

# **« Choisir le droit au logement et la qualité de vie des résident.e.s »**

Mémoire présenté par le

Bureau d'animation et information logement (BAIL)

dans le cadre des consultations publiques sur l'hébergement touristique

Le Bureau d'animation et information logement (BAIL) est un groupe de défense des droits des locataires. Actif depuis 1970, il mène des luttes et des mobilisations afin d'améliorer les conditions de logement des locataires. Il intervient régulièrement sur la place publique sur des enjeux tels le contrôle du coût des loyers, la protection du parc locatif, la lutte contre l'insalubrité. De plus, chaque année, il intervient directement auprès de quelques milliers de locataires de Québec en les informant de leurs droits et recours en lien avec le logement.

C'est donc principalement sous l'angle de la défense du droit au logement et des droits des locataires que le BAIL participe à cette consultation sur l'hébergement touristique. La popularité grandissante des plateformes de location à court terme de logements, particulièrement dans les quartiers centraux, entraîne plusieurs conséquences néfastes pour les locataires : perte de logements locatifs, pression à la hausse sur le coût des loyers, menace au droit au maintien dans les lieux, accroissement de la gentrification, problématique de qualité de logements, perte du droit à la jouissance paisible des lieux, détérioration des milieux de vie, etc.

Pour contrer ces menaces, qui affectent encore plus durement les ménages à faible revenu, il faut faire des choix. Entre les profits rapides de certains et le droit au logement pour tout le monde, entre l'expérience de voyage des touristes et la qualité de vie des résident.e.s, le BAIL n'hésite pas. Il appelle la Ville de Québec à prendre des mesures afin de combattre vigoureusement ce type d'hébergement touristique.

Dans les pages qui suivent, un bref portrait de l'hébergement de type Airbnb à Québec sera présenté de même que les impacts et les revendications du BAIL.

## 1. Portrait de l'hébergement de type Airbnb à Québec<sup>1</sup>

Parmi les différentes plateformes de location de logements à court terme, Airbnb est la plus connue et la plus utilisée. C'est donc sur cette plateforme que nous concentrons notre attention afin de dresser le portrait de l'hébergement touristique via les plateformes de location en ligne à Québec.

### A. Explosion des annonces

En janvier 2018, selon AirDNA, il y avait 2253 annonces actives sur Airbnb pour la Ville de Québec. Le nombre d'annonces varie selon la période. Sans surprise, c'est en été, en juillet et août, que l'activité a atteint son sommet (un peu plus de 2400 annonces actives).

Airbnb prolifère de manière inquiétante à Québec. Entre janvier 2017 et janvier 2018, le nombre d'annonces actives a augmenté de 39,1 %. Faut-il un contrôle strict de la part des autorités municipales et provinciales, la tendance risque de s'accroître.

Le mythe de la location d'une chambre libre dans un logement et du partage de l'espace avec l'hôte est loin de la réalité. En fait, près du 2/3 des annonces actives sur Airbnb en janvier 2018 concernaient la location d'un logement entier (1451 annonces). Il s'agit d'une augmentation de 51,5 % par rapport à janvier 2017.

### Annonces actives sur Airbnb pour la Ville de Québec, janvier 2017-2018

Type de logement	Janvier 2017	Janvier 2018	Variation
Logement entier	958	1451	+ 51,5 %
Chambre privée	638	784	+ 22,9 %
Chambre à partager	24	18	- 25 %
Total	1620	2253	+ 39,1 %

Source : AirDNA, Market minder pour la Ville de Québec, mars 2018

Selon AirDNA, de février 2017 à janvier 2018, des logements entiers ont été réservés 203 009 nuits sur Airbnb à Québec. Si on compare les nuits réservés durant la période située entre

<sup>1</sup> Les données présentées sont issues de deux sources : le rapport Market minder d'AirDNA pour la Ville de Québec en date du 04 mars 2017 et le site InsideAirbnb en date de septembre 2017.

