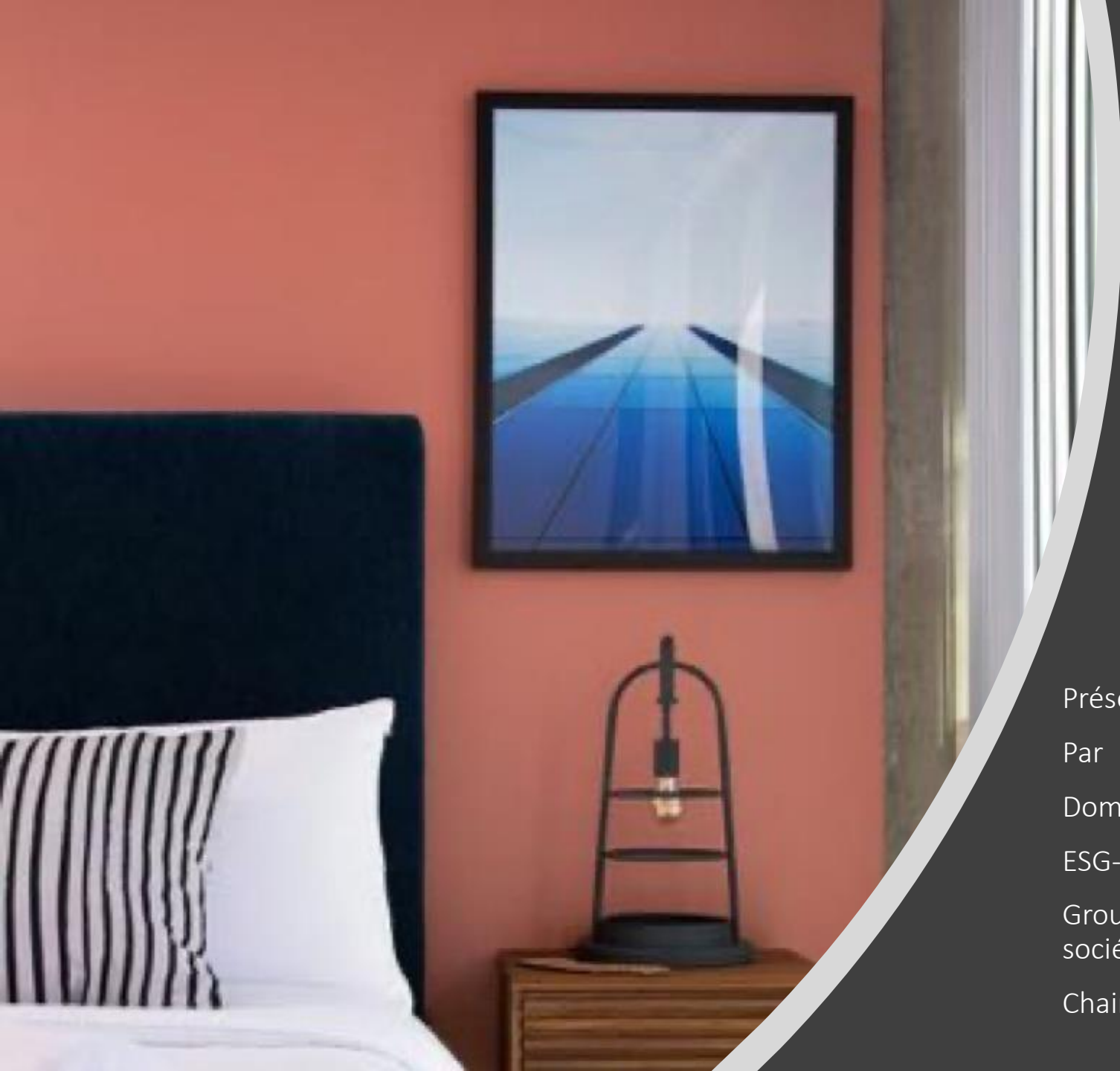




L'hébergement courte durée aux Îles de la Madeleine : Une transformation du modèle d'hébergement touristique ?

