



FONDATION
RUES PRINCIPALES

Diversité commerciale de Témiscouata-sur-le-Lac

Octobre 2014



SOMMAIRE

1. Introduction	2
2. Un portrait statistique de l'importance des commerces et services	3
3. Analyse de la diversité commerciale de Témiscouata-sur-le-Lac	3
4. Analyse de la diversité commerciale du quartier Cabano	7
5. Analyse de la diversité commerciale du quartier Notre-Dame-du-Lac	9
6. Conclusion	11
7. Annexe 1 : inventaire des locaux vacants	12
8. Annexe 2 : inventaire des services d'hébergement	13

1. Introduction

Évaluer comment l'offre de commerces et service de Témiscouata-sur-le-Lac se situe par rapport à un centre-ville en bonne santé économique permet d'identifier les catégories de commerces et services à privilégier pour assurer un équilibre qui favorise l'achalandage dans le noyau villageois.

La Fondation Rues Principales a mis à jour en 2014 un outil d'analyse à partir d'une recherche effectuée en 2002 auprès de dix centre-ville de tailles différentes pour préciser quelles proportions « idéales » viser pour trouver cet équilibre entre les commerces et services et entre les achats courants, semi-courants et réfléchis. En 2014, l'échantillon a été élargi à 18 municipalités et quartiers qui obtiennent des résultats positifs quant à leur dynamisme économique.

L'analyse qui suit s'appuie sur un inventaire réalisé sur le terrain le 14 octobre 2014 par la Fondation Rues Principales, à la lumière de l'inventaire mis à jour par la corporation Avantages Témiscouata. Pour permettre une analyse détaillée des résultats obtenus, nous présentons en premier lieu les constats globaux concernant l'ensemble de la municipalité. Puis, à l'aide de tableaux spécifiques, nous analysons les caractéristiques de la diversité commerciale de chaque quartier, Cabano et Notre-Dame-du-Lac.

Veillez noter que dans cette analyse, nous n'avons pas comptabilisé les places d'affaires suivantes car elles ne génèrent pas d'achalandage ou répondent à des besoins qu'il n'est pas utile d'évaluer pour consolider l'offre existante : coiffure et esthétique, entrepreneurs, artisans, garages, exploitations agricoles.

2. Un portrait statistique de l'importance des commerces et services

L'inventaire des places d'affaires réalisé en octobre 2014 par la Fondation Rues Principales, permet de regrouper les types de commerces et services selon quatre catégories principales.

- Les commerces et les services courants

Ces commerces offrent des biens de consommation et des services que la clientèle a l'habitude d'acheter fréquemment, rapidement et avec un minimum d'efforts. L'alimentation, le dépanneur, le centre vidéo, la pharmacie et les services bancaires font partie de cette catégorie.

- Les commerces et les services semi-courants

Ces commerces offrent des biens de consommation et des services achetés fréquemment, mais pour lesquels on aime magasiner et retrouver différentes gammes d'un même produit pour un plus grand choix. La quincaillerie, les vêtements, les chaussures, les livres, et les services personnels (coiffure, esthétique) et de santé font partie de cette catégorie.

- Les commerces et les services réfléchis

Ces commerces offrent des biens de consommation et des services que la clientèle compare au cours du processus de choix et d'achat selon certains critères : l'aspect pratique, la qualité, le prix, la gamme et le style. Les commerces de meubles et de décoration, les bijouteries, les magasins de cadeaux et d'articles de sport et les services professionnels (notaire, assureur ou agent d'immeuble, etc.) ainsi que l'hébergement font partie de cette catégorie.

- Le divertissement et la restauration

Ces commerces offrent des biens et des services qui sont consommés sur place, par exemple les établissements où l'on offre de l'alimentation et des boissons.

3. Analyse de la diversité commerciale de Témiscouata-sur-le-Lac

L'inventaire réalisé en 2014 mentionne un nombre de 156 places d'affaires dans la municipalité; 32 sont des commerces, 74 des services et 15 des restaurants, bars ou casse-croutes. On dénombre également 35 services publics ou institutions. Enfin, nous avons compté 16 locaux commerciaux vacants.

Le tableau 1 permet de comparer la situation actuelle de Témiscouata-sur-le-Lac avec des pourcentages établis par la Fondation Rues Principales dans le cadre d'une recherche visant à établir quel est l'équilibre « idéal » entre les différentes catégories pour qu'une municipalité manifeste un dynamisme économique remarquable sur le plan des commerces et services.

