

Air BnB : Un avantage pour notre Ville

Mémoire déposé à la démarche consultative sur l'hébergement
touristique

Par Maxime Fiset
St-Roch

Québec, 12 mars 2018

Alors que ces nouvelles méthodes prennent de l'expansion, la ville de Québec a décidé de mettre en place une démarche consultative afin de mettre en lumière la situation relative à l'hébergement touristique dans la Ville, principalement dans le Vieux-Québec. Cet exercice qui devrait consulter les acteurs touchés, tels que les commerçants, les résidents, la Ville, les établissements hôteliers, les potentiels locataires, etc., offrira des recommandations à la ville de Québec, afin de voir ce qui devrait être fait dans le cas de l'encadrement de l'hébergement touristique à l'intérieur des murs du Vieux-Québec.

Comme résident du secteur St-Roch et propriétaire de M.O.V.E. Logistique Inc., une compagnie spécialisée en logistique événements, (festivals, cinéma, pub, série TV et tourisme) et ce depuis 2011, j'ai à cœur la vitalité de notre Ville et sa santé économique. Le quartier St-Roch et ceux l'entourant ont connu au cours des dernières années une densification importante en plus d'une métamorphose majeure. La place occupée par les commerces de proximité, tels que les boutiques et les restaurants dans St-Roch et dans le Vieux-Québec, représente un charme indéniable et un plus sur notre qualité de vie. Dans cette optique, je crois que l'utilisation d'une plateforme de type Airbnb peut avoir plusieurs avantages, qu'ils soient touristiques, économiques et sociaux.

Dans ce mémoire, je présenterai trois arguments qui, selon moi, font en sorte que la plateforme Airbnb est positive pour le développement du secteur. Tout d'abord, j'aborderai la question des mythes qui entourent le fait qu'Airbnb puisse être une menace importante pour nos chaînes hôtelières. Ensuite, je traiterai des avantages économiques et fiscaux d'une telle plateforme pour la Ville et le gouvernement. Enfin, pour conclure, j'aborderai la question de l'importance d'une telle technologie pour les touristes cherchant à découvrir sous un autre angle la Ville de Québec.

1) Airbnb ne fait pas les dommages annoncés par les hôteliers

Depuis la mise en place de la plateforme Airbnb au Québec, il n'est pas rare d'entendre les doléances de l'industrie hôtelière relativement aux emplois qui seraient « menacés » par l'implantation d'une telle plateforme. Or, si l'on regarde une étude faite par l'industrie elle-même¹, la plateforme Airbnb a bel et bien connu une bonne expansion au Québec, notamment à Montréal, Québec et Gatineau/Ottawa. Dans le cas de Québec plus spécifiquement, cette performance est passée de 5,6 % à 8,7 % entre 2015 et 2017. Cette augmentation ne sera pas fatale à l'industrie hôtelière.

Au niveau des emplois, dans la ville de Québec, nous retrouvons 4 300 emplois reliés à l'hôtellerie, contre une douzaine pour Airbnb. À l'échelle canadienne, cela représente un ratio de

¹ Association Hôtellerie Québec. 2017. *Étude pancanadienne portant sur la croissance des locations d'appartements entiers gérés par des hôtes détenant plusieurs unités*. En ligne. <http://www.hotelleriequebec.com/actualites/etude-pancanadienne-portant-sur-la-croissance-des-locations-dappartements-entiers-geres-par-des-hotes-detenant-plusieurs-unites/> (page consultée le 6 mars 2018).