Présenté dans le cadre de la Journée du tourisme 2022

Par

Dominic Lapointe, Myra Coulter et Julien Menu

ESG-UQAM

Groupe de recherche et d'intervention tourisme territoire et
société

Chaire stratégique UQÀM sur les dynamiques touristiques

Contextes et préoccupations

- Un historique d'hébergement « chez l'habitant »
- Un développement qui vise à maintenir une emprise locale sur l'industrie
- Transformation de l'activité avec l'arrivée des plateformes
- Enjeux d'intensité touristique pendant la saison estivale
- Enjeux immobiliers (spéculation, manque de logements, augmentation du coût des biens immobiliers, changement légaux et réglementaires)

La transformation du marché de l'hébergement touristique

- L'informalité s'applique de moins en moins
- Professionnalisation et croissance de l'activité en milieux non-urbains
- La plateforme Airbnb comme plus importante agence de voyage et gestionnaire de l'offre d'hébergement au monde
- Concurrence directe avec les entreprises hôtelières « bas de gamme », auberges de jeunesse et gîtes
 - Appréciation des prix avantageux
- Transformation et augmentation de la demande touristique (contextuel)
 - Appréciation de l'hébergement (ex: maison luxueuse, yourte sur île privée)
- « Modernisation » du cadre légal pour l'hébergement touristique
 - Au QC, adoption du projet de loi no 100 (octobre, 2021)
 - Remplacement de la classification obligatoire par la CITQ par un enregistrement en ligne de l'offre d'hébergement
- Impact sur le marché immobilier
 - Internalisation de la rente de location dans le prix de vente

- Dans ce contexte, il est important :
 - De recenser les modalités d'encadrement possibles pour l'hébergement courte durée;
 - d'avoir un portrait du volume de l'offre et de la répartition géographique de celle-ci;
 - de se pencher sur les motivations des locateurs (au-delà des revenus) et de la compréhension qu'ont ceux-ci du contexte touristique dans lequel ils évoluent

Outils d'encadrement

- Réglementation – amendes
- Restrictions dans le temps et l'espace
- Taxation – vers les destinations
- Délivrance de permis
 - Frais
 - Des critères d'admissibilité
 - Des seuils
- Obligations
 - Assurances
 - Salubrité
 - Superficie
 - Équipements

Exemple d'un cadre réglementaire adapté à un contexte particulier : San Francisco

Exemple d'un cadre réglementaire adapté à un contexte particulier : San Francisco (Moylan, 2016, p. 9)

- oblige les participants à se soumettre à un rendez-vous en personne pour l'octroi de permis,
- limite les permis à une seule unité,
- délivre des permis uniquement aux résidents de San Francisco,
- limite les séjours cumulatifs à 90 jours, et
- exige 500 000 \$ en assurance responsabilité
- une myriade d'autres règles



Exemple d'un cadre réglementaire adapté à un contexte particulier : Saint-Malo

- En plus de la loi Alur en France, (moins de 120 jours) la ville établit des quotas de permis par quartier



Cadres réglementaires en milieux insulaires

- Les îles de Ré et de Groix en France ne vont pas au-delà de la loi Alur
 - Permis obligatoire
 - Limite de temps (-120 jours)
- Les milieux insulaires scandinaves se concentrent sur les trois premiers types d'encadrements
 - Permis
 - Limite de temps et de revenus
 - Taxation
- Ex Islande :
 - Limité à 90 jours année
 - Limite du nombre de visiteurs par unité (10)
 - Limite de revenu 2,000,000 ISK
 - Les limites s'aggrègent si résidence principale et secondaire
 - Les unités de plus de 5 chambres ou si plus de deux unités, deviennent hébergement commercial

La situation aux îles de la Madeleine

Pour dresser un état de la situation aux îles de la Madeleine nous avons procédé à deux collectes de données :

