

MONT-ORFORD INC.
ÉVALUATION RÉVISÉE DE L'IMPACT DU PROJET
SUR LA CRÉATION D'EMPLOI

DOCUMENT TRANSMIS AU
BUREAU D'AUDIENCES PUBLIQUES SUR L'ENVIRONNEMENT

JANVIER 2005

DOCUMENT PRÉPARÉ PAR

Daniel **Arbour** & Associés
S.E.N.C.

1. CONTEXTE

Dans le cadre des travaux du Bureau d'audiences publiques sur l'environnement relatif au projet d'échange de terrain entre Mont-Orford Inc. et le Parc national du Mont-Orford, Mont-Orford Inc. fait une présentation regroupant notamment une évaluation de l'impact de son projet sur la création d'emplois.

Les commissaires ont demandé à Mont-Orford Inc. de produire plus d'information sur les estimés qui étaient avancés.

2. EMPLOIS CRÉÉS PENDANT LA CONSTRUCTION

Mont-Orford Inc. a mandaté la firme Municonsult, filiale du Groupe Daniel Arbour & Associés, senc afin qu'elle fasse évaluer par l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) l'impact du projet sur la création d'emploi.

L'ISQ n'a pu produire que des résultats en matière d'emploi créé pendant la construction parce que les données de base relatives à la période d'exploitation étaient insuffisantes.

Le rapport d'évaluation de l'ISQ est joint au présent document et l'estimé de la main d'œuvre totale (années/personne) qui aura été générée une fois la construction du projet complétée est de 2 992, soit 2 637 salariés et 355 autres travailleurs non salariés (page 20).

3. EMPLOIS CRÉÉS DURANT L'EXPLOITATION

Les modalités d'exploitation du centre de villégiature que Mont-Orford Inc. souhaite mettre en œuvre ne sont pas encore définies. Aux fins du présent document, Mont-Orford Inc. a donc choisi de procéder à l'évaluation des emplois créés pendant la construction suivant deux principaux scénarios :

SCÉNARIO 1

Le premier scénario repose sur des hypothèses visant à optimiser au maximum la création d'emplois par le projet.

Il repose sur des hypothèses suivant lesquelles Mont-Orford Inc. mettrait les 1 400 unités d'hébergement du projet en location court terme et emploierait l'ensemble du personnel nécessaire au fonctionnement d'un centre de villégiature offrant tout les services que l'on peut s'attendre d'un séjour de vacances haut de gamme. Les résultats de ce scénario qui ont été présentés lors de la première partie de l'audience publique en décembre dernier estimaient la création d'emplois directs à 3 890 et la création d'emplois indirects à 2 917 pour un total de 6 807 emplois.

Au plan méthodologique, l'évaluation de l'impact sur l'emploi associée à la phase d'exploitation du projet reposerait sur des ratios généralement reconnus par l'industrie.

Ces ratios sont les suivants :

• Commerces de détail, restauration et autres services récréatifs	1 année-personne/15 m ²
• Unité d'hôtellerie avec service ¹	1,2 année-personne/unité
• Unité d'hébergement en location court terme ¹	0,8 année-personne/unité
• Entretien du site et gestion des bâtiments ²	0,5 année-personne/unité
	1 année-personne/46 m ² de commerce de détail, restauration et autres services récréatifs

Suivant ce scénario, l'exploitation du programme immobilier générerait 3 065 emplois directs. Ces emplois se ventilent de la manière suivante :

USAGES		EMPLOI	ANNÉES-PERSONNES
• Commerces de détail et Restauration	4 000 m ²	267	267
• Centre aquatique	2 000 m ²	133	133
• Services aux skieurs	6 500 m ²	433 ³	144
• Unité d'hôtellerie	350 unités	420	280
• Unité d'hébergement en location court terme	1 050 unités	840	525
• Entretien du site et gestion des bâtiments	12 500 m ²	272	272
	1 400 unités	700	700
Total		3 065	2 321

À ces emplois, il fallait ajouter ceux générés par l'exploitation du domaine skiable et du terrain de golf.

