



# L'OUTAOUAIS

## SOUS LA LOUPE

2025

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



**Un bulletin rédigé par**

Yvan Clermont

Marc Joncas

**Mise en page**

Joani Vallespir  
Agente d'information, ODO

Observatoire du développement de l'Outaouais

Université du Québec en Outaouais

Les conclusions et points de vue exprimés dans cette étude sont de la seule responsabilité des auteurs et n'engagent en rien l'ODO ou ses partenaires.

### Initiative citoyenne

Cette étude a été réalisée par des chercheurs indépendants, avec le soutien de l'Observatoire du développement de l'Outaouais (ODO). Ce rapport de recherche a été soumis à l'évaluation du Comité scientifique de l'ODO en janvier 2025.

L'objectif de cette étude est de contribuer aux efforts de lutte contre l'évitement fiscal en développant une méthodologie permettant d'estimer l'ampleur du phénomène et d'identifier les zones à risque émergentes. Cette recherche n'a bénéficié d'aucune subvention ni d'aucun appui financier externe. Il s'agit d'une démarche entièrement volontaire, menée par des citoyens souhaitant mettre leur expertise et leurs connaissances au service de la communauté ainsi que des instances concernées ayant autorité en Outaouais.

## Problématique

Ces derniers temps, on a fait mention à plusieurs reprises dans les médias locaux que la Ville de Gatineau et la région de l'Outaouais, dans une certaine mesure, étaient confrontées à un problème croissant d'évitement fiscal. Il apparaît que certains résidents permanents du territoire déclareraient une adresse fiscale en Ontario afin de diminuer leur charge fiscale.

Dans ce contexte, cette étude se concentre sur les districts du Plateau et du nord du secteur Mitigomijokan

afin d'évaluer l'ampleur du phénomène et d'analyser ses répercussions économiques potentielles, tant pour le Trésor québécois que pour la Ville de Gatineau.

Réalisée au cours des derniers mois de 2024, l'étude a mis en évidence qu'une proportion importante des résidents de ces secteurs possédaient un véhicule immatriculé en Ontario. Ce constat suggère l'existence d'une problématique fiscale préoccupante, aux conséquences potentielles majeures pour Gatineau et l'ensemble de la région de l'Outaouais.

## Enjeux d'équité fiscale en Outaouais

Aux yeux de plusieurs, la région de l'Outaouais est confrontée depuis de nombreuses années à un enjeu persistant lié à la fiscalité et à la mobilité résidentielle. De plus en plus de résidents de l'Outaouais sont soupçonnés de maintenir ou d'adopter le statut officiel de résident de l'Ontario afin d'échapper à l'impôt québécois tout en profitant d'un coût du logement plus abordable<sup>1</sup>. Cette situation aurait pour effet de priver l'Outaouais de ressources financières cruciales, compromettant ainsi la capacité de la région à financer adéquatement les services et programmes destinés à la population. De surcroît, cette dynamique nuit à la cohésion sociale au sein de la communauté.

L'absence d'indicateurs fiables permettant d'évaluer l'ampleur de l'évasion fiscale à Gatineau et en Outaouais, combinée à l'impossibilité d'en établir une tendance claire, constitue un frein majeur à la mise en place de mesures et de politiques efficaces pour contrer ce phénomène. Une évaluation plus précise des conséquences économiques et sociales de cette situation permettrait également de mieux définir l'ampleur des efforts à déployer pour y remédier.

Il convient toutefois de reconnaître que la présence de nombreux véhicules immatriculés en Ontario sur le territoire de l'Outaouais est un phénomène naturel et souhaitable. De même, de nombreux résidents du Québec traversent quotidiennement en Ontario pour

des raisons professionnelles, culturelles, commerciales ou sociales. Cette dynamique témoigne de la forte intégration économique, commerciale et culturelle de la région d'Ottawa-Gatineau. Elle contribue à la vitalité du commerce local, favorise les échanges de main-d'œuvre, de biens et de services, et renforce les liens entre les communautés des deux rives. Une intégration accrue des activités économiques et sociales des deux côtés de la frontière représente ainsi une occasion de croissance bénéfique pour l'ensemble de la région.