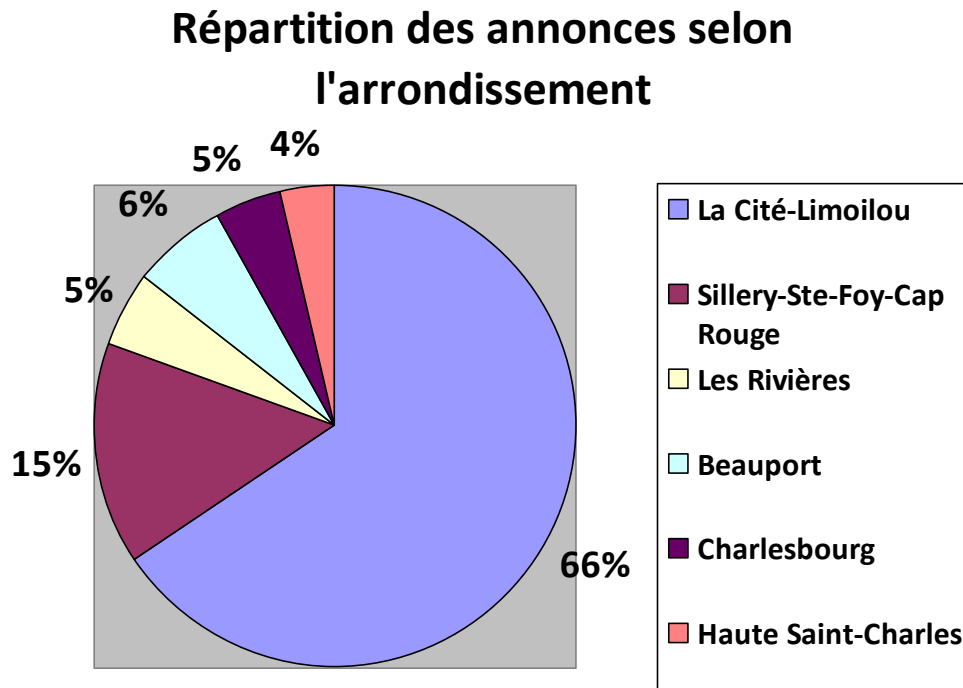
octobre 2017 et janvier 2018 à celles réservées durant la même période l'année précédente, on constate une augmentation de 84,3 %.

Le marché Airbnb aurait donc rapporté 33,9 millions \$ entre février 2017 et janvier 2018. La plus grande partie de ces revenus a été obtenue en contravention avec les règles municipales et provinciales puisque probablement autour de 90 % des logements entiers ne respectent pas la réglementation. En comparant les mêmes périodes que celles des nuits réservées, le marché a augmenté de 91,1 % en un an.

Hôtes et voyageurs devant payer des frais à Airbnb, l'entreprise a engrangé autour 5 millions de dollars avec les réservations à Québec...

### B. Quartiers centraux envahis

Évidemment, la majorité des annonces sont concentrées dans les quartiers centraux de Québec. 66 % des annonces sont situés dans l'arrondissement La Cité-Limoilou. Quand on regarde seulement les logements entiers, la concentration est encore plus importante; 71 % sont situés dans l'arrondissement.



Source : InsidAirbnb, septembre

L'arrondissement Sillery-Ste-Foy-Cap rouge obtient également une bonne part des annonces avec 15 % du total. Les quatre autres arrondissements de Québec se partagent le reste, soit environ 20 % de l'assiette.

Dans les quartiers centraux de Québec, la part de logements entiers loués sur Airbnb est importante. En septembre dernier, 2,2 % de l'ensemble des logements privés<sup>2</sup> étaient offerts sur la plateforme. Cette proportion est dix fois plus élevée que dans le reste de la Ville.

Le Vieux-Québec/Cap Blanc/Colline parlementaire arrive en tête. Près d'un logement privé sur 20 dans le quartier est offert sur Airbnb. Suivent Saint-Jean-Baptiste et Saint-Roch avec respectivement des taux de 3,2 % et 2,8 %. Même dans Saint-Sauveur et Vieux-Limoilou, deux quartiers populaires historiquement moins touristiques, la proportion de logements à louer sur Airbnb est assez forte (1,5 % et 1,4 %).

### Nombre et taux de logements entiers sur Airbnb dans les quartiers centraux de Québec

Quartier	Nombre de logements entiers sur Airbnb <sup>3</sup>	Taux de logements entiers sur Airbnb par rapport au total de logements privés <sup>4</sup>
Vieux-Québec/Cap Blanc/Colline Parlementaire	240	4,6 %
Saint-Jean-Baptiste	191	3,2 %
Saint-Roch	150	2,8 %
Saint-Sauveur	143	1,5 %
Vieux-Limoilou	98	1,4 %
Montcalm	96	1,1 %
Total quartiers centraux	918	2,2 %
Total Ville de Québec	1436	0,5 %
Total Ville de Québec hors quartiers centraux	518	0,2 %

<sup>2</sup> Selon la définition de Statistiques Canada : Un ensemble de pièces d'habitation conçues ou transformées qu'occupent ou pourraient occuper une personne ou un groupe de personnes. De plus, un logement privé doit être doté d'une source de chauffage ou d'énergie et doit fournir un espace clos permettant de s'abriter des intempéries, comme en atteste la présence de murs d'enceinte et d'un toit ainsi que de portes et fenêtres offrant une protection contre le vent, la pluie et la neige.

