

Enquête sur la fréquentation des établissements d'hébergement au Québec (EFEH) Impact de la modification de la réglementation apportée par Tourisme Québec

Contexte

En janvier 2011, Tourisme Québec a apporté une modification de sa réglementation. Cette modification amène des changements au niveau de la notion « d'ensemble mobilier ou immobilier ». Plus précisément, l'attestation de classification est maintenant liée à l'immeuble ou à l'ensemble immobilier et non plus à l'exploitant. Par exemple, une résidence de tourisme (RT) qui offrait 35 unités (chalets-condominium-appartements) est maintenant divisée en 35 RT offrant 1 unité chacune. Par contre, ce n'est pas toutes les RT qui sont touchées par cette modification.

Or, la population visée par l'EFEH est l'ensemble des établissements ayant au moins 4 unités. Cette nouvelle réglementation a comme impact de rendre certaines RT, autrefois admissibles, en des établissements non visés par l'EFEH.

Cette modification a un impact direct sur les statistiques produites par l'Institut, entre autres sur des totaux qui sont estimés : le nombre de chambres disponibles et louées et les revenus de location. La modification de la réglementation qui fait passer, par exemple, une RT de 35 unités en 35 RT d'une unité a comme conséquence que cette RT ne contribue plus à l'estimation de ces trois totaux, alors que c'était le cas auparavant.

De plus, l'impact sera plus marqué pour la donnée sur les revenus de location que sur celles du nombre de chambres disponibles et louées, parce que les résidences de tourisme louent des unités à un prix plus élevé qu'un hôtel, et ce, pour une même taille et une même classification (nombre d'étoiles) données.

Ainsi, une baisse observée entre la donnée du mois courant et celle 12 mois auparavant¹ sera explicable, en tout ou en partie, par cette modification. Cette baisse pourrait être même statistiquement significative. Toute hausse réelle sera atténuée. Elle pourrait l'être à un point tel que l'on conclut plutôt à une baisse.

Selon les fichiers transmis mensuellement par Tourisme Québec, c'est depuis octobre 2011 que l'on observe une diminution importante du nombre de RT présentes dans ces fichiers lorsque l'on compare un mois d'une année avec le même mois de l'année précédente (comme comparer le nombre de résidences de tourisme en mai 2012 avec celui de mai 2011).

Il n'est pas possible de mesurer l'ampleur de cette modification de la réglementation sur les statistiques produites mensuellement par l'Institut depuis octobre 2011 sans engager des efforts et des coûts d'analyse importants. En effet, nous avons remarqué que cette modification se fait en continue, et non à un moment précis au cours de l'année et qu'elle varie au cours d'une année et entre les années (lorsqu'on comptabilise le nombre de RT en activité à partir des fichiers transmis mensuellement par Tourisme Québec). De plus, et c'est ce qu'on n'a pas mesuré, les RT touchées par la modification n'ont pas toutes la même importance sur les statistiques produites mensuellement. Nous avons mentionné précédemment que l'EFEH a pour but, entre autres, de produire des totaux, comme l'estimation du nombre total de chambres louées. Or, ce type de statistique est sensible à la taille de l'établissement. Plus la taille de la RT touchée par la modification est élevée, plus sa contribution aux données est importante, et elle prend encore plus d'importance lorsque le découpage géographique se raffine (région touristique, MRC, ville, arrondissement). Bref, pour être en mesure d'évaluer adéquatement l'ampleur de cette modification, il faut d'abord identifier depuis octobre 2011 qu'elles sont les RT qui ont disparues chaque mois des fichiers mensuels de Tourisme Québec, tout en demeurant en activité. Une fois ces RT identifiées, on serait en mesure de chiffrer leur contribution aux données produites mensuellement.

1. Bien qu'on discute tout au long de cette note de la comparaison entre le mois courant et le même mois 12 mois plus tôt, puisque c'est celle-ci qui est généralement examinée par les utilisateurs des données de l'EFEH, l'impact de cette modification de la réglementation touche n'importe quelle comparaison temporelle (entre 2 mois, entre 2 années) portant sur une période avant modification avec une période après modification, de même que sur une période pendant que cette modification s'effectue.

Cette note méthodologique a pour but d'informer les utilisateurs de l'impact général de la modification de la réglementation sur l'utilisation des statistiques produites par l'EFEH. Elle ne vise pas à évaluer l'impact par région.

Un exemple fictif illustrant l'impact de cette modification sur la comparaison temporelle est présenté en annexe.

Conclusion et recommandations

On constate que cette enquête a une population cible qui évolue constamment depuis octobre 2011, et ce, même si, par définition, l'enquête continue de viser l'ensemble des établissements d'hébergement québécois (hôtels et résidences de tourisme) ayant au moins 4 unités de location. Il y a de moins en moins de RT visées par l'enquête. Pourtant, elles continuent d'être en activité et leur taille serait toujours d'au moins 4 unités sans l'application de la nouvelle réglementation. Autrement dit, ces résidences feraient toujours partie de la population cible.

