

Québec, le 10 novembre 2015

Projet de loi 67

CET - 018M  
C.P. – P.L. 67  
Encadrement de  
l'hébergement  
touristique

**Projet de loi visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique - Équité pour les hôteliers, qualité pour les touristes**

## **Mémoire vive sur une artère commerciale (Boulangerie Panetier Baluchon 35 ans )**

Objet : **OXYGÉNER LES ARTÈRES COMMERCIALES EN UTILISANT LES RÉSEAUX SOCIAUX (AIRBNB) COMME LEVIER ÉCONOMIQUE**

A qui de droit,

Donnez nous de l'oxygène !!

Il est pertinent pour les commerçants-proprétaires d'immeubles sur les artères commerciales de pouvoir diversifier leur offres de services. Une baisse de l'achalandage sur les artères commerciales et du même coup une hausse excessive de la taxe d'affaires nous incite à innover.

La résidence touristes génère une entrée de fonds considérable, un investissement mineur et une hausse de l'achalandage tout aussi considérable sur une artère commerciale déjà asphyxiée. De plus le client **\*\*résidence touristes\*\*** est majoritairement sans voiture et ne peut consommer que localement.

### **RÉGLEMENTATION ÉCONOMIQUEMENT ASPHYXIANTE SPÉCIFIQUEMENT SUR LES ARTÈRES COMMERCIALES**

Fréquemment, la possibilité d'innover, de modifier notre panier d'offres de services à la clientèle de l'artère commerciale est empêchée par une lourdeur administrative de la Ville et des gouvernements, une réglementation excessive et abusive, asphyxiant l'économie.

Après 35 ans d'opération d'une boulangerie dans la Ville de Québec, quartier St-Jean Baptiste, il nous est impossible d'augmenter le nombre de tables, d'offrir un verre de vin, d'offrir l'unique appartement de l'immeuble à la clientèle touristique, etc. Les règlements tuent. Plus de 70 commerces ont déjà fermés....depuis 2009. D'autres continuent à végéter lamentablement.

Les moratoires et la nécessité d'un changement de zonage, si lourd, complexe et onéreux, font en sorte qu'un non-proprétaire abandonne l'artère commerciale et fuit. Il est à se questionner sur la pertinence de qualifier de **\*\*commerciale\*\*** une artère si lourdement hypothéquée a l'égard de sa liberté de commerce ?

## FISCALITÉ MUNICIPALE DISCRIMINATOIRE ET ANTI-DÉVELOPPEMENT DURABLE

Plus les propriétés prennent de la valeur, moins il est possible de refiler le coût de cette taxe d'affaires dans le prix. Il s'avère que le propriétaire du commerce, à même son salaire, assume le coût de la taxe d'affaires, d'où un salaire net de plus en plus petit et invivable.

A titre d'exemple, ma boulangerie (Ville de Québec, rue St- Jean) a vu sa taxe d'affaires croître de 8900 \$, à 18 900 \$ en 2012.

Présumons un bénéfice net de 5% annuellement. Cela nécessite des ventes annuelles de 400,000.\$ uniquement pour dégager une masse monétaire de 20 000 \$ couvrant ainsi annuellement la dépense "Taxe d'affaires de la Ville de Québec". Pouvez-vous imaginer l'ampleur de la tâche à produire pour un artisan (boulangier, boucher, coiffeur, couturier, cordonnier) une production de \$400,000.00 pour couvrir uniquement cette taxe ?

Il s'avère que si je ne peux hausser les prix de mes produits alors je devrai assumer cette taxe à même mon salaire personnel. L'importance pour un propriétaire artisan ou commerçant, d'avoir accès au revenu généré par les résidences touristes devient des plus intéressants.

Par contre, si je parvenais à hausser les prix de mes produits alors il est admissible et considéré que les clients qui achèteront les produits de proximité paieront plus cher en consommant localement, dans le quartier St-Jean Baptiste ??? Cette démonstration est aussi à l'encontre de tout développement durable ??? Il n'est donc pas surprenant de découvrir chez les commerçants-locataires la fermeture de leur entreprise sur une artère commerciale pour la relocaliser en banlieue ou dans les Powercenters. Une fiscalité municipale qui avantage les méga-centres au détriment des artères commerciales.

A Québec, dans mon quartier, la fiscalité municipale basée sur la valeur immobilière peut aussi être qualifiée de "discriminatoire".

Combien d'artisans voudront sacrifier une première tranche de 400 000 \$ de production afin de satisfaire les besoins de la Ville ?

Ainsi le cordonnier, la lavandière, des couturières, des coiffeuses, quelques traiteurs ont liquidé leurs actifs. Depuis 2009, soixante-dix commerçants ont liquidé leurs actifs dans le quartier St-Jean Baptiste, Ville de Québec. Il s'agit donc, à mon avis, d'une fiscalité municipale discriminatoire qui tue et qui va à l'encontre des principes d'un marché de proximité et de développement durable. L'absence de liberté de commerce et la volonté de toujours encadrer tuent...