	EMPLOI PERMANENT	EMPLOI SAISONNIER	ANNÉE-PERSONNE
Domaine skiable	125	600	325
Terrain de golf	25	75	50
Total	150	675	375

Suivant ce scénario, la mise en œuvre du projet générerait durant l'exploitation 3 890 emplois directs correspondant à 2 696 années-personnes.

Il est par ailleurs généralement admis que chaque emploi direct généré par l'exploitation d'un centre de villégiature d'importance peut induire 0,75 emploi indirect dans la communauté immédiate. La génération d'emplois indirects se traduirait donc par 2 917 emplois additionnels.

¹ Service de restaurant, bar, etc.

² Paysagement, déneigement, cueillette des ordures, entretien des bâtiments, réparation intérieure et extérieure des bâtiments, opération des navettes aux stationnements, etc.

³ Emplois saisonniers (4 mois)

SCÉNARIO 2

Le second scénario repose sur des hypothèses différentes suivant lesquelles Mont-Orford Inc. mettrait en location court terme un nombre plus restreint d'unités d'hébergement (25 % des unités d'hébergement autres qu'hôtelières, sous-traiterait un nombre important de services à des entreprises de la région ou même de l'extérieur et favoriserait une expérience de séjour de qualité mais qui n'atteint pas le niveau et le coût surtout associés aux centres de villégiature haut de gamme.

Dans ces conditions, les ratios d'emploi tout comme les résultats ont été revus à la baisse.

Les ratios révisés sont les suivants :

• Commerces de détail, restauration et autres services récréatifs	1 année-personne/15 m ²
• Unité d'hôtellerie avec service ⁴	0,8 année-personne/unité
• Unité d'hébergement en location court terme	0,5 année-personne/unité
• Unité d'hébergement sans location	0,1 année-personne/unité
• Entretien du site et gestion des bâtiments ⁵	0,5 année-personne/unité d'hôtellerie et en location court terme et hôtel
	1 année-personne/92 m ² de commerce de détail, restauration et autres services récréatifs

Ainsi, l'exploitation du programme immobilier générera 1 767 emplois directs. Ces emplois sont ventilés de la manière suivante :

USAGES		EMPLOI	ANNÉES-PERSONNES
• Commerces de détail et Restauration	4 000 m ²	267	267
• Centre aquatique	2 000 m ²	133	133
• Services aux skieurs	6 500 m ²	433 ⁶	144
• Unité d'hôtellerie	350	280	280
• Unité d'hébergement en location court terme (25 %)	263	132	132
• Unité d'hébergement sans location (75 %)	787	79	79
• Entretien du site et gestion des bâtiments	12 500 m ²	136	136
	613 unités ⁷	307	307
Total		1 767	1 478

À ces emplois, il faut ajouter ceux générés par l'exploitation du domaine skiable et du terrain de golf qui sont identiques au scénario 1.

⁴ Service de restaurant, bar, etc.

⁵ Paysagement, déneigement, cueillette des ordures, entretien des bâtiments, réparation intérieure et extérieure des bâtiments, opération des navettes aux stationnements, etc.

⁶ Emplois saisonniers (4 mois)

⁷ 350 unités hôtelières et 263 unités d'hébergement en location court terme.

	EMPLOI PERMANENT	EMPLOI SAISONNIER	ANNÉE- PERSONNE
Domaine skiable	125	600	325
Terrain de golf	25	75	50
Total	150	675	375

Suivant le scénario 2, la mise en œuvre du projet générerait durant l'exploitation 2 592 emplois directs correspondant à 1 853 années-personnes.

À ces emplois directs doivent être associés les emplois indirects au ratio de 0,75 emploi indirect/emploi direct, soit 1 944 emplois indirects.

4. CONCLUSION

Suivant les modalités que choisira Mont-Orford Inc. pour l'exploitation de son projet, nous estimons que la génération d'emplois directs pourrait varier de 2 592 à 3 890 emplois et celle des emplois indirects de 1 944 à 2 917 emplois.