



CET - 017M  
C.P. – P.L. 67  
Encadrement de  
l'hébergement  
touristique

## **Économie collaborative et hébergement touristique**

Mémoire à l'intention de la ministre du Tourisme

Le 11 novembre 2015

## À PROPOS D’AIRBNB ET DE SA COMMUNAUTÉ

### Airbnb

Fondée en 2008, Airbnb est une plateforme en ligne qui permet aux touristes (appelés « voyageurs ») et aux fournisseurs d’hébergement (appelés « hôtes ») d’entrer en contact, d’échanger et de traiter sans intermédiaire. Airbnb forme une véritable communauté mondiale, où les hôtes et les voyageurs établissent des relations concrètes avec des gens des quatre coins de la planète et vivent des expériences inoubliables en découvrant de nouveaux endroits et modes de vie et en s’immergeant dans de nouvelles cultures. Sont maintenant inscrites sur le site près de deux millions de propriétés dans plus de 34 000 villes réparties dans 191 pays. Près de 60 millions de voyageurs ont utilisé Airbnb depuis 2008.<sup>1</sup>

La plateforme d’Airbnb a été spécialement conçue pour permettre aux particuliers de louer, à titre non professionnel, leur résidence ou les espaces qu’ils n’occupent pas. Si l’ouverture qui caractérise cette plateforme autorise différents types d’hôtes (sans établir de discrimination entre les offres d’hébergement touristique non professionnelles et les locations saisonnières « traditionnelles »), Airbnb vise principalement à offrir des propriétés de grande qualité à usage particulier, en complément des formules existantes d’hébergement commercial.

Airbnb ne filtre pas ni ne contrôle, gère ou surveille les offres affichées sur sa plateforme; chaque hôte conserve le contrôle total et exclusif des modalités et conditions de son offre. Airbnb n’est pas un intermédiaire dans la relation contractuelle. Elle met simplement à la disposition des hôtes et des voyageurs les outils nécessaires pour établir un contact dans un environnement fiable et sûr.

Airbnb ne conseille pas les hôtes, mais elle leur fournit des informations générales sur l’hébergement responsable ainsi que sur les lois et règlements pertinents qu’ils doivent connaître. En fin de compte, il revient aux hôtes de décider de leurs conditions d’hébergement (comme le prix demandé aux voyageurs, les dates de disponibilité et les personnes qu’ils accepteront), mais l’affichage de leur offre sur Airbnb ne les dégage pas de leur responsabilité intrinsèque de respecter la législation applicable. Les hôtes étant les seuls à connaître – et à pouvoir évaluer – l’ensemble des circonstances factuelles pertinentes, la décision leur appartient entièrement.

Si les membres de la communauté Airbnb échappent aux catégorisations, ils ont pratiquement tous en commun d’avoir intégré le partage de leur résidence à leur mode de vie. Pour la plupart, ils ne sont ni des exploitants d’entreprises ni des investisseurs immobiliers; ce sont des gens ordinaires qui – pour diverses raisons – veulent utiliser leur espace de vie pour accueillir des visiteurs et arrondir leurs revenus afin de subvenir à leurs besoins et à ceux de leur famille. Et ce revenu supplémentaire fait une réelle différence. Une récente étude de la communauté d’hôtes aux États-Unis le confirme.<sup>2</sup>

### Hôtes d’Airbnb

Des Québécois accueillent des utilisateurs d’Airbnb chez eux depuis 2009. La communauté s’est depuis agrandie et regroupe maintenant près de 4 000 hôtes actifs. De loin la destination la plus populaire du Québec, Montréal comptait l’année dernière près des trois quarts des hôtes et a accueilli environ 75 % des voyageurs. L’attrayante ville historique de Québec se classe quant à elle au deuxième rang des destinations les plus prisées de la province.

---

<sup>1</sup> Pour consulter les actualités récentes, voir la page <http://blog.airbnb.com/wp-content/uploads/2015/09/Airbnb-Summer-Travel-Report-1.pdf>.

<sup>2</sup> <http://publicpolicy.airbnb.com/new-report-impact-airbnb-middle-class-income-stagnation/>

Les hôtes montréalais ont en moyenne 38 ans. Bon nombre d'entre eux travaillent dans le domaine de la culture, des arts et des loisirs, et ont un revenu inférieur au revenu médian des ménages. L'hôte type de Montréal gagne 280 \$ par mois en louant son logement environ 52 nuits par année, soit un peu plus de quatre nuits par mois. Au Québec, 43 % des revenus de location par année des hôtes (1 440 \$ 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>3</sup> Ce revenu, modeste, mais non négligeable, a aidé plus de la moitié des hôtes, 54 %, à conserver leur logement, sans avoir de conséquence délétère sur l'accessibilité du logement.<sup>4</sup>

Airbnb permet également aux hôtes d'explorer de nouvelles avenues professionnelles et de réaliser leurs rêves. Près de la moitié des hôtes occupent un emploi non traditionnel, et 11 % affirment avoir pu subvenir à leurs besoins en complétant leur gagne-pain de pigiste par ces revenus de location.

Les sexagénaires composent un segment croissant de la communauté. Ils hébergent des voyageurs pour arrondir leur revenu de retraite et pour faire des rencontres et rester actifs.<sup>5</sup>

### **Utilisateurs d'Airbnb**

Tout comme les hôtes, les utilisateurs d'Airbnb se démarquent des touristes typiques. Nombreux sont ceux qui affirment rechercher une expérience de voyage qui leur permet de « vivre comme les résidents de l'endroit », un souhait que partageaient 89 % des voyageurs qui ont séjourné à Montréal. Dans la métropole, 80 % des réservations sont faites par des visiteurs qui voyagent avec conjoint, enfants ou famille, et 36 % des voyageurs ont déclaré que sans Airbnb comme solution de rechange aux offres d'hébergement traditionnelles, ils n'auraient pas visité Montréal ou y seraient restés moins longtemps. Les utilisateurs d'Airbnb génèrent en outre des retombées plus importantes que les touristes habituels : ils restent près de deux fois plus longtemps à destination (en moyenne cinq nuits par séjour, comparativement à 2,7 nuits pour les touristes types) et dépensent plus dans les magasins et les restaurants pendant leur passage (leurs dépenses totalisant 909 \$, contre 760 \$ pour les touristes types), surtout à proximité de leur lieu d'hébergement.<sup>6</sup>

En fait, Airbnb renforce l'industrie touristique du Québec en permettant à chaque hôte de créer des occasions de croissance additionnelles sans exiger de nouveaux investissements ni de nouvelles infrastructures de la part de la province ou des municipalités.

La situation générale est donc très favorable – pour les voyageurs, les hôtes et les économies locales.

---

<sup>3</sup> Consulter le rapport ci-joint sur l'impact positif d'Airbnb à Montréal.

<sup>4</sup> D'après le rapport de la SCHL, le taux d'inoccupation des logements à Montréal augmente; il atteindra 3,9 pour cent cette année et 4,3 pour cent en 2017.

<sup>5</sup> <http://blog.airbnb.com/les-hotes-airbnb-de-plus-de-60-ans-a-lhonneur/>

<sup>6</sup> Note 3 ci-dessus.

## AVANTAGES DU PARTAGE DE DOMICILE

Le partage de domicile présente de nombreux avantages tant pour les hôtes que pour les voyageurs, de même que pour l'économie et la concurrence en général.

Il multiplie les options pour les voyageurs, qui peuvent désormais choisir parmi une gamme plus étendue et plus diversifiée d'offres de service. Certains voyageurs préfèrent loger dans une résidence privée – maison familiale mieux adaptée à de jeunes enfants ou à un séjour prolongé, par exemple – qu'à l'hôtel. D'autres recherchent une expérience plus « locale » que ne le permet un hébergement hôtelier – faire de nouvelles rencontres, apprendre à connaître leurs hôtes et sentir qu'ils appartiennent à une communauté. La mise en correspondance efficace d'une demande et d'une offre très précises constitue l'un des plus grands avantages d'une plateforme Internet.

Le partage de domicile peut réduire les **coûts** pour les visiteurs, car, généralement (mais pas toujours), les voyageurs hébergés chez un particulier paient moins cher qu'à l'hôtel. Bien que l'éventail de services d'hébergement offert sur des plateformes comme Airbnb soit extrêmement diversifié, la grande majorité des offres est orientée vers un public sensible au coût.

Les consommateurs bénéficient également d'une **transparence** accrue de l'offre d'hébergement. Les utilisateurs d'Airbnb, par exemple, affichent de nombreuses photographies des pièces du logement afin que les visiteurs du site se fassent une idée très claire de l'offre et déterminent si elle répond à leurs besoins. Grâce aux commentaires publics de voyageurs ayant déjà logé à une adresse, les consommateurs peuvent savoir ce qui a plu – ou déplu – à d'autres à propos du logement. De plus, les hôtes peuvent faire des choix éclairés à la lumière des commentaires laissés sur des voyageurs potentiels et communiquer avec ceux-ci avant d'accepter une réservation. Le modèle d'égal à égal autorise un échange d'information constant et transparent entre les parties.

Ce type d'offre a une incidence favorable sur la **concurrence**, puisqu'il encourage les acteurs traditionnels (hôtels, chambres d'hôtes ou gîtes, agences de locations saisonnières et campings) à innover, à améliorer leurs services et à réduire leurs prix – le tout dans l'intérêt des consommateurs. Toutefois, il ne faut pas oublier que l'hébergement privé est souvent complémentaire à l'offre existante. Les visiteurs ne sont pas tous prêts à recourir aux services traditionnels et vice-versa.

Le partage de domicile procure aux utilisateurs un **double avantage** : d'abord, comme voyageurs, mais aussi comme hôtes potentiels, car ils peuvent recouvrer le prix de leur propre voyage s'ils choisissent de louer alors leur logement vide.

Le partage de domicile contribue grandement à l'**économie** en attirant de nouveaux investissements, en distribuant les retombées économiques et en augmentant les possibilités d'emploi. Pour leur part, les hôtes peuvent en tirer un revenu supplémentaire utile pour couvrir une partie des dépenses courantes et des frais d'entretien de leur résidence et pour soutenir leur famille. Avec le partage de domicile, les visiteurs ont la possibilité de loger là où les chambres d'hôtel ou d'autres types de logement sont insuffisants. L'économie locale s'en trouve dynamisée dans les districts ayant du mal à attirer les visiteurs. Qui plus est, les études montrent systématiquement que les membres d'Airbnb restent plus longtemps et dépensent plus, surtout à proximité de leur lieu d'hébergement, que les voyageurs comparables qui fréquentent les établissements d'hébergement touristique traditionnels.

