CDE MRC DES LAURENTIDES

Corporation de
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

COMITÉ DU PLAN DE REVITALISATION ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA MUNICIPALITÉ DE LAC-SUPÉRIEUR

RAPPORT DES TRAVAUX ET RECOMMANDATIONS

SEPTEMBRE 2021

Modifié le 14 juillet 2023

REMERCIEMENTS

Au nom de la Corporation de développement économique (CDE) de la MRC des Laurentides et du conseil de la Municipalité de Lac-Supérieur, nous tenons à remercier l'ensemble des membres du comité et les personnes d'affaires de la communauté de Lac-Supérieur qui ont participé à diverses consultations. La Municipalité peut compter sur des personnes de confiance pour la planification et la concrétisation de projets porteurs pour assurer une vitalité sociale et économique dans les prochaines années.

Le contexte de la COVID-19 a quelque peu ralenti les travaux et a fait en sorte que la majorité des rencontres et consultations ont eu lieu sous forme de visioconférence. Nous espérons que ce rapport apportera tout de même des recommandations pertinentes contribuant positivement au développement de la municipalité de Lac-Supérieur dans les années à venir.

Nous souhaitons souligner et remercier le conseil de la municipalité de Lac-Supérieur pour la confiance qu'il porte envers la Corporation de développement économique (CDE) de la MRC des Laurentides. Notre mission est de favoriser et de soutenir les municipalités et les entreprises dans leurs projets structurants pour le développement économique et collectif de la MRC des Laurentides.

MOT DU MAIRE

Nous abordons cette planification dans un esprit d'amélioration continue, et ce en bonifiant les espaces qui nous entourent. Souhaitant constamment le mieux pour notre communauté, nous ne cessons de réfléchir à des idées novatrices et en harmonie avec notre territoire, tout en respectant nos valeurs communes. Vous avez été nombreux à nous demander de favoriser l'établissement d'un pôle villageois concret et plus de services de proximité dans le cadre de la planification stratégique 2018-2022. Ce plan de revitalisation et de développement économique surpasse toutes nos ébauches et réflexions pour redonner de la vitalité à notre merveilleuse municipalité en matière de développement économique durable.

Nous croyons réellement que celui-ci saura donner une image actualisée, et à la fois, en harmonie avec notre passé. Il créera une « âme villageoise » renouvelée en priorisant la protection du milieu naturel exceptionnel dont nous bénéficions. Cette vision est soucieuse des enjeux et besoins présents pour les gens qui y résident. Le projet présenté dans ce plan, soit le « *Cœur villageois* », s'intègre à la vision de développement à long terme et répond à plusieurs enjeux propres au contexte particulier de Lac-Supérieur : offrir l'accès à des commerces et services de proximité à nos citoyens, villégiateurs et par la bande, à nos visiteurs.

Au fil des années, notre objectif est de renforcer le sentiment d'appartenance à la municipalité afin qu'il soit toujours plus solide et partagé. Ce but met à disposition tous les éléments importants pour une meilleure qualité de vie collective. Nous désirons faire évoluer consciencieusement notre communauté en intégrant vos désirs. Nous aimerions aussi permettre de satisfaire les besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures. L'inauguration de ce projet nous enchante et nous espérons qu'il vous en réjouira autant !

Steve Perreault, inf.

Maire de la municipalité de Lac-Supérieur

PRÉSENTATION DES INTERVENANTS

Le Comité du plan de revitalisation et de développement économique

- Audrey Desjardins, directrice urbanisme et environnement remplacé temporairement par Marie-Christine Jalbert en février 2021
- Bruno Théberge-Krivac, citoyen corporatif – Le Rustique Resto-Bar
- Julie Racine, citoyenne corporative, gestionnaire d'hébergements touristiques
- Louis Demers, conseiller municipal
- Paul Calce, directeur général, Corporation de développement économique (CDE)
- Steve Perreault, Maire
- Sylvain Michauville, directeur général

Experts-conseils

- Pierre Laflamme, Demarcom
- André Jean Lauzon, Consultant en tourisme
- Dominique Bois, Intelliveille

