les États-Unis.

Associé à la provenance du villégiateur, nous découvrons un élément de localisation: plus la municipalité se situe au nord, plus le nombre de propriétaires résidents dans une municipalité voisine augmente. Ainsi, la portion de propriétaires non résidents dans les municipalités de La Macaza et de Lac Nominique situées au sud est de 90% et 95% tandis que dans la paroisse de Ferme-Neuve et Mont-Saint-Michel au nord, nous en retrouvons respectivement 47% et 51%.

De façon générale, plus nous nous éloignons de la limite sud-est de la MRC, plus le nombre de propriétaires non résidents diminue.

À l'étude de la provenance, nous avons constaté que la région outaouaise était faiblement représentée et se concentrait dans quelques municipalités situées au sud-ouest, dans l'axe de la route 309. Contrairement à l'axe de circulation Mont-Laurier-Montréal, l'axe Mont-Laurier-rivière Outaouais fut, jusqu'à récemment, de piètre qualité et la route est entièrement pavée depuis moins de 10 ans. Ainsi, le réseau routier fut un obstacle majeur à une forte présence de la population outaouaise au nord de Notre-Dame-du-Laus.

### Les caractéristiques socio-économiques du villégiateur

Le type d'emploi du villégiateur montre qu'il existe une ventilation où les groupes les plus importants se situent parmi les ouvriers spécialisés (18%) et les professionnels (15%). Également, les rentiers et ménagères possèdent 23% du stock de résidences secondaires. À l'exception de certaines inégalités, cette répartition se rapproche de la moyenne québécoise.

La répartition des emplois des villégiateurs de la MRC d'Antoine-Labelle montre que toutes les catégories d'emploi ont un accès à la possession d'une résidence secondaire, contrairement à la région de Magog-Orford<sup>(1)</sup> où l'emploi semble constituer un facteur discriminant.

Quant au choix de la région, les motivations sont majoritairement la présence de liens familiaux et d'amis et la qualité du paysage. La distance et les facilités d'accès ne constituent pas un élément d'importance. Seulement 5% des villégiateurs les considèrent important contrairement à la région de Magog-Orford<sup>(2)</sup> ou plus de 37% des répondants ont mentionné ce facteur. Ainsi, la MRC d'Antoine-Labelle, même en étant éloignée du bassin métropolitain (plus de 200 kilomètres) d'où provient plus de 60% de sa clientèle, exerce un attrait supérieur au désavantage que constitue la distance à parcourir.

La durée de séjour des villégiateurs est en moyenne de 35 jours, ce qui est semblable à la moyenne québécoise<sup>(3)</sup>, mais inférieure

à la région de Magog-Orford. L'utilisation de la résidence secondaire est principalement axée sur le milieu aquatique; elle sert donc surtout pendant la saison estivale, contrairement aux régions plus au sud, où l'on retrouve des infrastructures de sports d'hiver (centre de ski) qui permettent une utilisation presque continue de la résidence secondaire. La MRC d'Antoine-Labelle a très peu de ces infrastructures, d'où une faible fréquentation pendant la saison hivernale. D'ailleurs, les activités des villégiateurs sont majoritairement reliées à l'élément aquatique (voile 70%; plage-natation 94%; pêche 64%), ce qui est supérieur aux données recueillies pour l'ensemble du Québec<sup>(4)</sup>.

La valeur moyenne de la résidence secondaire sur le territoire de la MRC d'Antoine-Labelle est de 12 166\$<sup>(5)</sup>. Ventilées par municipalité, les valeurs adoptent un modèle concentrique, c'est-à-dire que celles-ci diminuent progressivement vers les municipalités les plus septentrionales. Par ailleurs, ce même modèle s'applique également pour la répartition résidents - non-résidents. Ceci implique que plus il y a de résidents propriétaires de résidences secondaires à la MRC, plus les valeurs moyennes diminuent.

Sans porter un jugement de valeur, ces variations spatiales pourraient être liées d'une part à des motivations du non-résident qui aspire au calme de la nature en opposition à la vie trépidante de la ville tandis que pour le résident, le chalet constitue un lieu de transition puisqu'il est déjà en contact avec les grands espaces et la campagne. De même, les valeurs supérieures des résidences secondaires des non-résidents sont souvent liées à une installation définitive lors de leur retraite d'où une résidence secondaire de plus grande superficie, mieux isolée, etc. de même qu'un terrain généralement plus grand.