Les nouveaux modèles d'« économie du partage » ou d'« économie collaborative » peuvent renforcer l'**esprit d'entreprise** et favoriser la créativité, ce qui va au-delà de la simple prestation traditionnelle de services d'hébergement aux touristes. Si l'économie collaborative pouvait jouir d'une validation et d'une reconnaissance de la part du gouvernement, cela encouragerait le démarrage d'entreprises innovatrices dans un climat propice à la consommation collaborative. Une ville peut aussi rehausser son image par une association avec des modèles novateurs et créatifs de consommation collaborative. Déjà, des villes telles qu'Amsterdam, Séoul et Milan gagnent la reconnaissance internationale pour leur leadership éclairé en matière de « villes en partage ».

Enfin, la société ne peut que bénéficier d'une meilleure répartition des ressources et des espaces sous-utilisés, un facteur porteur d'une meilleure **durabilité** environnementale et économique. Là où la demande d'hébergement est irrégulière (comme les destinations à caractère saisonnier ou qui attirent des foules lors d'événements particuliers), le partage de domicile constitue un moyen efficace d'augmenter l'offre sans les coûts et les répercussions de nouvelles constructions. À titre d'exemple, le Comité d'organisation des Jeux olympiques de Rio de Janeiro a désigné Airbnb comme hôte officiel des touristes pendant les Olympiades<sup>7</sup>, afin que la ville puisse satisfaire la demande sans avoir à engager de lourds coûts économiques et environnementaux pour accroître temporairement sa capacité hôtelière.

---

<sup>7</sup> <https://www.airbnb.com/press/news/airbnb-takes-gold-with-the-rio-2016-olympic-games-providing-the-official-alternative-accommodations-service>

## **AIRBNB ET LE PRINCIPE DE LA CONFIANCE**

La principale devise de l'économie collaborative est la confiance. L'activité économique étant aujourd'hui fondée en grande partie sur un modèle d'égal à égal, les plateformes les plus prospères inscrivent l'établissement et le maintien de la confiance au cœur de leurs activités. Airbnb est l'un des chefs de file incontestés dans ce domaine.

### **Identification vérifiée**

En général, les hôtes et les voyageurs d'Airbnb vérifient leur identité afin de rehausser le niveau de confiance des autres membres de la communauté. Ils peuvent télécharger une pièce d'identité officielle (passeport ou permis de conduire), qu'une tierce partie traite de manière sécurisée. On encourage aussi les voyageurs et les hôtes à lier leur profil Airbnb à leurs autres identités en ligne – notamment sur Facebook, Twitter et LinkedIn – pour mieux se faire connaître, ce qui permet de s'assurer qu'ils se présentent sous leur véritable jour, gage d'une sécurité accrue.

### **Service à la clientèle attentif**

Afin d'offrir ce niveau de sécurité et de confiance à ses membres, Airbnb a investi d'importantes ressources dans un service à la clientèle accessible 24 heures sur 24. Des équipes d'experts sont toujours là pour répondre aux voyageurs en plus de 22 langues et résoudre les problèmes qui peuvent survenir – même si la grande majorité des séjours réservés sur Airbnb se déroulent sans aucune difficulté.

### **Sécurité**

Les hôtes sont tenus de fournir des espaces sûrs pour les voyageurs et doivent satisfaire tous les règlements applicables en matière de prévention incendie et de sécurité. Au cours de la dernière année, Airbnb a expérimenté des programmes de sécurité dans certains pays, où elle a distribué des kits de sécurité incluant des détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone, des consignes pour les voyageurs et une trousse de premiers soins. L'étape suivante de ce projet vient d'être annoncée : l'offre gratuite de 25 000 détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone aux hôtes du monde entier et le lancement d'un nouveau programme permanent grâce auquel les hôtes peuvent commander des détecteurs sans rien déboursier, le montant étant par la suite déduit du versement applicable pour leurs trois réservations subséquentes.

### **La Garantie Hôte et l'Assurance Hôte**

Airbnb assure la tranquillité d'esprit des hôtes potentiels afin qu'ils puissent accueillir les voyageurs dans leur résidence en toute confiance. Même si les cas de dommages causés à la propriété sont extrêmement rares, Airbnb offre un programme de « Garantie Hôte » couvrant les dommages matériels à concurrence de un million de dollars.<sup>8</sup> En outre, Airbnb a étendu au Québec son programme « Assurance Hôte » qui offre une couverture similaire en cas de poursuites engagées par des tiers pour préjudice corporel ou dommage matériel.<sup>9</sup>

Toutes les propriétés partagées au Québec par l'intermédiaire d'Airbnb sont automatiquement couvertes par la Garantie Hôte et l'Assurance Hôte.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> <https://fr.airbnb.ca/guarantee>

<sup>9</sup> <https://fr.airbnb.ca/host-protection-insurance>

<sup>10</sup> <https://fr.airbnb.ca/help/responsible-hosting>

## Commentaires

L'expérience du voyage avec Airbnb repose sur un système de commentaires réciproques – par lequel hôtes et voyageurs s'évaluent mutuellement après un séjour. Les deux parties à cet arrangement peuvent ainsi forger leur propre réputation, car les commentaires sont visibles aux autres utilisateurs du site Airbnb. Les locateurs potentiels sont en mesure d'évaluer l'adéquation du logement d'un hôte en consultant les commentaires positifs et négatifs, tandis que les hôtes peuvent passer en revue les évaluations similaires d'éventuels locateurs. Airbnb encourage une abondante communication préalable à la réservation afin d'assurer un mariage heureux.

Airbnb raffine sans cesse le système de commentaires pour le rendre aussi fiable que possible. Contrairement à d'autres sites Web d'évaluation ouverte, un hôte ou un voyageur ne peut laisser de commentaire sur Airbnb qu'une fois le séjour achevé.

En 2014, Airbnb a remanié son système pour créer un processus d'évaluation « à double insu », où les commentaires demeurent confidentiels jusqu'à leur publication, afin de favoriser la sincérité et l'honnêteté. Aujourd'hui, plus de 75 % des séjours donnent lieu à des commentaires.

## Hôtes et voyageurs responsables

Airbnb est sensible au fait que les voyageurs et les hôtes auront des contacts avec les voisins et les autres résidents locaux, ce pour quoi elle accorde une grande importance à l'hébergement responsable. Des renseignements sur les normes d'hébergement qu'attendent Airbnb et sa communauté de voyageurs sont publiés sur le site Web de l'entreprise.<sup>11</sup>

Les hôtes d'Airbnb reçoivent de l'information et des conseils sur les façons d'accueillir des voyageurs chez eux de manière hospitalière et en bons voisins. Airbnb a récemment établi une charte d'hospitalité qui recommande aux hôtes neuf principes de base à suivre.<sup>12</sup> À l'appui de ces nouvelles normes, Airbnb vient de créer une « équipe Hospitalité » afin d'explorer de nouveaux moyens pour hausser la barre des normes d'accueil à l'échelle internationale. La conférence annuelle des hôtes d'Airbnb – l'« Airbnb Open » – offre à des milliers d'hôtes l'occasion d'échanger leurs expériences et de profiter de conseils sur les meilleures pratiques.

Airbnb encourage fortement les hôtes à aider les voyageurs à comprendre les règlements et les restrictions de l'immeuble ou du voisinage, et, parallèlement, elle invite les voyageurs à ne pas importuner les voisins, par exemple en faisant le moins de bruit possible.

## Lois et règlements

Les hôtes d'Airbnb ont déjà publié sur la plateforme au-delà d'un million et demi d'annonces dans plus de 34 000 villes. Là où les utilisateurs de la plateforme sont plus nombreux, Airbnb tente de leur offrir un surcroît d'information locale pour les renseigner sur les lois applicables et toutes autres exigences particulières. Mais la situation de chaque hôte étant différente, il y a toujours un risque que certains renseignements soient désuets ou inappropriés dans les circonstances. Airbnb s'efforce donc de faire comprendre aux hôtes qu'il leur appartient de consulter les lois et règlements locaux et qu'ils doivent les respecter.

---

<sup>11</sup> <https://fr.airbnb.com/help/responsible-hosting>

<sup>12</sup> <https://fr.airbnb.com/hospitality>

## ÉCONOMIE COLLABORATIVE : MEILLEURES PRATIQUES

La plupart des villes du monde ne limitent pas le droit d'une personne de partager sa propriété contre rémunération. Lorsque des restrictions existent, elles s'appliquent généralement :

- aux propriétés utilisées exclusivement à des fins de location à des touristes (où personne ne réside à tout moment de l'année, par exemple), et
- aux activités d'une ampleur telle qu'elles sont considérées comme des activités professionnelles (lorsque le nombre et la nature des locations signifient que le propriétaire exploite effectivement une « entreprise » en partageant sa propriété),

comme les hôtels, les centres de villégiature, les chambres d'hôtes ou gîtes et les campings.

Pour la plupart, les personnes qui partagent leur domicile sont reconnues par de nombreuses autorités de réglementation comme des particuliers qui n'exploitent pas une « entreprise », compte tenu i) du revenu ainsi généré, ii) de la nature de la propriété partagée, en l'occurrence leur résidence, et iii) de la fréquence des réservations confirmées. De plus, ces particuliers n'exploitant pas une entreprise depuis ou dans leur domicile, ils n'en modifient pas l'usage désigné, qui demeure résidentiel.

Au cours des dernières années, plusieurs pays et villes ont modifié et clarifié leurs règlements pour tenir compte de ce type de partage de domicile – dans la réglementation touristique (afin de valider l'usage de résidences pour accueillir des visiteurs) ou la réglementation sur les logements (pour clarifier que l'hébergement à domicile ne constitue pas un « changement d'utilisation » aux fins de planification ou de zonage, qui exigerait une autorisation).

Exemples :

### France

La France a mis à jour sa législation sur l'hébergement en 2014.<sup>13</sup> Celle-ci accorde maintenant aux grandes villes françaises le droit d'établir un système d'autorisation de locations de courte durée en ce qui concerne les résidences secondaires (et d'autres), mais elle précise clairement qu'une résidence principale (occupée à demeure au moins huit mois par année) peut être partagée en totalité ou en partie avec des visiteurs sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation ou une permission.

