

Estimation du nombre de logements dans les districts du Plateau et du nord de Mitigomijokan occupés par des Ontariens et impacts économiques

Avril 2025

Auteurs Yvan Clermont
Marc Joncas

Révision Comité scientifique de
l'Observatoire du développement
de l'Outaouais et Jean Dumais



Observatoire
du développement
de l'Outaouais



Table des matières

Préambule.....	iii
Sommaire exécutif	iv
1. Objectif de l'étude	1
Ce que cette étude ne fait pas.....	2
2. Problématique	2
Incitatifs économiques individuels.....	5
Coûts pour la société.....	8
Coûts supplémentaires engendrés par l'évitement fiscal	10
3. Méthodologie.....	11
3.1 Choix du quartier - Le Plateau	13
3.2 Cartographie du Plateau de la Capitale.....	14
3.3 Compte du nombre de logement à partir du site de la Ville de Gatineau	17
3.4 Énumération des plaques	18
4. Présentation des données et discussion des résultats	22
Les plaques d'immatriculation comme indicateur de l'origine des occupants des logements.....	24
5. Implications et recommandations	28
6. Références :.....	31
ANNEXES	i
I. Autres comptes de plaques – Municipalité de Chelsea	ii
II. Comptes de logements et de plaques d'immatriculation	iii
III. Cartes géographiques utilisées pour les opérations de terrain	iv

Liste des tableaux

Figure 1 - Solde migratoire interprovincial et international en Outaouais 2017-18 à 2023-24.....	4
Tableau 1 - Économies possibles pour un individu sans enfant qui déciderait de s'établir au Québec tout en conservant une adresse fiscale en Ontario. Le cas particulier d'un individu qui élit domicile dans un logement de deux pièces à Gatineau. Année de référence 2022 et 2023.	6
Tableau 2 - Scénarios de pertes fiscales provinciales unitaires par comptes de dépenses du gouvernement selon divers scénarios, 2023.....	9
Tableau 3 - Nombre de logements par secteur et par type de logements – Secteur du Plateau (comptes effectués à partir de l'Atlas de la Ville de Gatineau et de Google Map), octobre 2024.....	17
Tableau 4 - Nombre de plaques d'immatriculation énumérées dans le secteur du Plateau, par type de logement et par secteur, novembre et décembre 2024.	22
Tableau 5 - Proportions de plaques ontariennes répertoriées dans le secteur du Plateau, selon le type de logement et selon le secteur, novembre et décembre 2024.....	23
Tableau 6 - Proportions de logements susceptibles d'être occupés par des résidents n'ayant pas encore régularisé leur statut de résidence fiscale dans le secteur du Plateau de la Capitale, selon le type de logement et selon le secteur, novembre et décembre 2024.	26

Préambule

Cette étude est le fruit d'une initiative des auteurs et est soutenue par l'Observatoire du développement de l'Outaouais (ODO). Ce rapport de recherche a été évalué par le Comité scientifique de l'ODO en janvier 2025. Son objectif est de contribuer aux efforts visant à contrer l'évitement fiscal en proposant une méthode permettant d'estimer l'ampleur du problème et d'identifier les points chauds émergents.

Cette étude n'a bénéficié d'aucune subvention ni d'aucune aide financière ; elle constitue un geste citoyen entièrement volontaire. Il s'agit d'une recherche indépendante menée par des citoyens souhaitant mettre à contribution leur expertise et leurs connaissances au service de la communauté et des instances concernées ayant autorité en Outaouais.

Les auteurs tiennent à exprimer leur gratitude pour l'ouverture et la précieuse collaboration de plusieurs ex-collègues de Statistique Canada, qui ont prodigué des conseils méthodologiques et techniques, ainsi que de toutes les personnes ayant, de près ou de loin, contribué à la collecte d'information.

Nous remercions également Jean Dumais, anciennement de Statistique Canada, ainsi que les membres du Comité scientifique de l'Observatoire du développement de l'Outaouais, pour leur contribution en tant que réviseurs du rapport et pour leurs précieuses suggestions. Les conclusions et positions des auteurs ne les met nullement en cause.

En dehors des personnes ayant contribué directement à l'étude, nous souhaitons également remercier les nombreux amis et citoyens de Gatineau sensibilisés à cette recherche, qui nous ont gracieusement offert conseils et encouragements. À ce titre, nous soulignons le soutien de l'Association des résidents du Plateau.

Enfin, nous remercions tous ceux et celles qui, de façon anonyme, ont contribué de manière significative en participant au processus de collecte d'information.

Sommaire exécutif

Cette étude vise à estimer l'ampleur du phénomène des résidences situées dans le secteur du Plateau et du nord du Mitigomijokan à Gatineau, qui seraient habitées par des Ontariens continuant de payer leurs impôts en Ontario.

Menée durant les derniers mois de l'année 2024, elle révèle qu'une proportion significative de résidents du Plateau et du nord du Mitigomijokan sont immatriculés en Ontario, mettant ainsi en lumière une problématique fiscale importante dans cette région de l'Outaouais.

Contexte et Objectifs

Certains résidents de Gatineau maintiennent, légalement ou illégalement, une adresse fiscale en Ontario afin de bénéficier d'un loyer plus abordable et de réduire leur fardeau fiscal, privant ainsi le Québec de revenus importants.

L'objectif principal de cette étude est d'estimer l'ampleur de ce phénomène, d'en analyser les impacts économiques et d'évaluer l'efficacité de la méthodologie employée. Il ne s'agit ni d'un exercice d'identification de résidents fautifs ni d'une démarche de dénonciation.

Méthodologie

Plus de 13 000 plaques d'immatriculation ont été dénombrées, correspondant à autant de logements. Les données ont ensuite été classées selon trois types de logements :

- **Maisons unifamiliales**
- **Petits multiplex** (duplex, triplex, quadriplex)
- **Grands multiplex** (immeubles de plus de 12 logements)

Les données ont été collectées à des périodes stratégiques, soit à des moments où les résidents sont majoritairement chez eux et sans visiteurs. Afin de garantir la confidentialité, les informations ont été recueillies de manière anonyme.

Résultats Clés

L'analyse des plaques d'immatriculation révèle qu'environ **13,6 % des logements du Plateau** sont susceptibles d'être occupés par des résidents ayant une adresse fiscale en Ontario. Cette proportion varie selon le type de logement:

- **Maisons unifamiliales** : 5,5 %
- **Petits multiplex** : 15,4 %
- **Grands multiplex** : 25,9 %

Ces proportions sont plus élevées dans le sud-ouest du Plateau et dans les développements récents, ce qui suggère une croissance du phénomène au fil des années et un risque de persistance à mesure que de nouveaux projets immobiliers verront le jour.

Conséquences Économiques

- Chaque individu évitant l'impôt québécois réalise une économie moyenne de **3 779 \$** par an pour un revenu annuel de **80 000 \$**.
- Si **5 %** des travailleurs à temps plein de Gatineau déclaraient leur résidence en Ontario, les pertes fiscales annuelles s'élèveraient à **environ 60 M\$**. Ce montant dépasserait **100 M\$** si ce taux atteignait **10 %**.
- Plus de **13 % des logements du Plateau et du nord du Mitigomijokan** seraient habités par des résidents dont le véhicule est immatriculé en Ontario, laissant supposer qu'ils possèdent une adresse fiscale dans cette province.
- Bien qu'une proportion inconnue de ces véhicules appartienne à des résidents du Québec ayant de façon justifiée, une résidence principale en Ontario, l'ampleur du phénomène demande une réflexion sur la notion de résidence principale au sens de l'impôt.

Conclusion et Recommandations

L'évitement fiscal représente un enjeu sérieux pour la région. De nombreux observateurs estiment que ce phénomène s'est intensifié ces dernières années. Des **mesures incitatives, éducatives et de contrôle** pourraient être mises en place pour limiter les pertes fiscales associées. Continuer de mesurer le phénomène de façon continue supporterait les initiatives qui sont et seront mises de l'avant.

La **proportion de plaques ontariennes observée la nuit en semaine** constitue un indicateur fiable pour estimer l'ampleur de l'évitement fiscal, suivre son évolution et identifier les secteurs les plus touchés.

À partir de ces résultats, il est recommandé de :

- **Élargir l'étude à d'autres secteurs de l'Outaouais.**
- **Procéder à des validations supplémentaires** en croisant les données fiscales avec celles des logements de la Ville de Gatineau.
- **Développer des indicateurs en continu** à partir de données administratives.

- **Mettre en place des mesures d'évaluation** pour mesurer l'efficacité des actions correctives.
- **Analyser les motivations des résidents** retardant leur changement d'adresse fiscale.
- **Établir un profil des individus concernés.**
- **Estimer les coûts économiques globaux du phénomène.**

Ces résultats renforcent la nécessité d'un **effort concerté entre divers organismes** afin de contrer l'évitement fiscal et ses répercussions, en s'appuyant sur des données probantes.

1. Objectif de l'étude

Cette étude constitue un projet pilote visant à estimer le nombre de logements situés dans le secteur du Plateau et dans une partie du secteur du Mitigomijokan qui seraient occupés en permanence par des citoyens ontariens n'ayant pas encore régularisé leur statut de résidence fiscale auprès des autorités, et ce, indépendamment du temps écoulé depuis leur arrivée. L'objectif sous-jacent est de bénéficier d'un taux d'imposition sur le revenu plus avantageux pour ces résidents.

Le district du Plateau et la portion du secteur du Mitigomijokan étudiée sont en pleine expansion. Ces quartiers, situés à cheval sur les anciennes municipalités de Hull et d'Aylmer, connaissent une forte croissance démographique. D'après le recensement de 2021, la population du district du Plateau s'élevait à 28 265 habitants, avec une densité de 3 533 habitants par kilomètre carré, représentant environ 10 % de la population totale de Gatineau. Depuis quelques années, ce territoire constitue également un pôle important de la migration interprovinciale.

Démontrer la possibilité de créer des indicateurs fiables du nombre de logements occupés par des citoyens ontariens n'ayant pas encore régularisé leur statut fiscal permettrait d'évaluer l'ampleur de l'évitement fiscal et d'envisager l'application de cette méthode à d'autres secteurs de Gatineau et de l'Outaouais.

La méthode proposée pour estimer le nombre de logements susceptibles d'être occupés par des résidents n'ayant pas régularisé leur statut fiscal repose sur le recensement des plaques ontariennes dans les stationnements résidentiels en période nocturne et durant la semaine.

Cet indicateur constitue un outil :

- **Unique** : il offre une approche inédite pour estimer l'évitement fiscal.

Objectif

Estimer le nombre de logements dans le Plateau qui seraient occupés par des ontariens n'ayant pas encore régularisé leur statut de résidence fiscale.

En établissant une estimation de la proportion de plaques ontariennes dans les stationnements de résidences en période nocturne et la semaine.

Indicateur pouvant servir à mesurer de façon efficace et rapide l'ampleur l'évitement fiscal.

- **Fiable** : il repose sur des observations objectives et systématiques.
- **Facile à produire** : il permet une collecte de données efficace et reproductible.

Cette étude vise à démontrer que cet indicateur peut servir à mesurer rapidement et efficacement l'ampleur de l'évitement fiscal, suivre son évolution dans le temps et identifier la présence et l'émergence de points chauds sur le territoire de l'Outaouais.

La production d'indicateurs fiables devrait appuyer un effort concerté entre divers organismes afin de contrer l'évitement fiscal et de réduire ses conséquences, qui se traduisent par des pertes de revenus importantes pour la région et le Trésor québécois.

