

RAPPORT SYNTHÈSE

EFFECTUÉ PAR LE CLD AU CŒUR DE LA MONTÉRÉGIE

2 Juillet
2014

Étude de faisabilité pour le développement de l'offre en hébergement touristique dans la MRC de Rouville

Rapport final

Présenté au :



Par :



Zins Beaugesne et associés

MARKETING ■ DÉVELOPPEMENT ■ INNOVATION

Les résultats de l'étude de faisabilité pour le développement de l'offre en hébergement touristique dans la MRC de Rouville, au Cœur de la Montérégie sont maintenant disponibles.

Au printemps 2014, le CLD au Cœur de la Montérégie a mandaté la firme de consultants, Zins Beauchesne et associés pour réaliser une étude de faisabilité pour le développement de l'offre en hébergement touristique sur le territoire de la MRC de Rouville, au Cœur de la Montérégie.

Un comité formé d'entrepreneurs touristiques, d'élus municipaux et d'intervenants économique a d'abord été mis sur pied afin d'assurer un suivi sur ce projet qui fut financé en partie par le Pacte rural de la MRC.

La démarche méthodologique de l'étude s'est articulée autour de deux grandes phases et 14 activités distinctes.

**Phase 1 :
Analyse de la
situation et pistes
de développement**

1. Réunion de démarrage avec le comité de suivi
2. Visite du territoire
3. Analyse du contexte touristique régional
4. Consultation d'interlocuteurs privilégiés
5. Analyse des grandes tendances pertinentes
6. Analyse de l'environnement concurrentiel
7. Diagnostic stratégique global
8. Grands enjeux à relever
9. Pistes et opportunités de développement
10. Rapport d'étape et réunion avec le comité de suivi

11. Définition des scénarios d'établissements d'hébergement (2)
12. Scénarios financiers
13. Conclusions et recommandations
14. Rapport final et réunion avec le comité de suivi

**Phase 2 :
Scénarios de
développement**

La conclusion et les recommandations de l'étude...

L'étude a révélé que la MRC de Rouville souffre d'une importante lacune en hébergement touristique qui nuit au développement de son industrie touristique, un vecteur de développement économique prioritaire pour le territoire.

L'hébergement touristique actuel est insuffisant en capacité et inadapté aux profils des clientèles potentielles. Pourtant l'offre récréotouristique s'est considérablement consolidée et développée au cours des dernières années. Et la clientèle, quoique surtout constituée d'excursionnistes, est en croissance. De plus, les principaux créneaux de la MRC que sont l'agrotourisme et le vélo sont porteurs de croissance tant au niveau du développement de l'offre d'attraits et d'activités qu'au niveau de la demande touristique.

En favorisant le développement adéquat de son hébergement touristique, la MRC de Rouville pourra espérer :

- Transformer des excursionnistes en touristes (agrément et affaires);
- Attirer des touristes de destination séjournant sur le territoire;
- Supporter et favoriser les efforts de développement de l'offre touristique et événementielle sur le territoire;
- Augmenter l'activité et les retombées économiques sur le territoire.

Sur la base des atouts de la MRC et des réelles opportunités de marché identifiées, et en tenant compte des principales contraintes et menaces liées à la concurrence et à la saisonnalité, l'étude a conclu que trois grandes possibilités de développement de l'hébergement touristique s'offrent à la MRC de Rouville :

- Une auberge charmante avec cachet particulier d'une trentaine de chambres;
- Un hôtel fonctionnel de qualité d'une cinquantaine de chambres;
- Un hôtel d'appoint.

Ces possibilités ne sont pas mutuellement exclusives. De plus, elles diffèrent en termes de clientèles cibles, de localisation possible et de contribution au développement de l'industrie touristique et à l'économie.

À ce chapitre, l'auberge de charme est le projet qui offre la meilleure valeur contributive, car en plus de sa fonction de service de support, elle pourra se positionner comme un attrait touristique en soi qui ajoutera à la masse critique touristique de la MRC de Rouville. À l'opposé, bien que disposant d'un potentiel commercial, l'hôtel d'appoint recèle un potentiel de contribution nettement plus faible.

Des scénarios financiers ont donc été réalisés pour les deux premiers projets : l'auberge de charme et l'hôtel fonctionnel de qualité. Les modèles d'affaires ne sont pas les mêmes, mais les deux offrent des perspectives de rentabilisation intéressantes.

La MRC de Rouville (et les municipalités qui la composent) n'a pas la capacité ni le rôle d'investir dans le développement d'établissements d'hébergement touristique. Elle n'a pas non plus le pouvoir de dicter les paramètres des projets à prioriser et réaliser. Cependant, elle peut jouer un rôle majeur pour favoriser l'éclosion et la réalisation de projets répondant aux facteurs clés de succès à maîtriser notamment en :

- Identifiant les sites et terrains appropriés;
- Approchant les propriétaires de terrains identifiés;
- Initiant les procédures de dézonage agricole le cas échéant;
- Identifiant et approchant des promoteurs potentiels;
- Développant des conditions d'accueil favorables (p. ex. : congé de taxes);
- Etc.

Bien que l'étude de faisabilité demeure la propriété du CLD au Cœur de la Montérégie, il a été convenu de rendre public le rapport final afin que de potentiels promoteurs puissent en prendre connaissance et entamer des discussions avec des membres de l'équipe du CLD.