La France a aussi modifié ses lois financières afin de permettre aux marchés en ligne de percevoir et de verser les taxes touristiques au nom des hôtes. Airbnb a commencé à percevoir la taxe de séjour au nom des hôtes parisiens le 1<sup>er</sup> octobre 2015.

### Amsterdam

Plutôt que d'encadrer le partage de domicile au moyen d'une exclusion à la loi sur le logement, le conseil municipal d'Amsterdam a mis en place une nouvelle politique dont les termes constatent et réglementent explicitement ce type d'hébergement.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> <http://publicpolicy.airbnb.com/major-step-forward-paris-france/>

<sup>14</sup> <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/informatie/verhuren/particuliere/>

Il est ainsi possible de louer à court terme une partie ou la totalité d'une résidence principale, à condition que l'hôte assure des locations dans des conditions « tranquilles, justes et sûres ». Les locations de moins de 60 jours par année sont automatiquement assimilées à une activité non professionnelle et ne font donc l'objet d'aucune autre obligation.

Les voyageurs sont limités à quatre personnes, et les hôtes sont responsables de leur bonne conduite, afin d'importuner le moins possible les voisins. La ville gère une ligne téléphonique pour recueillir les plaintes et offre aux hôtes des conseils utiles sur l'accueil des voyageurs de manière sécuritaire et respectueuse.

La taxe de séjour s'applique à ce type de location, et Airbnb a convenu avec le conseil municipal de la percevoir au nom des hôtes pour la transmettre directement à la mairie.

Le 20 juillet 2015, le gouvernement néerlandais a annoncé la modification prochaine de ses règlements qui limitent actuellement la capacité d'entreprises modernes à innover et à favoriser la croissance aux Pays-Bas, notamment les plateformes d'économie collaborative telles qu'Airbnb.

## **Londres**

Le Parlement du Royaume-Uni a adopté, plus tôt cette année, le *Deregulation Act* qui clarifie que l'usage d'une propriété résidentielle comme logement occasionnel de voyageurs à Londres ne constitue pas automatiquement un « changement d'usage » devant être autorisé (ce qui était le cas depuis 1973).

Le nouveau règlement<sup>15</sup> autorise l'utilisation de tout immeuble résidentiel (résidence principale, secondaire ou autre) jusqu'à 90 jours par année sans permission.

Il revient à l'hôte de s'assurer que les locataires n'importunent pas les voisins. Les lois habituelles sur le bruit et les nuisances s'appliquent – comme à tout immeuble résidentiel.

Des règles de sécurité incendie particulières concernent les logements loués, mais elles imposent à juste titre des obligations allégées à l'égard des immeubles utilisés la plupart du temps à des fins résidentielles normales. Avec l'usage plus intensif de résidences comme logements touristiques, des règles plus strictes sont en vigueur. Cette approche reconnaît la différence entre une personne qui partage sa résidence à l'occasion et une entreprise qui gère de nombreuses chambres dans un immeuble spécialement aménagé à cette fin.

Les hôtes peuvent gagner jusqu'à 7 500 £ de revenus annuels de location de leur résidence principale sans avoir à les déclarer ni à payer d'impôt sur ceux-ci.

Le gouvernement britannique a également déclaré son ambition de devenir le fer de lance de l'« économie du partage » mondiale en atténuant la réglementation et en encourageant les citoyens à partager leurs biens avec autrui.<sup>16</sup> Les acteurs commerciaux de l'économie collaborative unissent leurs efforts afin d'établir un code de déontologie pour promouvoir les meilleures pratiques.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> <https://www.gov.uk/government/news/measure-to-boost-sharing-economy-in-london>

<sup>16</sup> <https://www.gov.uk/government/publications/unlocking-the-sharing-economy-independent-review>

<sup>17</sup> <http://www.sharingeconomyuk.com/code-of-conduct>

## **Flandre (Belgique)**

Le 14 juillet 2015, le gouvernement régional a publié un avant-projet de loi stipulant qu'en Flandre, quiconque est libre de partager sa résidence avec des voyageurs du monde entier sans avoir à obtenir une autorisation préalable, pourvu que des règles de sécurité de base soient respectées.

## **Lombardie (Italie)**

En septembre 2015, la région de Lombardie (dont Milan est le chef-lieu) a approuvé de nouveaux règlements touristiques adaptés au partage de domicile non professionnel.<sup>18</sup> Les résidents de la région sont libres de partager leur résidence, et le partage de domicile occasionnel est explicitement classé comme une activité non professionnelle. Les hôtes n'auront pas à se plier aux exigences complexes d'enregistrement visant les professionnels ni à poser des affiches à l'extérieur du logement. Ils bénéficieront plutôt de nouvelles règles de notification simplifiées.

En prévision de l'Exposition universelle de Milan, la municipalité s'est engagée à miser sur le potentiel de l'économie collaborative en adoptant une résolution de « ville en partage ».

## **Portugal**

Le Portugal a réformé ses lois touristiques en 2015 afin de réduire les lourdeurs bureaucratiques pour tous les secteurs de l'industrie et de confirmer le droit de partager sa résidence (entière ou partielle) avec des voyageurs.<sup>19</sup>

Les hôtes sont tenus de transmettre un avis par voie électronique aux fins de l'impôt. Aucune approbation ou permission n'est nécessaire; les hôtes sont inscrits dans la base de données sur les logements locaux, dont très peu d'informations sont accessibles publiquement – ce qui convient parfaitement aux particuliers n'exerçant pas d'activité commerciale.

Les exigences antérieures contraignantes en matière d'inspections et de certificats ont été supprimées, mais les municipalités conservent le droit de vérifier que les propriétés respectent des normes et règles de sécurité de base.

## **Hambourg**

Comme en France, la ville de Hambourg a clarifié dans ses règlements que les restrictions applicables à l'hébergement touristique dans les quartiers résidentiels ne concernent pas les résidences principales.<sup>20</sup>

La loi municipale sur les logements accorde aux résidents le droit d'utiliser la totalité de leur résidence pour loger des voyageurs la moitié de l'année ou, inversement, de louer la moitié de leur résidence à des voyageurs l'année durant.

---

<sup>18</sup> <http://publicpolicy.airbnb.com/milan-embraces-airbnb-simplifies-home-sharing-rules/>

<sup>19</sup> <http://publicpolicy.airbnb.com/portugal-overhauls-tourism-laws-embrace-home-sharing/>

<sup>20</sup> <http://publicpolicy.airbnb.com/happy-hosting-hamburg/>

## **Jersey City**

La ville de Jersey City est en voie de légaliser la location de courte durée à titre d'usage accessoire d'une résidence principale autorisée dans tous les secteurs zonés et visés par des plans de réaménagement où un usage résidentiel est permis. Tout hôte d'une location à court terme doit être le propriétaire ou le locataire de la résidence. La ville autorise également les locations de courte durée dans les bâtiments annexes habitables de la résidence qui sont situés sur la même propriété. Les hôtes/exploitants de locations de courte durée ne sont pas tenus de s'inscrire ni d'obtenir une licence d'exploitation, sauf ceux qui offrent plus de cinq unités d'hébergement. De plus, la ville a signé avec Airbnb un accord volontaire de perception et de versement de la taxe de séjour provisoire, qui devrait lui procurer jusqu'à un million de dollars de revenus additionnels par année, ce qui augmentera la taxe hôtelière de 14 %.

## **San Jose**

En décembre 2014, la ville de San Jose a adopté un règlement exhaustif sur le partage de domicile et la location de courte durée. Le nouveau règlement autorise le résident principal de tout type d'habitation à offrir des locations de courte durée totalisant au plus 180 jours s'il est physiquement absent du logement loué (sans hôte) ou pour une période illimitée s'il partage une partie de sa résidence tandis qu'il y est physiquement présent (avec hôte). Le conseil municipal a modifié son zonage afin de permettre l'« occupation provisoire accessoire » comme usage autorisé d'habitations résidentielles (par exemple, habitations unifamiliales, bifamiliales ou multifamiliales, maisons mobiles, unités de type habitat-travail, résidences secondaires et pavillons d'amis).

De plus, la ville de San Jose impose des critères de rendement afin d'établir des règles claires pour les résidents et les organismes de réglementation ainsi que des seuils numériques quant aux nuitées autorisées (180 jours par année civile sans hôte; 365 jours par année civile avec hôte).

## **Philadelphie**

Plus tôt cette année, la ville de Philadelphie a adopté de nouvelles lois sur les locations de courte durée qui légalisent le partage de domicile sur son territoire. L'ordonnance municipale permet à quiconque d'offrir des locations de courte durée jusqu'à 90 jours par année sans avoir à s'inscrire ni à se procurer un permis ou une licence. Pour excéder cette limite de temps, les propriétaires d'une résidence principale, ainsi que les locataires qui ont reçu l'accord de leur locateur, peuvent demander un permis. Toutes les locations sont limitées à 180 jours par année, et la taxe de séjour provisoire doit être perçue.

## CADRE LÉGISLATIF DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE AU QUÉBEC

L'économie collaborative repose en grande partie sur les marchés en ligne, qui permettent d'associer efficacement l'offre et la demande dans un environnement transactionnel direct et sûr, à une échelle impossible avant l'adoption généralisée d'Internet. Les plateformes en ligne sont essentiellement des petites annonces hautement perfectionnées ou l'équivalent d'enseignes de marchands locaux, mais destinées à une pénétration du marché mondial.

L'avènement de l'économie collaborative, incarnée par Airbnb, a soulevé un vaste débat dans le contexte du secteur de l'hébergement touristique du Québec.

Airbnb n'est pas un gestionnaire immobilier, une agence de voyages, ni aucun autre type d'intermédiaire touristique traditionnel, car elle n'intervient pas dans les transactions; elle offre simplement une plateforme où des particuliers peuvent traiter directement de manière simple, sûre et transparente. Au cours des dernières années, 73 800 voyageurs, soit approximativement 1 % des touristes ayant visité Montréal, ont utilisé les services d'Airbnb. Le nombre d'utilisateurs a augmenté de façon constante depuis 2009 et les réservations ont doublé entre 2012 et 2013. Ce nouveau phénomène, qui vient compléter l'offre d'hébergement touristique traditionnelle, est là pour rester et ne peut que s'intensifier avec le temps.