Cependant, il demeure essentiel que les résidents qui s'établissent dans l'une ou l'autre des provinces déclarent leur résidence fiscale en conformité avec les exigences des autorités fiscales respectives. En l'absence de cette transparence, un déséquilibre fiscal peut émerger, compromettant l'équité et la cohésion sociale entre les résidents de la région d'Ottawa-Gatineau.

Par ailleurs, il semble que cette problématique se soit accentuée depuis la fin de la crise sanitaire, exacerbant ainsi le déséquilibre fiscal entre l'Ontario et le Québec dans la région (Le Devoir, 8 mars 2024, « L'Outaouais attire les Ontariens, mais pas leurs impôts », Jean-Louis Bordeleau, MRC de Pontiac).

## Incitatifs économiques personnels

Les considérations financières sont au cœur des décisions de certains résidents ontariens de s'établir au Québec, comme c'est le cas pour les résidents québécois qui choisissent de déclarer leur résidence fiscale en Ontario, mais continuent d'habiter au Québec en utilisant l'adresse d'un parent ou d'un ami ontarien.

À titre d'exemple, en 2023, le loyer moyen d'un logement de deux chambres à Gatineau s'élevait à 1 252 \$ par mois, contre 1 698 \$ à Ottawa, soit une différence annuelle de 5 352 \$. À ces économies s'ajoutent des frais réduits pour certains services, comme l'électricité et la téléphonie cellulaire, généralement moins coûteux au Québec.

Sur le plan fiscal, un résident québécois qui déclare ses revenus comme s'il habitait en Ontario pourrait économiser près de 3 800 \$ en impôt pour un revenu annuel de 80 000 \$.

Au-delà des considérations financières, d'autres incitatifs peuvent également encourager certains résidents de l'Outaouais à déclarer leurs revenus en Ontario. Le principal avantage non financier est l'accès au système de santé ontarien, jugé plus efficace qu'en Outaouais. L'attachement à l'identité ontarienne peut aussi motiver certaines personnes à conserver leur statut officiel en Ontario. Mieux comprendre ces incitatifs, qu'ils soient financiers ou non, permettrait d'élaborer des stratégies plus adaptées pour contrer l'évasion fiscale.

## Coûts pour la société

L'évitement fiscal en Outaouais entraîne des pertes de revenus significatives pour le gouvernement du Québec, les municipalités et, par conséquent, pour les contribuables et les bénéficiaires des services publics.

À titre d'exemple, un résident québécois gagnant 80 000 \$ annuellement paierait environ 14 764 \$ en impôts provinciaux, dont 7 800 \$ destinés à la santé et 4 000 \$ à l'éducation. Pour un couple sans enfant ayant

chacun ce même revenu, la perte fiscale pour le Québec avoisinerait 30 000 \$, dont plus de 15 000 \$ uniquement pour le système de santé. Il est important de souligner qu'il s'agit d'une illustration d'un cas type qui ne prend pas en compte la complexité fiscale propre à chaque situation individuelle, notamment en ce qui concerne les différents crédits d'impôt applicables.

### 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/>

Selon le recensement de 2021, Gatineau comptait environ 88 740 travailleurs à temps plein, soit environ 30 % de sa population totale. Si 5 % de ces travailleurs déclaraient leurs impôts en Ontario plutôt qu'au Québec, cela pourrait représenter une perte fiscale estimée à environ 60 millions de dollars par an pour le Québec, si on ne tient pas compte des crédits d'impôt

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-enquete-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.

ou des situations individuelles. Ce montant pourrait dépasser les 100 millions de dollars si 10 % de ces travailleurs étaient dans cette situation. À noter que ce calcul ne comprend pas les travailleurs à temps partiel, les travailleurs autonomes, ni les revenus municipaux comme la taxe d'immatriculation. Ces scénarios s'appuient sur des hypothèses plausibles et ont pour objectif d'illustrer l'ordre de grandeur des pertes fiscales potentielles pour le trésor québécois, dans l'éventualité où une proportion significative des résidents de l'Outaouais immatriculés en Ontario déclareraient leurs revenus de façon inappropriée en Ontario plutôt qu'au Québec. Ainsi, ces estimations ne doivent pas être interprétées comme des évaluations précises, mais plutôt comme des repères utiles permettant d'alimenter la réflexion et d'ajuster les stratégies d'atténuation en fonction de l'ampleur possible du phénomène.