Diversité commerciale par catégories "commerces, services, restauration			
Catégorie	Nombre de places d'affaires	Proportion (%)	Diversité "idéale" par catégorie, étude de la Fondation Rues principales
Commerces courants	18	10%	
Commerces semi-courants	9	5%	
Commerces réfléchis	5	3%	
Total commerces	32	18%	Entre 48 % et 55 %
Services courants	16	9%	
Services semi-courants	32	18%	
Services réfléchis	51	28%	
Total services	99	55%	Entre 40 % et 47 %
Restauration-divertissement	15	8%	Entre 18 % et 19 %
Total	181	100%	100%
Services publics et institutions	35	19%	11%

Tableau 1. Diversité commerciale par catégories « commerces, services, restauration et divertissement »

On peut remarquer que la proportion de services par rapport aux commerces atteint la marge supérieure du modèle de référence avec 55 % des places d'affaires alors que la proportion des commerces est nettement inférieure à l'idéal de référence (18 % contre 48 à 55 %). Le secteur de la restauration et du divertissement est lui aussi sous-représenté avec 8 % des places d'affaires (contre 18 à 19 % souhaitable). Par contre on remarque une forte présence des institutions et services publics qui représentent près du double de la proportion « idéale » (19 % contre 11 % de référence).

L'importance de ce secteur s'explique par le rôle de ville-centre que joue Témiscouata-sur-le-Lac où se retrouvent, depuis la fusion des deux quartiers de Cabano et Notre-Dame-du-Lac, l'Hôpital, la Sûreté du Québec, la MRC, le CLD, la SADC, l'école secondaire et les écoles primaires, les différents bureaux de la commission scolaire et des services municipaux, etc.

Pour analyser la mixité commerciale il est intéressant de considérer la typologie des commerces et services (courants, semi-courants et réfléchis) car cela permet de dégager le profil de la clientèle que génèrent l'un ou l'autre type de commerce ou service. Par exemple, on constate qu'en général, les commerces semi-courants (vêtements, chaussures, etc.) ont tendance à se regrouper car le client recherche un éventail de choix, ce qui génère de l'achalandage, l'une des clés du dynamisme économique d'un centre-ville.

Diversité commerciale par typologie "courant, semi-courant, réfléchi,			
Catégorie	Nombre de places d'affaires	Proportion (%)	Diversité "idéale" par catégorie, étude de la Fondation Rues principales
COURANT	34	23%	Entre 13 % et 15 %
Commerces	18	53%	66%
Services	16	47%	34%
SEMI-COURANT	41	28%	Entre 32 % et 35 %
Commerces	9	22%	65%
Services	32	78%	35%
RÉFLÉCHI	56	38%	Entre 31 % et 37 %
Commerces	5	9%	35%
Services	51	91%	65%
Restauration-divertissement	15	10%	Entre 18 % et 19 %
Total	146	100%	100%

Tableau 1. La mixité commerciale selon la typologie des commerces et services (courants, semi-courants et réfléchis)

Le tableau 2 (où sont exclus les institutions et services publics) permet de dresser les constats suivants :

- La part des services est supérieure à l'indice de référence dans toutes les catégories;
- Le secteur des biens et services **courants** est largement supérieur à la moyenne (23 % pour une référence située entre 13 et 15 %) alors que le secteur des biens et services **réfléchis** est légèrement supérieur à l'idéal suggéré (38 % au lieu d'une moyenne située entre 31 et 37 %).
- Le secteur des biens et services semi-courant avec 28 % est légèrement inférieur à la moyenne souhaitable (32 à 35 %);
- La restauration et le divertissement demeure au-dessous de la moyenne à atteindre : 10% au lieu de 18-19 %.

Cependant, on peut noter une certaine distorsion entre la part des commerces et des services dans le **secteur semi-courant** où la part des commerces est de 22 % au lieu de 65 %.

Dans le **secteur courant** il y a un certain équilibre entre les commerces et les services (53-47 %) même si la part des commerces est légèrement inférieure à l'idéal à atteindre (53 % au lieu de 66 %).

C'est le phénomène inverse qui touche le **secteur réfléchi** avec une proportion supérieure à la moyenne de services (91 % au lieu de 65 %).

De même, dans la catégorie des achats semi-courants, les services représentent 78 % de cette catégorie alors qu'ils devraient se situer autour de 35 %.

En faisant une compilation des places d'affaires les plus représentées, on constate que les services représentent le triple des places d'affaires (99 services pour 32 commerces – tableau 1).