<sup>3</sup> Source <http://insideairbnb.com/quebec-city/>, septembre 2017.

<sup>4</sup> Pour le nombre de logements privés par quartier, c'est l'outil GéoRecherche sur le site de Statistiques Canada qui a été utilisé. Nous avons fait une recherche par aires de diffusion.

### C. Taux d'occupation élevés

On connaît le mythe; les hôtes Airbnb ne mettraient en location que sporadiquement leur logement et ces locations permettraient à des ménages avec peu de moyens de disposer d'un revenu d'appoint. Pourtant, dans les faits, la majorité des logements entiers sur Airbnb sont loués de manière régulière.

Dans les quartiers centraux de Québec, 50,6 % des logements entiers offerts sur Airbnb ont un taux d'occupation très élevé, ayant été loués 100 jours et plus dans la dernière année. Pour 18,4 % d'entre eux, le taux d'occupation est élevé, le nombre de jours de location se situant entre 51 et 99. 19 % ont été loués entre 16 et 50 jours, un taux d'occupation moyen. Enfin, les hôtes qui ne louent que quelques fois par année leur logement sont l'exception; à peine 12,1 % des logements ont été loués 15 jours et moins.

**Nombre de logements entiers loués sur Airbnb  
selon le nombre de nuits réservées dans les quartiers centraux<sup>5</sup>**

Quartier	Logements entiers	15 jours et -	16 à 30 jours	31 à 50 jours	51 à 75 jours	76 à 99 jours	100 jours et plus
Saint-Sauveur	145	13 (9,0 %)	14 (9,7 %)	15 (10,3 %)	22 (15,2 %)	16 (11,0 %)	65 (44,8 %)
Saint-Roch	165	18 (10,9 %)	14 (8,5 %)	12 (7,3 %)	16 (9,7 %)	11 (6,7 %)	94 (57,0 %)
Saint-Jean-Baptiste	208	22 (10,6 %)	25 (12,0 %)	19 (9,1 %)	15 (7,2 %)	15 (7,2 %)	112 (53,8 %)
Vieux Québec/CB/CP	245	27 (11,0 %)	20 (8,2 %)	22 (9,0 %)	20 (8,2 %)	16 (6,5 %)	140 (57,1 %)
Vieux-Limoilou	100	18 (18 %)	11 (11 %)	6 (6 %)	12 (12 %)	10 (10 %)	43 (43 %)
Montcalm	80	16 (20 %)	13 (16,3 %)	8 (10 %)	9 (11,3 %)	11 (13,8 %)	23 (28,8 %)
Total	943	114 (12,1 %)	97 (10,3 %)	82 (8,7 %)	94 (10,0 %)	79 (8,4 %)	477 (50,6 %)

<sup>5</sup> Nous avons procédé à une compilation manuelle à partir de la carte que l'on trouve sur AirDNA. Chaque annonce est située sur cette carte et AirDNA présente certaines informations par annonce (le prix moyen par jour et le revenu annuel estimé). Pour trouver le nombre de nuits réservées, nous avons divisé le revenu annuel par le prix moyen par jour.

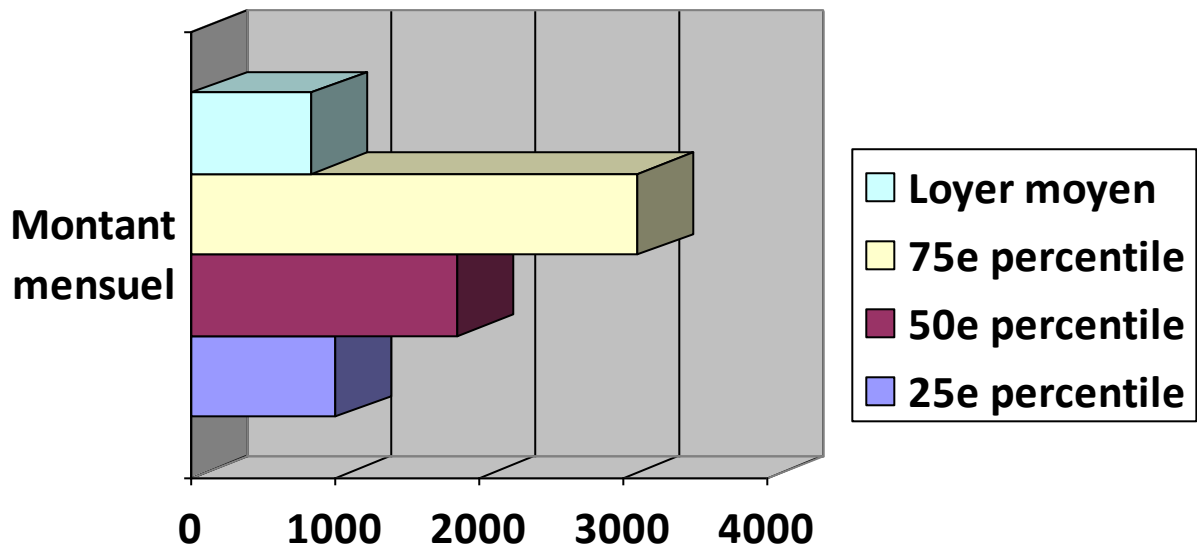
#### D. Airbnb, c'est payant!!