Coordination de la CDE MRC des Laurentides

- Alison Drylie, conseillère au développement économique

TABLE DES MATIÈRES

AVANT–PROPOS 6

PLAN STRATÉGIQUE 2019-2022 DE LA MUNICIPALITÉ DE LAC-SUPÉRIEUR 7

PROFIL DÉMOGRAPHIQUE, SITUATION DES FAMILLES ET DU MARCHÉ DU TRAVAIL 8

L'OFFRE TOURISTIQUE 11

ÉVALUATION DES BESOINS COMMERCIAUX 13

LE SOUTIEN AUX ENTREPRISES DE LAC-SUPÉRIEUR ET AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA MUNICIPALITÉ 16

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE 18

STATISTIQUES SUPPLÉMENTAIRES 18

AVANT–PROPOS

En novembre 2019, le conseil municipal de la municipalité de Lac-Supérieur a informé la Corporation de développement économique (CDE) de la MRC des Laurentides de la volonté du conseil de la municipalité de procéder à la création du comité du plan de revitalisation et de développement socioéconomique pour son territoire en nous désignant comme organisme de coordination pour la mise sur pied d'un tel comité. Ce comité, composé de gens d'affaires de la communauté et de membres de la direction et du conseil de la municipalité avait pour mandat d'assurer une concertation proactive à la suite des échanges et discussions dans le but de valider les travaux ainsi que les recommandations y découlant.

Coordonnés par l'équipe de la CDE, les membres du comité se sont rencontrés pour discuter de leurs rôles et responsabilités et pour préciser les travaux à effectuer afin d'assurer une analyse complète de la situation. Parmi les deux grandes orientations définies de concert avec le comité, la première concernait spécifiquement à la consolidation du pôle commercial (développement d'un cœur villageois) et la seconde à mettre à jour le répertoire des entreprises, brosser un portrait démographique de la municipalité et identifier les composantes du positionnement de l'offre touristique, ceci dans un objectif de consolider le positionnement de la municipalité en tant que pôle écotouristique.

Le présent document est basé sur une vision de développement à long terme et sur plusieurs enjeux propres au contexte particulier de Lac-Supérieur et vise ainsi à prioriser des initiatives stratégiques et des projets à valeur ajoutée qui devront être mis de l'avant au cours des prochaines années dans le cadre d'une éventuelle planification quinquennale.

PLAN STRATÉGIQUE 2019-2022 MUNICIPALITÉ DE LAC-SUPÉRIEUR

VISION 2022

La Municipalité de Lac-Supérieur est un milieu qui offre un paysage unique empreint de nature conciliant quiétude et collectivité.

Le cadre paysager reflète l'importance de la préservation de son milieu naturel et de ses attraits exceptionnels offerts à la population locale et à l'écotouriste.

MISSION

La municipalité de Lac-Supérieur assure un développement durable par le biais d'actions et de projets intégrateurs faisant **PLACE** au :

Plein air
Loisirs
Arts
Culture qui favorise la croissance
Économie

LES VALEURS

La municipalité de Lac-Supérieur est promotrice des valeurs suivantes :

- Le respect de l'ensemble de la population
- La pérennité et la qualité de l'environnement
- Le sentiment d'appartenance et de fierté

PROFIL DÉMOGRAPHIQUE SITUATION DES FAMILLES ET DU MARCHÉ DU TRAVAIL

Produit par la firme économique Intelliveille, cette section propose une analyse synthétisée et actualisée du profil socioéconomique de la Municipalité de Lac-Supérieur. Les données proviennent de diverses sources d'informations recueillies à l'aide des données provenant de la CDE MRC des Laurentides, de Statistique Canada et d'Emploi-Québec.