Ce que cette étude ne fait pas

- Cette étude n'a pas pour objectif d'identifier des résidents ou des logements de l'Outaouais dont le statut fiscal n'a pas été régularisé.
- Elle ne constitue pas une collecte de numéros de plaques d'immatriculation.
- Les plaques ont été dénombrées en des comptes agrégés et de manière anonyme : aucun numéro de plaque n'a été relevé, identifié ou stocké dans aucune base de données.
- Il s'agit d'un exercice purement statistique où la confidentialité des résidents, des adresses et des véhicules a été pleinement préservée.

2. Problématique

Depuis plusieurs années, un enjeu persistant affecte la région de l'Outaouais. On soupçonne de plus en plus de résidents de maintenir ou d'adopter le statut officiel de résident de l'Ontario afin d'échapper à l'impôt québécois tout en profitant de logements plus abordables¹.

Cette situation priverait l'Outaouais de ressources financières essentielles, limitant ainsi la capacité de la région à financer adéquatement les services et programmes destinés à la population. Elle accentuerait également la pression sur le marché immobilier, augmentant la demande de logements sans la contribution fiscale d'une partie des résidents.

¹ De nombreuses interventions récentes dans les médias locaux ont eu lieu en ce sens, voir à titre informatif : <https://www.fm1047.ca/audio/666271/chaque-plainte-est-enqueter- assure-revenu-quebec>; [Revenu Québec «bien au fait des stratégies» d'évasion fiscale en Outaouais](#) ; [Des solutions à la problématique des « faux Ontariens » bientôt présentées à Gatineau | Radio-Canada](#).

En conséquence, cette dynamique pourrait entraîner une offre de ressources insuffisante, une détérioration de la qualité des services et une usure prématurée des infrastructures, faute d'un niveau adéquat de maintien.

Toutefois, en l'absence d'indicateur fiable, il demeure impossible de quantifier précisément l'ampleur de ce phénomène ou d'en suivre l'évolution.

Il est important de souligner qu'un important flux de véhicules immatriculés en Ontario circulant et visitant l'Outaouais est un phénomène naturel et même souhaitable. De la même manière, de nombreux résidents du Québec traversent quotidiennement vers l'Ontario pour travailler, assister à des spectacles, magasiner ou visiter des amis. À l'inverse, plusieurs résidents de l'Ontario se rendent en Outaouais pour les mêmes raisons.

Ces mouvements transfrontaliers témoignent d'une forte intégration économique, commerciale et culturelle au sein de la région d'Ottawa-Gatineau. Ils contribuent à dynamiser le commerce local, favorisent des échanges enrichissants en matière de main-d'œuvre, de biens et de services, et renforcent les liens entre les communautés des deux rives.

En somme, une intégration accrue des activités économiques et sociales des deux côtés de la rivière représente une opportunité de croissance bénéfique pour l'ensemble de la région.

Toutefois, il est essentiel que les personnes et les familles qui choisissent de s'établir de part et d'autre de la frontière déclarent clairement aux autorités compétentes les caractéristiques réelles de leur résidence fiscale. À défaut de cette démarche, la province d'accueil risque de disposer de ressources insuffisantes pour répondre adéquatement aux besoins de ces nouveaux résidents, tout en maintenant la qualité des services pour la population déjà établie. Il en va de l'équité fiscale et de la cohésion sociale entre les deux rives de la région d'Ottawa-Gatineau.

L'enjeu du déséquilibre fiscal entre l'Ontario et le Québec dans la région semble s'être exacerbé depuis la pandémie. Selon un article du *Devoir* publié le 8 mars 2024, l'afflux d'Ontariens, ainsi que de Canadiens en général, vers l'Outaouais n'a cessé de croître depuis la fin de la crise sanitaire.

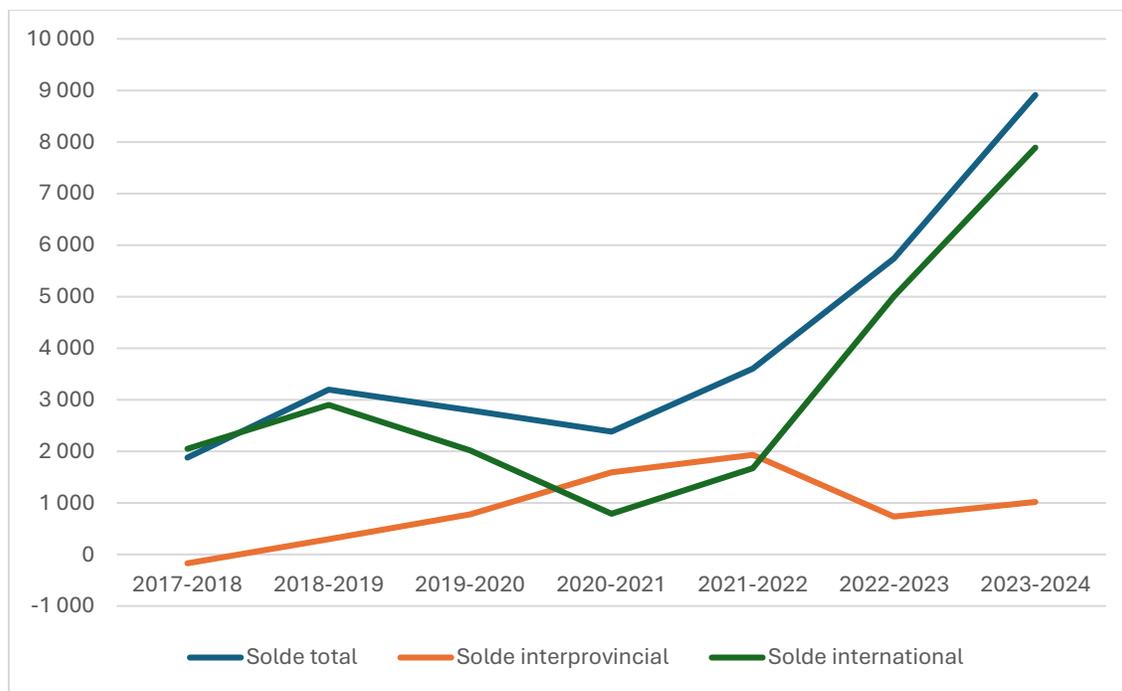
En 2016-2017, la migration de non-Québécois vers la région était estimée à 4 000 personnes. Ce chiffre a dépassé 7 000 personnes en 2022-2023 avant de se stabiliser à 5 400 personnes en 2023-2024 (*Source : ISQ, Migrations internationales et interprovinciales, régions administratives, Québec, 2001-2024 et Le Devoir, 8 mars 2024, « L'Outaouais attire les Ontariens, mais pas leurs impôts », Jean-Louis Bordeleau, MRC de Pontiac.*)

Toutefois, pour bien évaluer l'impact des flux migratoires sur la région, il est essentiel de considérer les flux migratoires nets, c'est-à-dire le solde tenant compte à la fois des arrivées et des départs de résidents de l'Outaouais vers d'autres provinces ou à l'international.

Au cours de cette période, le solde migratoire net, incluant les migrants en provenance d'autres provinces et les immigrants, est passé d'environ 1 800 à près de 9 000 personnes par année. Cette augmentation est principalement attribuable à la migration internationale, qui a contribué de manière significative à la croissance du solde migratoire en Outaouais ces dernières années.

L'ampleur de cette hausse a été observée dans plusieurs régions administratives du Québec et ailleurs au pays, un phénomène largement attribuable à l'augmentation récente des niveaux d'immigration.

Figure 1 - Solde migratoire interprovincial et international en Outaouais 2017-18 à 2023-24



Source : https://statistique.quebec.ca/fr/document/migrations-internationales-et-interprovinciales-region-administrative-quebec/tableau/migrations-internationales-et-interprovinciales-regions-administratives-quebec#tri_tertr=00&tri_annee=42129

Les statistiques officielles sur la migration interprovinciale et internationale proviennent de diverses sources. Parmi celles-ci figurent le recensement de la population, les données

d'immigration, les visas de travail ou d'étude, les permis de conduire, les fichiers d'assurance maladie et les dossiers fiscaux, qui sont utilisés pour établir les soldes migratoires.

La combinaison judicieuse de ces sources permet d'obtenir une estimation fiable des flux migratoires interprovinciaux et internationaux. Toutefois, elle ne permet pas de déterminer avec précision le nombre de personnes qui changeraient de province sans mettre à jour leur statut de résidence fiscale au Québec. Ces individus sont généralement inclus dans les estimations globales, mais ne peuvent être identifiés de manière distincte.

Par conséquent, il demeure difficile de quantifier avec exactitude ceux qui évitent le fisc québécois en se soustrayant aux contrôles administratifs.

Il n'est pas possible de déterminer si l'afflux de migrants en Outaouais ne payant pas leurs impôts au Québec concerne principalement des résidents de longue date de l'Ontario, de nouveaux arrivants ayant une adresse fiscale en Ontario, ou les deux. Toutefois, il est raisonnable de supposer qu'une augmentation de la migration nette officielle en Outaouais s'accompagne d'une hausse de la migration officielle échappant à l'impôt.

Incitatifs économiques individuels

Les raisons qui poussent certains résidents de l'Ontario à s'établir au Québec sont principalement d'ordre financier. Il en va de même pour les résidents du Québec qui choisissent d'établir leur résidence fiscale en Ontario en déclarant une adresse officielle chez un parent ou un ami ontarien tout en continuant de vivre au Québec.

À titre d'exemple, en 2023, le loyer moyen d'un logement de deux chambres à Gatineau était de 1 252 \$ par mois, comparativement à 1 698 \$ à Ottawa. Cette différence de 446 \$ par mois représente une économie annuelle de 5 352 \$.

À ces économies s'ajoutent des frais réduits pour certains services, comme les abonnements cellulaires et l'électricité, dont les coûts sont généralement plus bas au Québec. De plus, un résident québécois déclarant ses revenus comme s'il résidait en Ontario pourrait économiser environ 3 779 \$ en impôt provincial pour un revenu annuel de 80 000 \$.

Ainsi, un Ontarien gagnant 80 000 \$ par année qui s'installerait dans un logement de deux chambres en Outaouais tout en conservant une adresse

Incitatifs économiques

Le loyer moyen pour un logement de deux chambres à Gatineau était de \$1 252 par mois en 2023 alors qu'il s'établissait à 1 698\$ à Ottawa représentant une économie de plus de \$5 000 par année pour quiconque choisirait de s'établir à Gatineau.

Un résident du Québec gagnant \$80 000 par année qui déclarerait ses revenus en Ontario, pourrait économiser \$3 779 en impôt provincial par année.

fiscale en Ontario (par exemple, chez un parent ou un ami) pourrait réaliser des économies substantielles sur deux fronts, totalisant plus de 9 000 \$ par an. Pour un couple où chaque conjoint gagne 80 000 \$, cette économie pourrait facilement approcher les 13 000 \$ par année (voir tableau 1).

Tableau 1 - Économies possibles pour un individu sans enfant qui déciderait de s'établir au Québec tout en conservant une adresse fiscale en Ontario. Le cas particulier d'un individu qui élit domicile dans un logement de deux pièces à Gatineau. Année de référence 2022 et 2023.

Items	Ottawa	Gatineau	Différence
Montant du loyer mensuel pour un deux chambres ²	\$1 698	\$1 252	\$446
Montant annuel du loyer pour un deux chambres ³	\$20 376	\$15 024	\$ 5 352
Montant annuel sur l'impôt provincial sur le revenu pour un revenu déclaré de \$80 000 par année ⁴	\$10 985 ⁵	\$14 764 ⁶	\$3 779
Économie annuelle estimée pour un individu gagnant \$80 000 par année et habitant au Québec en déclarant son impôt en Ontario.			\$9 131
<i>Coût estimé d'habiter une province en y déclarant son revenu.</i>	<i>\$31 361</i>	<i>\$29 748</i>	<i>\$1 613</i>

² SCHL; LE MARCHÉ DE L'HABITATION Rapport sur le marché locatif, CANADA ET RÉGIONS MÉTROPOLITAINES, SCHL, janvier 2024

³ SCHL; LE MARCHÉ DE L'HABITATION Rapport sur le marché locatif, CANADA ET RÉGIONS MÉTROPOLITAINES, SCHL, janvier 2024

⁴Girard, Michel; Les québécois paient jusqu'à 25% plus d'impôts que les ontariens, 16 novembre 2023, Journal de Montréal. Le revenu annuel moyen des travailleurs à temps plein qui avaient travaillé toute l'année à Gatineau en 2020, était de \$72 000. Source : Recensement de la population de 2021.