### Économie, services municipaux, pouvoir politique

La villégiature, en terme de retombées économiques, injecte dans la région plus de 7 000 000\$<sup>(6)</sup> sans compter les taxes foncières. À cet égard, 24% de l'assiette fiscale de la MRC provient de la résidence secondaire avec des maxima de plus de 46% pour certaines municipalités. À l'exception des municipalités de ville ou village, la villégiature constitue, dans le budget municipal, un apport très important. Le TFR<sup>(7)</sup> (taux de fonction résidentielle) permet de visualiser l'impact économique de la villégiature. Sur le territoire, le TFR se situe à 165% avec des maxima de 364% (municipalités au sud) et des minima de 0.069% (municipalités de village). De plus, ce TFR est beaucoup plus bas dans les municipalités septentrionales où l'économie s'appuie davantage sur d'autres ressources telles l'agriculture, la forêt. Selon certains auteurs, un taux excédant 60% implique une dépendance économique face à l'activité que constitue la villégiature et, par conséquent, l'économie reliée au tourisme.

La villégiature, dans le passé, constituait un apport économique net, en ce sens que la municipalité ne donnait aucun service. Depuis quelques années, suite aux transformations qu'a subi la villégiature traditionnelle, les municipalités sont confrontées à une problématique reliée aux services que ces villégiateurs et résidents demandent avec insistance. D'une occupation saisonnière, cette activité est devenue annuelle et nécessite de la part de la municipalité l'ouverture de ces chemins pendant la période hivernale. Cette problématique des chemins de villégiature est reliée au fait que dans plusieurs cas, ce ne sont que des droits de passages ou chemins privés dont les dimensions ne sont pas conformes. Enfin, ces nouveaux milieux sédentarisés demandent des services (ex.: les loisirs); il en résulte un éclatement du noyau historique qui, d'espace central, perd ses facteurs de localisation au profit de nouveaux noyaux.

Le villégiateur, jusqu'à récemment, n'a jamais joué un rôle politique important. Avec l'émergence d'associations de lacs et d'une conscience plus aigüe de la qualité de l'environnement, le villégiateur s'implique aujourd'hui avec beaucoup plus de vigueur. Sa vision s'aligne essentiellement vers une protection accrue de l'environnement tandis que le résident doit adapter cet environnement. Ces positions opposées se répercutent au conseil municipal. Face à ces situations où le villégiateur considère que ses opinions ne sont pas retenues, l'action politique directe (élection) permet d'influer sur les décisions des élus municipaux.

Par l'action conjuguée, de la force fiscale des propriétaires de résidences secondaires et de la sédentarisation de certains d'entre eux, le pouvoir n'est plus exercé par les seuls résidents permanents dans bon nombre de municipalités. Or, les intérêts de ceux-ci et de ceux-là ne sont pas nécessairement concordants<sup>(8)</sup>. Bien que cette situation ne soit pas vécue avec autant d'intensité ici que dans les basses Laurentides, plusieurs municipalités où le nombre de villégiateurs est important, vivent cette réalité. Ainsi, une orientation municipale, qui s'avère très environnementaliste, peut mener dans les municipalités rurales à une dépendance encore plus grande envers l'économie reliée au tourisme. Ceci favorise surtout un tertiaire induit et non pas un tertiaire inducteur, c'est-à-dire aucunement structurant<sup>(9)</sup>.

### La villégiature et ses perspectives

À l'expansion soutenue des dernières décennies, nous assistons depuis le début de celles-ci, à un net ralentissement de l'implantation de résidences secondaires. De 1961 à 1980, l'augmentation moyenne annuelle fut de 8,5%; depuis 1980, cette augmentation se situe à 0,24%. La crise économique du début de la décennie, l'entrée en vigueur de loi cadre sur l'aménagement, une réglementation municipale plus structurée, des normes environnementales plus sévères ainsi que les



