

LES QUESTIONS VILLE DE QUEBEC

La Ville de Québec devrait-elle augmenter sa capacité d'hébergement de touristes? Si oui, quelle forme devrait prendre cette offre (hotels de grande ou petite capacité, gîtes, résidences de tourisme, hébergement collaboratif, etc.)? (1)

Oui définitivement. La situation actuelle démontre une grande opportunité :

La Ville de Québec accueille 4.5 millions de touristes par année, et cette demande est toujours en croissance. Le manque d'offre (seulement 11500 unités par année), est comblé par d'hébergements illégaux. Il est important de souligner que la majorité des illégaux voudraient devenir légaux.

La clientèle touristique a changé ces dernières années. Une nouvelle génération des voyageurs qui cherchent à se rapprocher de la population locale est en pleine croissance. Cette clientèle recherche les résidences de tourisme et/ou d'hébergement collaboratif tel qu'Airbnb.

De manière plus spécifique, les besoins et attentes de la nouvelle génération de voyageurs sont les suivants : -La curiosité de connaître la manière de vivre localement et la culture. Ils recherchent la possibilité d'échanger avec les locaux. Les voyageurs cherchent l'intimité, l'exclusivité, la sensation d'être chez eux et vivre une expérience unique, originale, authentique (chaque appartement est unique et exclusif), le confort, la situation géographique, le luxe. De plus, les voyageurs recherchent la personnalisation (expérience humaine) le fait d'être traité de façon unique (et non pas comme un

numéro). À considérer que tant les hostes que les voyageurs sont considérés particulièrement et qualifiés publiquement et réciproquement

-Le prix, et les avantages fonctionnels : les touristes à l'heure actuelle veulent voyager avec la famille, entre amis et voudraient payer moins avec une grande qualité des services.

- C'est un nouveau produit attractif AIRBNB, et il y a un secteur de la clientèle touristique qui voyage uniquement avec AIRBNB et se abstiendrait de voyager s'il n'existerait pas.

La demande pour ce type de tourisme augmente et je considère que la Ville de Québec devrait saisir la grande opportunité en offrant plus d'unités légales (hébergements et résidences touristiques et/ou de hébergement collaboratif). J'aimerais vous faire une proposition d'un projet pilote.

SUGGESTION DU PROJET PILOTE À LA VILLE DE QUÉBEC

Je pense que avec un projet pilote se devrait donner l'opportunité à tous et toutes les citoyennes intéressées d'ouvrir sa propriété comme résidence de tourisme pour un période d'un ou deux années. Ceci permettra à la Ville de Québec de faire un bilan et revoir les critères d'octroi du permis C11. Notons qu'actuellement ce type de permis est rare et il est difficile d'obtention. À mon avis la facilité d'obtention du permis C11, devrait se donner pour faciliter les résidences de tourisme légales.

Ce projet pilote serait accompagné d'un projet qui permettrait l'intégration des touristes aux activités des quartiers poursuivrait l'objectif de montrer la culture et la histoire de Québec. La

participation citoyenne serait sollicitée pour réussir ce projet. La création d'une nouvelle association à cet effet pourrait être envisagée. Celle-ci pourrait s'occuper d'organiser les événements et échanges dans les activités des quartiers entre locaux et touristes. Celui-ci pourra être suivi avec des indicateurs économiques, qualitatifs et quantitatifs tels que l'appréciation des touristes et de tous les participants de l'industrie de tourisme via leurs commentaires.

Après avoir effectuée l'étude qualitative et quantitative suite à ces deux années du projet pilote, la ville pourra décider d'accorder ou non le permis permanent aux participants. Considérant qu'il est important que les touristes partent de la ville avec un excellent souvenir de leur passage (afin de promouvoir la ville et de les inciter à revenir), une des conditions pour accorder (et maintenir) un permis pourrait être lié à l'appréciation des

touristes. Par exemple, ceux ayant obtenu en moyenne 4 toiles sur 5. Note: les étoiles normalement sont données pour les voyageurs publiquement. Les participants doivent avoir l'objectif de l'attention personnalisée et l'excellence pendant les séjours des voyageurs.

La Ville de Québec devrait avoir une taxe égale à la taxe de séjour que se paye déjà au ministère de revenu pour continuer à donner des services d'excellence à la population et aux touristes.

Il aurait une autre taxe additionnelle pour les nouvelles résidences de tourisme qui se donnera aux conseils de quartiers ou associations de quartier.