⁵ Comprend l'impôt payé au Québec moins la différence d'impôt estimé par Raymond Chabot Grant Thornton, tel que rapporté par Girard, Michel; Les québécois paient jusqu'à 25% plus d'impôts que les ontariens, 16 novembre 2023, Journal de Montréal.

⁶ Ce nombre représente la charge fiscale totale au Québec ce qui comprend environ 10 331 \$ d'impôt au gouvernement du Québec, en comptant les crédits non remboursables, en plus de 4434 \$ de cotisations, en ne bénéficiant d'aucun transfert.

À la lumière du tableau 1, il est intéressant de noter que la différence entre le total des montants alloués au loyer et à l'impôt pour un résident du Québec et un résident de l'Ontario déclarant leurs revenus dans leur province respective est minime, soit 1 613 \$.

Le loyer plus élevé en Ontario est presque entièrement compensé par l'économie d'impôt, tandis qu'au Québec, l'impôt plus élevé est plus que contrebalancé par des loyers plus bas. Cependant, l'épargne devient particulièrement avantageuse lorsqu'une personne choisit de résider en

Outaouais tout en conservant une adresse fiscale en Ontario. Dans la plupart des cas, cette situation crée un flou fiscal.

Il est important de préciser que dans certains cas particuliers, avoir une adresse fiscale en Ontario tout en résidant au Québec n'est pas nécessairement illégal (voir encadré 1). Par exemple, un étudiant vivant en sous-location en Outaouais tout en ayant comme résidence officielle celle de ses parents en Ontario pourrait être en règle.

Encadré 1 : Détermination de la résidence fiscale – une question complexe

La notion de résidence fiscale au Québec n'est pas définie par la loi, mais elle est précisée par la jurisprudence. Elle repose sur une évaluation factuelle prenant en compte divers éléments ne se limitant ni au domicile ni à la citoyenneté d'un individu.

Une personne peut être considérée comme résidente de plus d'une province le 31 décembre si elle réside habituellement dans une autre province que le Québec ou dans un territoire du Canada, mais qu'à cette date, elle se trouve physiquement au Québec. Lorsqu'une résidence est établie dans plus d'une province à cette date, l'individu sera considéré, aux fins du calcul de l'impôt provincial ou territorial, comme résidant uniquement dans la province ou le territoire où se trouvent **ses liens de résidence les plus importants**.

Pour plus d'information, consultez la page suivante :

<https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/votre-situation/statut-de-residence-et-assujettissement-a-limpot/liens-de-residence-consideres-dans-la-determination-du-statut-de-residence/>

Toutefois, comme nous le verrons plus loin, la prévalence de ces situations ne suffit pas à expliquer le nombre élevé de véhicules immatriculés en Ontario stationnés dans les entrées de garage la nuit, en semaine, en Outaouais.

Il existe des incitatifs non financiers, tout aussi déterminants, qui pourraient encourager certains résidents de l'Outaouais à déclarer leur revenu en Ontario. En raison de ces incitatifs, certains pourraient choisir de retarder d'un an ou deux le transfert officiel de leur adresse d'une province à l'autre, tandis que d'autres pourraient décider de ne jamais effectuer ce changement.

Le principal avantage non pécuniaire est l'accès au système de santé ontarien, généralement jugé plus efficace que celui de l'Outaouais. Toute personne résidant en Ontario qui déménage au Québec doit, à terme, renoncer à sa carte d'assurance-santé de l'Ontario (*Ontario Health Insurance Plan – OHIP*) et faire une demande pour obtenir la carte d'assurance maladie du Québec.

Ce changement de statut comporte un risque accru de perdre l'accès à un médecin de famille, voire à un médecin tout court, réduisant ainsi la possibilité d'obtenir des soins de santé en temps opportun.

Par ailleurs, l'attachement à l'identité ontarienne peut également constituer un facteur clé incitant certaines personnes à continuer de s'identifier comme Ontariennes.

Il serait pertinent, voire essentiel, d'approfondir ces motivations. Comprendre en détail l'ampleur des avantages financiers et la nature des autres incitatifs influençant la décision de régulariser ou non son statut de résidence fiscale permettrait d'élaborer des stratégies efficaces pour remédier à cette problématique.

Ce qui précède résume en partie les bénéfices pécuniaires pour une personne ou un couple gagnant 80 000 \$ par année. La section suivante s'attarde à la question des coûts pour la société.

Coûts pour la société

Qu'en est-il de la perte de revenus pour le gouvernement du Québec, les municipalités et, par conséquent, pour les contribuables et les bénéficiaires des services publics ?

La perte fiscale pour le gouvernement dépasse largement la somme économisée en impôt par un seul individu. Par exemple, un résident du Québec vivant seul et gagnant 80 000 \$ par année paierait environ 14 764 \$ en impôts provinciaux, selon le [calculateur d'impôts de Radio-Canada](#). Ce revenu place cette personne dans le troisième quintile, soit au milieu de l'échelle de richesse au Québec.

Répartition des impôts provinciaux payés :

- **Santé** : environ 7 800 \$
- **Éducation** : environ 4 000 \$
- **Autres secteurs** (sécurité publique, justice, économie, famille, affaires municipales, transport) : le solde restant

Ainsi, pour un couple sans enfant gagnant chacun 80 000 \$ par année, l'impôt québécois non payé s'élèverait à près de 30 000 \$, dont plus de 15 000 \$ en financement perdu pour le système de santé.

À titre de référence, en 2020, le revenu d'emploi moyen à Gatineau pour les travailleurs ayant occupé un emploi à temps plein toute l'année était de 72 000 \$. Pour un tel revenu, les charges fiscales provinciales s'élevaient à 13 205 \$.

Tableau 2 - Scénarios de pertes fiscales provinciales unitaires par comptes de dépenses du gouvernement selon divers scénarios, 2023.

Scénario	Revenu annuel	Charges fiscales provinciales	Contribution à la santé	Contribution à l'éducation
Individu seul gagnant \$80 000	\$80 000	\$14 764	\$7 800	\$4 000
Couple sans enfant, chacun gagnant \$80 000	\$160 000	\$29 528	\$15 600	\$8 000
Individu seul gagnant \$72 000 (revenu moyen d'un travailleur à temps plein ayant travaillé toute l'année à Gatineau)	\$72 000	\$13 205	\$~7 000	\$~3 600

Selon les données du recensement de 2021, Gatineau comptait en 2020 environ 88 740 travailleurs ayant occupé un emploi à temps plein toute l'année, soit environ 30 % de la population totale.

Si 5 % de ces travailleurs déclaraient leurs impôts en Ontario plutôt qu'au Québec, les pertes fiscales pour le gouvernement et les résidents du Québec s'élèveraient à près de 60 millions de dollars par année (5 % × 88 740 × 13 205 \$). Ce montant doublerait à 120 millions de dollars si 10 % des travailleurs étaient concernés.

Ces estimations ne tiennent pas compte :

- des pertes fiscales liées aux **travailleurs à temps partiel ou saisonniers**,
- des revenus non perçus provenant des **travailleurs autonomes**,
- des pertes pour la **Ville de Gatineau liées à la taxe sur l'immatriculation**, qui s'établit à 90 \$ depuis le 1^{er} janvier 2025, passera à 120 \$ en 2026, puis sera indexée annuellement⁷.

⁷ À titre indicatif, selon les données de la Société de l'assurance automobile du Québec (SAAQ), en date du 31 décembre 2023, la région administrative de l'Outaouais, qui inclut Gatineau, comptait 190 000 véhicules de promenade en circulation. Il est important de noter que ce chiffre englobe l'ensemble de la région et non spécifiquement la ville de Gatineau. Voir bdso.gouv.qc.ca+2donneesquebec.ca+2bdso.gouv.qc.ca+2

Il est important de souligner que cette liste n'est pas exhaustive et que les pertes de revenus pour le gouvernement provincial et l'ensemble des municipalités de l'Outaouais pourraient être encore plus importantes.

Les données présentées dans ce rapport sont indicatives et visent à illustrer l'ampleur des pertes encourues. Une étude plus approfondie serait nécessaire afin d'obtenir une estimation plus précise et de mieux évaluer l'impact de cette situation sur la prestation des services en Outaouais.

Coûts supplémentaires engendrés par l'évitement fiscal

Si la population de l'Outaouais qui paie ses impôts ailleurs entraîne des pertes de revenus pour le gouvernement, elle génère également des coûts supplémentaires pour les administrations locales et la population en général.

Par exemple, aux pertes fiscales s'ajoutent des coûts indirects, notamment ceux liés à la consommation des services gouvernementaux par des résidents ayant une adresse fiscale en Ontario, mais vivant en Outaouais (transports, justice, sécurité publique, etc.).

Toutefois, nous supposons que ces résidents continuent de consommer une partie des services publics dans leur province d'origine, notamment en matière de santé et d'éducation. Il serait donc important de ne pas inclure ces coûts dans l'estimation des pertes liées à la migration non régularisée.

Stratégies d'évitement et accès aux services

Les résidents de l'Outaouais ayant un statut fiscal irrégulier adoptent probablement des comportements visant à ne pas être détectés. Par exemple, les nouveaux résidents ayant déjà une adresse fiscale en Ontario ont tout intérêt à maintenir leur lien avec le système de santé ontarien et d'autres services gouvernementaux de cette province.

Bien que cette étude ne permette pas de confirmer cette hypothèse, il est plausible que les couples avec enfants aient davantage d'incitatifs à régulariser leur situation fiscale et de résidence afin de bénéficier des services de garde subventionnés et d'inscrire leurs enfants à l'école publique au Québec.

Cependant, certaines personnes rencontrées dans le cadre de cette étude ont mentionné que certains parents d'enfants d'âge préscolaire bénéficieraient déjà des services de garde du Québec tout en conservant leur statut de résident de l'Ontario. Cette situation mérite une analyse approfondie, bien que ce rapport ne s'y attarde pas spécifiquement.

Dans ce contexte, il pourrait être pertinent de développer des indicateurs permettant d'estimer dans quelle mesure certains résidents fiscaux de l'Ontario accèdent aux services de garde du Québec au tarif prévu pour les résidents.

3. Méthodologie

La méthode d'estimation proposée repose sur une approche pragmatique consistant à recenser les logements et à énumérer les plaques d'immatriculation selon leur provenance pour chacun des logements observés.

Il n'existe cependant aucun consensus établissant que l'origine d'une plaque d'immatriculation puisse confirmer hors de tout doute le lieu de résidence fiscale d'un individu (voir encadré 1). Plusieurs facteurs peuvent expliquer la présence d'un véhicule immatriculé en Ontario chez un résident du Québec, notamment :

- **Véhicules de compagnie**
- **Conjoint(e)s en transition**
- **Personnes sur le point d'obtenir ou de changer leur plaque d'immatriculation**
- **Situation de résidence temporaire au Québec**
- **Visites temporaires**
- **Étudiants dont les parents habitent en Ontario, etc.**

L'analyse de ces différentes situations permet de supposer que leur prévalence demeure relativement faible et pourrait ne pas dépasser 5 %, soit la proportion de plaques ontariennes observées dans les maisons unifamiliales.

