

**Entrer dans l'ère numérique : l'importance
d'Airbnb pour la ville de Québec dans un contexte
de nouvelle économie**

Par Patrice Biron

Date : 12 mars 2018

Introduction

Les nouvelles technologies nous entourent au quotidien, et ce, depuis déjà quelques années. Les applications destinées à l'économie de partage en font partie et sont de plus en plus partie intégrante de nos vies. Nous pouvons penser au monde du transport, avec Uber et les autres ou encore, à l'hébergement avec Airbnb, nous ne pouvons passer sous silence le fait que ces utilités demeureront des outils importants afin de simplifier la vie aux utilisateurs.

La démarche consultative lancée par la Ville permet de faire le point sur la situation de l'hébergement touristique, particulièrement dans les quartiers centraux de Québec, en l'occurrence, le Vieux-Québec, St-Roch, St-Sauveur et La Cité-Limoilou.

Étant résident du Vieux-Québec, je pense être bien placé pour voir les effets tangibles et positifs que peuvent avoir ces méthodes d'hébergement dans notre Ville.

Dans le cadre de ce mémoire, je vous présenterai mon point de vue sur les bienfaits que représentent Airbnb et les applications semblables. Je vous étayerai les arguments touristiques, économiques et je vous démontrerai que la plateforme Airbnb ne représente pas une menace si grande pour les hôteliers.

L'immersion urbaine favorisée grâce à Airbnb

La découverte d'un quartier et d'une ville fait partie intégrante d'un voyage. De cette façon, un touriste peut voir et goûter ce qui se fait de mieux dans une Ville. Nous le savons, Québec regorge d'endroits où un détour est incontournable pour les touristes. L'utilisation d'Airbnb dans un secteur tel que le Vieux-Québec, permet non seulement la découverte de certains commerces ou restaurants uniques, mais aussi de faire la rencontre de citoyens, toujours prêts à faire découvrir la Ville. Si, toutefois, le résident du logement loué n'est pas sur place, il est toujours possible de faire le tour soi-même, aidé par la documentation qui est bien souvent fournie par le résident de l'endroit. Les hôtels classiques fournissent aussi de la documentation sur les activités et les attraits urbains, mais bien souvent, le coût associé est de loin supérieur à ce qui se trouve sur une plateforme comme Airbnb. De plus, la possibilité d'avoir un logement entier, pour souvent moins cher qu'une simple chambre d'hôtel, permet une meilleure indépendance et une économie substantielle.

L'immersion que procure l'expérience Airbnb chez un citoyen présent permet sans contredit un moyen de découverte efficace. Que l'on pense aux commerces ou aux activités, les quartiers centraux de Québec comportent plusieurs établissements uniques auxquels il est difficile de penser lorsque nous sommes que de passage ou que nous ignorons leur existence. Pendant quelque temps, un touriste a la chance de découvrir la vie de Québec et d'en profiter au maximum.

Dans la plupart des grandes villes où cette technologie est utilisée, le principe même d'Airbnb fait en sorte que les utilisateurs souhaitent vivre l'immersion urbaine de leur lieu de vacances. Je n'ai malheureusement pas les chiffres pour Québec, mais selon Airbnb, dans le mémoire déposé durant les consultations particulières du projet de loi 67 en 2015, 89 % des utilisateurs de la plateforme à Montréal considéraient le fait de vouloir vivre la vie montréalaise comme étant la principale source de leur volonté d'utiliser le site de partage pour trouver leur hébergement. La preuve de ce fait se trouve dans l'idée que, toujours selon le mémoire déposé à l'Assemblée nationale, 36 % de ces utilisateurs disent qu'ils n'auraient peut-être pas choisi Montréal ou seraient demeurés moins longtemps dans la métropole, s'ils n'avaient pas eu accès à Airbnb¹. Comme mentionné, je n'ai malheureusement pas les statistiques pour Québec, mais ces données ne sont pas négligeables aux yeux de l'économie de la ville de Montréal et du gouvernement. De plus, nous pourrions même considérer que ceux-ci seraient supérieurs aujourd'hui, étant donné la visibilité à laquelle Airbnb a obtenu depuis ce temps. Surtout que, depuis octobre 2017, Airbnb perçoit la taxe d'hébergement de 3,5 % sur ses transactions, ce qui procure de l'argent supplémentaire dans les coffres de l'État.

Il n'est pas difficile d'imaginer que la Ville de Québec, de par son rayonnement déjà bien en place au niveau international, puisse bien tirer son épingle du jeu. Je reviendrai d'ailleurs plus en détail sur l'importance de Québec pour Airbnb au Canada lors de l'élaboration de mon troisième et dernier argument.