Simple revenu d'appoint, Airbnb? Ne soyons pas dupes! Il s'agit d'une activité économique extrêmement lucrative.

Le site AirDNA donne une bonne idée de l'ampleur des gains possibles. Dans la section consacrée aux revenus, AirDNA présente différents percentiles de revenus pour chaque mois pour les annonces ayant été réservées à au moins une reprise dans le mois.

On a regardé les revenus pour les logements entiers composés de deux chambres à coucher. Sur une base annuelle, un hôte dont les revenus le placeraient chaque mois au niveau de la médiane obtiendrait un revenu mensuel moyen de 1851 \$. L'hôte dont les revenus le placeraient dans le 75<sup>e</sup> percentile aurait un revenu mensuel de 3102 \$. Quant à lui, l'hôte qui fait des revenus moindres le plaçant dans le 25<sup>e</sup> percentile empocherait malgré tout un revenu moyen de 1003 \$ par mois. Même pour ce dernier, c'est encore bien au-dessus du loyer moyen de 831 \$ dans le parc locatif dans l'agglomération de Québec pour les logements de deux chambres à coucher<sup>6</sup>!

**Revenu mensuel moyen obtenu sur Airbnb pour les logements de deux chambres à coucher par rang percentile et loyer moyen de la SCHL à Québec**



<sup>6</sup> Rapport sur le marché locatif, RMR de Québec. SCHL, automne 2017.

Quand on fixe notre attention sur les logements entiers qui ont été réservés plus de 75 nuits lors de la dernière année, on constate que les revenus possibles sont très élevés. En moyenne, les 556 logements entiers ayant été réservés 76 jours et plus ont rapporté un revenu annuel de 26 754 \$.

**Revenu annuel et nombre de nuits réservées lors de la dernière année pour les logements entiers ayant été réservés 76 nuits ou plus sur Airbnb (source AirDNA)**

Quartier	Logements entiers loués 76 nuits et plus	Revenu annuel	Nuits réservées
Saint-Sauveur	81	16 036 \$	166
Saint-Roch	105	25 442 \$	198
Saint-Jean-Baptiste	127	28 126 \$	167
Vieux-Québec/CB/CP	156	35 453 \$	167
Vieux-Limoilou	53	18 734 \$	161
Montcalm	34	23 797 \$	147
Total	556	26 754 \$	171



## 2. Les impacts pour les locataires et les résident.e.s

### A. *L'hébergement de type Airbnb jette des locataires à la rue*

Comme nous venons de voir, les possibilités de revenus sont immenses avec l'hébergement de type Airbnb. Le marché locatif conventionnel ne peut pas compétitionner. L'appât du gain rapide amène donc certains propriétaires à changer l'affectation de logements locatifs afin de les convertir en résidence de tourisme, illégale ou légale.

Des locataires ont contacté le BAIL ou dénoncé publiquement leur situation<sup>7</sup>. Dans certains cas, les propriétaires agissent dans l'illégalité en souhaitant profiter de la manne Airbnb même si leurs logements sont situés dans des zones où les résidences de tourisme sont interdites. Des locataires subissent des pressions visant à les amener à accepter des ententes de résiliation de bail. D'autres subissent des abus de droit de la part de leurs propriétaires, par exemple des reprises de logement frauduleuses visant à se débarrasser du locataire pour relouer le logement à des touristes.

Dans d'autres cas, dans des zones permettant les résidences pour tourisme, des propriétaires vont y aller par les voies légales pour contrer le droit au maintien dans les lieux des locataires en procédant à une éviction pour changement d'affectation.