L'hypothèse sous-jacente est que les résidents des maisons unifamiliales ont généralement une situation de résidence plus stable et sont plus susceptibles d'avoir des enfants inscrits dans des institutions provinciales subventionnées (garderies, écoles, etc.). Toutefois, il n'existe que peu de données empiriques pour confirmer ou infirmer cette hypothèse.

En somme, on peut raisonnablement supposer que ce pourcentage demeure faible.

La collecte des données a été réalisée tard en soirée ou très tôt le matin, en semaine de préférence, ainsi que tôt le samedi matin dans les secteurs de résidences unifamiliales. Cette opération s'est déroulée entre la fin octobre et le début décembre, soit une période où les résidents sont généralement en activité (travail, école) et en dehors des vacances.

L'objectif était de minimiser au maximum le dénombrement de personnes de passage ou en visite. Ce choix méthodologique est, à notre avis, optimal pour plusieurs raisons :

- **Maximisation des chances de recenser les résidents permanents** des logements observés.
- **Réduction des biais liés aux visiteurs occasionnels**, moins présents en semaine et aux heures ciblées.
- **Moindre présence de conjoint(e)s en transition.**
- **Période de collecte postérieure d'au moins trois mois aux déménagements de juillet**, dépassant ainsi la période réglementaire de trois mois pour effectuer un changement de plaque d'immatriculation.
- **Exclusion des logements en construction même partiellement occupés.**
- **Sélection de logements construits depuis plus de deux ans**, limitant ainsi l'inclusion de nouveaux résidents récemment installés.

L'énumération des plaques d'immatriculation de l'Ontario et du Québec constitue un indicateur approximatif mais fiable permettant d'évaluer le statut probable de résidence fiscale des occupants des logements recensés.

Enfin, il n'existe pas d'indication laissant supposer un biais d'estimation selon le type de logement répertorié.

Les données ont été compilées en fonction de trois critères : le type de logement, le type de stationnement et le secteur géographique (voir diagrammes 1 et 2).

Ventilation des catégories utilisées pour la collecte des données

- **Type de logement**
 - Unifamilial : maisons détachées, semi-détachées et maisons en rangée.
 - Petits multiplex : duplex, triplex, quadriplex (généralement 12 logements et moins), avec entrée indépendante pour chaque logement.
 - Grands multiplex : immeubles de plus de 12 logements, avec entrée commune (lobby).
- **Type de stationnement**
 - Extérieur sur terrain privé, mais visible ou accessible au public et sur la rue, devant l'immeuble résidentiel⁸.

⁸ Nous avons fait des tests à savoir si les proportions de véhicules immatriculés en Ontario vs au Québec variaient si on tenait compte ou non des véhicules garés dans la rue. Les proportions demeuraient à peu près

- Intérieur et couvert – non visible
- **Secteurs** (voir diagramme 2)
 - Vieux Plateau
 - Secteur des multiplex et de l’Agora
 - Secteur de l’expansion (Nord du Mitigomijokan et boulevard du Plateau sud-ouest)

3.1 Choix du quartier - Le Plateau

Nous avons choisi de concentrer notre étude sur le secteur du Plateau pour plusieurs raisons. Il s’agit de l’un des quartiers de Gatineau ayant connu la plus forte expansion démographique au cours des dernières années. Toujours en pleine croissance, il se distingue par son dynamisme et la diversité de son offre résidentielle. Le Plateau est également un secteur très accessible, situé à proximité d’Ottawa, comme le centre-ville, ce qui en fait un emplacement stratégique pour les Ontariens envisageant de s’établir au Québec. De plus, il bénéficie d’un avantage géographique notable : sa proximité avec le Parc de la Gatineau. Cette localisation permet aux nouveaux résidents de demeurer près de leur lieu de travail, ainsi que de leur famille et amis vivant en Ontario.

Le secteur du Plateau de la Capitale représente environ un dixième de la ville de Gatineau, une proportion qui pourrait continuer à croître au cours des prochaines années si la tendance actuelle se maintient.

Plusieurs résidents du Plateau avec qui nous avons échangé ont également signalé une augmentation notable du nombre de véhicules immatriculés en Ontario dans leur quartier résidentiel, ainsi que dans les stationnements d’épicerie et de centres commerciaux. Cette observation soulève la possibilité d’un enjeu lié à la déclaration des revenus.

D’un point de vue opérationnel, le recensement des logements et des plaques d’immatriculation dans ce secteur est relativement simple, en raison de la concentration géographique du territoire et du caractère sécuritaire des rues à parcourir.

Nous pourrions être tentés d’extrapoler les résultats de l’étude à l’ensemble de la ville de Gatineau. Toutefois, cette approche n’est pas nécessairement recommandée, car les différents secteurs de la ville présentent des caractéristiques démographiques et

les mêmes sans biais clairs dans une direction ou une autre. De plus, de nombreux résidents décident de garer leur véhicule dans la rue pour des raisons pratiques avant l’arrivée de la neige dans les secteurs où les résidences comportent peu d’espace de stationnement. Cela offre aussi en période estivale et automnale une option pratique pour les résidents de multiplex qui peuvent être plus près de leur véhicule le matin au moment du départ. Cette situation est probablement différente lorsqu’on est en période hivernale.

territoriales très variées. Au mieux, on peut supposer que les résultats du Plateau et du nord de Mitigomijokan reflètent partiellement la réalité des secteurs en expansion situés à proximité d'Ottawa. Cependant, ces tendances ne peuvent être généralisées à l'ensemble de la ville ni à la région de l'Outaouais.

Plutôt que de tirer des conclusions globales, il serait préférable d'étendre l'étude à d'autres secteurs de Gatineau et de la région, et de procéder à des validations supplémentaires à l'aide de données administratives.

3.2 Cartographie du Plateau de la Capitale

Le premier diagramme représente le secteur du Plateau de la Capitale tel que nous l'avons défini pour notre étude. Ce secteur comprend la totalité du secteur résidentiel du district municipal du Plateau et la partie nord-ouest du district de Mitigomijokan, soit le quartier Kilroy Crescent.

Il s'agit en somme du secteur bordé par le Boulevard St-Raymond à l'est, par le chemin de la Montagne au nord et par le Chemin Vanier à l'ouest et finalement par le boulevard des Allumetières au sud.

Diagramme 1 : Secteur du Plateau tel que défini pour l'étude



Le quartier du Plateau (district du Plateau et nord de Mitigomijokan) constitue un pôle d'attraction des plus attrayants pour les Ontariens à la recherche d'un milieu de vie actif, dynamique et de qualité et qui désirent s'installer au Québec. Il est stratégiquement bien

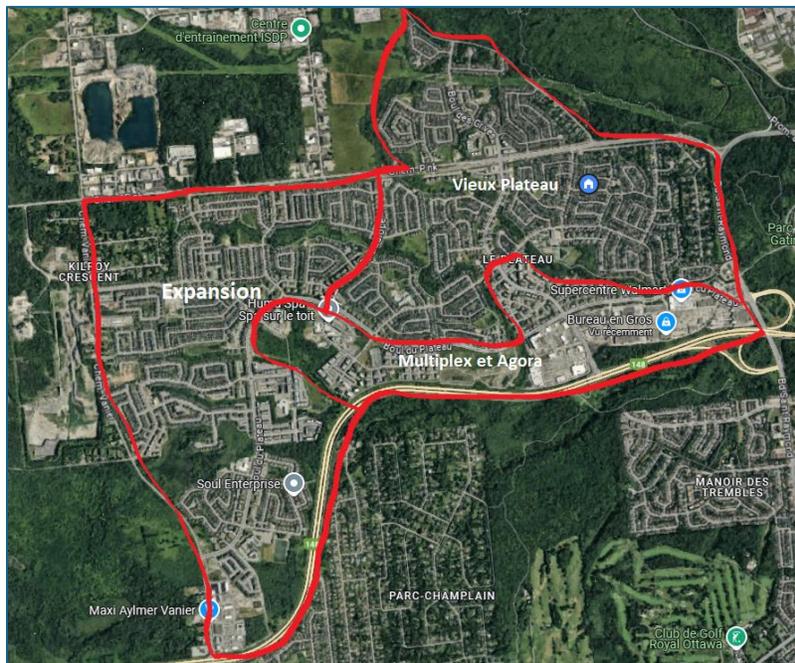
situé et à proximité des ponts reliant Ottawa et Gatineau et près du Parc de la Gatineau et comprend de nombreuses garderies et plusieurs écoles. Le quartier comprenait plus de 28 000 habitants en 2021 ayant une croissance démographique élevée et diversifiée. Selon les données de la Ville, le secteur que nous avons délimité comprend plus de 13 000 unités résidentielles et comprend plusieurs résidences et immeubles en construction dont certains sont en voie d'atteindre de 10 à 12 étages au sud du boulevard du Plateau (secteur de la rue De Soto).

Le quartier comprend de nombreuses infrastructures : bibliothèques, garderies, Centre urbain l'Agora, Complexe sportif de l'ouest à venir, et de nombreux commerces. Le Plateau est probablement l'illustration des enjeux vécus ailleurs dans d'autres secteurs en expansion à Gatineau et dans l'Outaouais en général.

Nous avons donc découpé ce quartier en trois différents secteurs plus ou moins homogènes afin de rendre la présentation et l'analyse des résultats plus pertinentes.

Le deuxième diagramme ci-dessous illustre la manière dont le quartier a été découpé et présente les secteurs pour lesquels les résultats ont été compilés.

Diagramme 2 : Sous-secteurs du quartier du Plateau tels que définis pour l'étude



Les résultats ont été compilés et analysés pour 3 différents secteurs, soit le Vieux Plateau, le secteur des multiplex et de l'Agora et le secteur de l'expansion. Le secteur du Vieux Plateau comprend la partie la plus vieille et établie du Plateau. Ce secteur comprend la portion au sud du Chemin de la Montage et est bordé à l'est par le boulevard du Plateau et à l'ouest par le boulevard de l'Europe. Le Vieux Plateau comprend la majorité des résidences situées au nord du boulevard du Plateau entre St-Raymond et de l'Europe (voir diagramme 2). Le secteur des multiplex et de l'Agora comprend toute la portion au sud du boulevard du Plateau et un grand nombre de multiplex au nord du boulevard du Plateau adjacent au Vieux Plateau ainsi que le secteur du village urbain de l'Agora. Le secteur de l'expansion est le plus récent du Plateau et comprend toute l'expansion à l'ouest du boulevard de l'Europe jusqu'au Chemin Vanier à l'ouest et au nord du boulevard des Allumetières.

Les secteurs ont été subdivisés en 31 zones plus petites pour des raisons opérationnelles. Cette segmentation a facilité:

- Le repérage des types de résidences sur les cartes géographiques de la ville.
- La planification des activités de collecte.
- La compilation des données.

Bien que ces données soient disponibles à ces niveaux géographiques, elles présentent un intérêt analytique limité et ne sont donc pas considérées dans l'analyse.

3.3 Compte du nombre de logement à partir du site de la Ville de Gatineau

Le tableau 3 ci-dessous comprend le nombre de logements ou d'unités résidentielles pour chacun des secteurs du Plateau.

Tableau 3 - Nombre de logements par secteur et par type de logements – Secteur du Plateau (comptes effectués à partir de l'Atlas de la Ville de Gatineau et de Google Map), octobre 2024.

