

# **Mémoire présenté à la démarche consultative sur l'hébergement touristique**

**À l'attention de la Ville de Québec**

**Par M. Serge jr Robitaille  
Citoyen du quartier St-Roch**

**Date : 12 mars 2018**

## Introduction

La vitalité de la Ville de Québec est un enjeu qui unit l'ensemble des personnes ayant déposé un document durant cette consultation citoyenne sur l'hébergement touristique. Cependant, la façon d'y arriver peut, parfois, diverger entre chaque citoyen. Le cas qui nous concerne aujourd'hui porte sur l'hébergement touristique, sur son expansion dans la ville de Québec et la façon idéale de l'encadrer.

Je ne ferai pas de cachette. Mon intérêt pour ce type d'entreprise est bien réel et, en tant que [SERGE JR ROBITAILE] et résident du quartier St-Roch, je crois que la mise en place d'une plateforme telle qu'Airbnb est un avantage pour notre ville, pour son développement et son économie. Les avantages de ce type de technologie sont nombreux et, dans ce présent mémoire, je mettrai en lumière trois d'entre eux : les bienfaits économiques et fiscaux pour la Ville et le gouvernement, l'avantage en ce qui a trait au tourisme dans notre Ville et, pour conclure, les gains possibles pour ceux qui utilisent cette plateforme, afin de louer leur résidence.

## Airbnb : un plus économique et fiscal pour la Ville de Québec

Étant pleinement conscient de l'importance de respecter toutes les règles fiscales en vigueur au Québec, je crois qu'une entreprise de l'envergure d'Airbnb se doit de les respecter. La fin des quotas actuels concernant le nombre d'établissements hôteliers dans le Vieux-Québec et du moratoire sur l'hébergement touristique auraient pour avantage d'offrir une multitude de choix supplémentaires à un usager. Actuellement, la ville de Québec reçoit plus de 4,5 millions de visiteurs annuellement<sup>1</sup>, la plupart venus visiter les quartiers centraux de la Ville.

Ces touristes, souvent à la recherche d'un hébergement à plus faible coût, chercheront à se rapprocher des quartiers centraux, plutôt qu'à demeurer dans un hôtel plus éloigné. De cette façon, les visiteurs de ces lieux seront portés à consommer dans le secteur, que ce soit dans les restaurants, les boutiques ou tout autre lieu susceptible de les intéresser. Une plateforme de type Airbnb assure une pérennité à ces commerces de proximité, dans une optique où le Marché du Vieux-Port s'apprête à quitter. Donc, une entreprise comme une habitation touristique permet d'engendrer plusieurs emplois au sein d'une communauté. La vitalité du secteur St-Roch est un enjeu primordial et il est nécessaire de s'y attarder. Permettre une saine libéralisation du marché hôtelier serait un pas dans cette direction.

D'un point de vue fiscal, l'attrait que représente un établissement de type Airbnb peut faire considérablement augmenter la valeur d'une propriété. En effet, si un acheteur d'un immeuble prévoit mettre

---

<sup>1</sup> Ville de Québec. 2018. *Hébergement touristique – démarche consultative – Guide du participant*, p. 7.

ses logements disponibles sur une plateforme comme Airbnb, la valeur dudit immeuble se verra être augmentée. Cette augmentation engendrera sans contredit une augmentation foncière pour la ville de Québec, particulièrement dans des secteurs aussi populaires et névralgiques que St-Roch et le Vieux-Québec. De plus, il ne faut pas perdre de vue que ceux-ci ont connu une baisse de sa population au cours des dernières années, ce qui vient nuire à la vitalité du quartier<sup>2</sup>, et ce, même si la situation est moins mauvaise que ce qu'elle fut entre 2011 et 2016. Ce fait pourrait très bien être pallié par la présence de locataires faisant affaire avec Airbnb ou toute autre plateforme utilisant le même type de service. Si l'on regarde l'impact qu'a pu avoir la plateforme Airbnb dans une ville comme Vancouver (nous sommes conscients que les différences géographiques et démographiques avec Québec sont importantes), nous constatons qu'en 2016, la compagnie a permis de générer 402 millions de dollars dans cette ville de la Colombie-Britannique, permettant la création de 9 100 emplois et une entrée de taxes de 32 millions de dollars dans les coffres de la Ville<sup>3</sup>.