La Clientèle internationale de type **\*\*Résidence Touristes\*\*** est un apport économique remarquable qui contribue à maintenir en place des artisans, des commerçants.

Le paiement de la taxe municipale nécessite que je puisse louer mon appartement au moins 105 jours par année. Taxes / prix à la journée \$ 18,900 / \$ 180.00 = 105 jours de location

A cela doit s'ajouter un certain nombre de jours pour entretenir l'appartement .....

J'ajoute cette information car de limiter à un certain nombre de jour annuellement, la permission d'offrir notre appartement en **\*\*résidence touristes\*\*** peut faire en sorte que les objectifs économiques recherchés ne pourront être atteints.

**QUARTIER ST-JEAN BAPTISTE, TAUX ÉLEVÉ D'INOCCUPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX,  
-----70 COMMERCES FERMÉS DEPUIS 2009.**

L'artère commerciale rue St-Jean, quartier St-Jean Baptiste, est aussi affectée économiquement depuis 2009. Comme il appert à la liste non exhaustive ci-dessous, plus de soixante-dix (70) commerces du quartier St-Jean Baptiste ont fermé, fait faillite, ou subi une liquidation par le commerçant. Ce sont autant de familles ou de gens qui ont vu fondre leur revenu, annuler la valeur de revente de leur commerce, annuler la principale valeur de leur fond de pension et pour certains hypothéquer leur retraite par l'utilisation de leur REER existant. Ce sont autant de familles qui ont aussi quitté le quartier.

En date de ce jour, 17 locaux commerciaux demeurent inoccupés et pour certains depuis quelques années. Il en a été ainsi depuis 2009.

**QUARTIER ST-JEAN BAPTISTE, TAUX ÉLEVÉ D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS**

Il a été identifié par la SCHL que les quartiers St-Jean Baptiste et St-Rock ont les taux d'inoccupation les plus élevés de la Capitale- Nationale (Voir Rapport sur le marché locatif 2013, SCHL), que le roulement des locataires est aussi très élevé, que la valeur ajoutée au coût de location ne permet pas la rénovation des loyers, que la bruyance et l'achalandage des artères commerciales font fuir les locataires de longue durée, que pour attirer des locataires quelques mois gratuits doivent leur être donnés (Le Devoir 07 août 2014= *Étonnante vague de rabais à Québec*), que le surplus de logements neufs dans la Capitale- Nationale a provoqué un déplacement des locataires au détriment des vieux logements non rénovés des quartiers St-Jean Baptiste et St-Rock

Il a été illustré dans le Journal de Québec du samedi 04 juillet 2015 une baisse de la population dans le Vieux Québec (-10 %) et St-Jean Baptiste de (-4 %).

Une baisse totale de 14 % de la population a nécessairement un impacte négatif sur l'économie de l'artère commerciale, génère des appartements inoccupés, une baisse des revenus et qui au même moment une hausse considérable de la taxe d'affaires a fait fondre le salaire ou la marge bénéficiaire du propriétaire. L'effet économique cumulé génère plusieurs fermetures depuis 2009.

**SOLUTIONS : ZONAGE RÉSIDENCE TOURISTES POUR UNE CLIENTÈLE CAMPING URBAIN OU AIRBNB**

Il a été identifié que la clientèle **\*\*résidence touristes\*\*** permet au coût de location, une valeur ajoutée supportant la rénovation des appartements et la hausse vertigineuse des taxes municipales, taxes d'affaires pour les commerces (étonnamment basées sur la valeur des immeubles qu'ils occupent) que ce type de touristes n'a que faire des hôtels avec étoiles, que la traçabilité des commentaires publics (Airbnb et autres) sur chacun des hôtes et clients devient une garantie irréfragable, que cette clientèle **\*\*résidence touristes\*\***

aime faire ses achats localement, augmente l'achalandage des artères commerciales, aime se faire à manger à l'appartement, aime laver son linge à l'appartement, aime recevoir à l'appartement, que cette clientèle peut et doit être qualifiée de *Camping Urbain* et non d'hôtellerie et qu'à défaut d'accueil pour cette clientèle *Camping urbain* à Québec, elle optera pour une autre destination. Les électroménagers les plus sollicités sont le réfrigérateur, le four, et la laveuse-sécheuse à linge...effectivement les adultes après leur séjours aiment retournés avec du linge propre dans leurs valises car ils retournent au travail le lendemain du séjour. Ils aiment beaucoup échanger, rencontrer et connaître du monde du quartier. Fraterniser, partager est aussi leur façon de vivre.

L'offre d'un appartement meublé avec électroménager n'est présentement pas comblée par le secteur de l'hôtellerie.