Dans un cas comme dans l'autre, le résultat est le même pour les ménages locataires : ils perdent un logement où ils résident depuis parfois de nombreuses années. Comme bien des ménages à revenus modestes, ils sont parfois déracinés de leur quartier, de leur milieu de vie.

### B. *L'hébergement de type Airbnb fait augmenter les loyers*

Bien que l'hébergement de type Airbnb demeure en phénomène relativement nouveau dont les impacts ont été assez peu étudiés, certains chercheurs commencent à se pencher sur ses conséquences à la hausse sur le coût des loyers<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> <https://www.lesoleil.com/affaires/airbnb-un-mois-de-loyer-en-quat-jours-045385c3429fdf56443f85444234bca9>

<sup>8</sup> Voir David Wachsmuth, Danielle Kerrigan, David Chaney, Andrea Shillolo. Short term cities : Airbnb's impact on Canadian housing markets, Urban Politics and gouvernance research group school of urban planning, McGill University.

Voir Philippe Hurteau, Institut de recherche et d'informations socioéconomiques, <http://journalmetro.com/actualites/montreal/1163090/une-hausse-des-loyers-tres-inquietante-a-montreal-selon-liris/>

Considérant l'importance du nombre des logements entiers sur Airbnb offerts en permanence aux touristes, il nous semble évident qu'une grande partie de ceux-ci sont des logements qui ont été retirés du parc de logements locatifs. La diminution de l'offre de logements entraîne un effet inflationniste sur l'ensemble des loyers de la région.

De plus, des locataires ont témoigné au BAIL d'un certain chantage exercé par leurs propriétaires. Certains propriétaires n'hésitent pas à faire planer la menace de la conversion du logement locatif en résidence de tourisme afin de forcer les locataires à accepter d'importantes augmentations de loyer.

### *C. L'hébergement de type Airbnb nuit au tissu social des quartiers*

Enfin, il est aussi à noter que l'hébergement de type Airbnb a des conséquences sur la qualité de vie des résident.e.s. L'ampleur du phénomène menace le tissu social des quartiers. L'effritement des liens de voisinage et le va-et-vient incessant de personnes inconnues dans les immeubles peuvent accroître le sentiment d'insécurité pour les résident.e.s. De plus, le rythme de vie des vacanciers ne fait pas toujours bon ménage avec celui des résident.e.s. Plusieurs vont se plaindre du bruit et du dérangement

L'augmentation de la présence touristique amène également certaines craintes quant à la perte de commerces de proximité abordables qui risquent d'être remplacés par des commerces s'adressant aux touristes qui peuvent avoir des moyens financiers que bien des ménages locaux n'ont pas.

### 3. Les revendications du BAIL

Pour le BAIL, il est nécessaire de mettre en place des balises claires et des mesures de contrôle qui feront en sorte de diminuer fortement l'hébergement de type Airbnb à Québec.

*Revendication 1 : Interdire que des logements entiers soient réservés principalement à l'hébergement touristique.*

Pour le BAIL, aucun logement entier ne devrait pouvoir servir à faire principalement de la location touristique. Le zonage ne devrait plus autoriser des résidences de tourisme. Ce type d'hébergement touristique n'a pas sa place dans des quartiers résidentiels, encore plus particulièrement dans des quartiers densément peuplés comme les quartiers centraux de Québec.

*Revendication 2 : Permettre un certain hébergement collaboratif en autorisant les résident.e.s à louer leur lieu de résidence principale quinze nuits par année.*

Le BAIL est quand même en accord avec l'idée de permettre l'hébergement collaboratif. Toutefois, ce type d'hébergement doit être bien encadré. Les résident.e.s devraient pouvoir louer leur lieu de résidence principale quelques nuits par année. Le BAIL croit que la limite de 15 nuits par année est un compromis raisonnable qui permettra aux hôtes d'obtenir un revenu d'appoint tout en ne menaçant pas le droit au maintien dans les lieux des locataires.

*Revendication 3 : Augmenter les ressources d'inspection afin de s'assurer du respect des règles.*

Pour s'assurer l'application des règles, pour éviter l'hôtellerie illégale et les injustices fiscales, la Ville devra augmenter de manière importante les ressources consacrées à l'inspection.

*Revendication 4 : Concernant les couettes et cafés, un contingentement devrait être mis en place dans les quartiers centraux de Québec.*

Pour éviter une augmentation importante des couettes et cafés, le BAIL souhaite également qu'un contingentement soit mis en place dans les quartiers centraux de Québec.