La *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* du Québec (la « **Loi** ») et son *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique* (le « **Règlement** ») s'appliquent à une unité d'hébergement offerte en location à des touristes si, et seulement si, cette unité constitue un « établissement d'hébergement touristique » selon la définition qui en est donnée à l'article 1 du Règlement. Airbnb comprend que la modification à cet article proposée par la ministre du Tourisme dans le projet réglementaire *Règlement modifiant le Règlement sur les établissements d'hébergement touristique* (2015) GOQ II, 2942 (4 novembre 2015) vise à clarifier ce qu'englobe un « établissement d'hébergement touristique » à la lumière des nouvelles offres affichées sur les plateformes en ligne par des fournisseurs de services d'hébergement non professionnels.

### Projet de loi 67 et projet réglementaire

Selon la nouvelle définition proposée, une unité d'hébergement doit satisfaire l'ensemble des critères suivants pour être assimilée à un « établissement d'hébergement touristique » :

- être offerte sur une base régulière;
- par voie d'offre publique;
- à un touriste;
- contre rémunération;
- pour une période n'excédant pas 31 jours.

Avec tout le respect qu'elle doit, Airbnb estime que la nouvelle définition d'« établissement d'hébergement touristique » proposée dans le projet réglementaire ne tient pas suffisamment compte des différences entre les exploitants professionnels d'hébergements touristiques et les profanes québécois qui cherchent, par le partage de leur domicile, soit à bénéficier de nouvelles possibilités économiques en tirant profit de leur résidence, soit à participer à des échanges culturels avec des personnes du monde entier, voire les deux. Les exploitants professionnels d'hébergements touristiques traditionnels sont réputés exploiter un établissement d'hébergement touristique (comme les établissements hôteliers, les chambres d'hôtes ou les gîtes ou les établissements de camping), tandis que les fournisseurs de services d'hébergement non professionnels peuvent exploiter ou non un établissement d'hébergement

touristique en fonction du contexte – qu’il convient d’analyser au cas par cas et de temps en temps.

Le bon sens veut qu’une « base régulière » soit plus fréquente qu’une « base occasionnelle » (critère de fréquence actuellement pris en compte par le Règlement), mais l’amendement proposé ne définit pas cette notion.

S’il est inutile de définir la notion de « base régulière » pour les exploitants professionnels d’hébergements touristiques, dont le modèle d’affaires est normalement fondé sur une offre constante et ininterrompue, l’absence de critère objectif pour déterminer la fréquence laissera invariablement les fournisseurs de services d’hébergement non professionnels dans une situation de vide juridique très peu souhaitable; les hôtes québécois, tels que ceux d’Airbnb, ne seront pas en mesure de déterminer avec certitude si la Loi et le Règlement s’appliquent à un certain moment à leurs activités de partage de domicile et, par conséquent, s’ils contreviennent à la législation.

Parmi les hôtes d’Airbnb, 81 % offrent à titre non professionnel un hébergement pour une courte période dans leur domicile, qu’il s’agisse de leur résidence principale ou d’une résidence secondaire. Même si certains limitent clairement la disponibilité de leur offre à des périodes ou à des jours de l’année précis (le temps d’un festival, par exemple), la grande majorité de ces offres n’en parlent pas, laissant le soin à l’hôte et au voyageur de confirmer la disponibilité du logement à chaque réservation. Les hôtes savent rarement d’avance le nombre de nuits où leur résidence sera libre. La disponibilité du logement durant les séjours prévus par les voyageurs dépend souvent de l’emploi du temps et des projets de l’hôte à ce moment-là (y compris de ses responsabilités professionnelles, personnelles et familiales ou d’engagements précédents), de son appréciation des commentaires laissés sur le compte des demandeurs, du nombre de nuits sollicité, etc. – toutes des considérations étrangères à un exploitant professionnel. Un hôte d’Airbnb a toujours le pouvoir exclusif et absolu d’accepter ou de refuser d’accueillir un étranger dans sa demeure.

Dans ce contexte, Airbnb estime que le critère proposé d’offre « sur une base régulière » (appliqué sans distinction aux exploitants professionnels d’hébergements touristiques et aux hôtes « libres d’esprit et imprévisibles ») fait fi de la nature du partage de domicile, en imposant à cette activité le modèle d’affaires des exploitants professionnels.

Selon Airbnb, il est essentiel que le Règlement reconnaisse expressément la différence fondamentale entre le partage occasionnel de domicile et les services touristiques professionnels, en intégrant des dispositions qui i) définissent clairement la notion de partage de domicile, et ii) libèrent les hôtes de l’obligation légale d’obtenir une attestation de classification. Airbnb comprend que le gouvernement du Québec désire non seulement se rallier au mouvement irréversible et irrésistible du partage de domicile, mais aussi, à l’instar d’autres grandes villes internationales, adopter des mesures positives et proactives pour instaurer un nouveau cadre juridique autorisant les citoyens à prendre une part active à cette nouvelle économie collaborative et à en bénéficier.

C’est pourquoi Airbnb exhorte la ministre du Tourisme à réviser le projet réglementaire, d’abord par l’ajout à l’article 7 du Règlement, immédiatement avant le paragraphe 11 existant, d’une nouvelle catégorie d’établissements d’hébergement touristique pouvant être définie comme suit :

11° établissements de partage de domicile : établissements où est offert de l’hébergement dans une résidence principale ou secondaire (unité d’hébergement qu’une personne physique possède ou loue à l’extérieur du

territoire de la municipalité où est située la résidence principale qu'elle occupe à des fins résidentielles personnelles);

puis par la modification de l'article 8 du Règlement de manière à exonérer une personne exploitant un établissement de partage de domicile de l'obligation de détenir une attestation de classification, comme le sont déjà les meublés rudimentaires et les établissements de pourvoirie visés par la *Loi sur les droits de chasse et de pêche dans les territoires de la Baie James et du Nouveau-Québec*.

En général, la réglementation habituelle en matière de logement devrait être suffisante pour régir les activités des particuliers à l'égard de leur domicile, notamment le choix d'une personne de partager occasionnellement une partie ou la totalité de sa résidence avec des visiteurs. Dans la plupart des exemples mentionnés ci-dessus, les lois révisées tranchent la question du partage de domicile en traitant cette activité comme un usage accessoire d'un bien immobilier, qui ne s'écarte pas de l'usage « résidentiel » normal.

Airbnb entretient un dialogue constant avec les autorités dans le monde entier pour que les règlements et les lois soient modifiés de façon à refléter la manière dont les gens utilisent leur domicile. Airbnb croit fermement qu'un cadre juridique du partage de domicile ne devrait pas inclure de lourdes procédures administratives, ce avec quoi les particuliers sont souvent mal à l'aise.

Chaque fois qu'Airbnb en a l'occasion, elle recommande l'adoption d'un cadre intégré qui clarifie les rôles et les responsabilités de tous les intervenants de ces marchés. Comme le gouvernement du Québec, Airbnb veut que la loi sur le tourisme soit à jour et qu'elle établisse une distinction appropriée entre les exploitants d'entreprises touristiques et les particuliers qui ouvrent les portes de leur domicile aux voyageurs de façon occasionnelle et non professionnelle.

Airbnb est reconnaissante des efforts que déploie la Ministre pour mettre à jour la loi sur le tourisme au Québec afin de tenir compte de l'évolution du marché. Nous vous demandons instamment d'adopter, comme d'autres autorités de réglementation l'ont fait avant vous à l'échelle internationale (Paris, Amsterdam, Londres, Philadelphie et Jersey City, entre autres), des règles claires, simples et peu contraignantes que pourront facilement comprendre et appliquer les personnes concernées. Tous doivent comprendre où se situe la limite afin d'éviter de semer la confusion chez les personnes qui souhaitent héberger des voyageurs dans leur résidence et les responsables de l'application des nouveaux règlements.

Cette approche reconnaît en outre que les gains générés par le partage de domicile constituent un revenu personnel – et non d'entreprise –, qu'il est plus approprié de déclarer et d'imposer de la même manière que les revenus personnels additionnels issus d'autres sources que le travail salarié. Airbnb croit que le Règlement doit reconnaître explicitement cette différence.

En bref, les exigences liées au partage de domicile doivent être simples et conviviales afin d'éviter le risque que les particuliers non professionnels ne s'y conforment pas ou soient dissuadés ou dans l'impossibilité de partager leur résidence. Airbnb fait respectueusement valoir qu'une bonne politique publique exige que le législateur adopte des lois au libellé explicite afin d'assurer leur application certaine et prévisible.

airbnb

# Impact du partage de son logement à Montréal





## **Table des matières**

**Synthèse / 5**

**L'économie du partage / 7**

**Présentation de la communauté Airbnb / 9**

**Impact économique / 15**

**Impact social / 29**

**Impact environnemental / 37**

**Conclusion / 39**

**Méthodologie et sources de données / 43**

## Synthèse

Les hôtes Airbnb de Montréal accueillent des voyageurs à la maison depuis le début de l'année 2009. Au cours des cinq dernières années, les citoyens de Montréal ont su constituer une communauté Airbnb d'une grande vitalité, partageant ainsi des expériences rares et souvent singulières avec des voyageurs venus du monde entier. Aujourd'hui, **Montréal est devenu la première destination Airbnb au Canada**, en grande partie grâce à la chaleureuse hospitalité des Montréalais ainsi qu'à la singularité et la richesse culturelle du Québec.

Le rapport examine l'impact d'Airbnb à Montréal. L'étude des retombées **économiques, sociales et environnementales** associées à la communauté montréalaise Airbnb illustre comment les activités du réseau s'intègrent harmonieusement à la vie dans la cité, au bénéfice des Montréalais. L'analyse prend en compte tous les voyages effectués à Montréal entre **avril 2013 et mars 2014**.

La communauté Airbnb constitue une plus-value significative à la qualité de vie à Montréal, aussi bien au plan économique, social qu'environnemental.

**Impact économique** Les retombées économiques contribuent à l'économie montréalaise dans son ensemble et plus particulièrement à l'évolution du secteur touristique, à la hausse du niveau de vie dans les quartiers et à l'enrichissement des ménages.