À la lumière de ces indicateurs, on peut observer qu'une des forces de Témiscouata-sur-le-Lac se retrouve dans son offre de services, mais qu'il y a une sous-représentation dans toutes les catégories de commerces qui représentent moins de la moitié de la part recommandable dans l'indice de référence (18 % des places d'affaires contre 48 à 55 %).

Les catégories où il faudrait augmenter l'offre sont donc :

- Les commerces surtout semi-courants et réfléchis, mais aussi les commerces courants;
- Les restaurants.

4. Analyse de la diversité commerciale du quartier Cabano

Diversité commerciale par catégorie "commerces, services, restauration et			
Catégorie	Nombre de places d'affaires	Proportion (%)	Diversité "idéale" par catégorie, étude de la Fondation Rues principales
Commerces courants	14	11%	
Commerces semi-courants	9	7%	
Commerces réfléchis	4	3%	
Total commerces	27	21%	Entre 40 % et 46 %
Services courants	7	6%	
Services semi-courants	18	14%	
Services réfléchis	41	32%	
Total services	66	52%	Entre 34 % et 44 %
Restauration-divertissement	11	9%	Entre 16 % et 21 %
Total	127	100%	100%
Services publics et institutions	23	18%	Entre 9 % et 13 %

Tableau 3. Diversité commerciale de Cabano par catégories « commerces, services, restauration et divertissement »

Les principaux constats que l'on peut faire à la lecture du tableau 3 sont les suivants :

- Avec 23 institutions et services publics sur 127 places d'affaires, c'est près du double de l'indice de référence qu'occupe cette catégorie;
- Les commerces sont largement sous-représentés (21 % au lieu d'une proportion située entre 40 et 46 %);
- La part des services, avec 52 % dépassent l'indice de référence (entre 34 et 44 %);
- La restauration est au-dessous de la moyenne avec 9 % au lieu de 16 à 21 %.

Diversité commerciale par typologie "courant, semi-courant, réfléchi, restauration-			
Catégorie	Nombre de places d'affaires	Proportion (%)	Diversité "idéale" par catégorie, étude de la Fondation Rues principales
COURANT	21	20%	Entre 13 % et 15 %
Commerces	14	67%	66%
Services	7	33%	34%
SEMI-COURANT	27	26%	Entre 32 % et 35 %
Commerces	9	33%	65%
Services	18	67%	35%
RÉFLÉCHI	45	43%	Entre 31 % et 37 %
Commerces	4	9%	35%
Services	41	91%	65%
Restauration-divertissement	11	11%	Entre 18 % et 19 %
Total	104	100%	100%

Tableau 4. Diversité commerciale selon la typologie des commerces et services (courants, semi-courants et réfléchis)

L'analyse de la typologie permet de faire quelques constats.

- Le **secteur courant** est très présent (20 % au lieu de 14 %).;
- Par contre la place **des services réfléchis et surtout semi-courants** par rapport aux commerces est largement supérieure à l'indice de référence dans ces types de biens et services.

En conclusion, on pourrait suggérer d'orienter la recherche de nouveaux acteurs économiques dans les secteurs des commerces semi-courants et réfléchis, ainsi que dans la diversification de l'offre en restauration.

5. Analyse de la diversité commerciale du quartier Notre-Dame-du-Lac

Les principaux constats que l'on peut faire à la lecture du tableau 5 sont les suivants :

- La faiblesse du secteur commercial qui ne représente que 9 % du total de places d'affaires (au lieu de 40 à 46 % souhaitable);
- L'importance relative des services publics, avec 25 % du total;
- L'importance des services qui représentent 57 % du total (soit plus de 12 % que « l'idéal »);
- La sous-représentation du secteur de la restauration et du divertissement (7% au lieu de 16 à 21 %).

Diversité commerciale par catégorie "commerces, services, restauration et divertissement" NDL			
Catégorie	Nombre de places d'affaires par typologie	Proportion (%)	Diversité "idéale" par catégorie, étude de la Fondation Rues principales
Commerces courants	4	7%	
Commerces semi-courants	0	0%	0
Commerces réfléchis	1	2%	
Total commerces	5	9%	Entre 40 % et 46 %
Services courants	9	16%	
Services semi-courants	14	24%	
Services réfléchis	10	17%	
Total services	33	57%	Entre 34 % et 44 %
Restauration-divertissement	4	7%	Entre 16 % et 21 %
Total	58	100%	100%
Services publics et institutions	12	21%	Entre 9 % et 13 %

Tableau 5. Diversité commerciale de Notre-Dame-du-Lac par catégories « commerces, services, restauration et divertissement »

L'analyse de la typologie des biens et services (tableau 6) permet d'observer :