Le plus haut taux élevé d'inoccupation des appartements selon la SCHL se retrouve dans le quartier St-Jean Baptiste et d'insuffler un apport économique a effet multiplicateur, par un zonage résidence touristes, n'est que bénéfique pour l'artère commerciale.

De plus, l'offre d'un service résidence touristes ne nécessite pas de gros investissements puisque nous avons déjà investi dans notre immeuble et occupons le logement à offrir à une clientèle résidence touristes.

Aucunes subventions des paliers de gouvernements ne sont nécessaires à cet égard.

Par contre, comme énoncé dans le cas de ma boulangerie, une réorientation de notre commerce afin d'assurer un revenu de 400000 \$ nécessitera de gros investissements.

Comme déjà dit, soixante-dix (70) commerces ont disparu depuis 2009, 14 % de la population a aussi disparue, de nombreux locaux commerciaux demeurent inoccupés, plusieurs vieux logements résidentiels demeurent aussi inoccupés, l'achalandage commercial et résidentiel du quartier s'est déplacé ....Et de nombreux commerçants propriétaires d'immeuble souffrent encore !!!

La **\*\*résidence touristes\*\*** vient augmenter l'achalandage et ajoute une valeur ajoutée à nos immeubles et à nos commerces. L'occupation par des touristes de ces logements inoccupés et ou celui du propriétaire génèrera rapidement une consommation locale et à l'avantage de l'artère commerciale.

*Il est proposé que les résidences touristes servent de levier économique pour les artères commerciales ;  
Que ce levier économique soit sans taxes et non limitatif en termes de jours, afin de maximiser pour la durée du rétablissement économique des artères commerciales l'apport réel de nouvel argent dans le quartier.*

Une intervention rapide s'impose, une gouvernance des artères commerciales est pertinente et urgente.

Le laisser faire tue.

Donnez nous de l'oxygène !!!

Pierre-Claude Poulin  
Boulangerie Panetier-Baluchon

418 522-3022 Boulangerie  
418 952-3022 Cellulaire  
418 389-0622 Ferme céréalière

**Quartier Saint-Jean-Baptiste**  
**Liste des commerces fermés depuis 2009**

1. Pointe des Amériques – 2012
2. Tribune Café – 2012
3. Remplaçant de Tribune Café (hamburger) 2013
4. Pizzeria El Teatro 2015
5. Bistro l'autre 2015
6. Boulangerie Première moisson
7. Boulangerie St-Honoré
8. Restaurant Zorba le Grec
9. Oeuforie
10. Esther P.
11. Création Suzanne
12. Diana (75 ans) – 2010
13. Le Commensal (35 ans) – 2013
14. Blue Bar Grill
15. Popesa I (faillite) – 2013
16. Popesa II (fermeture) – 2014
17. Imagerie – 2010
18. Style de vie (sous-vêtement) – 2013
19. Bonbon
20. Ecologik – 2011
21. Québec Mix – 2012
22. Telus
23. Samurai (restaurant japonais)
24. Nastasia annonce sa fermeture
25. Panetier-Baluchon (vendu repris et à vendre) – 2012 (louer) 2014
26. Boutique Mec (novembre 2015)
27. Aquarium (vendu) – 2014
28. Tutto Gelato (vendu) – 2014
29. Épicerie arabe Danny (voisin de J.A. Moisan) –2013
30. Savonnerie
31. Coiffure Maxime – 2013
32. Cup Cake – 2014
33. Traiteur Pineault 2015
34. Vidéo et nourriture pour animaux – 2014
35. Erico (vendu) – 2014
36. Taxi (sous-vêtement)
37. Clos à Justin (vêtement pour enfants)
38. La Loge (restaurant)
39. Musique du Faubourg
40. Lavandière 2015
41. Allo-Stop
42. Colchic
43. Lobo Lavidá

44. Les Mauvais Garçons – 2013
45. Style de vie II – 2013
46. M. Balayeuse
47. Copiste du faubourg – 2014
48. Restaurantr Éclectique
49. Pizza 2 pour 1
50. Épicerie Langlois (vendu)
51. Boucherie Bégin – 2012
52. Futon, etc.
53. Restaurant grec
54. Restaurant Cucina
55. Restaurant Carthage
56. Duchesse d'Aiguillon (déménagé de la rue d'Aiguillon à Saint-Jean)
57. Restaurant Dana
58. Restaurant asiatique
59. Restaurant bar
60. Trempe Brocanteur – 2013
61. DVD Déjà vue
62. Atelier de lutherie Moustache
63. Librairie Rock & Livre
64. Hotches 2015
65. Cordonnerie Hébert – 2009
66. Restaurant chinois (avant Noosphère)
67. Noosphère
68. Le Colisée du livre 2015
69. Artisan du cuir D'Aiguillon
70. Lady cookies 2015

Références personnelles et conjointes avec la SDC  
De 2009 à novembre 2015