

# La pression de l'offre hôtelière au Québec Une étude comparative

Jean Stafford et Bruno Sarrasin

Volume 17, numéro 3, automne 1998

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1072181ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1072181ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

## Éditeur(s)

Université du Québec à Montréal

## ISSN

0712-8657 (imprimé)

1923-2705 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

## Citer cette note

Stafford, J. & Sarrasin, B. (1998). La pression de l'offre hôtelière au Québec : une étude comparative. *Téoros*, 17(3), 55–57. <https://doi.org/10.7202/1072181ar>



# LA PRESSION DE L'OFFRE HÔTELIÈRE AU QUÉBEC

## UNE ÉTUDE COMPARATIVE

Jean Stafford et Bruno Sarrasin

*Cette chronique porte sur la conjoncture touristique. Elle propose un portrait simplifié de la situation du tourisme à partir des données disponibles. Les notions d'offre et de demande de chambres seront utilisées dans l'élaboration d'un taux de pression de l'offre, permettant d'analyser, sous un angle nouveau, le secteur hôtelier dans certaines régions du Québec.*

### L'OFFRE HÔTELIÈRE

L'offre hôtelière québécoise possède certaines caractéristiques qu'il importe de considérer comme préambule à toute analyse. Soulignons en particulier :

- Une standardisation de plus en plus forte des produits hôteliers tant en matière de services que de prix ;
- Une rigidité liée à la lourdeur des infrastructures et des ressources nécessaires au bon fonctionnement ;
- La dimension géographique apportant des contraintes supplémentaires (étendue du territoire).

Ces trois phénomènes sont multiplicatifs et contribuent à rendre de plus en plus difficile et aléatoire l'ajustement de l'offre et de la demande de chambres.

### LA PRESSION DE L'OFFRE ET L'ANALYSE FACTORIELLE

Le taux d'occupation <sup>1</sup> est un indicateur reconnu pour mesurer la force et l'évolution de la demande des chambres d'hôtels. De la même façon, la pression de l'offre dans le temps peut être étudiée par l'inverse du taux d'occupation <sup>2</sup>. Cet indicateur, le taux de pression des chambres, donne une bonne évaluation du niveau de

pression de l'offre sur la demande. Ainsi, un taux de pression de 100 indique un ajustement complet de l'offre à la demande ; un taux de 200 (qui nous semble un taux limite) montre une sous-utilisation très forte des équipements hôteliers <sup>3</sup>.

L'analyse factorielle permet de regrouper les régions selon l'évolution de la pression des chambres dans le temps <sup>4</sup>. Comme le

présentent le tableau 1 et le graphique 1, les régions réunies dans le premier facteur ont connu une forte pression de l'offre de 1988 à 1993 et, par la suite, soit de 1994 à 1997, une baisse relative des taux de pression. Le deuxième facteur (tableau 1 et graphique 2) présente des régions qui ont subi, elles aussi, une forte pression jusqu'en 1992, une baisse de pression de 1993 à 1994, ensuite une hausse de 1995 à 1997. Enfin, le troisième facteur (tableau 1 et graphique 3) montre des régions où la pression est constante, avec une courte pause en 1994 et une hausse soutenue des taux de pression de 1995 à 1997. Il faut souligner que la situation de l'Outaouais est tout à fait atypique en ce sens que cette région connaît une forte baisse depuis 1993, ce qui explique le coefficient négatif.

TABLEAU 1

L'analyse factorielle (en composantes principales) de la pression de l'offre des chambres au Québec, pour certaines régions

FACTEURS ET VARIABLES	COEFFICIENTS	VARIANCE EN %	
		RÉELLE	INTERNE
1 <sup>er</sup> facteur: PRESSION À LA BAISSÉ		51,9	58,7
1. Montérégie	0,89		
2. Mauricie Bois-Francs	0,89		
3. Laurentides	0,86		
4. Montréal	0,83		
2 <sup>e</sup> facteur: PRESSION STABLE		22,3	25,2
1. Bas Saint-Laurent	0,97		
2. Abitibi-Témiscamingue	0,91		
3. Charlevoix	0,75		
4. Québec	0,70		
3 <sup>e</sup> facteur: PRESSION À LA HAUSSE		14,2	16,1
1. Manicouagan	0,87		
2. Outaouais	-0,80		
3. Gaspésie	0,69		
<b>TOTAL</b>		<b>88,4</b>	<b>100</b>