## Municipalités de la MRC d'Antoine-Labelle

Municipalités	Superficie km <sup>2</sup>	Population 1986	Nombre de résidences secondaires			Propriété de la résidence secondaire 1986		TFR(1) 1986	Év. rés. sec.
			'61	'80	'86	Rés. %	Non rés. %		
Beaux-Rivages	143	978	155	403	409	34,5	65,5	178	28
Chute-St-Philippe	239	602	130	536	530	15,5	84,7	305	46
Des Ruisseaux	508	3889	287	555	561	52,6	47,4	56	10
Ferme-Neuve, paroisse	1 028	854	91	231	239	53	47	169	12
Ferme-Neuve, village	3,1	2 172	7	7	7	100	—	1	0,12
Kiamika	258,5	591	134	219	221	26,6	73,4	166	25
Lac-des-Écorces	4,4	847	1	2	3	—	—	0,01	0,25
Lac-du-Cerf	78,4	371	127	354	360	13,9	86,1	302	43
Lac Nominique	197	1 611	643	1 163	1 199	5	95	268	40
Lac St-Paul	109,7	391	81	254	259	25,7	74,3	270	36
La Macaza	161	863	166	747	735	10,7	89,3	364	46
L'Annonciation	10,46	2 318	7	7	6	—	—	0,069	0,3
L'Ascension	309,42	626	121	512	525	12,5	87,5	336	42
Marchand	180	1 249	224	647	663	15,6	84,4	185	38
Mont-Laurier	82	7 937	45	95	94	48,8	41,2	2,7	12
Mont St-Michel	137,6	680	59	146	149	49	51	97	18
Notre-Dame-Pontmain	268	533	118	295	317	12,2	87,8	223	30
Notre-Dame-du-Laus	889	1 327	268	994	1 023	9,8	90,1	293	37
Lac Sagouay	141	301	82	130	138	19,7	80,1	122	18
St-Aimé-Lac-des-Iles	165,6	665	89	205	208	38	62	129	18
Ste-Anne-du-Lac	180,9	582	56	144	154	34,5	65,5	83	12
Ste-Véronique	166,6	945	185	427	437	17,4	82,6	160	25
Val-Barrette	4,8	574	80	120	122	28,7	71,3	68	21
MRC d'Antoine-Labelle		30 906	3 156	8 309	8 434	20,5	79,5	165	24

1: Taux fonction résidentielle =  $\frac{\text{Nombre de résidences secondaires} \times 100}{\text{Nombre de résidences principales}}$

Source: Rôle d'évaluation, MRC d'Antoine-Labelle, 1986.

coûts des terrains et de construction, ont un effet marqué sur la construction de résidences secondaires.

Les mutations résidentielles constituent un second facteur dans les changements de la villégiature. Bien que ces mutations soient moins perceptibles que dans le sud du Québec, celles-ci sont présentes surtout dans les zones à proximité du réseau routier majeur et/ou à proximité des agglomérations. Ces changements sont reliés d'une part à la venue de retraités qui transforment leur résidence secondaire en résidence principale ainsi qu'à la présence de travailleurs demeurant dans ces zones de villégiature et travaillant dans les centres. Ce dernier élément affecte les plans d'eau situés près du centre régional et des sous-centres régionaux. Ce mouvement pendulaire, sans être de l'ampleur des régions situées en périphérie de Montréal, en est semblable.

À cette mutation résidentielle s'ajoute la construction de résidences permanentes (plus

de 30% des nouvelles résidences en bordure de plans d'eau) qui changent encore plus le portrait des zones de villégiature. Ainsi, la villégiature sur le territoire de la MRC d'Antoine-Labelle connaît un ralentissement marqué d'où une stabilisation du nombre de résidences secondaires. Les facteurs liés à la mutation résidentielle et à la construction de résidences principales seront déterminants surtout pour les plans d'eau à proximité des réseaux routiers importants, des centres dispensateurs d'emploi et des centres de services. Quant aux autres plans d'eau, la vocation de villégiature se maintiendra; toutefois les bâtiments seront généralement des résidences secondaires au vrai sens du terme, impliquant une utilisation pouvant être réparée tout au long de l'année. †

## Notes explicatives

(1) GILBERT, D., *La villégiature privée: application à la région de Magog-Orford*. Département de géographie, Université de Sherbrooke, 1985, page 220.

(2) Ibid., p. 121.

(3) Ministère du Loisir, de la Chasse et de la Pêche, *La place de la villégiature privée dans les loisirs des Québécois et dans leur vie sociale et économique*, Québec, 1983, page 24.

(4) Ibid., p. 37.

(5) MRC d'Antoine-Labelle, *Rôles d'évaluation municipale 1986*.

(6) CIDEL, *L'impact du tourisme et de la villégiature sur les commerçants et les travailleurs du comté de Labelle*, Mont-Laurier, 1981, page 93.

(7) TFR, Taux de fonction résidentielle:  $\frac{\text{Nombre de résidences secondaires} \times 100}{\text{Nombre de résidences principales}}$

(8) SAMSON, M., *La résidence secondaire: vers une nouvelle classe de citoyens?*, LRM, mars 1986, page 31.

(9) ST-AMOUR, J.-P., *La villégiature au Québec*, Édition Asticou, Hull, 1979, page 43.