1 037 emplois reliés à Airbnb pour 191 600 pour l'industrie hôtelière. Nous sommes donc à un rapport de 1/185 au niveau des emplois². L'industrie hôtelière, tant à Québec que dans l'ensemble du Canada, n'a rien à craindre à ce niveau. Si l'on regarde le côté fiscal, à Québec, en 2016, l'industrie hôtelière a généré des revenus de 82 millions de dollars en taxes, contre 2,6 millions de dollars pour Airbnb, si la perception des 3,5 % de taxes avait été prélevée à cette époque³. Airbnb se doit d'être un citoyen corporatif responsable et acquitter ses taxes comme il se doit. Maintenant chose faite, il n'est pas difficile d'imaginer que ces 2,6 M\$ ont été rentabilisés par l'État québécois. La centralisation des transactions dans une plateforme comme Airbnb assure au gouvernement la perception de cette taxe, alors que la compagnie peut émettre des formulaires fiscaux à ses utilisateurs, contrairement à d'autres sites.

L'étude réalisée par CBRE et pour le compte de l'Association des hôteliers du Canada révèle que la ville de Québec est un joueur important pour Airbnb au pays. En effet, la Capitale nationale est la 4^e ville en termes d'offres d'hébergement, 5^e au niveau des revenus pour Airbnb, 4^e en fait de locations de maisons entières et 4^e pour les revenus multi résidentiels⁴.

Cependant, l'expansion à Québec d'Airbnb est non négligeable. Les chiffres présentés par le même rapport font état qu'entre 2015 et 2016, le nombre d'hébergements d'Airbnb a crû de 72 % à Québec, contre 1,1 % pour les hôtels entre 2014 et 2017. Cela peut à première vue sembler alarmant, mais l'installation des Airbnb dans la région de Québec s'est faite à la grandeur de l'agglomération, de Boischatel à Saint-Augustin, en passant par Lévis et Lac Delage⁵. Il y a certes une forte concentration dans les secteurs névralgiques, tels que le Vieux-Québec ou La Cité-Limoilou, mais l'étalement des Airbnb s'est fait dans bien des zones où aucun complexe hôtelier n'irait s'installer. De plus est, les prix de l'hébergement sont très largement différents entre les hôtels et Airbnb. La fluctuation des prix des chambres d'hôtel à Québec est importante et bien souvent, d'une année à l'autre pour le même mois. Par exemple, si nous prenons le mois d'avril (considéré comme étant dans la basse saison), le tarif moyen en 2017 pour une chambre à Québec s'élevait à 120,10 \$. En haute saison, par exemple en juillet 2017, cette moyenne était de 184 \$, soit une augmentation de 53,2 %⁶. Il existera certainement des augmentations des logements de type Airbnb pour ces mêmes périodes, mais le tarif de base restera sensiblement toujours plus bas.

Au niveau de la faible augmentation de l'offre hôtelière dans le Vieux-Québec au cours des dernières années, nous pourrions être en mesure de pointer du doigt le contingentement imposé

² CBRE. 2017. *An overview of Airbnb and the Hotel sector in Canada : A focus on hosts with multiple units*. En ligne. <https://www.fairrules.ca/wp-content/uploads/2017/10/Oct-2-Hotel-Association-Airbnb-Report.pdf>, p. 21 (page consultée le 6 mars 2018).

³ *Id.*, p. 22.

⁴ *Id.*, p. 54.

⁵ *Id.*

⁶ Données provenant du Tableau comparatif de Tourisme Québec, disponible à cette adresse : http://www.tourisme.gouv.qc.ca/publications/bulletins_info/bulletin/heb_frequentation.php?mois=7&anneeHaut=2017&anneeBas=2016&soumettre=Comparer (page consultée le 6 mars 2018).

par la Ville, afin de limiter cette offre aux consommateurs et donc, aider l'industrie déjà en place. Si l'industrie hôtelière du secteur est soumise à des quotas, ne perdons pas de vue que l'hébergement touristique, pour sa part, est carrément soumis à un moratoire depuis les derniers mois. Il s'agit presque, à la limite, d'une sorte d'un contexte oligopolistique entre les hôteliers.