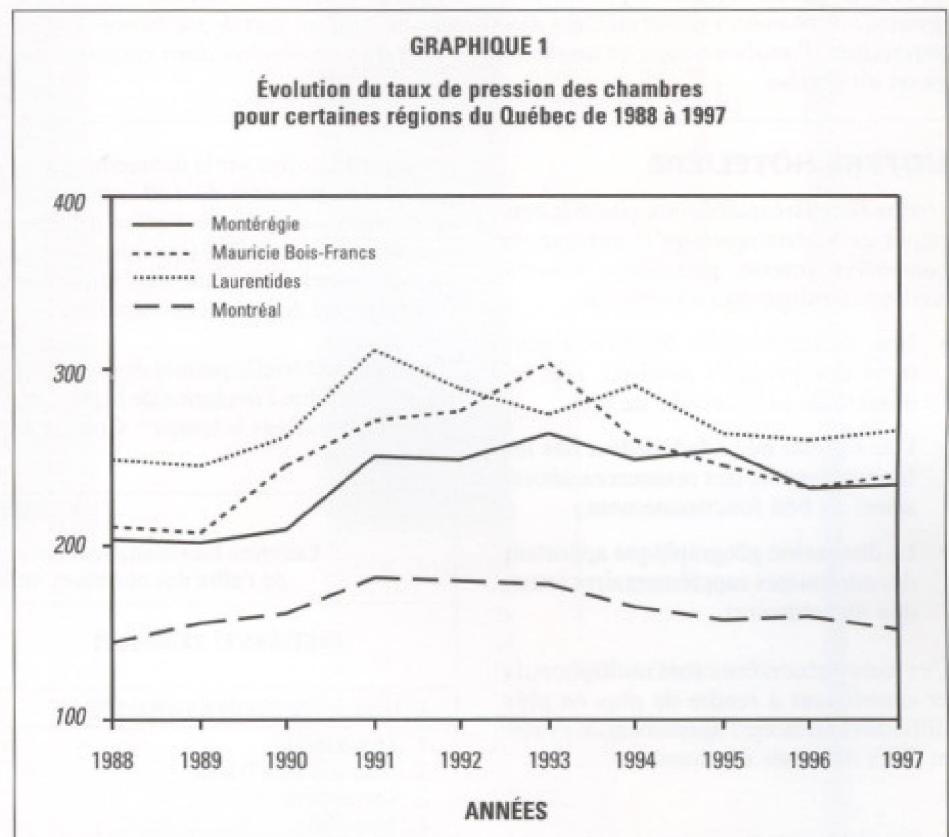
## LES EFFETS PERVERS DE LA PRESSION DE L'OFFRE HÔTELIÈRE DANS CERTAINES RÉGIONS DU QUÉBEC

Le tableau 2 présente un « classement » de certaines régions touristiques du Québec<sup>5</sup>, en fonction du taux de pression de l'offre. Toutes les régions étudiées présentent en moyenne une offre de chambres d'au moins 63 % supérieure à la demande. Seules les deux plus grandes villes du Québec, soit Montréal et Québec, s'approchent d'un certain équilibre dans le secteur hôtelier (taux de 100), avec des variations assez faibles sur 10 ans (5 à 7 %). Dans les neuf autres régions, l'offre est supérieure à la demande d'au moins 125 % ; Charlevoix détient le record de la « sur-offre » avec près de 200 % plus de chambres que de nuitées et une variation de 13 % depuis 1988.

De telles conditions compromettent sérieusement la rentabilité du secteur hôtelier dans les régions qui affichent un haut taux de pression de l'offre (supérieur à 200). Dans la région de Charlevoix, par exemple, les années 1990 ont vu la croissance des nuitées constamment minée par une multiplication des prestations hôtelières, en particulier de la petite hôtellerie. Cette ruée d'investissement dans Charlevoix s'est transformée en effet domino, conduisant à un cycle prononcé du rapport offre-demande (graphique 2). Cette situation mène inévitablement à la fermeture d'établissements à la suite d'une forte vague d'investissements de façon à ajuster l'offre et la demande. Nous croyons que ce taux demeure élevé pour la région de Charlevoix et que d'autres ajustements sont à venir, particulièrement si un ralentissement économique se concrétisait d'ici l'an 2000<sup>6</sup>.