Faits saillants

- Légère diminution de la population de 2011 à 2019. Une légère croissance de la population avait toutefois été entre 2003 et 2008. Cependant, le décret de la population de 2021 (MAMH) indique une population de 1959 résidents, une hausse de 4% par rapport à 1 888 en 2016 (Recensement 2016). Ce phénomène récent pourrait être accentué par les effets de la Covid-19 au cours des prochaines années;
- **Vieillissement de la population** : augmentation marquée de personnes de 55 et plus depuis 2008. En 2019, 43.5% de la population était âgée de plus de 55 ans. Sur une période de 20 ans, de 2016 à 2036, le nombre de personnes de 65 ans et plus devrait s'accroître de près de 3,7 % chaque année. Ainsi, leur nombre ferait plus que doubler en passant de 348 à 720 personnes;
- On note aussi une décroissance du nombre de personnes entre 25 et 44 ans depuis 2011;
- Selon les projections, la population de Lac-Supérieur s'accroîtrait d'un peu plus de 150 personnes entre 2016 et 2036, soit un rythme moyen de 0,4 % par année;
- Les familles comptent une majorité de personnes en couple sans enfants. Le nombre de personnes vivant seules a aussi augmenté sensiblement;
- En 2016, les ménages de villégiateurs occupaient près de la moitié (46.2 %) des logements privés de la municipalité de Lac-Supérieur;
- Le taux de chômage est plus élevé à Lac-Supérieur (11.3 %) que pour l'ensemble de la MRC (9.9 %) de la province (5.9 %) ;
- La population est cependant plus scolarisée que la moyenne de la MRC. Celle-ci comporte une plus forte proportion de personnes ayant un diplôme d'études postsecondaires (61,7 %) que la moyenne de la MRC (54,7 %).
- Une part importante (52,6 %) des résidents travaillent dans une autre municipalité de la MRC des Laurentides. Seulement 4,6 % des résidents de Lac-Supérieur travaillent dans leur municipalité.

- **Revenu moyen des ménages :** En 2016, le revenu médian des ménages s'élevait à 54 144 $ comparativement à 50 630 $ dans la MRC des Laurentides

  Pauvreté : 14 % sous la mesure du faible revenu après impôts (2015)
- **Ventes immobilières résidentielles :** Hausse de 46 % dans les 4 derniers trimestres et de 96 % dans le dernier trimestre - printemps 2021 *(Centris)

Impacts potentiels de la pandémie (Covid-19)

L'arrivée de la pandémie planétaire en début d'année 2020 occasionne des impacts sur la démographie et l'évolution socioéconomique de la municipalité de Lac-Supérieur. Bien qu'il soit encore trop tôt pour évaluer de façon précise les conséquences de la crise sanitaire, nous pouvons déjà observer certains effets et conséquences que la municipalité devra considérer à court et moyen terme :

- Augmentation marquée de résidents permanents (exode des grandes villes, expansion marquée du télétravail, recherche de grands espaces) : en effet, depuis le début de la crise de la COVID-19 en mars 2020, il y a eu un afflux important de la population vers les régions et plus particulièrement vers les Laurentides. En effet, près de 36 000 Montréalais ont récemment fait le choix de déménager vers une autre région, selon les données de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) publiées le 14 janvier 2021;
- En 2021, le prix de vente moyen d'une résidence sur le marché immobilier était de 442 263$ alors que sa valeur au rôle foncier était de 264 547$, ce qui représente une augmentation de 167%;
- Impacts économiques notables dans le secteur touristique, de la construction, de l'immobilier et du commerce de détail;
- Impacts sur d'autres secteurs tels l'éducation (afflux important de nouveaux élèves), le transport et la santé de la population (physique et mentale).

En conclusion, le portrait sociodémographique révèle que Lac-Supérieur doit composer avec une population vieillissante et d'une grande part de villégiateurs qui en raison de la pandémie ont accru leur temps passé sur le territoire en grande partie à cause du télétravail. La municipalité de Lac-Supérieur, comme la majorité des régions au Québec, a connu une hausse fulgurante de la vente de propriétés et l'arrivée de nouveaux citoyens permanents.

Recommandations

- Viser l'attraction de nouvelles familles sur le territoire de Lac-Supérieur en misant sur l'implantation éventuelle d'une école primaire, de services de garde et commerces de proximité;
- Favoriser / attirer les projets de développement résidentiel accessibles aux familles;
- Poursuivre les efforts et initiatives de mobilité des citoyens (transport collectif, transport actif) pour faciliter l'accès vers les centres éducatifs et les services;
- Approfondir et documenter les impacts à long terme de la pandémie à partir des données sociodémographiques disponibles (Recensement 2021 / Étude de connexion Laurentides sur les impacts de la pandémie, etc.) et adapter les services en conséquence.