Airbnb et sa rentabilité pour les gouvernements

L'arrivée d'Airbnb dans une ville a eu, bien souvent, des impacts directs sur la valeur foncière des immeubles concernés. La création d'une offre de ce genre peut être grandement profitable pour un propriétaire cherchant à augmenter ses revenus, ainsi que

¹Airbnb. 2015. *Économie collaborative et hébergement touristique : Mémoire à l'intention de la ministre du Tourisme*, p. 3.

pour la Ville qui percevra les taxes résidentielles de ces endroits. De plus, la demande élevée pour des logements dans les secteurs clés de la Ville, tels que le Vieux-Québec, St-Sauveur, St-Roch ou La Cité-Limoilou (nous pourrions aussi ajouter Ste-Foy dans cette liste) fait en sorte que les propriétaires ont beau jeu de fixer un tarif pouvant leur rapporter davantage pour leur logement, que ce qu'une location via un bail annuel pourrait leur apporter. Du côté de la Ville, bien sûr, l'augmentation de la valeur foncière des immeubles de ces quartiers fortement densifiés amène des sommes supplémentaires dans les coffres. Les opportunités engendrées par la Ville, uniquement avec l'augmentation des touristes, ne peuvent être ratées. Du point de vue strictement gouvernemental et légal, le fait qu'Airbnb perçoive maintenant la taxe sur l'hébergement, lui permettant de jouer à armes égales avec l'industrie hôtelière, permet à l'État de toucher des revenus supplémentaires qui sont directement versés pour le rayonnement du tourisme de la province sur la scène internationale. Dans cette situation, strictement économiquement parlant, tous les joueurs sont gagnants : la ville engrange de nouveaux revenus via sa taxation foncière, le gouvernement touche l'argent supplémentaire reliée à la taxe sur l'hébergement, en plus des taxes de vente, le locateur se retrouve avec un revenu supplémentaire non négligeable et, enfin, l'utilisateur d'Airbnb a un hébergement à plus faible coût, en plein cœur de l'action de la Capitale. De plus, Airbnb permet aux utilisateurs de vivre une expérience extraordinaire, alors qu'ils peuvent visiter la Ville à leur rythme et collaborent ainsi à l'économie de la Ville avec l'injection d'argent neuf dans l'économie de la Ville.

Permettant de générer près de 1,2 million de dollars en revenus totaux à ses hôtes de Québec, Airbnb est un joueur important en matière économique pour la région. Il ne faut pas perdre de vue qu'uniquement à Québec, Airbnb attire 11 % du total des utilisateurs venant au Québec, alors que les 7 % des utilisateurs québécois d'Airbnb proviennent de Québec².

Les revenus de l'industrie hôtelière à Québec ont engendré des sommes de 82 M\$ en taxes, alors qu'Airbnb en aurait fait 2,6 millions de dollars en 2016, si la réglementation concernant la taxe sur l'hébergement avait été en vigueur³. Les chaînes d'hôtels en place à Québec n'ont pas vraiment de menace de ce côté, alors que maintenant, les 3,5 % de taxes

² Airbnb. 2015. *Impact du partage de son logement à Montréal*, p. 9.

³ 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. 22 (page consultée le 6 mars 2018).

en hébergement sont prélevés par Airbnb. Il y a donc, désormais, des règles communes entre les deux modèles. Les sommes supplémentaires, engendrées par la Ville, pourraient servir aux citoyens des secteurs touchés. Que l'on parle de revitalisation (tels des parcs ou autres espaces verts), aménagements urbains, etc., certains pans de ces quartiers se retrouveraient bonifiés et donc, permettraient de générer des revenus supplémentaires.

Québec peut se targuer d'être une manne touristique majeure dans la province. Il n'en demeure pas moins que l'on dénombre 4,5 millions de visiteurs chaque année dans la Vieille-Capitale et ce nombre est appelé à fluctuer au fil du temps⁴. Notre ville est touristique. Elle offre, été comme hiver, un vaste éventail de choix aux touristes venus découvrir nos quartiers, nos activités et nos commerces. Cependant, le contrôle actuellement exercé sur le nombre d'hébergements disponibles à Québec peut décourager certains d'entre eux à venir visiter notre Ville. La baisse de l'offre d'hébergement amènera, à long terme, une baisse de la demande, ce que la Ville ne peut se permettre.