Avec la modification de la réglementation, ces établissements ont disparu des fichiers² que transmet Tourisme Québec à l'Institut. Cela peut survenir au moment du tirage de l'échantillon. Ces RT ont alors une probabilité nulle d'être sélectionnées. Et si certaines d'entre elles ont quand même été sélectionnées, car la modification de la réglementation ne les a pas encore touchées, elles peuvent disparaître en cours d'année d'enquête, au fur et à mesure que cette modification s'applique à elles. Dans un cas comme dans l'autre, ces RT cessent de contribuer aux données produites (estimations) chaque mois par l'enquête.

À cause de ce changement dans la population cible, un bris de série est survenu. Les données produites avant octobre 2011 ne sont plus comparables avec celles produites depuis octobre 2011. En outre, les données produites depuis octobre 2011 ne sont pas non plus comparables entre elles, tant et aussi longtemps que l'impact de la modification de la réglementation n'est pas terminé. En effet, cette modification se fait en continu et non pas d'un seul coup et ce n'est qu'une fois ce changement complété que les données subséquentes pourront être comparées entre elles.

Par conséquent, l'Institut ne recommande pas de comparer :

- Une donnée produite depuis octobre 2011 avec une autre produite avant octobre 2011.
Par exemple :
 - ne pas comparer la donnée d'octobre 2011 avec celle d'octobre 2010 (comparaison d'un même mois pour 2 années différentes);
 - ne pas comparer la donnée d'octobre 2011 avec celle de septembre 2011 (comparaison de 2 mois différents, même année ou 2 années différentes).
- Une donnée produite depuis octobre 2011 avec une autre aussi produite depuis octobre 2011, tant que les changements liés à la modification de la réglementation ne sont pas terminés.
Par exemple :
 - ne pas comparer la donnée de juillet 2014 avec celle de juillet 2013;
 - ne pas comparer la donnée d'août 2014 avec celle de juillet 2014.

L'Institut recommande que des notes accompagnent les données afin d'avertir les utilisateurs de ce changement et des conséquences sur les comparaisons. La note, que l'on retrouve ci-dessous, peut être utilisée pour vos tableaux.

« En janvier 2011, Tourisme Québec a modifié dans sa réglementation la notion « d'ensemble mobilier ou immobilier ». Ce changement a eu comme impact une diminution de la population enquêtée pour les résidences de tourisme. Par conséquent, les variations observées peuvent provenir, en tout ou en partie,

2. L'Institut reçoit 2 types de fichiers : le fichier annuel de la population cible qui sert à sélectionner l'échantillon pour l'année d'enquête; les fichiers mensuels qui fournissent l'ensemble des établissements en activité selon Tourisme Québec pour le mois d'enquête et qui répondent à la définition de la population cible.

de la modification du règlement. Nous ne recommandons donc pas de comparer les données produites depuis octobre 2011 avec une autre donnée produite avant octobre 2011. De plus, nous ne recommandons pas de comparer deux mois d'une même année ou de deux années différentes depuis octobre 2011. »

Enfin, l'Institut n'est pas en mesure, pour le moment, de se prononcer sur la comparabilité des données de l'enquête 2014-2015 avec celles des enquêtes à venir. L'Institut fera à nouveau cette analyse l'an prochain pour vérifier cet aspect de la comparabilité temporelle et vous tiendra au courant des résultats de cette analyse.

Annexe

Exemple fictif

Un exemple fictif est présenté ci-dessous afin de bien comprendre l'impact d'une telle modification sur les données produites mensuellement, de même que sur la comparabilité entre 2 mois (comme la donnée du mois courant et celle 12 mois auparavant).

Supposons que :

- Les statistiques produites par l'Institut sont le résultat de données recueillies auprès de 4 établissements, notés numéros 1 à 4 (tableau 1);
- L'établissement numéro 4 est celui touché par la modification de la réglementation (tableau 2) en devenant 15 résidences de tourisme (RT) d'une unité. Ce faisant, cet établissement, admissible avant cette modification, devient alors inadmissible à l'enquête, puisque la taille de chacune de ces 15 RT est inférieure à 4 unités;
- L'établissement numéro 4 continue d'être en activité;
- Les données recueillies auprès des établissements numéros 1 à 3 sont exactement les mêmes avant la modification de la réglementation (tableau 1) qu'après cette modification (tableau 2);
- L'ensemble des établissements a répondu (taux de réponse de 100 %).

Les 6 variables d'intérêt de l'EFEH sont :

- Le nombre d'unités disponibles pour le mois;
- Le nombre d'unités louées pour le mois;
- Les revenus de location pour le mois;
- Le taux d'occupation :
 - S'obtient en divisant le nombre d'unités louées pour le mois par le nombre d'unités disponibles pour le mois.
- Le prix moyen par unité louée :
 - S'obtient en divisant les revenus de location pour le mois par le nombre d'unités louées pour le mois.
- Le prix moyen par unité disponible :
 - S'obtient en divisant les revenus de location pour le mois par le nombre d'unités disponibles pour le mois.