En total seront 3 taxes: 1 pour le séjour touristique (que se paye déjà) 2 pour la Ville et Municipalité (% égal au séjour touristique) et 3 pour les associations des quartiers et de résidents (de 1 à 1.5 %).

Par ailleurs, la ville pourrait conclure une entente avec toutes les plateformes/compagnies qui permettent la location à court terme. Comme AIRBNB. Celle-ci permettrait la collecte de taxe (équitable par rapport à celle exigée aux autres types d'hébergements) par les compagnies, de manière à ce que celle-ci soit remise à la Ville de Québec. Une partie des revenus de la ville en provenant de cette taxe pourrait permettre le financement des activités de quartier tel que proposée précédemment. De cette manière la population se sentira intégrée dans le projet.

Étant donné qu'il s'agit d'un projet pilote, la Ville de Québec pourra décider de la reconduire (avec des modifications/bonifications) ou de la terminer et tirer des analyses.

Comment assurer un équilibre et une équité pour toutes les parties prenantes (résidents, hôteliers, locateurs professionnels et occasionnels, commerçants de toute nature, touristes, municipalité et gouvernement)? (2)

L'objectif est que tout le monde soit gagnant.

Pour les résidents pour exemple dans le vieux Québec la majorité sont des appartements qui forment partie d'une copropriété ou Syndicat lequel est instaure avec ses propres règlements internes. Les résidents de chaque copropriété décideront combien des unités pourraient participer aux résidences de tourisme ou collaboratifs puisque c'est eux qui vivront les avantages et les inconvénients. On devrait laisser un pourcentage minimal d'habitation résidentielle (30 jours ou plus) dans chaque immeuble pour donner l'opportunité aux voyageurs de se sentir comme résidents du Québec. Cette offre se différencie de cette manière des hôtels.

Pour accorder le permis d'hébergement il faudrait qu'il n'y ait pas eu de plaintes déposées à la Régie du logement du Québec pour protéger les locataires. Il ne faudrait pas que ces derniers se voient désavantagés (délogés) car les propriétaires voudraient louer à des touristes. Chaque cas doit être étudié soigneusement (tel que lors d'une demande de conversion en immeuble divise ou indivise).

-Les **Hotels** ont surtout une clientèle d'hommes et de femmes d'affaires (les entreprises ou les secteurs de grande envergure payent toujours les séjours de ses employées) et une clientèle touristique qui veut passer inaperçue et qui ne cherche pas nécessairement à avoir des contacts avec les locaux et être évalués. Par conséquent, je ne crois pas que ceux-ci sont des concurrents. Ils ont une clientèle différente des voyageurs qui cherchent à louer des appartements résidentiels. La taxe perçue par les compagnies telles que Airbnb en vue de financer les activités de quartier entre touristes et locaux (tel que proposé précédemment) ne serait pas exigée aux hôtels. Par contre, par

l'augmentation de certains services, la Ville pourrait bien exiger un paiement de taxe à chaque Hôtel (ex: eau). Les Hôtels Ils continueront à payer la taxe de séjour actuelle.

Les locateurs professionnels et occasionnels : Ils seront dans la même réglementation que les nouvelles résidences de tourisme s'ils louent pour moins de 30 jours. Ceux-ci devront en faire la déclaration et payer les taxes correspondantes.

Commerçants de toute nature : Les commerçants, en général avec l'incrémentation du tourisme retireront beaucoup de bénéfices : ceux-ci auront plus de demandes et de revenus. S'ils font augmenter l'utilisation de services comme l'eau la ville pourrait demander à sa considération un taxe dépendant de chaque cas.

Pour les Associations de quartiers et les résidents Il serait possible de demander à chaque nouvelle résidence de tourisme de payer une taxe (pourrait être de 1% ou 1.5%). De cette manière la population se sentirait intégrée dans le projet. Et organiser des événements des quartiers et inviter aux touristes. Cette taxe serait retirée pour Airbnb directement et le donnera directement à la Municipalité qui répartira.

Les touristes : sont eux qui payent la facture, et inclus les taxes, mais ils vont être bénéficiaires pour avoir plus d'offre à ses attentes et de trouver un appartement qui soit réglementé sans aucun risque de cancellations. Les propriétaires pour continuer à être concurrentiels devront possiblement descendre son prix selon l'offre et la demande.

La Municipalité : devrait demander aux nouvelles résidences de tourisme autorisées une taxe de séjour égale à la taxe de tourisme qui se paye déjà pour pouvoir continuer à donner les services d'excellence à la population et aux touristes. Il serait retiré ce taxe pour Airbnb pour donner à la Municipalité directement,

Et le gouvernement : doit exiger que tout soit déclaré pour que les nouvelles résidences de tourisme paient bien ses impôts, .