**Impact social** À travers le monde, on reconnaît la contribution sociale grandissante de l'économie collaborative pour la consolidation des communautés locales et l'autonomie des personnes. Reposant sur le partage, les transactions entre pairs rapprochent les gens et favorisent les échanges culturels. Elles valorisent avant tout la compréhension mutuelle et les relations empathiques entre hôtes et visiteurs.

**Impact environnemental** En aidant les résidents à partager leurs maisons, Airbnb favorise une utilisation plus responsable des ressources existantes, ainsi qu'une façon de voyager plus respectueuse de l'environnement. Ce type de voyage conduit à une réduction sensible de la consommation d'énergie, d'eau et de la production de déchets.

**Des retombées économiques totales de 54,6 M\$**  
**821 emplois induits par les dépenses des voyageurs Airbnb**

**58 400 voyageurs dont la langue principale n'est pas le français ont séjourné chez des hôtes de Montréal**

**Une économie d'énergie équivalent à 620 maisons**  
**Une réduction des gaz à effet de serre équivalent à 1 070 voitures**  
**Une économie d'eau équivalent à 9 piscines olympiques**

## L'économie du partage

Pour le voyageur, la plateforme Airbnb répond au besoin fondamental d'appartenance à une communauté. Elle rejoint aujourd'hui des millions de personnes et s'avère l'un des acteurs essentiels de la nouvelle **économie du partage**. Airbnb adhère naturellement à ce **mouvement qui donne accès aux citoyens à de nouvelles occasions opportunités, qui encouragent l'esprit d'entreprise, qui renforce le sentiment d'appartenance à sa communauté et qui contribue à préserver les ressources** ; tous aspects de la vie urbaine dans lesquels les villes ont beaucoup investi. Cette économie s'appuie sur les nouvelles technologies numériques et sur les outils de marketing des réseaux sociaux qui redéfinissent aujourd'hui les modes de production et de consommation de biens et de services ainsi que les relations entre les citoyens, les entreprises et les gouvernements.

Dans l'économie du partage, les gens ont recours à diverses plateformes technologiques leur permettant de louer, sans intermédiaire, leurs biens sous-utilisés aux personnes disposées à payer pour bénéficier de cette offre. La consommation collaborative garantit à la fois un accès plus abordable à des ressources de toutes sortes et la possibilité pour les personnes de développer leur propre offre de service, de manière autonome ou en partenariat.

Non seulement ce mouvement se veut-il promoteur de durabilité, mais il trouve des assises dans tous les milieux socio-économiques, donnant à chacun la possibilité de tirer profit de la conjoncture numérique. **Ce mouvement questionne le modèle d'utilisation des ressources, l'hospitalité et l'ouverture aux autres, les outils à disposition des citoyens pour s'assumer financièrement et la répartition des débouchés économiques à travers les divers quartiers**. Ces valeurs sont au cœur de l'identité Airbnb.

“ Le partage n’est pas une fin en soi, mais le moyen d’arriver à quelque chose de plus grand : une croissance **intelligente, accessible à tous et durable.**”

Mariana Mazzucato, Professeur R.M. Phillips en économie de l’innovation, Université du Sussex, Royaume-Uni, Forum de l’OCDE 2014

# Vue d'ensemble de la communauté Airbnb

## La communauté Airbnb à Montréal

Fondée en août 2008, Airbnb est une plate-forme communautaire de confiance qui permet de proposer et de réserver des hébergements dans plus de **35 000 villes à travers le monde**. Airbnb permet aux voyageurs de vivre des expériences locales uniques, à tous les prix. Chaque nuit, plus de **140 000 personnes** en provenance de plus de **160 pays** voyagent avec Airbnb dans le monde.

Les résidents du Québec accueillent des voyageurs Airbnb dans leurs foyers depuis 2009. Depuis, la communauté s'est développée jusqu'à dénombrer aujourd'hui quelque 4 000 hôtes actifs. Montréal est, de loin, la destination la plus visitée de la province. L'année dernière, la métropole comptait près du trois-quarts de tous les hôtes et voyageurs au Québec. La ville de Québec est la seconde destination la plus prisée par les voyageurs Airbnb.

PROPRIETES AIRBNB A MONTREAL

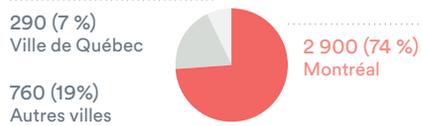


AIRBNB D'UN COUP D'ŒIL : MONTREAL

Voyageurs entrants



Hôtes



Voyageurs sortants



Revenu des hôtes



Les voyageurs entrants englobent tous les visiteurs vers cette destination. Les visiteurs sortants sont les résidents montréalais qui ont utilisé Airbnb pour voyager ailleurs.

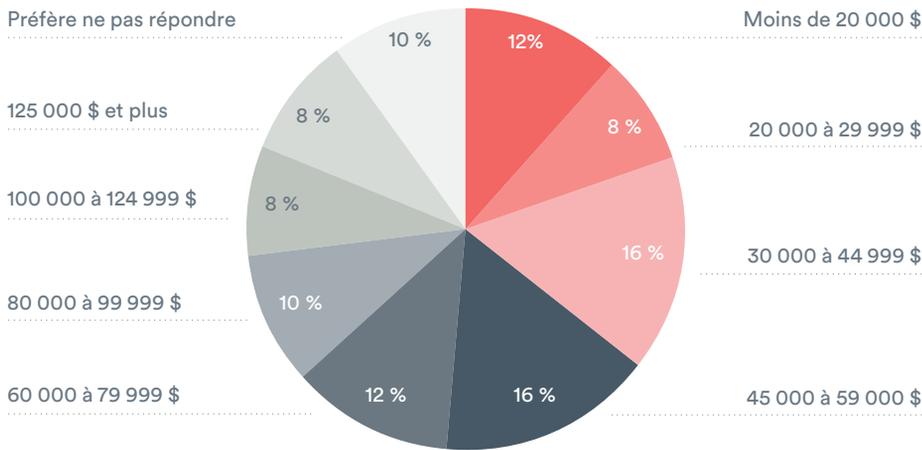
### La communauté des hôtes Airbnb

Entre avril 2013 et mars 2014, **2 900 Montréalais** ont accueilli des voyageurs chez eux. Ces hôtes sont le reflet de la diversité de la population montréalaise. La **moyenne d'âge des hôtes est de 38 ans** et **une bonne part d'entre eux gagne moins que le revenu médian des ménages montréalais**, une proportion importante travaillant dans le secteur de la culture, des arts, des loisirs et du sport.

**Fortement scolarisés, 95 % des hôtes sont détenteurs d'un diplôme collégial, universitaire ou d'un degré supérieur.**



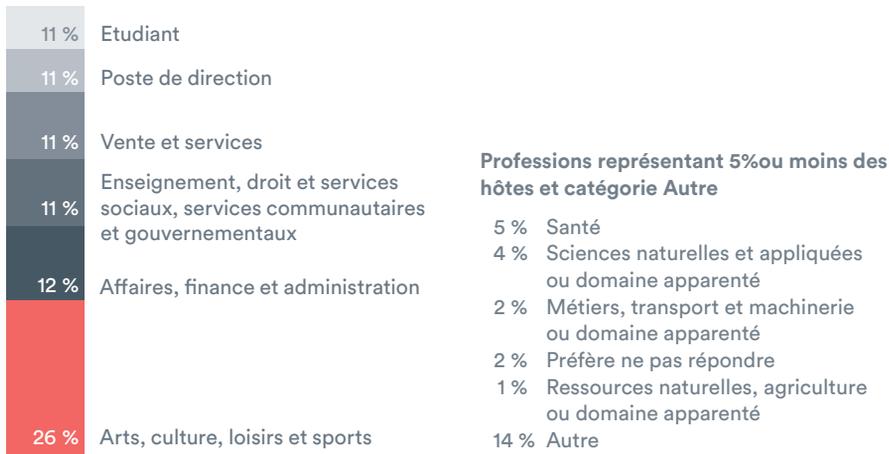
## REVENU ANNUEL DES HOTES PAR FOYER



**36 % des hôtes disposent d'un revenu égal ou moindre que le revenu médian des ménages montréalais**

(45 000 \$/an)

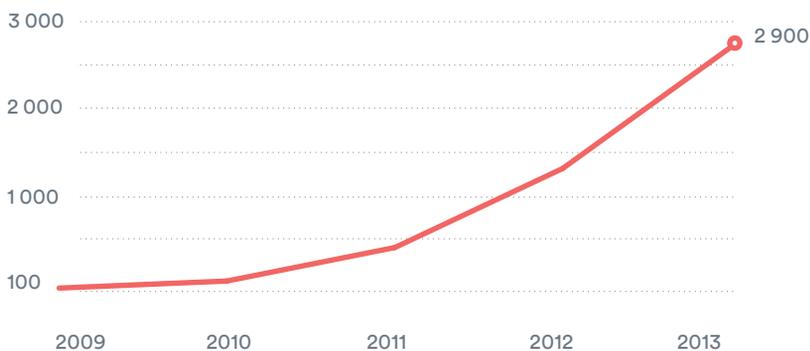
## PROFESSION DES HOTES



**De nombreux hôtes Airbnb travaillent dans les secteurs de la culture, des arts, des loisirs et du sport**

26 % des hôtes Airbnb comparativement à 5 % de l'ensemble des Montréalais

## CROISSANCE DES HOTES



**La communauté d'hôtes de Montréal a connu une progression constante depuis 2009**

Source : Etude menée auprès des hôtes Airbnb. Le revenu médian de Montréal est fourni par Statistique Canada ; Enquête nationale auprès des ménages 2011, Revenu des ménages en 2010, transposé en \$ de 2014 à l'aide de la feuille de calcul de l'inflation de la Banque du Canada.

### La communauté des voyageurs Airbnb

L'année dernière, quelque **73 800 visiteurs** ont voyagé avec Airbnb. Ils représentent approximativement 1 % de l'achalandage touristique à Montréal. Le nombre d'utilisateurs Airbnb a connu une progression constante depuis 2009 et le nombre de voyages a doublé entre 2012 et 2013.