De plus, ne perdons pas de vue que le tourisme d'Airbnb en est un qui est autonome, qui n'en est pas à sa première visite et donc, connaît suffisamment la Ville pour prendre ses informations sur plusieurs plateformes. D'autre part, Airbnb permet de créer des emplois et des travailleurs autonomes. Ce fait est important dans une ville en pleine expansion comme Québec, alors que cette plateforme permet la création de diverses PME, tant en ménages résidentiels, qu'en gestion de logements. Ces gestionnaires engendreront, en plus des revenus supplémentaires pour eux-mêmes, des retombées importantes pour la Ville et les gouvernements en taxes sur la consommation. Nous abordons les impacts économiques d'Airbnb plus en profondeur dans la prochaine section de ce mémoire.

Nous sommes donc en mesure de dire, à la lumière des données présentées, qu'une plateforme de type Airbnb ne représente pas une menace aussi grande au marché déjà en place par les hôteliers. Les parts de marché et les emplois sont encore à l'avantage des hôtels classiques, et ce, malgré le contingentement imposé par la Ville.

2) Les retombées économiques d'Airbnb sont bien réelles

Forte de ses 4,5 millions de visiteurs annuellement⁷, la ville de Québec est un acteur majeur du tourisme de la province. Comme mentionné plus haut, je crois qu'Airbnb se doit cependant d'être un citoyen corporatif responsable et doit respecter toutes les règles fiscales en vigueur au Québec. Toutefois, la présence de quotas actuellement en place sur le nombre d'établissements hôteliers dans le centre-ville a pour conséquence de diminuer les choix disponibles pour les consommateurs et les touristes. Il s'agit d'une base économique de savoir que la présence de mesures telles que des quotas pénalise les clients et consommateurs qui, bien souvent, se retrouvent à payer plus cher pour un bien ou un service.

La mise en place d'options supplémentaires quant au choix d'hébergement pour les touristes au centre-ville et dans le Vieux-Québec, permettra de les convaincre, de surcroît, d'économiser sur leurs coûts d'hébergement et donc, de consommer dans les commerces de proximité présents sur place. Nous sommes donc dans une situation où l'emploi et les commerces dans les secteurs du Vieux-Québec, de St-Roch, de St-Sauveur et des autres quartiers touchés par cette présente consultation, seront stimulés.

Depuis quelques années, nous observons que la présence d'Airbnb dans un secteur a une influence sur le point des taxes foncières prélevées par une ville. En effet, l'installation de ce type de plateforme permet à une ville de considérer une évaluation à la hausse et donc, une

⁷ Ville de Québec. 2018. *Hébergement touristique – démarche consultative – Guide du participant*, p. 7.

augmentation des taxes résidentielles. Dans les secteurs concernés et mentionnés plus haut, cela peut être positif, car ces derniers sont très prisés pour de nouveaux locataires et trouveront très certainement preneur, peu importe le niveau de taxation en vigueur. En outre, ne perdons pas de vue que, depuis octobre dernier, Airbnb joue avec les mêmes règles que l'industrie hôtelière sur le plan de la perception des taxes d'hébergement et que cette dernière permet de faire la promotion touristique du Québec sur la scène internationale, je crois que la Ville de Québec ne peut passer à côté d'une telle opportunité.

À la limite, la Ville pourrait utiliser l'argent supplémentaire, engendrée par la location d'Airbnb, afin de la réinvestir dans les installations du secteur en question. La fluctuation démographique connue au cours des dernières années dans le secteur du Vieux-Québec peut être inquiétante et l'autorisation d'utiliser le type Airbnb pourrait permettre de relancer le milieu résidentiel du quartier.

Après tout, si nous regardons de plus près l'impact d'Airbnb et ce que cela représente pour la ville de Québec, nous sommes en mesure de constater que les chiffres sont importants. En effet, en plus des données présentées plus haut dans mon premier argument et, selon le mémoire déposé par la compagnie dans le cadre des consultations particulières du projet de loi 67, intitulé *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique et à définir une nouvelle gouvernance en ce qui a trait à la promotion internationale* en 2015, 11 % des utilisateurs venant au Québec choisissent la ville de Québec comme destination, 7 % des hôtes d'Airbnb au Québec proviennent de la Vieille-Capitale, alors que 7 % des voyageurs sortants proviennent de Québec. Finalement, il est important de spécifier qu'uniquement à Québec, Airbnb permet à ses hôtes de générer un revenu total de 1,2 million de dollars⁸.