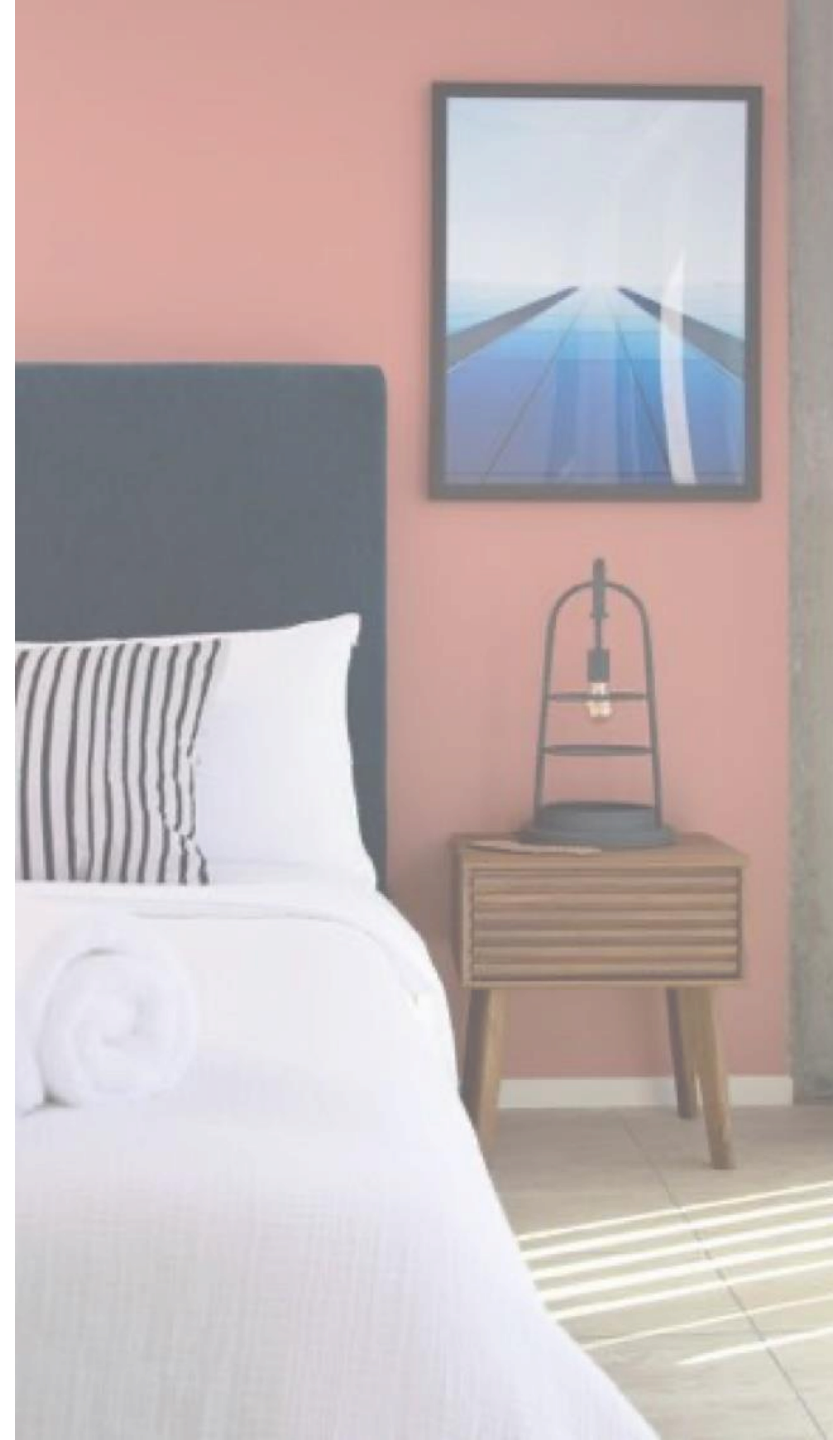
- 1- Un portrait quantitatif et cartographique de l'offre avec une veille sur Airbnb et alouerauxiles.com et une recension de l'offre sur la plateforme de l'ATR
- 2- Une analyse qualitative à partir d'entretien dans le milieu (N= 15) avec des locateurs

Constats qualitatifs de l'hébergement courte durée aux îles (2022)