# 89 %

Pourcentage des voyageurs Airbnb qui souhaitent « vivre comme les locaux »

# 85 %

Pourcentage des voyageurs Airbnb qui souhaitent partir à la découverte d'un quartier spécifique

## PROVENANCE DES VOYAGEURS

40 % Canada  
5 % Québec  
35 % Reste du Canada

32 % Etats-Unis

1 % Amérique du Sud et Amérique latine

23 % Europe

1 % Afrique

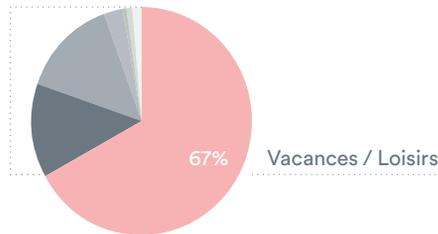
1 % Asie

2 % Australie

**60 % des voyageurs Airbnb ayant visités Montréal proviennent de l'étranger ou de l'extérieur du Canada.**

## MOTIF DE LA VISITE DES VOYAGEURS

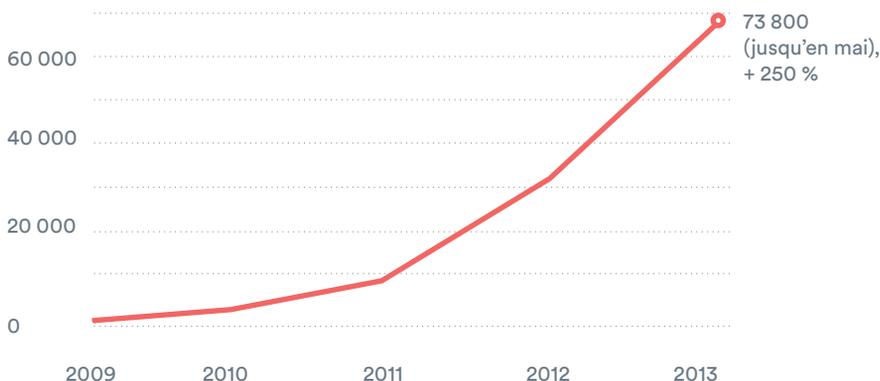
14 % Déplacement professionnel ou conférence  
13 % Visite à des amis/de la famille  
3 % Recherche d'un travail/entretien d'embauche  
1 % Etude  
1 % Location de courte durée avant un déménagement à Montréal  
1 % Autre



**67 % des voyageurs se sont déplacés dans le cadre des vacances ou des loisirs**

80 % des voyages impliquent des familles voyageant en couple, avec des enfants ou des proches

## CROISSANCE DES VOYAGEURS



**Depuis 2009, plus de 130 000 voyageurs ont visité Montréal avec Airbnb**

Avec une croissance annuelle de plus de 250 % depuis 2010

## Impact économique

**Le modèle d'affaires Airbnb génère des retombées économiques considérables qui bénéficient a) à la ville dans son ensemble, b) au secteur touristique, c) aux commerces de proximité et d) aux résidents des quartiers ciblés.**

Airbnb mobilise l'un des plus puissants leviers économiques dans le monde à la porte des résidents de Montréal. L'industrie touristique représente 9 % du PIB mondial et 5 % des exportations du Québec. Elle est partout source de découverte et d'enrichissement. Grâce à la communauté Airbnb, les visiteurs jouissent d'un plus large et plus abordable choix d'expériences de voyage, les hôtes perçoivent un complément de revenu bienvenu, les retombées économiques sont réparties sur l'ensemble du territoire montréalais et bénéficient à des entreprises implantées dans les quartiers qui ne profitent généralement pas des activités du tourisme.



### Impact sur l'économie dans son ensemble

Les revenus des hôtes et les dépenses journalières des visiteurs ont un impact significatif sur l'économie locale et représentent également un gain pour l'industrie touristique. Sans l'offre d'hébergement Airbnb, **36 % des voyageurs affirment qu'ils ne seraient pas venus à Montréal ou auraient écourté leur séjour.**

# 54,6 M\$

**Retombées économiques totales**

# 821

**Total des emplois induits**

---

Entre avril 2013 et mars 2014, les voyageurs Airbnb ont effectué des dépenses directes grandement contributives à l'économie montréalaise.

**12,2 M\$ Revenu des ménages de Montréal provenant de l'hébergement de voyageurs**

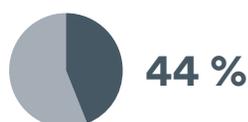
**54,3 M\$ Dépenses dans les commerces de proximité**

“ L'économie émergente du partage entre pairs va devenir un moteur important de l'activité économique du pays, stimulant une croissance de la consommation, augmentant la productivité et catalysant l'innovation individuelle et l'esprit d'entreprise.

Arun Sundararajan, professeur à la Stern School of Business de l'Université de New York  
« Trusting the 'Sharing Economy' to Regulate Itself » (Croyons dans l'autorégulation de l'économie du partage). Blog Economix du New York Times, 3 mars 2014.

## Impact sur le secteur touristique

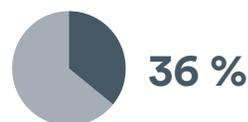
Airbnb attire **de nouveaux visiteurs qui séjournent plus longtemps, qui dépensent davantage et qui sont plus susceptibles de revenir à Montréal.** Ces résultats participent à consolider le secteur touristique en profondeur et à développer de nouvelles perspectives de croissance sans commander d'argent neuf de la Ville ou la construction d'infrastructures financées par l'administration municipale.



Pourcentage des voyageurs ayant visité Montréal pour la première fois



Pourcentage des voyageurs ayant indiqué que leur expérience Airbnb les avait incités à revenir à Montréal



Pourcentage des voyageurs Airbnb qui ne seraient pas venus ou seraient restés moins longtemps sans Airbnb

---

Les voyageurs Airbnb aiment également **se rendre en dehors de Montréal et visiter les alentours.**



Pourcentage des voyageurs ayant indiqué que leur séjour Airbnb les avait incités à visiter les régions en dehors de Montréal



Pourcentage des voyageurs ayant également visité la ville de Québec au cours du même voyage

## Visiteurs Airbnb

**909 \$**

Dépenses totales  
par visiteur et par voyage

---

**147 \$**

Dépenses  
journalières  
moyennes par  
visiteur

+

**35 \$**

Dépenses journalières  
moyennes consacrées  
à Airbnb par visiteur

---

×

**5.0**

Nombre moyen  
de nuitées par séjour

**Les visiteurs  
Airbnb séjournent  
plus longtemps et  
dépensent plus.**

## Visiteurs traditionnels

**760 \$**

Dépenses totales  
par visiteur et par voyage

---

**202 \$**

Dépenses journalières  
moyennes par visiteur

+

**88 \$**

Dépenses journalières  
moyennes consacrées  
à l'hôtel par visiteur

---

×

**2.7**

Nombre moyen de  
nuitées par séjour

Sources : Etude menée auprès des voyageurs Airbnb ; Le Tourisme au Québec en bref, 2011, Tourisme Québec ; Bilan touristique annuel 2013 - Montréal Service de la recherche, Tourisme Montréal. En raison de l'absence de données relatives aux dépenses des visiteurs en hôtel pour Montréal, les dépenses des visiteurs traditionnels sont des estimations basées sur les données

de tous les visiteurs séjournant à Montréal, lesquelles sont ajustées pour tenir compte de la variation des dépenses des visiteurs en hôtel et basées sur les données du Québec (2011). Tous les montants relatifs aux dépenses ont été ajustés à la hausse pour refléter l'inflation. Les dépenses moyennes par jour consacrées à l'hôtel sont tirées des données de Montréal pour 2014.

## Impact dans les quartiers

Les retombées économiques générées par la communauté Airbnb rejoignent des quartiers qui ne bénéficient habituellement pas des dépenses touristiques. En fait, **plus de 85 % des résidences Airbnb sont situées en dehors** des quartiers **de Ville-Marie et du centre-ville de Montréal** où se concentrent plus de **50 % des hôtels montréalais**. Les visiteurs Airbnb préfèrent découvrir et séjourner dans les quartiers avoisinant le secteur touristique de la ville.

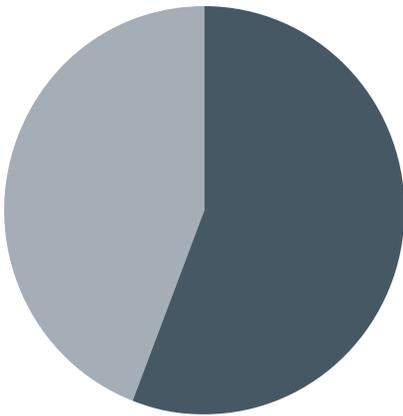
# 86 %

Pourcentage des voyageurs ayant choisi Airbnb parce qu'ils souhaitent séjourner dans un quartier spécifique

# 87 %

Pourcentage des voyageurs ayant choisi Airbnb parce que la situation géographique était plus pratique qu'un hôtel comparable

**Les voyageurs cherchent à séjourner en dehors des quartiers hôteliers traditionnels.**



# 56 %

Pourcentage de la dépense journalière des voyageurs Airbnb effectuée dans le quartier où ils logent

=

# 414 \$

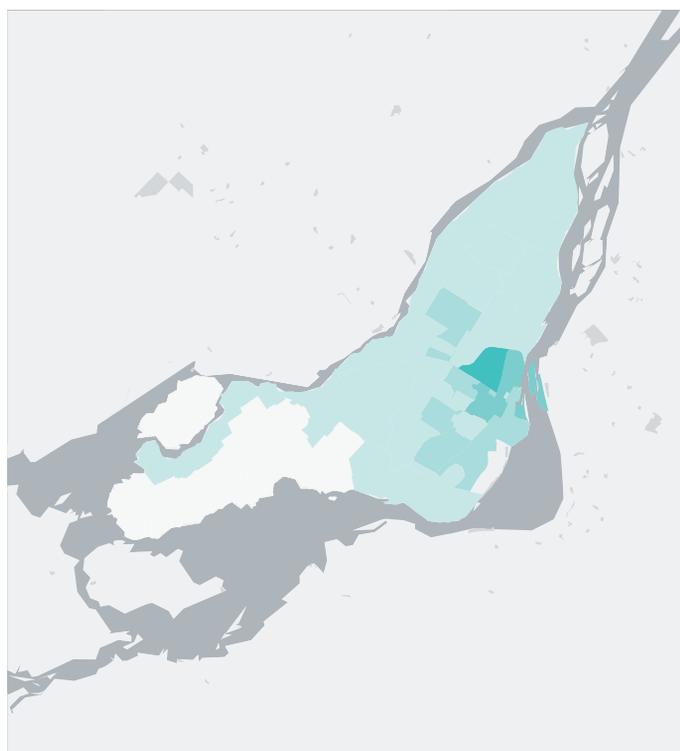
Dépense par voyageur dans le quartier d'hébergement