De plus, l'entente fiscale entre le gouvernement et Airbnb survenue en octobre 2017 assure déjà au gouvernement du Québec la perception de taxes d'hébergement de 3,5 %, comme c'est le cas avec les autres hôtels. Rappelons que cette taxe est directement versée pour la promotion du tourisme québécois à l'étranger, ce qui représente des retombées tangibles pour le Québec. De plus, l'utilisation de la plateforme officielle d'Airbnb assure une équité fiscale, alors que le gouvernement est en mesure de percevoir directement la taxe sur l'hébergement. L'augmentation du nombre d'inspecteurs assure aussi le respect de cette entente. Certains détracteurs disent que les profits générés par Airbnb sont envoyés à San Francisco, là où se trouve le siège social de la compagnie. Cet argument a beau être vrai, mais il ne faut pas oublier que la plupart des grandes chaînes hôtelières sont étrangères et donc, ne versent pas nécessairement de leurs profits dans les régions où elles sont implantées au Québec ou ailleurs.

### **Les plateformes d'hébergement touristique : un outil de découverte efficace**

---

<sup>2</sup> Annie Mathieu. 2017. *Vieux-Québec : l'exode des résidents freiné*. En ligne. <https://www.lesoleil.com/actualite/la-capitale/vieux-quebec-lexode-des-residents-freine-37d2f62765d5e08a2a099ad1ce0a18a5> (page consultée le 5 mars 2018).

<sup>3</sup> Airbnb. 2016. *2015-2016 Airbnb Vancouver Economic Impact Report*. En ligne. <http://1zxiw0vqx0oryvpz3ikczauf-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2016/11/Vancouver-Economic-Impact-Report-and-Memo.pdf> (page consultée le 5 mars 2018).

Favorisant la vie de quartier et l'imprégnation urbaine, Airbnb et toutes les autres plateformes du même genre offrent la possibilité aux touristes de s'immerger dans la vie locale d'une Ville ou d'un quartier. Même si certains hôtels offrent des services de navettes vers le Vieux-Québec, la présence de ces endroits permettant aux touristes de vivre la vie de quartier représente un plus pour la ville de Québec.

Effectivement, un touriste qui choisit d'habiter directement chez un citoyen et de consommer dans les mêmes magasins et faire les mêmes activités peut mieux comprendre ce qu'est de vivre à Québec. Cet état de fait peut entraîner divers effets positifs, que ce soit des liens avec de nouvelles personnes et donc, la possibilité de tisser de nouvelles rencontres et se faire de nouvelles amitiés. De plus, même si le locataire loge chez une personne qui n'est pas nécessairement présente sur les lieux, le locateur est tenu de fournir des renseignements sur les activités à faire, une carte et une liste de lieux intéressants à visiter. De ce point, il n'existe pas énormément de différences entre une plateforme du type Airbnb et un hôtel classique.

Si l'on prend par exemple la ville de Montréal, 89 % des utilisateurs d'Airbnb affirment vouloir vivre comme un citoyen de la métropole. De ceux-ci, 36 % disent qu'ils ne seraient pas venus à Montréal ou ne seraient pas restés aussi longtemps s'ils n'avaient pas eu accès à la plateforme<sup>4</sup>. Ce point rejoint amplement ce qui est énoncé à l'argument #1, à savoir que l'utilisation d'un tel outil amène son lot d'argent neuf dans l'économie non seulement de la province, mais aussi de la Ville. Si ces données sont celles de Montréal, il ne fait aucun doute que la ville de Québec ne serait pas en reste, étant considérée comme une des grandes destinations touristiques tant en Amérique que dans le monde.

### **Airbnb et ses variantes, ou comment se faire un revenu d'appoint de manière simple et efficace**

Si les plateformes de type Airbnb comportent des avantages fiscaux pour les villes et les gouvernements, il en est de même pour les utilisateurs. En effet, même avec les règles fiscales en vigueur, alors que les utilisateurs doivent déclarer leurs revenus au fisc, Airbnb estime que

[un] hôte type de Montréal gagne 280 \$ par mois en louant son logement environ 52 nuits par année [...]. Au Québec, 43 % des revenus de location par année des hôtes (1440 \$ en moyenne) servent directement à payer le loyer ou l'hypothèque, 16 % (550 \$ en moyenne) couvrant les autres dépenses habituelles des ménages, comme les factures, l'épicerie, etc., et 6 % (201 \$ en moyenne) étant accumulés comme épargne à long terme<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Airbnb. 2015. *Économie collaborative et hébergement touristique : Mémoire à l'intention de la ministre du Tourisme*, p. 3.