L'OFFRE TOURISTIQUE

Analyse réalisée André Jean Lauzon, Consultant en tourisme

Le territoire de Lac-Supérieur possède une superficie de 386.37 km carrés incluant le Parc national du Mont-Tremblant et est composé de nombreux attraits naturels tels les montagnes, plans d'eau et boisés. Ces éléments naturels forment les caractéristiques importantes du paysage de Lac-Supérieur. Les différents attraits du territoire sont nés de ces caractéristiques et forment l'ADN de la municipalité qui constitue un pôle écotouristique de la région des Laurentides.

Portrait sommaire

Le portrait sommaire des produits et services de la municipalité de Lac- est tiré en grande partie des données de Tourisme Québec / Corporation de l'industrie touristique du Québec sur les établissements d'hébergement mises à jour en date du 30 janvier 2020.

- Plusieurs types de clientèles séjournent à Lac-Supérieur, compte tenu du contexte de villégiature et des nombreuses résidences de tourisme que compte le territoire de la municipalité. Les couples et les familles composent la majorité de la clientèle. Toutefois, on retrouve aussi des groupes corporatifs, particulièrement en semaine, lesquels privilégient les infrastructures d'accueil pour la tenue de sessions de réflexion ou journées de formation. Géographiquement, la clientèle provient principalement de la grande région de Montréal et de l'Ontario, mais également d'autres régions du Québec, des États-Unis et d'Europe.
- L'offre d'hébergement s'articule principalement en résidences de tourisme (134 établissements / 230 unités). L'offre de résidences de tourisme représente 16 % de l'offre de ce type d'équipement dans la MRC et 11 % de l'offre globale des Laurentides. En raison de la présence du Parc national du Mont-Tremblant, l'offre de camping est aussi très forte. Elle représente 19 % de l'offre de ce mode d'hébergement dans la MRC et 7 % de l'offre globale des Laurentides.
- Sept (7) établissements offrant des services alimentaires sont actuellement présents sur le territoire.
- Les visiteurs qui séjournent à Lac-Supérieur pratiquent essentiellement des activités de plein air, soit la randonnée, les activités nautiques en saison estivale et le ski de fond, la raquette et le ski alpin en saison hivernale. En raison de sa situation géographique, le Lac-Supérieur est un endroit idéal pour accéder au centre de villégiature Tremblant pour la pratique du ski alpin (versant Nord) et autres activités ou au secteur La Diable du Parc national du Mont-Tremblant pour la randonnée, l'accès aux activités nautiques, le ski de fond et la raquette.

Recommandations

- Assurer un équilibre entre le développement touristique et les résidents, notamment en privilégiant des zones spécifiques pour des produits et services touristiques afin de préserver la quiétude des zones résidentielles (cohabitation des usages);
- Privilégier le développement d'un noyau villageois attrayant respectant le concept et les valeurs de l'écotourisme;
- Positionner Lac-Supérieur comme un lieu de séjour paisible offrant un cadre de vie agréable, tout en étant à faible distance des attraits touristiques majeurs de la région;
- Évaluer le potentiel de développement des terres publiques situées sur le territoire dans une perspective de consolider et développer un pôle écotouristique ;
- Favoriser le dialogue entre les exploitants touristiques et la municipalité par le biais d'un comité consultatif permanent afin de préciser les objectifs, définir une approche commune et lorsqu'il y a lieu, gérer les problèmes à la source, dans une optique de développement touristique en lien avec le positionnement souhaité;
- Développer une stratégie avec les gens d'affaires de la municipalité afin de sonder les besoins des visiteurs;
- Faire de la prospection pour attirer des entrepreneurs / exploitants touristiques selon les services à combler ;
- Évaluer la possibilité d'assouplir les règles et développer des incitatifs pour favoriser la venue d'entreprises touristiques;
- Faciliter l'accès aux services municipaux pour les entrepreneurs, notamment en développant un protocole d'accueil et en désignant une ressource spécifique pour accompagner ces entrepreneurs.