Une évaluation plus précise du nombre de résidents déclarant indûment leur résidence fiscale en Ontario permettrait d'estimer avec plus d'exactitude les pertes de revenus pour la province et la municipalité, et d'aborder plus efficacement le problème. Afin de pallier ce manque d'information, cette étude propose une approche indirecte visant à quantifier l'ampleur du phénomène. Toutefois, il est important de souligner que la détermination du statut de résidence fiscale demeure un enjeu complexe et multifacette (voir l'encadré à la page 7).

## Méthodologie d'estimation du statut fiscal résidentiel

### Recensement des logements et analyse des plaques d'immatriculation pour une évaluation fiable

La méthode employée repose sur un recensement des logements et un dénombrement des plaques d'immatriculation selon leur provenance. Bien que l'origine d'une plaque ne puisse, à elle seule, établir avec certitude le lieu de résidence fiscale d'un individu, elle constitue un indicateur pertinent. 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
- Changement imminent de plaque d'immatriculation
- Séjour temporaire au Québec
- Visite de courte durée
- Étudiants dont les parents résident en Ontario

Nous supposons toutefois que la prévalence de ces situations est relativement faible. Afin de maximiser la fiabilité des données, nous avons procédé au décompte tard en soirée ou tôt en matinée, en semaine et le samedi, entre la fin octobre et le début décembre.

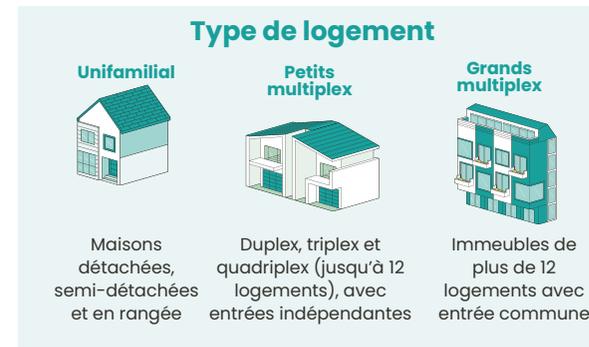
Cette période a été choisie stratégiquement pour :

- Recenser en priorité les résidents permanents des logements observés;
- Réduire le risque de compter des visiteurs occasionnels;
- Minimiser l'impact des conjoint(e)s en transition;

- S'assurer que le délai de trois mois accordé pour changer la plaque d'immatriculation après un déménagement était écoulé;
- Exclure les logements en construction partiellement occupés;
- Limiter le recensement aux logements construits depuis plus de deux ans pour éviter d'inclure des nouveaux arrivants récents.

L'analyse des plaques d'immatriculation de l'Ontario et du Québec permet ainsi d'obtenir une estimation approximative, mais fiable, du statut de résidence principale et, par ricochet, de résidence fiscale des occupants des logements recensés.

Les données ont été compilées en fonction du type de logement, du mode de stationnement et du secteur géographique, selon la classification suivante :



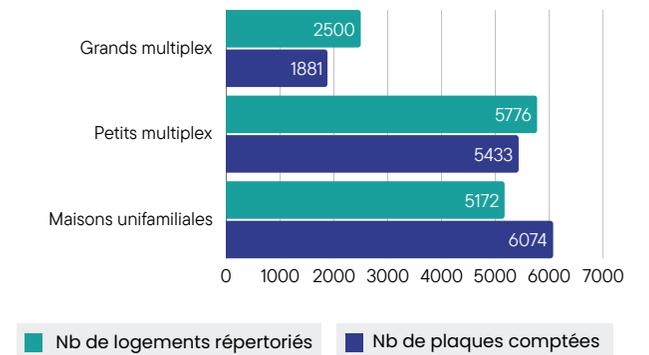
Secteurs étudiés :