**Du fait de ces nouveaux lieux de séjour, les commerces de proximité voient leur revenu augmenter.**

Les voyageurs sont beaucoup plus susceptibles d'**explorer les quartiers en dehors des sentiers battus.**

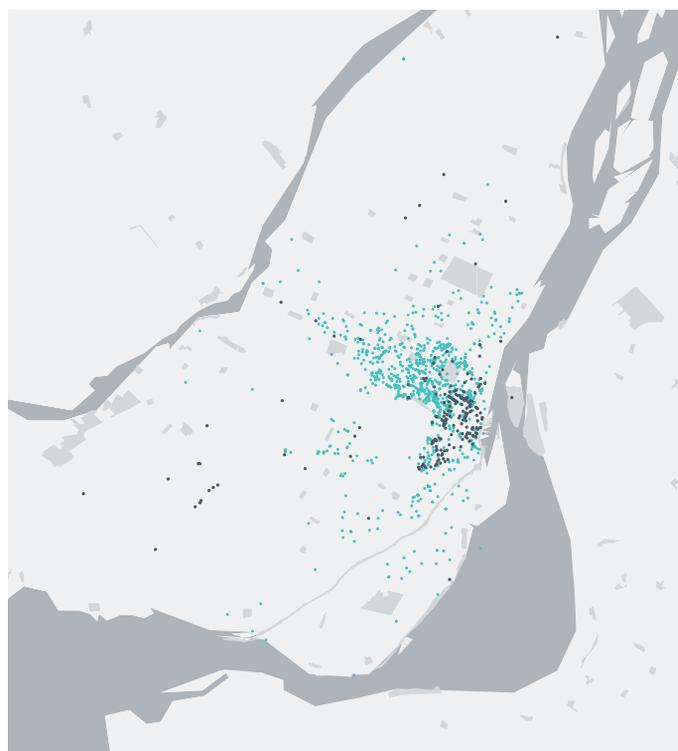
Les hôtes les y encouragent en recommandant des quartiers alternatifs à leurs hôtes, avec **81 % des hôtes préparant des conseils personnalisés.**

VOYAGEURS PAR QUARTIER



>501  
501 – 4000  
4 001 – 8 000  
>8 000

COMPARAISON PROPRIETES AIRBNB/HOTELS



Propriétés Airbnb  
Hôtels

“ J’adore mon quartier et j’adore le fait que les touristes viennent y séjourner, loin de la bulle touristique du vieux port et du cœur du centre-ville, dépensant leur argent dans de formidables commerces de proximité à côté desquels ils passeraient s’ils logeaient ailleurs.

Hôte Airbnb de Montréal



Etude de cas dans deux quartiers

## Mile End

460 hôtes

1 737 000 \$ de revenu total pour les hôtes

10 380 voyageurs accueillis dans le quartier

4 296 000 \$



## La Petite-Patrie

200 hôtes

388 000 \$ de revenu total pour les hôtes

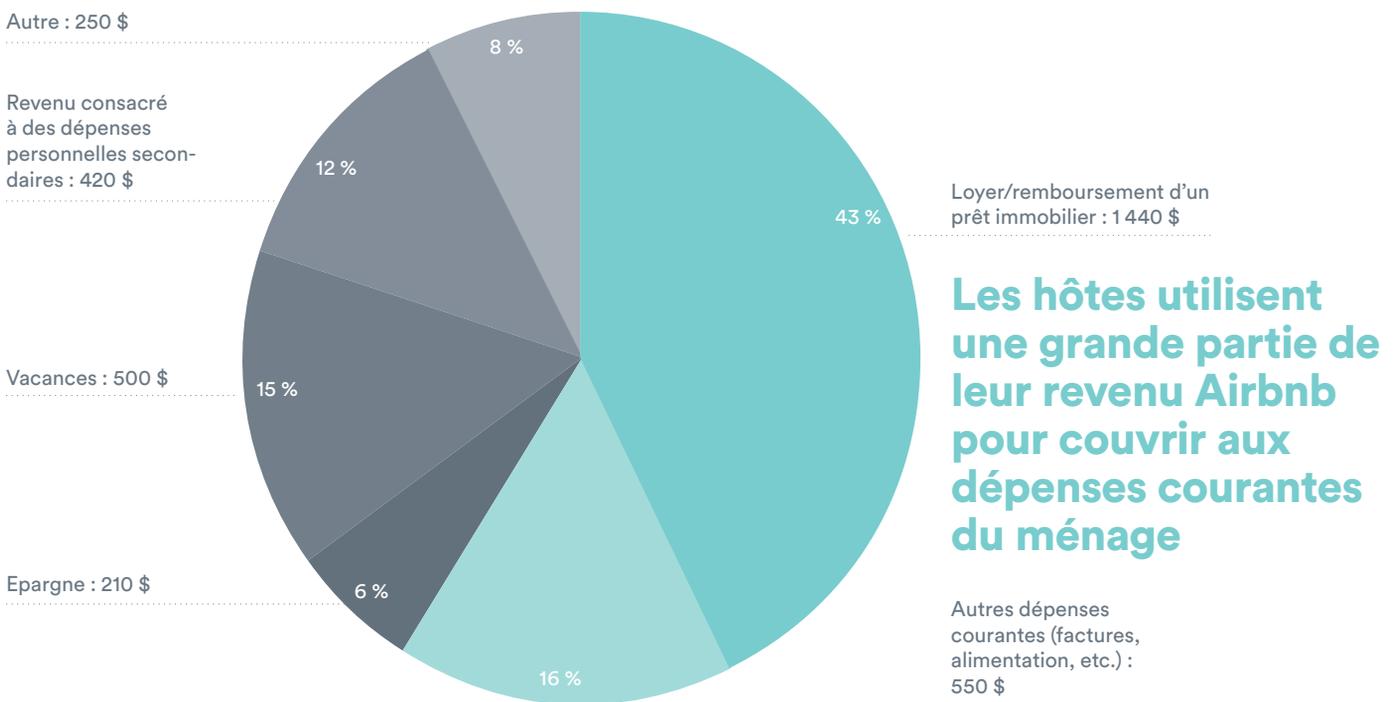
2 030 voyageurs accueillis dans le quartier

839 000 \$ en retombées économiques pour les commerçants  
de La Petite-Patrie

## Impact sur les résidents et les ménages

Airbnb aide de nombreux résidents de Montréal à arrondir leurs fins de mois. L'hôte Airbnb type de Montréal perçoit **280 \$ par mois**, en louant son logement environ 52 nuits par an, soit un peu plus de 4 nuits par mois. Ce revenu, modeste mais non négligeable, a aidé plus de la moitié des hôtes, 54 %, à conserver leur logement.

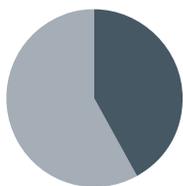
### UTILISATION DU REVENU DE L'HEBERGEMENT



“ J'utilise ce petit complément de revenu pour **rénover ma maison** et, occasionnellement, pour financer un petit voyage.

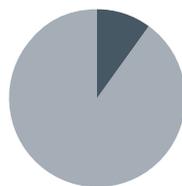
Hôte Airbnb de Montréal

Airbnb aide également les hôtes à se donner les moyens de prendre des risques au plan professionnel et de poursuivre leur rêve. Près de la moitié d'entre eux n'exerce pas une profession traditionnelle et **11 % des hôtes affirment que le revenu Airbnb leur permet de subvenir à leurs besoins** tout en travaillant à la pige.



**42 %**

Pourcentage des hôtes qui sont pigistes, travailleurs indépendants ou qui travaillent à temps partiel



**10 %**

Pourcentage des hôtes pour lesquels le revenu d'appoint Airbnb a permis de développer un nouveau projet d'affaires

“ [L'hébergement de voyageurs sur Airbnb] **m'aide à payer mon loyer et mes factures.** Airbnb a clairement contribué à faire de l'étudiant fauché que j'étais, ayant du mal à joindre les deux bouts, un jeune diplômé prêt à entrer dans la vie active.

Hôte Airbnb de Montréal

“ Airbnb est un modèle de financement entre pairs tout à fait viable et, à maints égards, exemplaire des nouvelles avenues qu’emprunte aujourd’hui le développement local. Le voyageur découvre la vie d’un quartier tout en aidant financièrement l’hôte qui l’héberge

Hôte Airbnb de Montréal









## Echange culturel

Quelque 60 % des voyageurs Airbnb visitant Montréal proviennent de l'étranger et 80 % sont de langue maternelle autre que le français. L'année dernière, **la communauté Airbnb a accueilli 58 400 visiteurs qui parlaient une langue première différente** de la leur.

“ Fondamentalement, [le mouvement de la consommation collaborative] engage la responsabilité de tous. Il s'agit de permettre à chacun de s'assumer en tissant des liens significatifs et enrichissants. Des liens durables qui nous permettent de redécouvrir une humanité perdue, quelque part en chemin, et d'investir les places de marché en ligne avec engagement tel celui d'Airbnb... qui repose sur des relations personnelles plutôt que sur des transactions vides de sens.

Rachel Botsman, auteur, « What's Mine is Yours » (Ce qui est à vous est à moi), TED juin 2012

“ Airbnb s’est révélée être la meilleure des expériences pour nous ! Nous rencontrons des gens du monde entier et avons commencé à échanger avec des hôtes d’autres villes.

Hôte Airbnb de Montréal

“ J’adore rencontrer de nouvelles personnes. Airbnb me permet de le faire en toute sécurité ! Je fais confiance aux voyageurs Airbnb, j’ai le sentiment que ce sont des gens bien.

Hôte Airbnb de Montréal

“ Jusqu’à maintenant, nous n’avons eu que des expériences très positives avec Airbnb. Les gens sont sympathiques et nous offrent une véritable ouverture sur le monde. Nous avons reçu des visiteurs du Japon, d’Australie, de toute l’Europe et de l’Amérique. C’est une expérience vraiment enrichissante rendue possible par Airbnb.