3) Pourquoi Airbnb représente un plus pour le rayonnement de Québec ?

Habiter le secteur de St-Roch et, en plus forte mesure dans le Vieux-Québec, c'est se retrouver au cœur de l'action urbaine de Québec. Côté des touristes provenant de partout dans le monde tous les jours est en soi une fierté de voir Québec rayonner sur la scène internationale, mais aussi au niveau national.

Notons que les hôtels situés dans le Vieux-Québec et en dehors sont bien souvent plus chers que la location via Airbnb. Les utilisateurs de ce type de plateforme recherchent bien souvent à économiser sur leurs coûts d'hébergement. L'absence de proximité d'hôtels à plus faible coût amène comme conséquence que les touristes doivent donc trouver un hébergement situé, parfois, carrément en dehors de la ville de Québec. Nous ne pouvons passer sous silence les « coûts » reliés à une telle situation, alors que les touristes possédant une voiture viendront augmenter le parc automobile sur les routes déjà achalandées du Vieux-Québec et la perte de revenus « locaux » pour les commerçants du secteur.

⁸ Airbnb. 2015. *Impact du partage de son logement à Montréal*, p. 9.

Une application du type d'Airbnb augmente la visibilité que peut avoir Québec auprès des touristes. Les efforts déployés par l'administration municipale afin de convaincre des gens provenant de partout dans le monde de venir s'installer à Québec peuvent être facilités par l'implantation d'Airbnb, en complémentarité avec la technologie des chaînes d'hôtels classiques.

La clientèle cible d'Airbnb est bien souvent plus jeune ou sont ceux ayant le goût de découvrir une nouvelle façon de voyager. Ce type de clients ne sont pas toujours ceux qui décident de se trouver un hébergement plus classique, dans une chaîne d'hôtels, et sont bien souvent attirés par la simplicité d'Airbnb, soit via une application. Le tourisme plus jeune amène une force à Québec, alors que ceux-ci pourraient être tentés de revenir dans le futur. La Ville ne peut passer à côté de l'opportunité de renouveler et rajeunir son offre touristique, ne serait-ce que pour les impacts positifs sur l'économie locale et les commerces de proximité. L'exode de ceux-ci à l'extérieur des quartiers centraux, au cours des dernières années, a causé quelques dommages dans la vie de quartier. Nous avons maintenant la possibilité d'atténuer ces effets. Dans la situation dans laquelle Québec se trouve au niveau de l'emploi, il est difficile d'ignorer l'impact que ces jeunes touristes pourraient avoir s'ils décidaient de s'installer pour de bon dans notre ville. Pourquoi ne pas miser sur Airbnb pour assurer à notre ville d'avoir le rayonnement qu'elle mérite sur la scène mondiale? Nous avons la chance de jouer une pierre, deux coups grâce à l'utilisation de cette plateforme, soit attirer le tourisme via le rayonnement international et avoir la possibilité de retenir une partie du tourisme qui désirerait s'établir à Québec.

Conclusion

Comme vous pouvez le voir par la lecture de mon mémoire, je suis un citoyen qui a à cœur les intérêts, non seulement de mon quartier de St-Roch, mais aussi de l'ensemble de ma Ville. Que de fierté de lire ou d'entendre que Québec se retrouve parmi les destinations touristiques les plus prisées dans le monde! Toutefois, force est de constater que la situation actuelle ne favorise pas nécessairement cette offre touristique plus jeune et plus dynamique qui permettrait à notre Ville de rayonner davantage.

À cet effet, je crois qu'une plateforme de type Airbnb permettrait de consolider cette offre touristique, tout en attirant cette jeune clientèle pour nos quartiers, mais surtout, pour nos commerces locaux.