- Vieux Plateau
- Secteur des multiplex et de l'Agora
- Secteur en expansion (Nord du Mitigomijokan et boulevard du Plateau sud-ouest)

Au total, 13 448 logements ont été recensés sur le terri-

toire étudié, et 13 388 plaques ont été dénombrées. Les décomptes ont été effectués de manière à préserver la confidentialité des résidents. Il est impossible d'associer des caractéristiques de plaque à des adresses précises. Voir le graphique ci-joint pour le détail du nombre de logements répertoriés et des plaques d'immatriculation dénombrées.

Nombre total de logements et de plaques d'immatriculation dénombrées dans le secteur du Plateau et du nord Mitigomijokan, par type de logement. (novembre et décembre 2024)



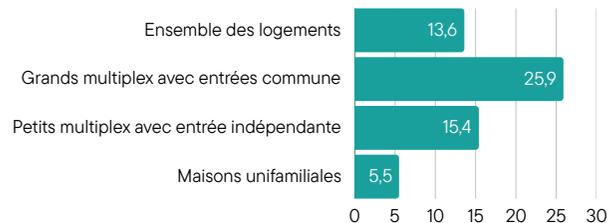
### Le secteur du Plateau (incluant le nord de Mitigomijokan)

Nous avons choisi de concentrer l'étude sur le secteur du Plateau pour plusieurs raisons. Ce secteur figure parmi ceux ayant connu la plus forte croissance démographique à Gatineau ces dernières années. En pleine expansion, il se distingue par son dynamisme et la diversité de son offre résidentielle.

Sa proximité avec Ottawa, comparable à celle du centre-ville, en fait un secteur particulièrement attrayant pour les Ontariens envisageant de s'établir au

Québec. De plus, les tendances observées dans le Plateau et le nord de Mitigomijokan sont susceptibles de refléter, en partie, la réalité d'autres quartiers de Gatineau en pleine croissance.

*Pourcentage de logements susceptibles d'être occupés par des résidents n'ayant pas encore régularisé leur statut de résidence fiscale dans le secteur du Plateau et du nord Mitigomijokan, selon le type de logement (novembre-décembre 2024)*



## Estimation du nombre de plaques ontariennes, une première

Cette étude constitue la première tentative visant à estimer la proportion de plaques ontariennes dans un secteur de Gatineau afin d'évaluer l'ampleur potentielle de l'évitement fiscal. Bien que l'origine d'une plaque d'immatriculation ne puisse à elle seule confirmer un statut fiscal, elle permet d'identifier les logements susceptibles d'abriter des résidents qui n'auraient pas encore régularisé leur situation.

Toutefois, plusieurs situations pourraient justifier la présence d'un véhicule immatriculé en Ontario, notamment :

- Résidents temporaires ou visiteurs
- Véhicules de société
- Étudiants dont les parents résident en Ontario
- Résidents ayant une résidence et des liens plus importants avec une autre province

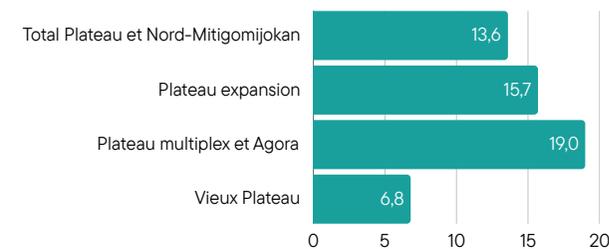
### Résultats

Les résultats indiquent que 13,6 % des logements du Plateau sont susceptibles d'être occupés par des individus n'ayant pas régularisé leur statut fiscal.