	Total de logements	Unifamilial	Petits plex avec entrée indépendante	Grands Plex avec entrée commune
Vieux Plateau	4 173	2 775	1 124	274
Plateau multiplex & Agora	2 450	0	1 659	791
Plateau expansion	6 825	2 397	2 993	1 435
Total	13 448	5 172	5 776	2 500

Les logements ou unités résidentielles ont été compilés à l'aide de Google Map et de la Carte interactive de Gatineau (Atlas de Gatineau) accessible à partir du site web de la ville de Gatineau. À partir des cartes géographiques de chacun des sous-secteurs du district du Plateau et des cartes correspondants aux plus petits secteurs (31 au total), nous avons parcouru Google Map afin de comptabiliser les immeubles et déterminer ensuite à l'aide de l'Atlas de Gatineau sur la plateforme ArcGIS, le nombre d'unités de logements inscrits au rôle municipal. On a exclu du compte les immeubles et logements non-résidentiels, les résidences de personnes âgées, les institutions, les édifices en constructions incluant ceux partiellement occupés et les édifices ne comprenant pas d'information ou n'étant pas encore inscrits au rôle municipal.

Au total, 13 448 logements ou unités résidentielles ont été recensés. Parmi ceux-ci :

- **5 172** étaient des **logements unifamiliaux**, incluant les maisons détachées, semi-détachées et en rangée.
- **5 776** étaient des unités résidentielles situées dans des **petits multiplex** de 12 logements ou moins, avec entrée indépendante.
- **2 500** étaient des unités résidentielles situées dans des **grands multiplex** (blocs appartements), avec entrée unique, généralement de 12 logements ou plus.

Certains grands multiplex comprennent des garages intérieurs inaccessibles, rendant le décompte des plaques d'immatriculation impossible.

Il est à noter également que le secteur en expansion est celui qui compte le plus grand nombre d'unités résidentielles sur le Plateau, conséquence du développement soutenu des dernières années.

3.4 Énumération des plaques

À partir de cartes géographiques représentant les différents secteurs du Plateau (31 cartes détaillées avec adresses et indication du type de logement), nous avons procédé au décompte séparé pour chacun des trois types de logements afin d'aider le classement des unités à la fin de la collecte. À la fin de chaque tournée⁹, ces comptes étaient inscrits sur des cartes imprimées (voir exemple au diagramme 3). On peut remarquer sur cette carte, l'itinéraire des énumérateurs tracé à la main à l'aide de flèches et les comptes de logements en bleu effectués au préalable à partir du site de la Ville de Gatineau et ceux en rouge des plaques d'immatriculation sur le terrain. Les comptes étaient ensuite compilés dans un chiffrier EXCEL par secteur et par type de logements. Les taux de plaques d'immatriculations provenant de l'Ontario ont été calculés en fonction du total de plaques énumérées dans un premier temps et en fonction du nombre de logements énumérés et par type de logements et par secteur du Plateau tel que nous les avons définis au départ. On peut noter aussi qu'il est impossible d'associer un compte de plaque à une adresse précise. Nous avons pris toutes les mesures afin d'éviter que des adresses soient identifiées à un type de plaque d'immatriculation.

⁹ Nous pouvions effectuer plusieurs tournées lors d'une même sortie.

Diagramme 3 : Exemple de carte papier utilisée lors de la collecte sur le terrain avec annotations des énumérateurs.



Pour chaque secteur du Plateau, nous avons effectué le décompte des véhicules immatriculés à l'aide de compteurs manuels, en distinguant séparément les plaques d'immatriculation de l'Ontario et du Québec. Le comptage a été réalisé tant pour les véhicules stationnés dans les stationnements privés des résidences répertoriées que pour ceux garés sur la rue, en face des adresses concernées.

Des tests préalables ont montré que l'inclusion des véhicules stationnés sur la rue ne modifiait pas significativement les résultats globaux. Étant donné l'heure tardive ou matinale des énumérations, il est raisonnable de supposer que la majorité des véhicules garés sur la rue appartiennent aux résidents des immeubles adjacents ou avoisinants. De plus, en période pré-hivernale, le stationnement sur la rue offre plusieurs avantages pratiques aux résidents, notamment en raison du manque d'espace dans les stationnements privés et de la nécessité de faciliter la mobilité pour les départs matinaux.

Cette approche méthodologique permet ainsi d'obtenir une estimation plus complète et représentative de la répartition des plaques d'immatriculation au sein des secteurs étudiés.

Les comptes de véhicules ont été classés selon la nomenclature suivante :

- Nombre de véhicules **immatriculés en Ontario**
- Nombre de véhicules **immatriculés au Québec**

Les véhicules ayant été **comptabilisés** étaient :

- Automobiles
- Véhicules utilitaires, camionnettes personnelles (Pickups)
- Véhicules garés dans les garages de multiplex lorsqu'accessibles

Étaient **exclus** du compte:

- Les véhicules garés dans des garages privés de résidences unifamiliales
- Les véhicules garés dans des garages privés non accessibles de multiplex
- Les camions (transport, machinerie, etc.)
- Les véhicules avec une enseigne commerciale
- Les motos
- Les véhicules récréatifs, bateaux, roulettes, remorques
- Les taxis

Lors de l'énumération des plaques d'immatriculations, la sécurité des énumérateurs et de la population était priorisée.

- Si un curieux se montrait intrigué par l'opération, l'équipe poursuivait son parcours sans s'arrêter et revenait plus tard pour compléter l'énumération.
- Lorsque cela était possible, une grande partie des décomptes a été réalisée depuis l'intérieur du véhicule, afin de limiter les interactions et d'assurer une plus grande discrétion. Il est important de préciser que le conducteur du véhicule n'était pas assigné à l'énumération afin de garantir une conduite sécuritaire.
- Les opérations de comptage ont été effectuées aux moments stratégiques de la journée pour maximiser l'exactitude des observations. Elles ont eu lieu à partir de 20h00 en début de semaine (lundi au jeudi) et entre 5h00 et 7h00 les mêmes jours avant la majorité des départs pour l'école et le travail. De plus, des collectes ont été réalisées les samedis matin entre 6h30 et 9h00, principalement dans les secteurs de résidences unifamiliales, où les habitudes de stationnement diffèrent des immeubles à logements multiples.

- Les plaques cachées ou les véhicules inaccessibles n'ont pas été répertoriés.

Il est normal que certaines erreurs opérationnelles et de dénombrement surviennent lors d'une telle collecte de données. Celles-ci peuvent inclure, par exemple, l'omission involontaire d'un véhicule, le comptage d'une même plaque à deux reprises ou l'oubli d'un segment de rue. Toutefois, il est attendu qu'une bonne partie de ces erreurs s'annule mutuellement, limitant ainsi leur impact global sur les résultats.

Ces erreurs font partie de l'erreur non-échantillonnale inhérente à toute enquête. De plus, certaines adresses ne comportaient aucun véhicule garé devant la maison, et un certain nombre d'espaces de stationnement étaient inoccupés dans les multiplex. Ce phénomène peut être assimilé à un taux de non-réponse, similaire à celui rencontré dans une enquête classique.

Il a toutefois été impossible de quantifier précisément ce taux de non-réponse, bien que nous estimions qu'il soit faible, en raison des périodes stratégiques choisies pour l'énumération.

Les proportions ont donc été calculées uniquement à partir des véhicules présents. Cette approche revient à imputer les valeurs des véhicules absents en se basant sur la distribution observée des véhicules présents.

Il est impossible d'attribuer un véhicule à une adresse spécifique, ce qui n'était d'ailleurs pas l'objectif de cette étude. L'objectif principal était plutôt d'attribuer les véhicules à des secteurs précis, afin d'analyser les tendances générales plutôt que des situations individuelles. À ce titre, il est raisonnable de supposer que les erreurs de classification géographique soient minimales.

Par ailleurs, certains logements possèdent plusieurs véhicules, et le nombre de véhicules par logement peut varier selon le type d'habitation. Il est fort probable que les logements situés dans des petits ou grands multiplex comptent en moyenne moins de véhicules que les maisons unifamiliales, qui sont souvent situées plus loin des axes de transport en commun.

De plus, on peut supposer que la différence de revenu moyen entre les résidents des multiplex et ceux des maisons unifamiliales influence également le nombre moyen de véhicules par résidence. Toutefois, cette étude ne se penche pas spécifiquement sur cet aspect.

Le nombre de plaques d'immatriculation compilées est finalement ajusté (calage) en fonction du nombre de logements. Cette procédure permet de corriger d'éventuelles

distorsions, résultant du fait que certains types de résidences comptent en moyenne plus de véhicules que d'autres.

Comme dans tout exercice de ce type, il est possible que des erreurs de classification surviennent. Toutefois, il est raisonnable de supposer que ces erreurs ont un impact négligeable sur la précision des estimations. Elles peuvent découler d'un manque d'attention des énumérateurs lors de la collecte, ou d'erreurs de lecture des plaques en période nocturne, les plaques ontariennes et québécoises ayant des couleurs similaires.

Des erreurs de classification peuvent également se produire lors de l'identification des logements à partir de Google Maps ou de l'Atlas de la Ville de Gatineau. Toutefois, il est attendu que ce type d'erreur demeure très marginal. Lorsque nécessaire, certaines corrections ont été effectuées directement sur le terrain afin d'améliorer l'exactitude des données.

4. Présentation des données et discussion des résultats

Au total, nous avons dénombré 13 388 plaques d'immatriculation sur tout le territoire du Plateau entre la fin du mois d'octobre et le début du mois de décembre 2024 (voir tableau 4).

Comme l'illustre le tableau 4, le nombre de plaques d'immatriculation par logement est proportionnellement plus élevé dans les maisons unifamiliales que dans les multiplex, en comparaison avec le nombre total de logements recensés dans le tableau 3.

Cette tendance, que nous avons anticipée dès le départ, confirme la pertinence de notre décision de présenter également les données en fonction du nombre de logements, comme le montre le tableau 6 plus loin. C'est pourquoi nous privilégions l'utilisation du tableau 6 pour la discussion des résultats.

Tableau 4 - Nombre de plaques d'immatriculation énumérées dans le secteur du Plateau, par type de logement et par secteur, novembre et décembre 2024.

	Tous les logements	Unifamilial	Petits multiplex avec entrées indépendantes	Grands multiplex avec entrée commune
Vieux Plateau	4 707	3 253	1 334	120
Plateau multiplex & Agora	1 797	0	1 102	695
Plateau Expansion	6 884	2 821	2 997	1 066
Total	13 388	6 074	5 433	1 881

Des 13 388 véhicules dénombrés dans le secteur du Plateau, plus de 12% étaient immatriculés en Ontario (tableau 5). C'est dans le secteur des multiplex et de l'Agora que cette proportion était la plus élevée, soit près de 20%.

Tableau 5 - Proportions de plaques ontariennes répertoriées dans le secteur du Plateau, selon le type de logement et selon le secteur, novembre et décembre 2024.

	Unifamilial	Petits multiplex avec entrées indépendantes	Grands multiplex avec entrée commune	% de plaques ontariennes
Vieux Plateau	3,9%	10,8%	15,0%	6,1%
Plateau multiplex & Agora	n/a	16,6%	23,9%	19,4%
Plateau Expansion	7,3%	16,3%	28,0%	14,4%
Total	5,5%	15,0%	25,7%	12,2%

Le secteur de l'Agora comprend presque exclusivement des multiplex. Or la proportion de plaques ontariennes est beaucoup plus élevée dans les multiplex en général. Dans la totalité du secteur du Plateau, on retrouve dans les petits multiplex avec entrées indépendantes, 15,0 % de plaques ontariennes. Cette proportion était de plus de 25% dans les grands multiplex. Comme prévu, c'est dans les secteurs de maisons unifamiliales que l'on retrouve la plus faible proportion de plaques ontariennes, soit 5,5 %. Il est toutefois intéressant de noter que ce pourcentage est plus élevé dans le sud-ouest, où les habitations sont plus récentes (7,3 % dans le secteur en expansion contre 3,9 % dans le Vieux Plateau, un secteur plus établi). Cette tendance suggère que le phénomène était en croissance au cours des dernières années et pourrait se poursuivre à mesure que de nouveaux développements immobiliers voient le jour.