Hôte Airbnb de Montréal

## Airbnb et sa communauté

En plus d'aider les hôtes montréalais à nouer des liens avec des gens de tous les milieux, **Airbnb contribue à créer des relations plus engagées dans la communauté locale**, tels le développement de collaboration entre les hôtes, avec les commerces de proximité et avec les associations de quartier, de manière à se soutenir mutuellement comme hôtes, mais aussi comme membres d'une même communauté.





“ J’ai été agréablement surpris d’accueillir des parents venant rendre visite à leur fils ou leur fille qui vivait dans mon quartier, souvent à l’occasion de la naissance d’un petit-enfant. C’est super d’aider une famille à se retrouver.

Hôte Airbnb de Montréal

“ Mon revenu d’hôte Airbnb me permet de vivre et travailler comme musicien et comme coordinateur dans une association sans but lucratif locale sans m’inquiéter ou avoir à me trouver un boulot où il faut travailler tous les jours de 9 à 17 heures. Ce revenu m’apporte une sécurité financière qui me permet de m’investir dans mon quartier.

Hôte Airbnb de Montréal

## Impact environnemental

En invitant les résidents à partager leurs foyers, Airbnb concourt à l'essor d'un véritable tourisme durable et respectueux de l'environnement. En maximisant l'utilisation des ressources existantes, Airbnb induit des comportements responsables chez les visiteurs comme chez les résidents et, en conséquence, assure une réduction sensible de l'empreinte écologique du voyageur, aussi bien en termes de consommation d'énergie et d'eau que de la quantité de déchets générés.



## Sensibilisation au développement durable

**Les hôtes Airbnb ont tendance à être plus sensibles à la protection de l'environnement que** la moyenne des foyers, par exemple en utilisant des appareils écoénergétiques et en proposant des options de recyclage à leurs voyageurs.

Plus de la moitié des hôtes Airbnb en Amérique du Nord comme en Europe fournissent des articles de toilette réutilisables de manière à réduire le volume de déchets générés. **Quelque 82 % des hôtes Airbnb en Amérique du Nord affirment utiliser au moins un produit de nettoyage « vert » ou « durable »**, contribuant ainsi à diminuer l'utilisation de produits chimiques agressifs.

En séjournant dans une résidence Airbnb plutôt qu'à l'hôtel, les voyageurs se disent de **10 à 15 % plus susceptibles d'utiliser les transports publics, la marche ou le vélo** comme mode de transport principal.

“ [L]orsqu'ils pratiquent la consommation collaborative, les gens développent de nouveaux comportements souvent au profit de l'environnement ”

Tracey Lindeman, journaliste

« The Sharing Economy » (L'économie du partage), The Montreal Gazette, 28 mars 2014

En préférant les résidences Airbnb aux offres d'hébergement traditionnel, on estime que les voyageurs Airbnb à Montréal ont contribué à réaliser les économies suivantes entre avril 2013 et mars 2014 :

**Une économie d'énergie équivalant à 620 maisons**

**Une économie d'eau équivalant à 9 piscines olympiques**

**Une réduction des gaz à effet de serre équivalant aux émissions de 1 070 voitures**

**Une réduction des déchets de 195 tonnes métriques**



**Belle Soeurs**  
THE MUSICAL

2014

SEAGAL

EMO

**Forever PLaid**

2015

SEAGAL

**JACOBSON**

2015

SEAGAL

**THE APPRENTICESHIP**

**DUDDY KRAVITZ**

THE MUSICAL

BOOK AND LYRICS BY DAVID SPENCER

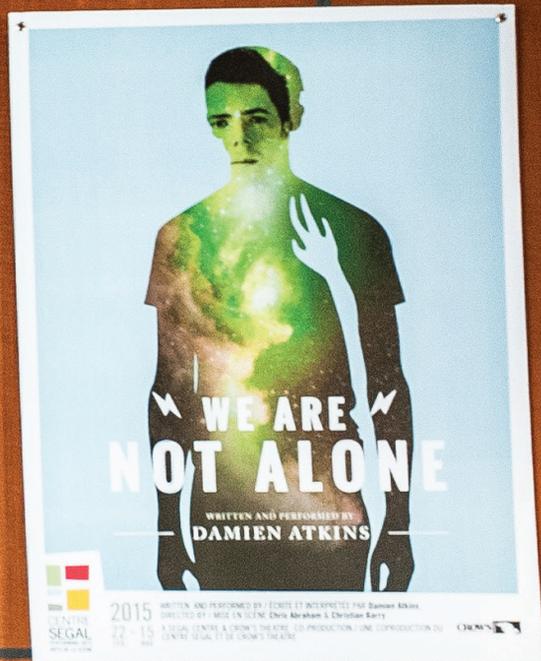
MUSIC BY ALAN MENKEN

2015

SEAGAL

SEAGAL





Bien que l'économie, l'environnement et la communauté de Montréal aient déjà commencé à jouir des bienfaits du partage de logement, la pratique n'en est qu'à ses débuts. La perspective d'ancrer le développement local sur une économie du partage en pleine croissance est d'autant plus réjouissante qu'elle peut se faire à l'égal bénéfice de tous les citoyens.



## Photographie et illustrations

Toutes les photographies de ce rapport sont de **David Vilder, un résident montréalais** qui photographie régulièrement les logements Airbnb pour les hôtes de la ville. Les illustrations sont de l'artiste montréalais, **Julie McLaughlin**. Nous sommes très heureux de découvrir avec la grande communauté Airbnb la contribution de ces artistes de grand talent et de tous ceux qui collaborent à faire de Montréal un endroit merveilleux pour les visiteurs Airbnb.



Né en 1985 à Montréal, David Vilder est un photojournaliste indépendant et un expert en environnement. Il parle français, espagnol et anglais. Diplômé en science politique (B.A.) et détenteur d'une maîtrise en évaluation environnementale de l'université Concordia, l'approche unique de David Vilder est une symbiose entre activisme politique et arts visuels.

Par sa grande expérience des voyages sur tous les continents, il a acquis une polyvalence et une faculté d'adaptation hors du commun. Sa passion des voyages lui a fait découvrir Airbnb en 2011, d'abord comme voyageur puis comme hôte. Depuis, il l'a utilisé régulièrement pour découvrir des villes comme Boston, Paris, Marrakech et San Francisco, tout en partageant ses connaissances sur Montréal comme hôte.

En tant que photographe, il est un collaborateur pour Bloomberg, The Montréal Gazette, Demotix/Corbis et Getty Images. Il travaille également pour Airbnb et Projet Montréal. En tant qu'expert en environnement, David débute une nouvelle carrière chez GestEnv Conseil Inc à Montréal.



Julie McLaughlin, illustratrice indépendante, travaille à Vancouver. Détentrice d'un baccalauréat en design de l'Alberta College of Art and Design depuis 2006, elle réalise des dessins pour des clients dans les domaines de l'édition, du journalisme et de la publicité à l'échelle internationale. Ayant vécu à Montréal dans le passé, elle a compilé des listes et des croquis de ses endroits favoris dans la ville en une seule composition qu'elle a ensuite transformée à l'aide de graphite, de textures et de couleurs numériques.



# Sources de données et méthodologie

## Sources de données

Les conclusions de ce rapport se basent sur des données complètes relatives aux hôtes et voyageurs Airbnb à Montréal entre avril 2013 et mars 2014. Principales sources de données :

### Etude menée auprès des hôtes

Enquête par e-mail menée auprès de 188 hôtes de Montréal ayant hébergé des voyageurs entre avril 2013 et mars 2014. Ces résultats comportent une marge d'erreur de  $\pm 7\%$  dans un intervalle de confiance de 95 %.

### Etude menée auprès des voyageurs

Enquête par e-mail menée auprès de 158 voyageurs ayant voyagé à Montréal entre avril 2013 et mars 2014. Ces résultats comportent une marge d'erreur de  $\pm 8\%$  dans un intervalle de confiance de 95 %.

### Données des réservations

Données des réservations Airbnb entre avril 2013 et mars 2014.

### Analyse de l'impact économique

Jean-Marc Bergevin, économiste de Montréal du bureau B.E.S.T.E, a vérifié l'ensemble des données et calculs et effectué l'analyse d'impact économique.

### Données sur l'impact environnemental

Impact environnemental du partage de son logement : Phase 1 - Rapport, avril 2014. Préparé par la société de conseil en environnement, Cleantech Group.

### Autres sources de données

- Le tourisme au Québec en bref, 2011, Tourisme Québec, Ministère des Finances et de l'Économie (Mai 2013).
- Bilan touristique annuel 2013—Montréal, Service de la recherche, Tourisme Montréal.
- 2014 Tourism Outlook—Montréal. Perspectives du Conference Board du Canada, octobre 2013.
- Statistique Canada. 2013. Profil de l'enquête nationale auprès des ménages.
- Enquête nationale auprès des ménages 2011.

## Méthodologie de l'étude d'impact économique

L'impact économique présenté dans ce rapport a été calculé à l'aide du modèle intersectoriel de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). Les dépenses directes représentent les dépenses effectuées uniquement à Montréal, mais l'impact de ces dépenses a été étudié au niveau de la province.

Ce modèle de programmation linéaire recrée les échanges (entrées-sorties) de l'économie du Québec dans une matrice constituée de 178 secteurs de production et 447 biens et services. Ce modèle calcule l'impact direct et indirect. Avec cette méthode de transfert, l'impact induit a été ajouté pour produire l'impact économique total. Basé sur les résultats d'études précédentes, l'effet multiplicateur induit est estimé à 1,21 pour le PIB et 1,14 pour l'emploi.

L'apport en dépenses directes établi par l'ISQ tient compte de toutes les dépenses effectuées dans la ville de Montréal par des hôtes et par des voyageurs entre avril 2013 et mars 2014. Les résultats incluent 12,2 m\$ de revenu hôte et 54,3 m\$ de dépenses des voyageurs. En raison de fuites dans l'économie de Montréal, une partie de ces dépenses quitte l'économie et ne contribue pas à l'impact économique total.

Les dépenses des hôtes Airbnb sont réparties sur six catégories de dépenses des ménages. Les dépenses journalières des voyageurs sont réparties sur six secteurs : gastronomie, épicerie, achats divers, activités de loisirs, transport et autres services.

L'impact économique présenté dans ce rapport a été calculé par Jean-Marc Bergevin, économiste de Montréal consultant du bureau B.E.S.T.E.