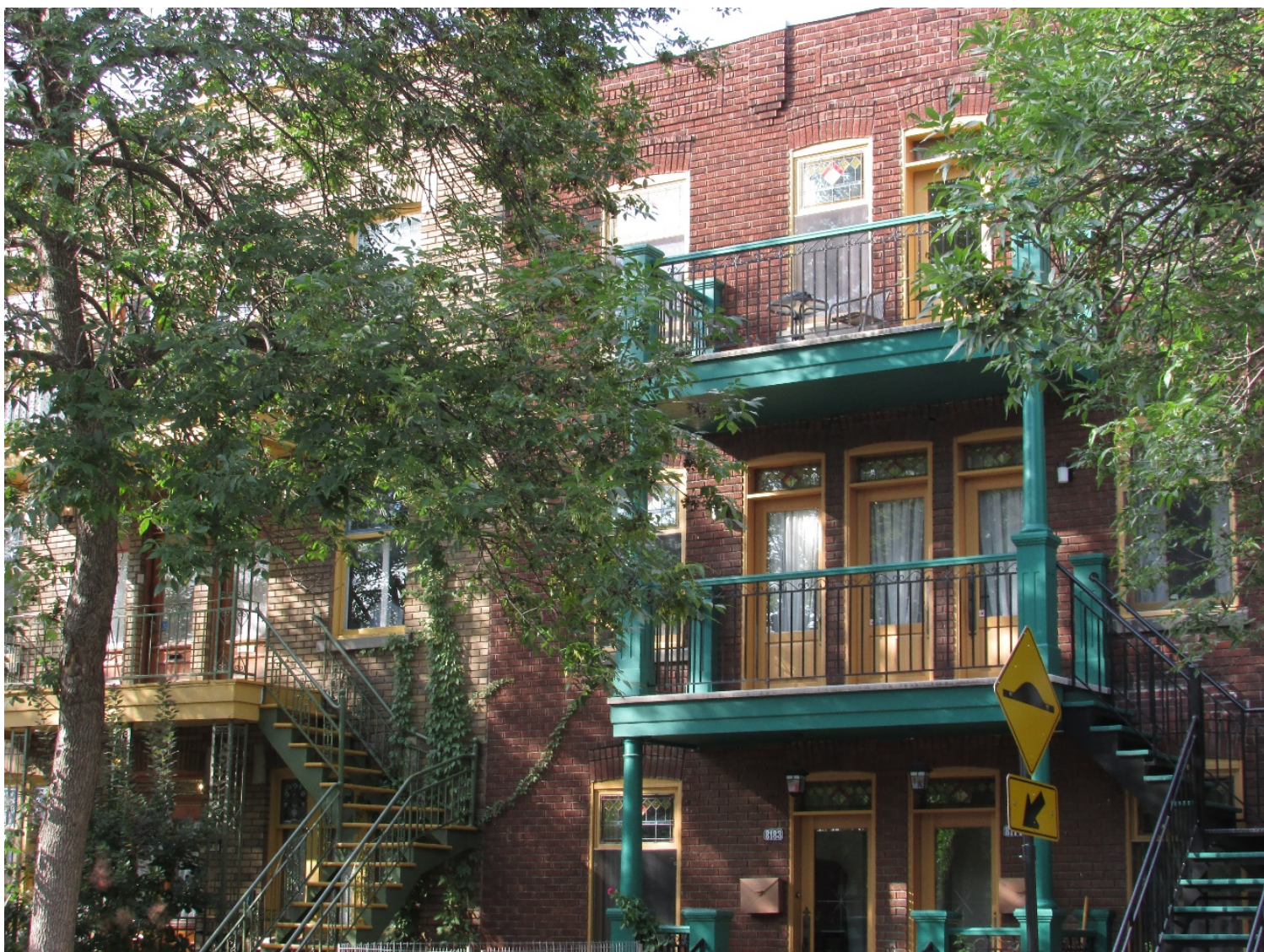


LES IMPACTS DU PHÉNOMÈNE AIRBNB



Recherche et rédaction : Rachel Gagné

Photographies : Frédéric Côté

Mise en page: Genevieve Breault

Association des locataires de Villaray

7378 Lajeunesse – Local 213

Montréal, Québec, H2R 2H8

514-270-6703

alv@cooptel.qc.ca

www.locatairesdevillaray.com

Septembre 2017

LES IMPACTS DU PHÉNOMÈNE AIRBNB

«Des réparations à faire dans votre logement ? Un voyage de rêve à réaliser ? Augmentez vos revenus et financez vos passions. [...] Vous fixez votre prix et décidez quand vous souhaitez héberger, et à quelle fréquence.»¹ C'est avec ce discours accrocheur qu'on nous vend cette «plateforme communautaire» qu'est le *Airbnb*. Mais est-ce que ce type d'hébergement touristique n'a que des aspects positifs ? Il semble que non. Ces chambres et appartements en location ont d'importants impacts négatifs sur l'hébergement touristique mais surtout, ils accentuent la perte de logements locatifs dans plusieurs quartiers de Montréal.