Lors du dénombrement des plaques dans les grands multiplex, nous avons observé que la proportion de plaques ontariennes était plus élevée dans les garages souterrains et à l'abri des regards que dans les espaces de stationnement extérieurs des mêmes immeubles. Toutefois, l'accès aux stationnements souterrains étant limité, cette observation repose sur un échantillon restreint.

Il s'agit de la première initiative visant à estimer de manière systématique la proportion de plaques ontariennes dans un secteur de Gatineau. Bien que ces chiffres présentent certaines limites et ne peuvent permettre de déterminer la proportion exacte de résidents

omettant de déclarer leurs revenus au Québec, comme l'exige la loi, ces estimations constituent un point de départ sérieux, offrant aux autorités un aperçu du type d'habitations susceptibles d'abriter des résidents se soustrayant au fisc québécois, ne serait-ce que pour une année seulement.

Les plaques d'immatriculation comme indicateur de l'origine des occupants des logements

Afin d'obtenir des estimations plus précises du nombre de résidents ayant une adresse fiscale en Ontario, nous avons choisi de convertir les ratios de plaques d'immatriculation ontariennes en ratios de résidences susceptibles d'abriter des personnes n'ayant pas encore régularisé leur statut fiscal.

Ces résidences pourraient ainsi loger des individus vivant au Québec mais déclarant leurs revenus en Ontario, que ce soit de manière légale ou non. Cette transformation permet également une interprétation alternative des résultats, en s'appuyant sur une méthodologie rigoureuse.

La méthode employée repose sur un calage des résultats par règle de trois, en ajustant les comptes de plaques d'immatriculation au nombre total de logements recensés. Ainsi, les décomptes de plaques des deux provinces ont été convertis en estimations du nombre de logements, de manière à faire correspondre les résultats au nombre total de logements dénombrés initialement.

Cette approche permet de corriger toute distorsion pouvant résulter du fait que les ménages occupant des maisons unifamiliales possèdent en moyenne plus de véhicules que ceux résidant dans des multiplex. Cette différence s'explique notamment par le fait que les maisons unifamiliales sont généralement occupées par des ménages plus nombreux, ayant un revenu plus élevé, et disposant de plus d'espaces de stationnement. À l'inverse, les multiplex sont souvent situés dans des secteurs offrant un meilleur accès aux transports en commun, notamment aux réseaux d'autobus, ce qui réduit le besoin de posséder un ou plusieurs véhicules.

La discussion des résultats qui suit repose sur le concept de « logements susceptibles d'être occupés par des personnes n'ayant pas régularisé leur statut de résidence fiscale ». Il est important de souligner qu'il existe ici une ligne fine à ne pas franchir : cette estimation ne doit pas être interprétée comme une évaluation systématique du nombre de logements abritant des personnes fraudant l'impôt. Nous pouvons tout au plus considérer ces estimations comme une indication raisonnable de l'ampleur de l'évitement fiscal (voir encadré 1).

Voici ci-dessous quelques cas particuliers de personnes possédant une plaque d'immatriculation de l'Ontario tout en y étant justifiées. Il était impossible de soustraire ces cas du compte de plaques d'immatriculation ontariennes.

1. Résidents temporaires ou visiteurs de nuit.
2. Véhicules de fonction ou de société.
3. Véhicules des étudiants résidant temporairement en Outaouais mais dont les parents seraient en Ontario.
4. Résidents dont la résidence principale est établie dans une autre province en raison de ses liens de résidence les plus importants.

Ces cas sont probablement représentés en très petit nombre. Il est difficile toutefois de statuer sur la prévalence des cas du quatrième type cité ci-haut.

Nous ne connaissons pas non plus parmi ceux qui auraient une résidence fiscale en Ontario au moment du décompte, la proportion de ceux qui seraient :

1. Des nouveaux résidents de l'Outaouais en voie de transition et qui seraient sur le point de procéder sous peu à leur changement de plaques.
2. Des nouveaux résidents n'ayant pas l'intention de normaliser leur situation de résidence principale à court terme.
3. Ceux demeurant ici depuis plus longtemps ou n'ayant pas l'intention de changer leur statut de résidence principale ni à court, ni à plus long terme. Peut comprendre les couples mixtes dont un des deux conjoints a une adresse fiscale en Ontario.

Seuls les résidents se trouvant dans les deux dernières catégories seraient tenus de payer leurs impôts au Québec. Étant donné que nous avons concentré notre collecte de données à la fin de l'année civile et longtemps après la période des déménagements et des renouvellements de baux, il est raisonnable de supposer que la majorité des cas de plaques ontariennes soit le lot de résidents n'ayant pas encore régularisé leur statut de résidence fiscale et n'ayant pas l'intention de le faire à court terme à tout le moins. En ce sens on s'approche du concept de l'évitement fiscal.

À la lumière de ces déductions, il est raisonnable de supposer que les estimations présentées constituent une approximation raisonnable de l'ampleur possible de l'évitement fiscal.

L'un des constats intéressants est que les ratios calculés en fonction du nombre de plaques aboutissent à des résultats sensiblement similaires à ceux obtenus en les rapportant au nombre de logements.

Les résultats présentés au tableau 6 présentent un portrait plus juste de l'ampleur et de l'existence de points chauds en matière d'évitement fiscal dans le secteur du Plateau.

Les résultats indiquent que 13,6 % des logements du Plateau sont susceptibles d'abriter des individus n'ayant pas encore régularisé leur statut de résidence fiscale. Toutefois, une proportion inconnue de ces cas concerne des résidents du Québec dont la résidence principale est officiellement déclarée dans une autre province, que ce soit de manière justifiée ou non.

En raison de la composition des secteurs géographiques étudiés, c'est dans le secteur de l'Agora et du Plateau multiplex que l'on retrouve la plus forte concentration de logements susceptibles d'abriter des individus n'ayant pas encore régularisé leur situation fiscale.

Ce taux était de 5,5 % pour l'ensemble des maisons unifamiliales, de 15,4 % dans le cas de multiplex et s'établissait à 25,9% dans les grands multiplex avec entrée commune.

Ces résultats suggèrent que le phénomène est plus marqué dans les grands immeubles locatifs, où la mobilité résidentielle est généralement plus élevée.

Tableau 6 - Proportions de logements susceptibles d'être occupés par des résidents n'ayant pas encore régularisé leur statut de résidence fiscale dans le secteur du Plateau de la Capitale, selon le type de logement et selon le secteur, novembre et décembre 2024.

	Unifamilial	Petits multiplex avec entrée indépendante	Grands multiplex avec entrée commune	% des logements
Vieux Plateau	3,9%	11,1%	18,8%	6,8%
Plateau multiplex & Agora	n/a	16,7%	23,9%	19,0%
Plateau Expansion	7,4%	16,3%	28,4%	15,7%
Total	5,5%	15,4%	25,9%	13,6%

Il a également été observé que les multiplex, majoritairement locatifs, situés dans le secteur en expansion du Plateau, présentent la plus forte proportion de résidents en situation de flou fiscal, atteignant près de 30 % (28,4 %). Même en retranchant une proportion inconnue de résidents ayant légitimement une plaque ontarienne, cette prévalence demeure très élevée, suggérant un enjeu significatif en matière de déclaration fiscale.

Comme discuté précédemment, le manque à gagner pour le trésor québécois et les citoyens de l'Outaouais pourrait être considérable si la proportion de contribuables évitant l'impôt provincial atteignait entre 5 % et 10 %. Dans un tel scénario, les pertes fiscales seraient estimées entre 60 et 120 millions de dollars par année, en ne tenant compte que des travailleurs à temps plein ayant travaillé toute l'année et résidant à Gatineau.

Or, nos résultats indiquent que 13,6 % des logements du secteur du Plateau sont susceptibles d'être en situation de flou fiscal. À la lumière de ces données, il est raisonnable de supposer que la proportion réelle d'évitement fiscal soit significative, du moins pour ce secteur.

Comme mentionné précédemment, une proportion inconnue de ces cas concerne des résidents du Québec dont la résidence principale est officiellement déclarée dans une autre province de manière justifiée. Toutefois, la proportion importante de plaques ontariennes recensées dans le secteur étudié, impose de de s'attarder également à la notion de résidence principale au sens de l'impôt.

Les résultats obtenus pour le Plateau ne peuvent être extrapolés à l'ensemble de la ville de Gatineau ni à toute la région de l'Outaouais. Pour ce faire, il serait nécessaire d'étendre l'étude à d'autres secteurs afin d'obtenir une vision plus représentative du phénomène.

Toutefois, les données recueillies suggèrent que les résultats varient en fonction du type de logement et du secteur géographique étudié. Les secteurs comprenant une forte proportion de logements neufs semblent plus susceptibles d'abriter des résidents en situation de flou fiscal.

À la lumière de ces résultats, on peut supposer que certains autres secteurs de la ville et de la région présentent également une concentration plus élevée de résidents dont le statut fiscal pourrait être irrégulier.

Dans cette optique, il serait pertinent d'étudier plus en détail le phénomène dans les nouveaux développements résidentiels locatifs du centre-ville de

Résultats

13,6% des logements du Plateau sont susceptibles d'abriter des individus n'ayant pas encore régularisé leur statut de résidence fiscale.

Dont 5,5 % des maisons unifamiliales,

15,4 % des petits multiplex

et 25,9% des grands multiplex avec entrée commune.

Gatineau ainsi que dans les secteurs où l'immobilier locatif est particulièrement dynamique. L'ampleur de ces résultats obtenus justifierait également que les autorités concentrent leurs efforts sur ces secteurs dans l'élaboration de campagnes d'information ciblées visant à contrer l'évitement fiscal.

Dans le cadre de cette étude, nous avons également examiné la situation des nouveaux secteurs résidentiels situés à Chelsea. Il est important de préciser que ces secteurs sont presque exclusivement composés de maisons unifamiliales et que la collecte de données s'est avérée plus complexe en raison de la présence accrue d'espaces de stationnement invisibles depuis la voie publique.

Lorsque l'on compare les résultats du décompte des plaques d'immatriculation, certaines tendances intéressantes émergent. Sur le Plateau, la proportion de plaques ontariennes dans les maisons unifamiliales était de 5,5 %. En revanche, ce ratio s'élevait à 8,4 % dans les trois secteurs de Chelsea étudiés (Ferme Hendrick, Secteur du Ruisseau et Meredith).

Ce taux est plus proche de celui observé dans le secteur en expansion du Plateau, où la proportion de plaques ontariennes dans les maisons unifamiliales atteignait 7,3 % (voir l'annexe pour plus de détails).

5. Implications et recommandations

Toute initiative visant à réduire l'évitement fiscal en Outaouais doit s'appuyer sur des données probantes, fréquentes, ponctuelles et fiables.

Produire de telles données sur une base annuelle permettrait de suivre l'évolution des initiatives mises en place et d'identifier l'émergence de nouveaux points chauds.

Bien qu'aucun indicateur ne soit parfait, des indicateurs de qualité répondant à des critères rigoureux peuvent grandement contribuer à orienter les efforts des autorités engagées dans la lutte contre la fraude fiscale.

Pour être efficaces, les indicateurs utilisés devraient :

- Reposer sur une méthodologie répliquable et à faible coût.
- Être ponctuels et compilés annuellement.
- Être à la fois fiables et valides.

Un indicateur fiable produira des résultats cohérents lorsqu'il est mesuré à différents moments dans des conditions similaires. Un indicateur valide, quant à lui, sera fortement corrélé au phénomène qu'il vise à mesurer, soit l'évitement fiscal.

Il n'est pas nécessaire que l'indicateur offre une représentation exacte de la prévalence du phénomène. L'essentiel est qu'il puisse approximer son ampleur de manière satisfaisante et qu'il permette de suivre les tendances à la hausse et à la baisse dans le temps et à travers différents territoires.