Quels sont les secteurs de la ville de Québec qui seraient les plus propices ou les plus sensibles à l'ajout d'offre en hébergement touristique? Pourquoi?

Donner à la clientèle ce qui cherche = Satisfaction du client = retombées économiques.

La clientèle touristique internationale cherche être proches des attractifs touristiques, et la demande est dans le Vieux Québec, Cartier

Saint Jean Baptiste, Saint Roc, Bas Ville, Limoilou. La clientèle gagne du temps, énergie, argent, et donne mois de trafic a la population.

Il a une autre clientèle touristique québécoise et canadienne qui connais déjà les attractifs touristiques de la Ville de Québec et arrivent à Québec pour visiter sa famille, ses amis etc. et voudraient rester dans un appartement que ne soie pas du centre Ville donc à Québec cet clientèle cherche a Sainte Foy, Montcalm, saint Sacramento. Etc. Il faut laisser le choix à la clientèle.

Devrait-on permettre aux résidents de louer leur lieu de résidence principale à des touristes? Si oui, à quelles conditions?

Oui, avoir une assurance légale conforme aux exigences touristiques et payer les taxes de hébergement et les revenus déclarés. Légale, transparent à tout le monde et visible

Quels sont les avantages ou les désavantages que vous anticipez à l'implantation d'hébergement touristique dans votre quartier? Sont- ils différents en fonction du type d'hébergement (ex. : hotel, résidence de tourisme, gîte, hébergement collaboratif)?

Il y a plusieurs avantages a l'implantation d'hébergement touristique et hébergement collaboratif et est l'échange culturel, la création d'emploi, l'enrichissement de la richesse de la population locale et de tout la Ville de Québec. La collaboration et participation et intégration de la population de la Ville de Québec

A prendre en considération : Dans l'actualité dans la Ville de Québec:

-Destination touristique international très apprécié et augmentation de la demande de résidences touristiques type AIRBNB

- Il y a un grand quantité des condos a vendre et départements en location. Il a une grande offre au marché. – Grand quantité des nouvelles constructions de haut gamme et construits en série

- Les propriétaires des immeubles locatifs manquent de clientèle, il y a trop d'offre dans les deux derniers années il a eu plus de vacances dans les immeubles locatifs. Conséquences a moyen et long terme, diminution de prix des immeubles, possibilité de problèmes économiques parce que l'économie d'une ville est toute relié.

-Une opportunité de location temporal légal pourrait faire remplir les appartements que sont libres, et augmenter les ventes des condos, les limites importants a vérifier seront que les utilisateurs ou propriétaires soient d'origine canadienne et principalement résidents de la Ville de Québec,

Important à considérer : Les tourisme qui arrive de tout le monde laisse leur argent à Québec, est pour cette raison important que les propriétaires ou gestionnaires des résidences de tourisme autorises soient résidentes de Québec pour que reste ici cette argent et que ne sortent pas des capitales à l'extérieur du pays.

- Les objectifs de tous les secteurs de la Ville de Québec es la création de la richesse et le bien-être de la population.

Dans plusieurs villes du monde le tourisme est le principal moteur économique, pour la création d'emploi, et de bien être de la population.

S'il y a plus de revenu par famille, il y a plus de contribution financière plus des achats, et meilleure qualité de vie. Est une opportunité pour la Ville de Québec la croissance de tourisme de type Airbnb.

Est important de faire un remarque et questionnement est que la qualité de vie d'une population est affecté avec les touristes? Le tourisme ou voyageurs qui est en croissance es celle d'Airbnb qui est un tourisme de grand qualité parce qu'il est très personnalisée, le voyageur fait son meilleur possible et les hautes aussi, ils existe comme individu et forme partie de une communié

avec les commentaires publics.

Les avantages sont différents étant donné que le produit est différent, je pense que les hôtels et les résidences de tourisme ils ne sont pas des concurrents étant donné que la clientèle vise est différent.

La désavantages est la demande de plus de services à la Ville de Québec. Avec l'aide d'un Revenu additionnel seront bien organisés et gestionnes les services et aiderait a la création d'emploie.

Aussi l'avantage est que la Ville de Québec aurait un Revenu additionnel comme est le cas de la Ville de Saint Francisco aux Etats Unis.

La Ville de Québec aurait une belle imagen international