QU'EST-CE QU'AIRBNB ?

Airbnb est une plateforme web qui permet aux usagers et aux usagères de faire la location d'appartements ou de chambres durant des périodes variables. Des propriétaires ainsi que des locataires peuvent y annoncer des appartements complets ou des chambres disponibles pour la location. Cette entreprise a été créée en 2008 à San Francisco en Californie par deux jeunes hommes qui avaient tenté l'expérience en louant des lits dans leur logement pour les aider à payer le loyer.

La plateforme *Airbnb* a rapidement attirée des millions d'utilisateurs et d'utilisatrices de partout à travers le monde. Il est nécessaire de souligner que d'autres sites internet offrent des services très similaires notamment la compagnie d'hébergement touristique *HomeAway*. Il ne faut pas se leurrer, l'objectif principal de ces formules « d'économie de partage » est d'être profitable, en d'autres mots, de faire de l'argent.

QU'EN EST-IL D'AIRBNB À VILLERAY ?

Le phénomène *Airbnb* connaît une expansion fulgurante à Montréal depuis les dernières années. Les quartiers centraux sont bien sûr les plus touchés. Les quartiers de Ville-Marie, du Plateau Mont-Royal ainsi que de la Petite-Patrie réfléchissent aux impacts de cette plateforme depuis déjà quelques années. Les comités logements de ces quartiers ont d'ailleurs produits des documents forts pertinents sur le sujet.

À notre tour, nous désirons, en nous basant sur le modèle développé par le Comité logement Petite-Patrie, fournir un portrait statistique du phénomène dans notre quartier.

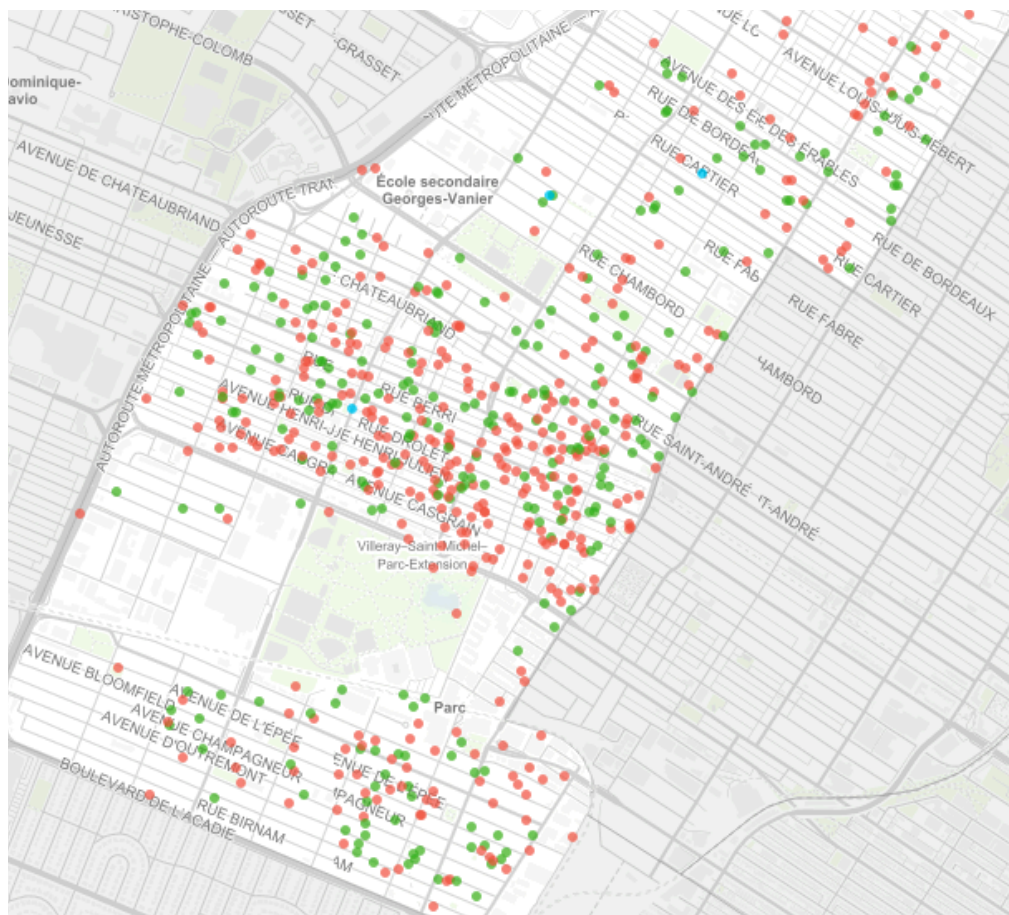
Grâce au site insideairbnb.com, nous avons été en mesure de compiler des données intéressantes. Il faut tout d'abord mentionner que les données accessibles concernent l'arrondissement Villeray-Parc-Extension-Saint-Michel en entier.