Il est recommandé de :

- Élargir l'étude à d'autres secteurs de l'Outaouais afin d'obtenir un portrait plus complet du phénomène.
- Procéder à des validations supplémentaires pour confirmer l'exactitude de l'indicateur proposé, notamment en croisant les données fiscales avec les données de logements de la Ville de Gatineau. Cela permettrait d'établir la proportion de logements dont les occupants n'ont pas rempli de déclaration de revenus.
- Explorer et suggérer des approches efficaces pour produire des indicateurs continus à partir de données administratives.
- Proposer et développer des mesures de rendement afin d'évaluer l'efficacité des stratégies d'atténuation mises en place.
- Mieux comprendre les motivations des personnes tardant à régulariser leur statut de résidence fiscale.
- Établir un profil type des individus concernés, afin de mieux cibler les interventions.
- Estimer l'ensemble des coûts économiques associés à l'évitement fiscal pour le Québec et les municipalités concernées.

La proportion estimée de plaques ontariennes observée dans les stationnements de résidences en période nocturne et en semaine constitue un indicateur unique et fiable permettant d'évaluer le nombre de logements susceptibles d'abriter des personnes n'ayant pas encore régularisé leur statut de résidence fiscale.

Cet indicateur offre une méthode efficace pour mesurer l'ampleur de l'évitement fiscal, en suivre l'évolution dans le temps et identifier l'émergence de points chauds.

Bien qu'une proportion inconnue des détenteurs de plaques ontariennes corresponde à des résidents du Québec dont la résidence principale est déclarée de manière justifiée dans une autre province, l'ampleur indéniable du phénomène justifie une réflexion approfondie sur la notion de résidence principale au sens de l'impôt.

Ces résultats renforcent également la nécessité de poursuivre un effort concerté entre divers organismes afin de contrer l'évitement fiscal et ses conséquences, en s'appuyant sur des données probantes et rigoureuses.

6. Références :

- Bordeleau, J.-L. (2024, 8 mars). L'Outaouais attire les Ontariens, mais pas leurs impôts. *Le Devoir*. <https://www.ledevoir.com>
- Poulin, L.-C. (2024, 31 janvier). Le marché locatif demeure sous tension. *TVA Gatineau-Ottawa*. <https://tvagatineau.ca/gatineau-ottawa-le-marche-locatif-demeure-sous-tension/>
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). (2024, janvier). *Le marché de l'habitation : Rapport sur le marché locatif, Canada et régions métropolitaines*. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2023-fr.pdf>
- Girard, M. (2023, 16 novembre). Les Québécois paient jusqu'à 25% plus d'impôts que les Ontariens. *Journal de Montréal*. <https://www.journaldemontreal.com/2023/11/16/les-quebecois-paient-jusqua-25-plus-dimpot-que-les-ontariens>
- Croteau, L. (2024, 12 mars). Voici où va votre argent : Impôts payés au gouvernement. *Radio-Canada*. <https://ici.radio-canada.ca/info/2024/calculateur-budget-quebec/>
- Ville de Gatineau. (n.d.). Cartes interactives (Atlas de Gatineau). https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=publications_cartes_statistiques_donnees_ouvertes/cartes/carte_interactive_atlas_gatineau
- Ville de Gatineau. (n.d.). Fiche de propriété (rôle d'évaluation). <https://www3.gatineau.ca/servicesenligne/evaluation/Adresse.aspx>
- Statistique Canada. (2021). Données du recensement de 2021. <https://www.statcan.gc.ca>
- Revenu Québec. (n.d.). *Statut de résidence et assujettissement à l'impôt*. <https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/votre-situation/statut-de-residence-et-assujettissement-a-limpot/>
- Newswire. (2024). Situation frontalière en Outaouais : Revenu Québec appuie les efforts du milieu. *Newswire*. <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/situation-frontaliere-en-outaouais-revenu-quebec-appuie-les-efforts-du-milieu-837445642.html>
- FM 104.7. (n.d.). Chaque plainte est enquêtée, assure Revenu Québec. *FM 104.7*. <https://www.fm1047.ca/audio/666271/chaque-plainte-est-enquete-assure-revenu-quebec>

Gagnon, L. & Ayotte, S. (2021). Soins de santé : une interdépendance asymétrique entre l'Outaouais et l'Est ontarien. Dans C. Doucet (dir.), *Situation transfrontalière de l'Outaouais et de l'Est ontarien : impacts et opportunités*. Observatoire du développement de l'Outaouais. <https://odooutaouais.ca/projets-majeurs/situationfrontalieres-de-loutaouais/>

Revenu Québec. (n.d.). Bien au fait des stratégies d'évasion fiscale en Outaouais. *Revenu Québec*. <https://www.revenuquebec.ca>

Radio-Canada. (n.d.). Des solutions à la problématique des « faux Ontariens » bientôt présentées à Gatineau. *Radio-Canada*. <https://ici.radio-canada.ca>

Bureau de la statistique du Québec. (n.d.). *Base de données statistiques officielle du Québec*. https://bdso.gouv.qc.ca/pls/ken/Ken211_Page_Accu.page_accu

ANNEXES

I. Autres comptes de plaques – Municipalité de Chelsea

Quartier Meridith	<i>Ont (9) Qc (108)</i>	= 7,7 %
Quartier du ruisseau	<i>Ont (10) Qc (183)</i>	= 5,2 %
Ferme Hendrick	<i>Ont (10) Qc (58)</i>	= 14,7 %
Total	Ont (29) Qc (347)	= 8,4 %

N.B. 1 Pour le secteur de la ferme Hendrick, le dénombrement fut difficile puisque les véhicules sont stationnés dans les ruelles souvent derrière les maisons. Il est recommandé d'interpréter les résultats au niveau des quartiers de Chelsea avec circonspection en raison des petits nombres enregistrés.

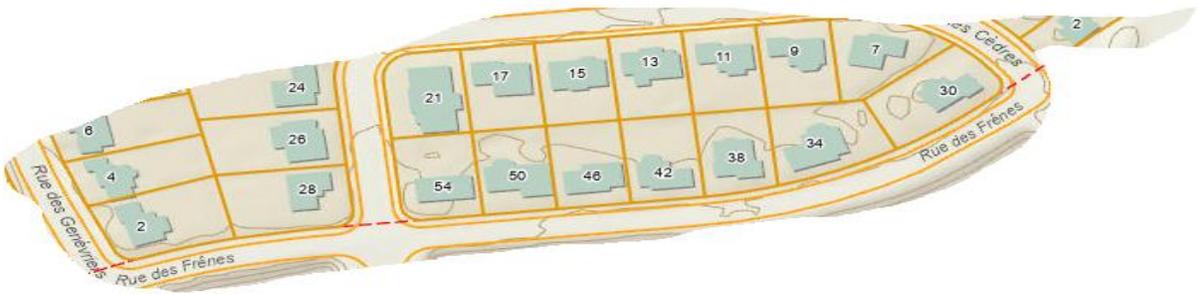
N.B. 2 Environ 60% des maisons étaient inoccupées par les résidents au moment de la collecte.

II. Comptes de logements et de plaques d'immatriculation

Nombre de logements				
	Nb total de logements	Unifamilial	Multiplex entrées unique (12 et -)	Multiplex entrée commune (12+)
Plateau de la Capitale				
1 Vieux Plateau phase I	1382	1208	174	0
1.1 Initial - Secteur 1	197	197	0	0
1.2a Méridien - Secteur 1a (Nord)	201	201	0	0
1.2b Méridien sud - Secteur 1b (Sud)	307	307	0	0
1.3 Cosmos - Secteur 3.a (nord) et 3.b (sud)	468	349	119	0
1.4 Atmosphère sud - Secteur 4	209	154	55	0
2 Vieux Plateau phase II	1543	756	717	70
2.1 Secteur Nord	485	248	237	0
2.2 Secteur Centre	260	139	121	0
2.3 Secteur Sud-Est	159	147	12	0
2.4 Secteur Sud-Ouest	301	114	117	70
2.5 Secteur Sud-Centre	338	108	230	0
3 Plateau Nord	1248	811	233	204
3.1 Secteur 1	182	152	30	0
3.2 Secteur 2	382	316	66	0
3.3 Secteur 3	577	278	95	204
3.4 Secteur 4	107	65	42	0
4 Plateau Plex	1258	0	837	421
4.1 Secteur Est	734	0	362	372
4.2 Secteur Ouest	524	0	475	49
4.3 Secteur Sud	0	0	0	0
5 Agora	1192	0	822	370
5.1 Secteur Nord	337	0	183	154
5.2 Secteur Sud	855	0	639	216
6 Plateau Expansion	6825	2397	2993	1435
6.1 Secteur Nord-Est	519	332	187	0
6.2 Secteur Nord-Centre	373	195	178	0
6.3 Secteur Nord-Ouest	460	166	294	0
6.4 Secteur Centre-Est	744	306	342	96
6.5 Secteur Centre-Orsay	573	282	291	0
6.6 Secteur Centre-Ouest	382	118	264	0
6.7 Secteur Ouest-Mitigomijokan	702	376	326	0
6.8 Secteur Mitigomijokan Sud - Ouest	564	160	404	0
6.9 Secteur École du Grand Héron	1339	0	0	1339
*6.10 Secteur rue des Scouts	123	49	74	0
6.11 Secteur Marigot	766	413	353	0
6.12 Secteur de la pointe sud résidentielle	280	0	280	0
6.13 Secteur de la pointe sud commerciale	0	0	0	0
1-6 GRAND TOTAL par domaine	13448	5172	5776	2500

[Accédez aux tableaux de plaques d'immatriculation en cliquant ICI.](#)

1.1 Vieux Plateau I – Initial - Secteur 1



1.2.a Vieux Plateau I – Méridien - Secteur 1a (nord)