- Mis à part la restauration, le portrait global est plutôt équilibré, la force principale résidant dans le secteur courant (31 % pour un indice souhaitable de 13 à 15 %);
- Le secteur **semi-courant** se situe dans la moyenne malgré l'absence de commerces de ce type;
- Le **secteur réfléchi** (26%);

Diversité commerciale par typologie "courant, semi-courant, réfléchi,			
Catégorie	Nombre de places d'affaires	Proportion (%)	Diversité "idéale" par catégorie, étude de la Fondation Rues principales
COURANT	13	31%	Entre 13 % et 15 %
Commerces	4	31%	66%
Services	9	69%	34%
SEMI-COURANT	14	33%	Entre 32 % et 35 %
Commerces	0	0%	65%
Services	14	100%	35%
RÉFLÉCHI	11	26%	Entre 31 % et 37 %
Commerces	1	9%	35%
Services	10	91%	65%
Restauration-divertiss	4	10%	Entre 18 % et 19 %
Total	42	100%	100%

Tableau 6. Diversité commerciale selon la typologie des commerces et services (courants, semi-courants et réfléchis)

Cependant, le nombre restreint de commerces et services doit inciter à la prudence dans l'analyse de ces statistiques. On peut cependant inciter les responsables économiques à orienter leurs recherches vers l'augmentation et la diversification de commerces semi-courants et réfléchis ainsi que de restaurants.

6. Conclusion

Cette analyse préliminaire de la diversité commerciale permet de donner un aperçu de l'offre de biens et services de Témiscouata-sur-le-Lac et de le comparer avec l'indice de référence développé par la Fondation Rues Principales. Ces premiers constats montrent que l'offre commerciale exige une attention particulière de la part des intervenants économiques car elle présente certaines faiblesses, en particulier dans le quartier Notre-Dame-du-Lac.

L'importance des services et des institutions publiques est une force régionale qui contribue, par ses emplois, à alimenter la consommation. On peut cependant déduire de ces constats qu'une partie des dépenses des consommateurs, ne trouvant pas sur place une offre suffisante, est amenée à consommer à l'extérieur de la municipalité. Pour contrer ces fuites commerciales, la concertation des gens d'affaires et des intervenants concernés sera essentielle pour créer les conditions d'une consolidation et d'une diversification de l'offre, en particulier sur le plan de la restauration. Le recrutement.

La Fondation Rues Principales est disposée à offrir ses outils et son accompagnement pour favoriser la mise en place d'actions concrètes permettant de stimuler ces développements. Il conviendra en effet de croiser ces premiers constats avec les résultats de futurs sondages et situer le potentiel de développement selon la localisation des places d'affaires, l'aspect extérieur des commerces, leur accessibilité et l'importance des efforts entrepris sur le plan marketing et la qualité du service à la clientèle.

Une stratégie de développement commercial devra prendre en compte l'ensemble de ces éléments pour obtenir des résultats durables qui répondent aux besoins des consommateurs.

ANNEXE 1 : INVENTAIRE DES LOCAUX VACANTS

788, Commerciale Nord - Auberge internationale

777, Commerciale Nord - Bar La Discrétion

777, F Commerciale Nord -

773, A Commerciale Nord - Bar Terrasse

773, Commerciale Nord - Bistro Duc (incendié)

76,1 G Commerciale Nord - Ex cordonnerie

171, A Commerciale Nord - À vendre

(?) Commerciale Nord - Pub La Grimace

193, Commerciale Nord -

Galerie Témis : 3 locaux vacants

30, Pelletier

30 B, Pelletier

78, de la Plage

80, Bérubé - Bilodeau

ANNEXE 2 : INVENTAIRE DES SERVICES D'HÉBERGEMENT

Pour mettre en perspective la place qu'occupent les services d'hébergement dans l'analyse des services réfléchis, nous présentons leur répartition selon le type d'hébergement.

Par ailleurs, si l'on compare le niveau de gamme des services d'hôtellerie avec ceux des villes voisines, on observe un déséquilibre dans l'offre régionale : 67% de l'offre se situe dans la gamme de 1 à 2 étoiles, 33 % dans 3 et 4 étoiles alors que cette proportion est plus qu'inversée dans les régions environnantes, par exemple, à Rivière-du-Loup 75% de 3 et 4 étoiles et Edmundston 92%.

Type d'hébergement	Cabano	Notre-Dame-du-Lac	Témiscouata (total)
Auberges/Hôtels et motels	9	4	13
gîtes	3	0	3
Camping	4	1	5
Résidences de tourisme	5	4	9
Total	21	9	30