¹ *Airbnb, Créez une expérience*, <https://fr.airbnb.ca/>

Par contre, comme il est possible de le constater en observant la carte ci-dessus, les offres d'appartements ou de chambres à louer disponibles dans l'arrondissement sont fortement concentrés entre les rues Saint-Laurent et Saint-Hubert, donc dans le secteur de l'ouest de Villeray. Au total, il y a 677 offres dans l'arrondissement. Ce chiffre comprend les 395 logements complets, cela représente 58,8% de toutes les offres, les 275 chambres privées (40,6%) et 4 chambres à partager (0,6%).

Nous savons également que 57,6% de tous les logements à louer sont disponible en moyenne 295,2 jours par année soit 80,9% de l'année. Sur les 279 chambres à louer, 68,1% sont disponibles en moyenne pour 322,7 jours par année, soit 88,4% de l'année. Finalement, sur les 398 appartements ou maisons complètes à louer, 50,3% sont disponibles 269,1 jours par année donc 73,7% de l'année. Ces chiffres permettent d'affirmer que la plupart des appartements disponibles le sont à des fins touristiques et non pas pour par exemple, louer son appartement simplement deux semaines durant les vacances d'été.



De plus, sur les 398 logements complets à louer, 48 (12%) ont un fort taux d'occupation c'est-à-dire qu'ils sont occupés plus de 90 jours par années. Il est très probable qu'au moins 48 logements soient exploités de manière commerciale via *Airbnb* et que ces mêmes logements ont été retirés du par locatif de l'arrondissement.

Toujours grâce aux données fournies par le site [insideairbnb.com](https://www.insideairbnb.com), nous remarquons que sur les 398 logements complets à louer, 75 (19,6%) sont offerts par une personne qui annonce deux logements ou plus à la fois. Une personne offre même 6 logements !

Pour ce qui est des prix moyens de ces locations, on remarque que pour les 398 logements complets à louer, le prix moyen par nuit est de 85\$. Quant à ce qui est des 48 logements complets à fort taux d'occupation, le prix moyen est de 68\$ par nuit. La moyenne des revenus perçus est de 917\$ par mois, avec un revenu maximal potentiel de 2040\$.

LES CONSÉQUENCES DE CE TYPE DE LOCATION TOURISTIQUE POUR LES LOCATAIRES DU QUARTIER



Tout d'abord, il est assez évident que les logements en location plusieurs semaines par année sont des logements de moins de disponible sur le marché locatif. C'est-à-dire que ce sont des touristes qui profitent de ces habitations plutôt que les locataires désirant résider dans le quartier. Ajoutons à cela que considérant que la demande pour des logements reste la même mais que l'offre locative diminue, puisque plusieurs appartements ne sont plus disponibles, il est possible d'observer, à long terme, une augmentation des prix des loyers.

De plus, l'attrait d'un revenu beaucoup plus important par mois grâce à location par *Airbnb* peut pousser les propriétaires à faire l'acquisition d'immeubles plus dispendieux. Comme mentionné précédemment, il est possible d'aller chercher en moyenne des revenus de 917\$ par mois en louant par *Airbnb* et le revenu maximal potentiel ce chiffre à 2040\$ par mois. Ces montants sont bien plus élevés que la moyenne du coût des loyers à la fois dans l'arrondissement (650\$ par mois), dans le quartier (690\$ par mois) ainsi que dans Villeray Ouest (739\$ par mois). Cet attrait du gain attire donc des propriétaires à acheter dans ces quartiers populaires sur *Airbnb* et ils et elles achètent à fort prix ce qui fait du même coup augmenter les taxes municipales, ces dernières ayant un impact direct sur les hausses des loyers.

Finalement, il est également essentiel d'aborder les conséquences de ce type d'hébergement sur les résidentEs du voisinage. En effet, les locations via *Airbnb* importunent bien souvent les locataires qui demeurent autour. De nombreuses personnes dénoncent le bruit causé par ces touristes ainsi que le va-et-vient incessant. Les courtes durées de location font qu'il est très fréquent que des gens arrivent et repartent et qu'ils et elles ne font pas attention au bruit produit. Notons que ces logements sont en plein cœur des quartiers résidentiels.

Ainsi, il est possible d'affirmer que *Airbnb* contribue à accélérer le processus de gentrification de notre quartier. Comme nous venons de le démontrer, la plateforme fait diminuer la disponibilité de logements locatifs et stimule la hausse des loyers. Il faut également ajouter à cela que plusieurs propriétaires tentent de libérer leurs logements, par des évictions ou encore par des reprises de logement, pour faire plus d'argent grâce à la location touristique. L'arrivée de nombreux et nombreuses touristes participent aussi à changer la face d'un quartier. Des cafés à la mode s'installeront tranquillement et des restaurants hors de prix feront leur apparition.