ÉVALUATION DES BESOINS COMMERCIAUX

Analyse réalisée par la firme Demarcom (septembre 2020)

La Municipalité a signifié sa volonté d'assurer le développement et la mise en valeur d'un cœur villageois sur le chemin du Lac-Supérieur à l'intersection du chemin Tour-du-Lac. Le zonage envisage une extension importante de ce cœur vers l'Est, le long du chemin du Lac-Supérieur.

Les principales composantes de la démarche effectuée par la firme Demarcom ont été les suivantes :

- Effectuer une analyse de la structure commerciale en fonction de la localisation de la zone du cœur villageois;
- Établir un diagnostic précis de la fonction commerciale existante : ses forces, ses faiblesses, les menaces et les opportunités;
- Identifier des potentiels de marché (mix commercial);
- Proposer un positionnement commercial réaliste et cohérent pour la Municipalité;
- Définir un aménagement urbain du cœur villageois favorisant l'accueil des citoyens et touristes tout en tenant compte des besoins en stationnement, en sécurité et des lieux publics de rassemblement.

À Lac-Supérieur, quatre clientèles distinctes sont présentes sur le territoire, soit les résidents permanents (908 ménages), les villégiateurs (774 ménages), les touristes / excursionnistes et les campeurs. Le rapport fait état de l'importance de privilégier la clientèle permanente (résidents permanents et villégiateurs) aux autres clientèles afin d'optimiser l'offre d'affaires en lui donnant des bases solides.

Quelques constats

Force

La fonction commerciale étant incomplète et rare, il n'y a pas de force commerciale réelle.

Faiblesses

La présence de fuites commerciales de 43,5 M consiste en une faiblesse importante pour le territoire. Cela implique des déplacements soutenus des habitants vers des destinations externes. Cela indique aussi une dépendance économique pratiquement totale de la Municipalité envers les territoires adjacents.

Menaces

Ne rien faire représente la menace la plus importante, car cela confirme le lien de dépendance économique envers d'autres territoires. Cela peut aussi causer la fuite ailleurs de projets potentiels.

La grille de zonage actuelle apparaît trop libérale et ne facilite pas la création d'un cœur villageois. De plus, trop de zones commerciales sont autorisées sur le territoire. La masse critique de consommateurs ne le justifie pas. Une révision du zonage commercial semble opportune.

Un développement non structuré des espaces disponibles adjacents au commerce l'Étalage peut corrompre la formation du cœur villageois potentiel.

Opportunités

La récupération des fuites commerciales représente une occasion de diminuer la dépendance économique envers d'autres territoires et d'amorcer une certaine autarcie commerciale locale. Ceci peut justifier la création d'une centralité d'affaires qui agirait réellement à titre de cœur villageois. À cet effet, la disponibilité de terrains près du commerce l'Étalage rend possibles le développement d'une fonction commerciale locale et la valorisation d'un cœur villageois.

L'aspect visuel des immeubles commerciaux doit s'intégrer à une vision spécifique d'ambiance et d'image pour le cœur villageois. La mise en place d'une politique architecturale ou d'autres critères semble nécessaire. L'existence d'un PIIA est essentielle à la protection du cadre architectural et au maintien du cachet naturel recherché. D'ailleurs la notion de cadre paysager fait spécifiquement l'objet d'une mention dans l'énoncé de vision municipal.

La Municipalité peut agir en s'engageant dans une démarche active de développement des affaires commerciales, notamment en acquérant une maîtrise foncière des terrains identifiés comme site potentiel du futur cœur villageois.