1.4 Vieux Plateau I - Atmosphère sud - Secteur 4



2. Vieux Plateau II



2.1 Vieux Plateau II – Secteur Nord



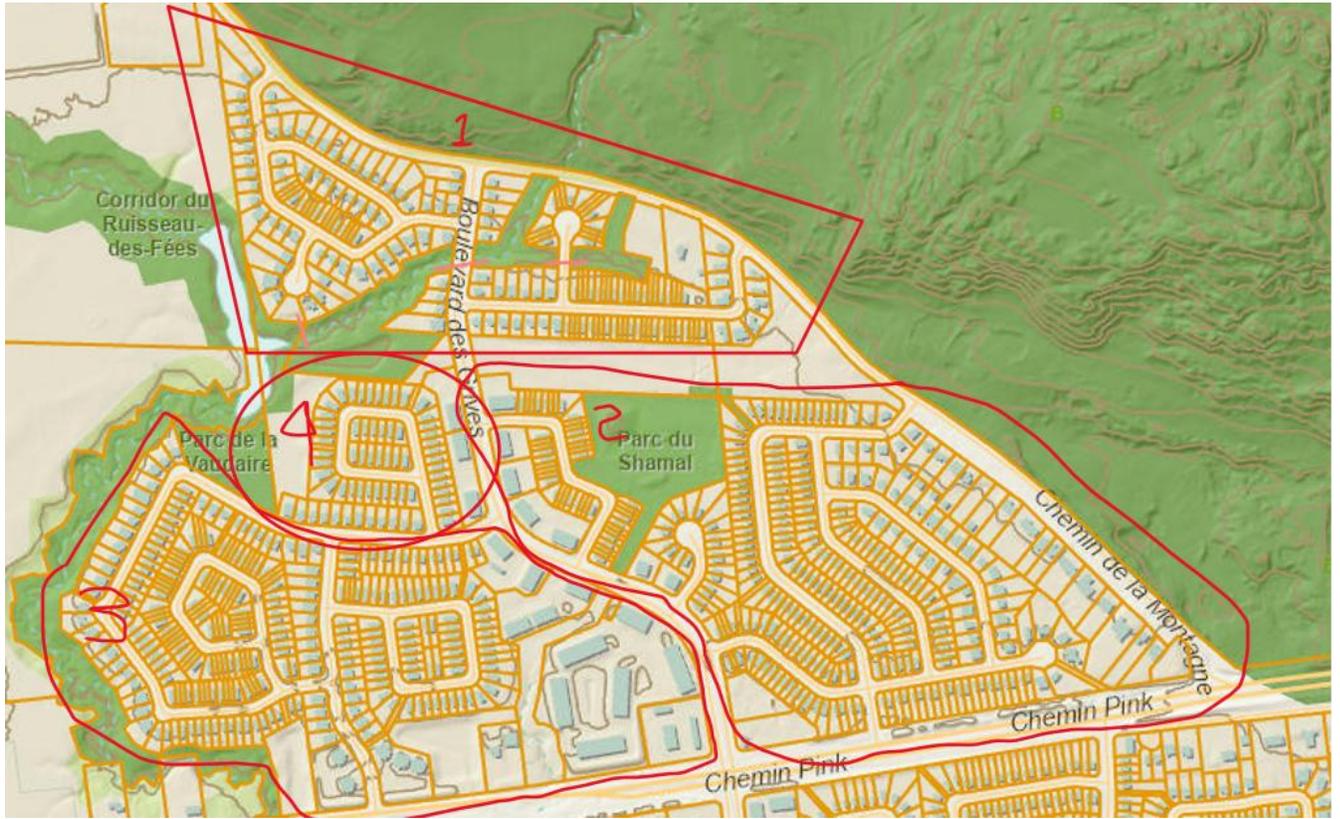
2.2 Nouveau Plateau – Secteur Centre



2.5 Vieux Plateau II – Secteur Sud Centre



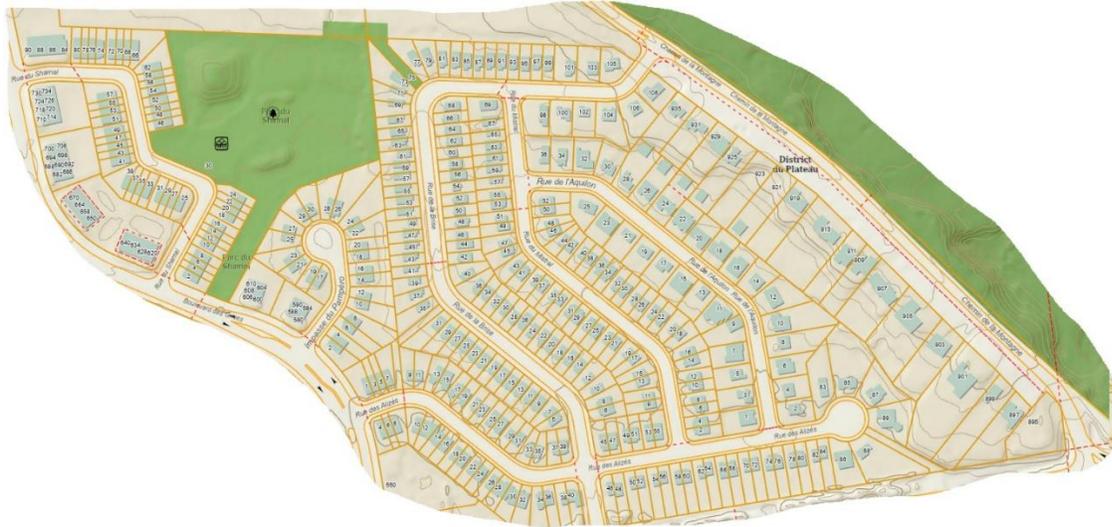
3. Plateau - Nord



3.1 Plateau Nord – Secteur 1



3.2 Plateau Nord – Secteur 2



4 Plateau Plex



4.1 Plateau Plex – Secteur Est



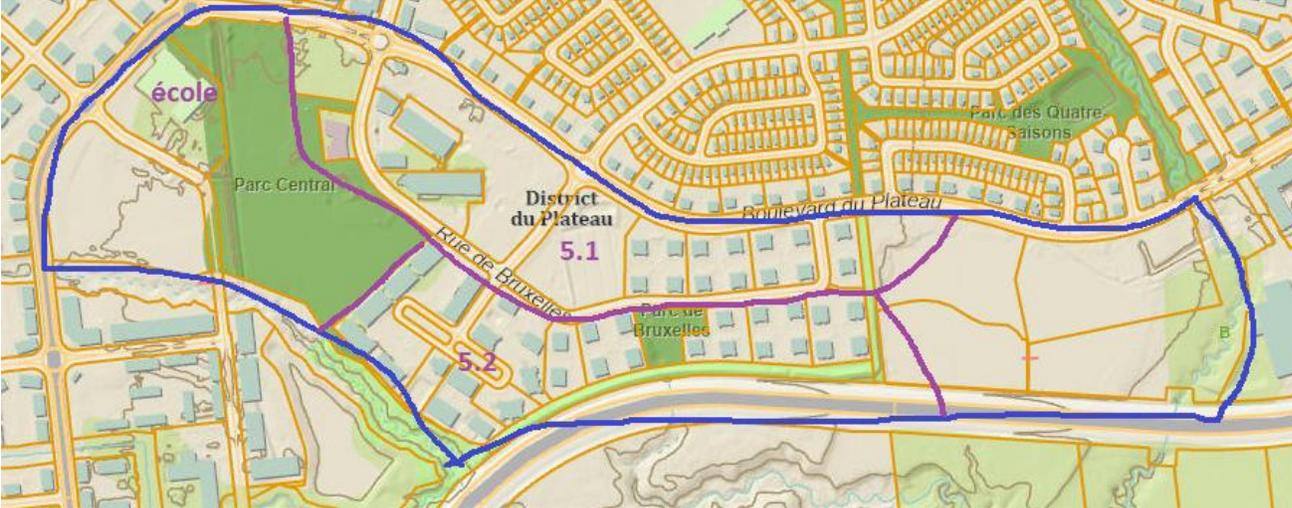
4.2 Plateau Plex – Secteur Ouest



4.3 Plateau Plex – Secteur Sud



5 Agora



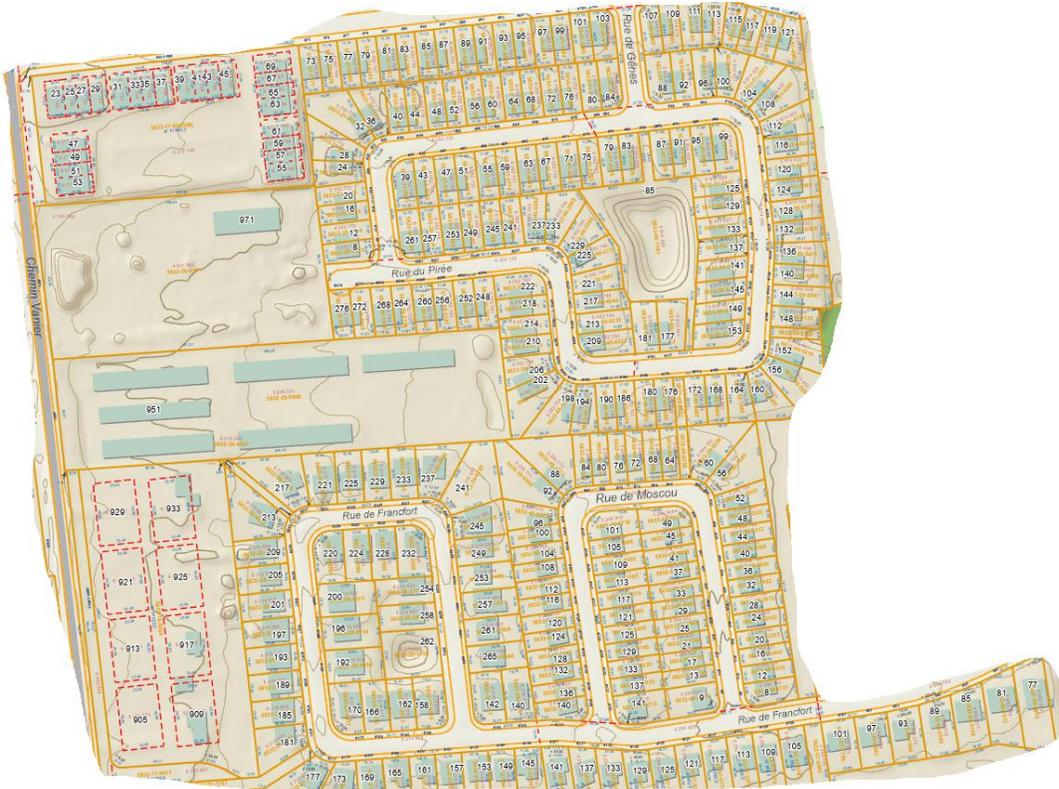
6.4 Plateau Expansion – Secteur Centre Est



6.5 Plateau Expansion – Secteur Centre-Orsay



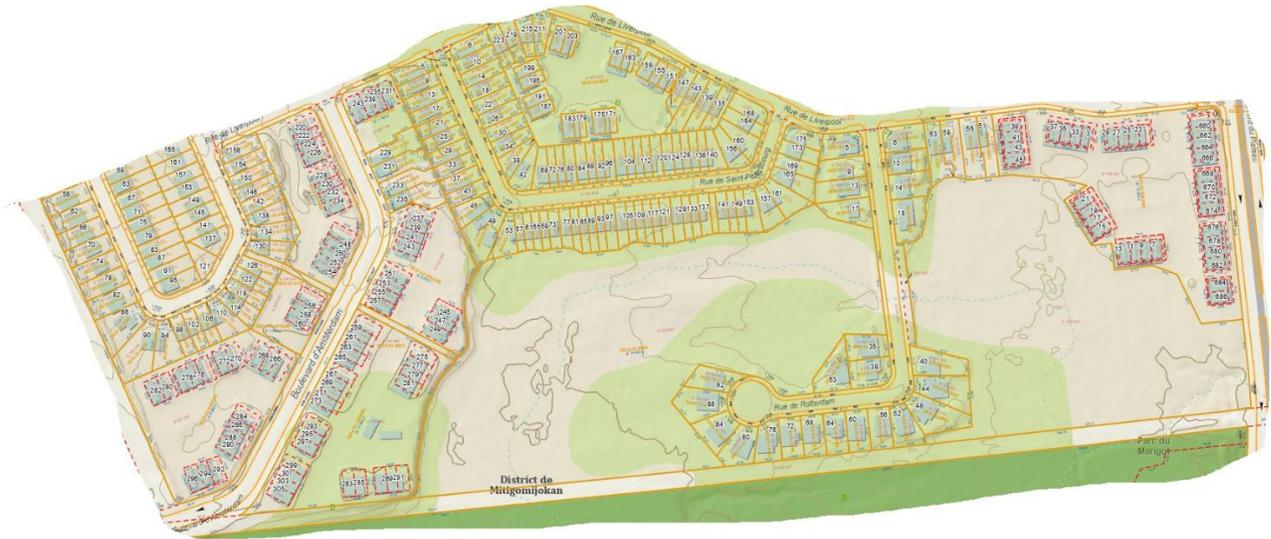
6.6 Plateau Expansion – Secteur Centre Ouest



6.7 Plateau Expansion – Secteur Ouest – Mitigomijokan



6.8 Plateau Expansion – Secteur Mitigomijokan Sud – Ouest



6.9 Plateau Expansion – Secteur École du Grand Héron



6.10 Plateau Expansion – Secteur rue des Scouts



6.11 Plateau Expansion – Secteur Marigot