Défaire les mythes concernant les impacts négatifs d'Airbnb sur l'industrie hôtelière

Nous entendons souvent les chaînes hôtelières dire que l'arrivée d'Airbnb les privera de plusieurs revenus et causera des pertes d'emplois. Dans les lignes qui suivent, je vous donnerai mon point de vue sur la question, tout en vous exposant que, dans la réalité, l'industrie hôtelière n'est pas tant menacée par la présence d'Airbnb. En 2017, l'Association hôtellerie Québec a fait paraître une étude portant sur la croissance d'Airbnb et ses impacts sur l'industrie. Nous pouvions y lire qu'à Québec, l'expansion de la plateforme a fait passer sa performance de 5,6 % à 8,7 % entre 2015 et 2017⁵. Cette augmentation est significative, mais loin de venir ébranler les colonnes du temple de l'industrie hôtelière dans la Capitale.

À Québec, nous comptons près de 4 300 emplois directement dans le domaine de l'hôtellerie. Dans le cas d'Airbnb, cette application n'en génère présentement qu'une

⁴ Ville de Québec. 2018. *Hébergement touristique – démarche consultative – Guide du participant*, p. 7.

⁵ 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).

douzaine, tout au plus⁶. Ce ratio de 12/4 300 n'est pas non plus très menaçant pour les chaînes hôtelières présentes à Québec. De plus, certains critiquent le fait que les revenus générés par l'entreprise sont directement envoyés au siège social, à San Francisco. Si ce fait est véridique, nous ne pouvons ignorer que la situation identique existe auprès des grands hôtels, tels que Fairmont (Paris) ou Marriott (Maryland), où les capitaux sont envoyés.

Au Canada, Québec sur Airbnb se classe : 4^e en termes d'offres, 5^e au niveau des revenus et 4^e pour ce qui est des locations de maisons et des revenus multi résidentiels⁷. Québec représente donc une grande part du marché canadien pour Airbnb et, comme nous l'avons vu précédemment, la Ville ne peut se priver des retombées qui découlent de cet état de fait. Toutefois, la place que prend Airbnb sur le marché de Québec laisse présager une chaude lutte entre les deux industries, au cours des prochaines années. En effet, l'entreprise de San Francisco a connu une augmentation de 72 % en hébergements entre 2015 et 2016, alors que les hôtels ont vu leur augmentation se limiter à 1,1 % entre 2014 et 2017. Ces données proviennent du CBRE, dans l'étude de 2017, réalisée aux fins de l'industrie hôtelière canadienne⁸. Par contre, l'étalement des établissements affiliés à Airbnb s'est fait de manière plus large sur le territoire de Québec, alors que les hôtels, limités par des règlements et des quotas, se sont limités au cœur de la Ville. L'offre Airbnb, bien souvent à meilleur coût que les chaînes d'hôtels, représente une bonne option pour un type de clientèle ayant des revenus inférieurs et/ou qui cherchent à découvrir de manière efficace ce qu'est la vie urbaine dans une ville donnée. Pour les prix des hôtels, les données du Ministère du Tourisme font état d'une importante fluctuation selon le moment de l'année et l'hôtel. En effet, en comparant les mois d'avril et juillet 2017, nous constatons que l'augmentation moyenne du prix d'une chambre à Québec augmente de plus de 53 %⁹. Un propriétaire Airbnb ne pourrait décider d'augmenter son tarif à cette hauteur, alors qu'il a accès (et les clients potentiels aussi), à la moyenne du quartier dont il est question. Il existera certainement des fluctuations du prix d'Airbnb, en fonction du moment de l'année

⁶ 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).

⁷ *Id.*, p. 54.

⁸ *Id.*

⁹ 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).

ou d'un événement quelconque, mais le degré de cette augmentation sera inférieur à ce qu'il se fait dans l'industrie hôtelière.

Conclusion

En guise de conclusion, je dirais que les avantages reliés à Airbnb sont bien réels et tangibles, en dépit du fait que l'industrie actuelle tente — avec raison — de défendre son marché et les règles en place. L'expérience récente au Québec laisse présager qu'il faut favoriser une ouverture à ce nouveau type d'économie, afin d'assurer une modernité dans nos pratiques.

Le libre-choix au consommateur est aussi une variable à ne pas négliger, alors que les coûts associés à Airbnb sont nettement moindres que ceux de l'hôtellerie classique. De plus, les revenus engendrés par le gouvernement, la Ville et le locateur sont importants et ne doivent pas être négligés. Pour toutes ces raisons, je recommande aujourd'hui à la démarche consultative de considérer Airbnb comme un joueur à part entière et d'accepter son expansion dans la ville de Québec.

Références

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

Airbnb. 2015. *Impact du partage de son logement à Montréal.*

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).

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).

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