Le résultat pour ces variables (données produites par l'Institut) se trouve à la dernière colonne des tableaux 1 à 3.

Le tableau 1 fournit les données avant l'application de la modification de la réglementation. Selon ce tableau, un total de 1 650 unités était disponible pour le mois enquêté. De ce nombre, 600 ont été louées, ce qui a généré des revenus de location s'élevant à 67 950 \$. Pour ce mois, le taux d'occupation a été de 36,4 %. Le prix moyen par unité louée s'est chiffré à 113,25 \$, alors que le prix moyen par unité disponible s'est élevé à 41,18 \$.

Tableau 1

Données publiées par l'Institut, avant la mise en place de la modification de la réglementation, selon la variable d'intérêt.

Variable d'intérêt	Donnée recueillie auprès de l'établissement				Données publiées par l'Institut
	Hôtel no 1 (10 unités)	Hôtel no 2 (15 unités)	Résidence de tourisme no 3 (15 unités)	Résidence de tourisme no 4 (15 unités)	
(A) Nombre d'unités disponibles pour le mois	300	450	450	450	1 650
(B) Nombre d'unités louées pour le mois	150	225	114	111	600
(C) Revenus pour le mois	9 000 \$	16 875 \$	17 100 \$	24 975 \$	67 950 \$
Taux d'occupation (B ÷ A)	50 %	50 %	25,3 %	24,7 %	36,4 %
Prix moyen par unité louée (C ÷ B)	60 \$	75 \$	150 \$	225 \$	113,25 \$
Prix moyen par unité disponible (C ÷ A)	30,00 \$	37,50 \$	38,00 \$	55,50 \$	41,18 \$

Le tableau 2 illustre les résultats d'un mois d'enquête avec la mise en place de la nouvelle réglementation. L'établissement numéro 4, avec 15 unités avant l'application de cette nouvelle réglementation, est devenu 15 résidences de tourisme, chacune ayant maintenant une seule unité. Ce faisant, l'ancien établissement numéro 4 devient alors inadmissible à l'enquête et ses données ne sont plus prises en compte (tableau 2), même s'il continue d'être ouvert.

En comparant la dernière colonne du tableau 1 avec celle du tableau 2, on remarque que, même si les données transmises par les établissements 1 à 3 n'ont pas changé :

- Le nombre d'unités disponibles a diminué (1 650 contre 1 200);
- Le nombre d'unités louées a diminué (600 contre 489);
- Les revenus de location ont diminué (67 950 \$ contre 42 975 \$);
- Le prix moyen par unité louée a diminué (113,25 \$ contre 87,88 \$);
- Le prix moyen par unité disponible a diminué (41,18 \$ contre 35,81 \$).

Contrairement à ces 5 statistiques qui ont diminué, le taux d'occupation a augmenté, passant de 36,4 % à 40,8 %. La raison de cette hausse est que le taux d'occupation de l'établissement numéro 4 était, avant l'application de la modification, inférieur au taux d'occupation « publié » (dernière colonne du tableau 1)³.

Cet exemple illustre parfaitement l'impact de la modification de la réglementation sur les données : on croit observer une baisse lorsque l'on compare les données d'un mois avec celles d'un autre mois (ici, tableaux 1 et 2). Malheureusement, cette baisse n'en est pas véritablement une, car elle n'est uniquement due qu'à la mise en place de la nouvelle réglementation. L'analyse qui en sera tirée sera erronée.

3. Dans le cas où la situation inverse s'était présentée (taux d'occupation de l'établissement numéro 4 supérieur au taux d'occupation « publié »), on aurait noté une baisse du taux d'occupation en comparant la donnée du tableau 1 avec celle du tableau 2.

Tableau 2

Données publiées par l'Institut, après la mise en place de la modification de la réglementation, selon la variable d'intérêt.

Variable d'intérêt	Donnée recueillie auprès de l'établissement				Données publiées par l'Institut
	Hôtel no 1 (10 unités)	Hôtel no 2 (15 unités)	Résidence de tourisme no 3 (15 unités)	Résidence de tourisme no 4	
(A) Nombre d'unités disponibles pour le mois	300	450	450	Établissement devenu 15 résidences de tourisme d'une unité (non admissible à l'enquête), mais toujours en activité.	1 200
(B) Nombre d'unités louées pour le mois	150	225	114		489
(C) Revenus pour le mois	9 000 \$	16 875 \$	17 100 \$		42 975 \$
Taux d'occupation (B ÷ A)	50 %	50 %	25,3 %		40,8 %
Prix moyen par unité louée (C ÷ B)	60 \$	75 \$	150 \$		87,88 \$
Prix moyen par unité disponible (C ÷ A)	30,00 \$	37,50 \$	38,00 \$		35,81 \$