Mais la région touristique de Charlevoix n'est pas la seule dans cette situation. Les Laurentides (graphique 1) possèdent un taux de pression de l'offre très élevé sur une période de 10 ans, en partie dû aux investissements importants consentis par Intrawest au Mont-Tremblant. Ces conditions présentent le risque de concentrer davantage les attractions touristiques dans le temps et l'espace, en plus de valoriser des produits et des prix fortement tournés vers les clientèles étrangères très sensibles aux conjonctures politiques et économiques internationales. D'autres régions, comme la Gaspésie, semblent vouloir

	MINIMUM	MAXIMUM	MOYENNE	VARIATION EN %
Montréal	145	181	163,07	7
Québec (région)	177	197	186,90	5
Outaouais	200	247	226,00	7
Manicouagan	185	263	229,53	10
Montérégie	201	263	234,69	10
Bas Saint-Laurent	215	253	234,78	5
Abitibi-Témiscamingue	203	266	238,21	9
Mauricie Bois-Francs	206	305	248,93	12
Gaspésie	221	287	259,01	8
Laurentides	246	311	271,50	8
Charlevoix	244	335	275,70	13



profiter des efforts marketing importants de notre voisin, le Nouveau-Brunswick, et de l'engouement relativement récent des Québécois pour la « destination Maritimes ». Le graphique 3 montre cependant que depuis 1995 l'offre a crû davantage que la demande, avec des investissements qui s'inscrivent dans l'effet domino évoqué plus tôt. Un ajustement semble s'amorcer depuis 1997.

L'élaboration et l'utilisation du concept de pression de l'offre hôtelière débouchent donc sur une série d'enjeux pour les régions touristiques du Québec. Devant une croissance de la demande de chambres, les intervenants du secteur hôtelier gagneraient à se concerter davantage dans le but de favoriser une meilleure rentabilité et

d'éviter la multiplication et l'éclatement de l'offre. L'investissement, peu importe le secteur, ne devrait pas constituer une fin en soi. Par contre, une diversification de l'offre, tenant compte de l'évolution de la demande, de la capacité et de la spécificité du milieu, poserait avec encore plus d'acuité les jalons du développement de l'industrie hôtelière au Québec.



Jean Stafford est professeur au Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM ; Bruno Sarrasin y est chargé de cours.

#### NOTES

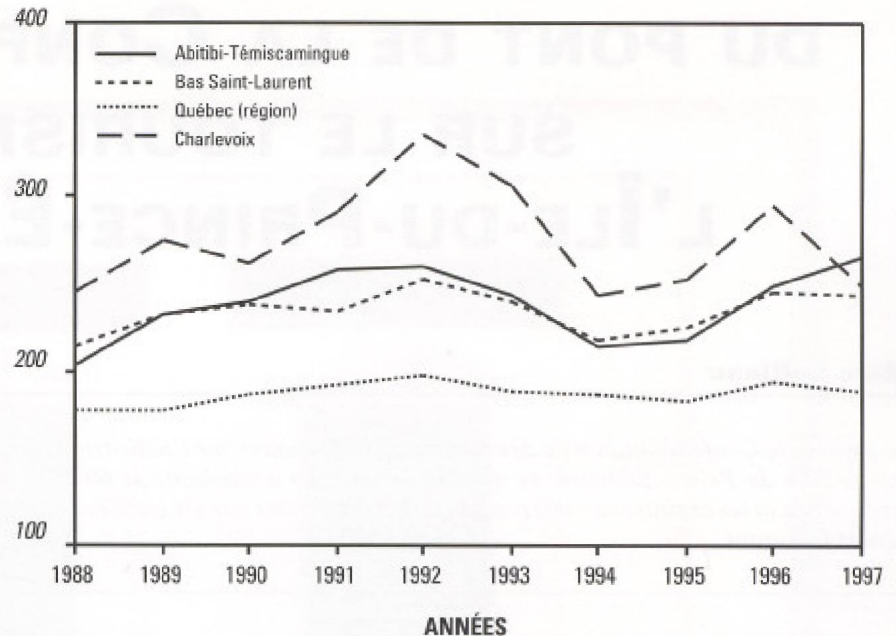
- 1 Chambres louées/chambres disponibles x 100.
- 2 Chambres disponibles/chambres louées x 100.
- 3 Cela correspond à un taux d'occupation moyen de 50 %.
- 4 L'analyse factorielle montre que certaines régions ont une évolution « semblable » dans le temps, mais pas une évolution identique. Le regroupement des régions sous un même facteur s'inscrit donc à l'intérieur de ces limites.
- 5 Certaines régions ne figurent pas dans notre analyse, en raison notamment de changements dans la délimitation du territoire de certaines régions (l'Estrie, par exemple).
- 6 Voir Stafford et Sarrasin (1998).

#### RÉFÉRENCES

Stafford, Jean et Bruno Sarrasin (1998), « Quel avenir pour l'offre et la demande touristiques dans Charlevoix ? Une analyse prévisionnelle et prospective », *Téoros*, vol. 17, n° 1, printemps.

GRAPHIQUE 2

Évolution du taux de pression des chambres pour certaines régions du Québec de 1988 à 1997



GRAPHIQUE 3

Évolution du taux de pression des chambres pour certaines régions du Québec de 1988 à 1997