Recommandations

- Prendre en considération les recommandations formulées et analyser l'offre des sites proposés par la firme Demarcom (Étalage et le site entre l'étalage et l'ancienne église de Saint-Pie X) afin d'optimiser le développement du cœur villageois dans le but d'assurer des retombées commerciales maximales;
- Tenir compte du positionnement touristique de la municipalité afin d'assurer une cohésion avec l'offre commerciale (écotourisme);
- S'assurer d'une implication municipale pour assurer le maintien de la vision de développement anticipée (maîtrise foncière des sites, la mise en place d'un PPU, l'instauration d'une mesure de contrôle intérimaire pour faciliter la modification nécessaire de la réglementation commerciale et la création d'un comité de développement du cœur villageois);
- Établir un canal de communication direct entre la municipalité et les commerçants afin d'optimiser la création d'une programmation d'affaires et répondre aux préoccupations concernant la réglementation et autres sujets liés. Évaluer la mise sur pied d'un comité commercial ou autre entité favorisant l'atteinte de cet objectif;
- Cibler la venue de commerces de proximité en misant sur les secteurs de l'alimentation, services personnels et restauration tout en privilégiant une offre d'espace à des commerces artistiques favorisant la diffusion des produits d'exception des créateurs régionaux favorisant l'accueil des visiteurs saisonniers fréquentant la région;
- Collaborer avec la CDE et autres organismes de développement économique de la région afin d'attirer de nouveaux commerçants ou pour assurer le développement des commerces actuels.

LE SOUTIEN AUX ENTREPRISES DE LAC-SUPÉRIEUR ET AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA MUNICIPALITÉ

Ce volet est essentiel dans le but de permettre la relance de l'économie de Lac-Supérieur et le développement d'un cœur villageois en harmonie avec la vision de la municipalité.

Cette période de la COVID-19 a sensibilisé les entrepreneurs au fait qu'il faut se réinventer pour continuer de faire des affaires et de rester en lien avec leurs clientèles. Pour plusieurs, cette période a donc été la poussée dont ils avaient besoin pour revoir leurs façons de communiquer avec la clientèle actuelle et générer de nouveaux clients.

La crise de la COVID-19 a également fait prendre conscience aux décideurs municipaux, gens d'affaires et citoyens de l'importance de la fragilité de notre économie locale. L'encouragement à consommer localement pour assurer le maintien des produits et des services chez les commerces de proximité est la base du maintien de la vitalité de la municipalité.

La municipalité de Lac-Supérieur se doit d'aider par des initiatives concrètes, les commerçants et entreprises existants, qui depuis le début de la pandémie, subissent des turbulences majeures et une incertitude réelle face à l'avenir. Mais elle se soit aussi, dans une optique de développement du cœur villageois, d'attirer de nouvelles entreprises en misant sur son statut de pôle écotouristique et en répondant aux besoins en termes de services de proximité de ses résidents permanents.

Recommandations

- Instaurer un fonds de développement permettant d'assurer le développement du cœur villageois et la relance économique de Lac-Supérieur;
- Inviter la municipalité à apporter son support professionnel afin qu'un lien de communication soit maintenu avec des gens d'affaires de la communauté;
- Effectuer un sondage sur les habitudes de consommation des résidents et villégiateurs et diffuser les informations;
- Se doter d'un plan d'attraction de nouvelles entreprises dans le but de développer sa compétitivité et se démarquer des autres municipalités dans l'accueil des entrepreneurs ;

Conditions de réussite

Ces recommandations se doivent naturellement d'être précisées et priorisées dans un plan d'action triennal de revitalisation et de développement économique.

Ce plan devra prévoir des ressources humaines et financières pour assurer la réalisation des recommandations pour éviter que cela demeure seulement au niveau des idées.

La municipalité doit initier, supporter et s'assurer de l'entière collaboration de ces services municipaux pour assurer de meilleures conditions d'accueil pour des projets collectifs ou privés.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

- Analyse des permis – 2019
- Offre commerciale – superficies
- Orientations et pistes de développement touristique municipalité Lac-Supérieur– juin 2021
- Plan stratégique en vigueur
- L'offre touristique de la Municipalité de Lac-Supérieur – février 2020
- Positionnement commercial de la Municipalité de Lac-Supérieur
- Usages commerciaux et communautaires
- Profil démographique, situation des familles et marché du travail
- Positionnement commercial pour la Municipalité de Lac-Supérieur

STATISTIQUES SUPPLÉMENTAIRES

Pour tous documents statistiques supplémentaires, consultez le site web de la CDE en cliquant ici