Ce taux varie selon le type d'habitation:

- 5,5 % pour les maisons unifamiliales
- 15,4 % pour les petits multiplex avec entrée indépendante
- 25,9 % pour les grands multiplex avec entrée commune

*Pourcentage de logements susceptibles d'être occupés par des résidents n'ayant pas encore régularisé leur statut de résidence fiscale dans le secteur du Plateau et du nord Mitigomijokan, selon le secteur (novembre-décembre 2024)*



On a également observé que les grands multiplex, majoritairement locatifs et situés dans le secteur en expansion du Plateau, présentaient la plus forte proportion de résidents en situation de flou fiscal. Celle-ci atteint 28,4 %.

La proportion de résidents du Québec en Outaouais possédant une plaque ontarienne et ayant une résidence fiscale en Ontario de façon justifiée au regard de l'impôt demeure inconnue. Bien que les chiffres présentés dans cette étude ne permettent pas de retrancher les cas légitimes, leur ampleur laisse sous-entendre qu'il existe une problématique d'évitement fiscal non négligeable dans le secteur étudié.

### Implications et recommandations

Toute initiative visant à réduire l'évitement fiscal en Outaouais doit reposer sur des données probantes, régulières et fiables.

Il est recommandé que les indicateurs d'évitement fiscal utilisés s'appuient sur une méthodologie reproductible à faible coût, et qu'ils soient actualisés

annuellement. Bien qu'ils ne nécessitent pas une précision absolue, les indicateurs sélectionnés doivent permettre d'estimer l'ampleur du phénomène de manière cohérente et de suivre son évolution dans le temps et à travers le territoire.

L'utilisation d'indicateurs fiables et suivis sur une base régulière faciliterait l'évaluation de l'efficacité des mesures mises en place tout en permettant d'identifier l'émergence de nouveaux points chauds. De plus, une meilleure compréhension du profil des personnes en situation de flou fiscal aiderait à orienter les efforts des autorités concernées vers des interventions plus ciblées et efficaces.

Il est suggéré de:

- Étendre l'étude à d'autres secteurs de l'Outaouais afin d'obtenir une vision plus globale du phénomène.
- Raffiner la précision de l'indicateur proposé en croisant les données fiscales avec celles des logements de la Ville de Gatineau.
- Explorer et recommander des approches efficaces pour la production continue d'indicateurs sur la base de données administratives.
- Développer des mesures de performance permettant d'évaluer l'efficacité des actions mises en place pour atténuer l'évitement fiscal.
- Analyser les motivations des individus qui tardent à régulariser leur statut de résidence fiscale.
- Définir le profil type des personnes en situation d'irrégularité fiscale.
- Estimer l'impact économique global de cette problématique.

La proportion estimée de plaques ontariennes dans les stationnements résidentiels qui est observée en

période nocturne et pendant la semaine constitue un indicateur unique et fiable du nombre de résidences pouvant abriter des personnes n'ayant pas encore régularisé leur statut de résidence fiscale. Cet indicateur constitue une façon efficace de mesurer l'ampleur de l'évitement fiscal, d'en suivre la progression dans le temps et d'identifier la présence et l'émergence de points chauds. Bien qu'une partie inconnue des détenteurs de plaques ontariennes soit constituée de résidents du Québec dont la résidence fiscale est établie de façon justifiée dans une autre province, l'ampleur indéniable de ce phénomène mérite que l'on s'attarde aussi à la notion de résidence fiscale au sens de l'impôt. Ces résultats renforcent aussi la justification de poursuivre l'effort concerté entre divers organismes pour contrer l'évitement fiscal et ses conséquences sur la base de données probantes.

### Remerciements

*Les auteurs tiennent à remercier chaleureusement plusieurs ex-collègues pour leur ouverture et leur précieuse collaboration, ainsi que pour les conseils méthodologiques et techniques qu'ils ont prodigués. Nous exprimons également notre gratitude à tous ceux et celles qui, de près ou de loin, ont contribué avec les auteurs à la collecte d'information, notamment Anne Drolet, Marc Allaire et Jean Charbonneau.*

*Nous voudrions également remercier Jean Dumais et les membres du Comité scientifique de l'Observatoire du développement de l'Outaouais pour leur contribution en tant que réviseurs du rapport. 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 et des conseillères municipales concernées.*

**Télécharger l'étude complète** ↓