<sup>5</sup> *Id.*

Encore une fois, ces données représentent celles de Montréal. Il existe peut-être des fluctuations du côté des montants moyens, mais il n'est pas impensable de croire que les proportions puissent être similaires du côté de Québec. Un propriétaire de logements qui décide de consacrer son immeuble à Airbnb peut facilement rentabiliser son expérience. En effet, en fixant un tarif par nuitée, il se peut que ce soit plus rentable que de signer un bail fixant d'avance le prix d'un loyer pour l'année. Par exemple, si nous prenons un logement où le tarif mensuel est de 800 \$, cela représente 9 600 \$ annuellement en loyer encaissable par un propriétaire. Si le propriétaire met le même appartement sur une plateforme de type Airbnb et que ce dernier est loué à 80 % du temps à un tarif de 80 \$/nuit, le profit brut s'élève alors à 23 360 \$<sup>6</sup>. Bien entendu, le propriétaire de cet immeuble paiera des impôts sur ce montant, en plus de consommer des biens et services. Quant au gouvernement, en plus de l'impôt sur le revenu du locateur, il touchera les 3,5 % de taxes d'hébergement pour chacune de ces nuits, totalisant 817,60 \$/an uniquement avec ce logement. Cette somme peut sembler minime, mais si l'on extrapole à tous les utilisateurs d'Airbnb, elle devient alors plus intéressante, d'autant plus qu'il s'agit d'argent neuf versé dans l'économie, dans le sens où cette somme serait inexistante si Airbnb ne la percevait pas.

De cette façon, chaque hôte (ou locateur) d'Airbnb devient en quelque sorte un générateur d'économie pour le Québec, alors qu'il permet à l'industrie touristique de la province de se renforcer, sans pour autant demander des investissements ou infrastructures supplémentaires. Nous sommes donc, dans ce contexte, dans une situation où chaque acteur est gagnant, soit le consommateur, qui obtient un prix raisonnable pour son hébergement, le locateur, qui touche un montant pouvant l'aider à couvrir certaines dépenses et, enfin, les gouvernements qui touchent les différentes taxes de vente, d'hébergement et d'impôt sur le revenu de la part du locateur. Quant à l'industrie touristique, l'augmentation de l'affluence dans les commerces et restaurants, par exemple, permet à cette dernière de prospérer davantage.

## **Conclusion**

En conclusion, il est clair que le sujet de l'implantation d'une plateforme telle qu'Airbnb à Québec peut soulever quelques questions. Cependant, malgré celles-ci, ce type de nouvelle économie représente l'avenir dans le monde de l'hébergement. Ce débat n'est pas sans rappeler celui qu'avait causé l'arrivée d'Uber au Québec il n'y a pas si longtemps. Même si la plateforme n'est pas la même et n'offre pas le même service, la question de fond demeure : comment assurer que ces nouvelles technologies puissent prendre leur juste place, tout en agissant dans les règles et législations en vigueur?

---

<sup>6</sup> Immofacile.ca. S.d. *La montée en popularité d'Airbnb*. En ligne. <https://immofacile.ca/airbnb/> (page consultée le 5 mars 2018).

Après tout, dans le cas d'Airbnb, l'utilisation ou non de ce type de plateforme est un mode de vie. Il peut exister une sorte de complémentarité entre les services hôteliers classiques et celui offert par des sites tels qu'Airbnb. Les deux types ont certainement des avantages et des inconvénients, alors que chacun répond aux besoins et aux critères spécifiques des individus. Il s'agit donc d'offrir aux consommateurs le choix de ce qu'ils veulent utiliser lorsqu'ils louent un hébergement que ce soit à Québec ou ailleurs.

## Liens utiles

Airbnb. 2015. *Économie collaborative et hébergement touristique : Mémoire à l'intention de la ministre du Tourisme*.

Airbnb. 2016. *2015-2016 Airbnb Vancouver Economic Impact Report*. En ligne. <http://1zxiw0vqx0ory-vpz3ikczauf-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2016/11/Vancouver-Economic-Impact-Report-and-Memo.pdf> (page consultée le 5 mars 2018).

Annie Mathieu. 2017. *Vieux-Québec : l'exode des résidents freiné*. En ligne. <https://www.lesoleil.com/actualite/la-capitale/vieux-quebec-lexode-des-residents-freine-37d2f62765d5e08a2a099ad1ce0a18a5> (page consultée le 5 mars 2018).

Immofacile.ca. S.d. *La montée en popularité d'Airbnb*. En ligne. <https://immofacile.ca/airbnb/> (page consultée le 5 mars 2018).

Ville de Québec. 2018. *Hébergement touristique — démarche consultative — Guide du participant*.