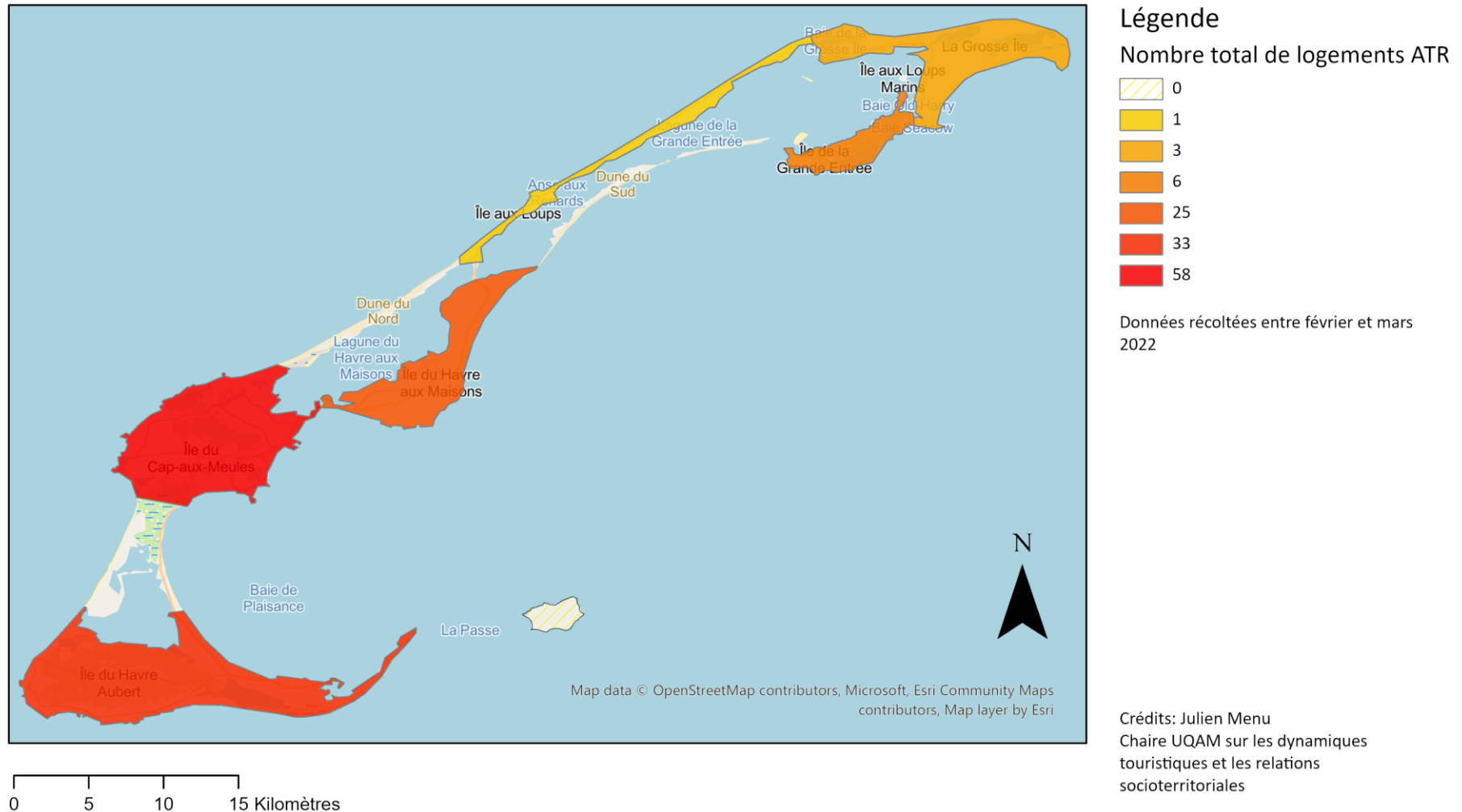
Nombreux répondants affirment que la demande touristique provient de segments du marché relativement aisés et, du fait même, la demande pour des maisons touristiques plus modestes, occupées par des ménages à faible revenu, est peu présente.

Profil des répondants (n=15)

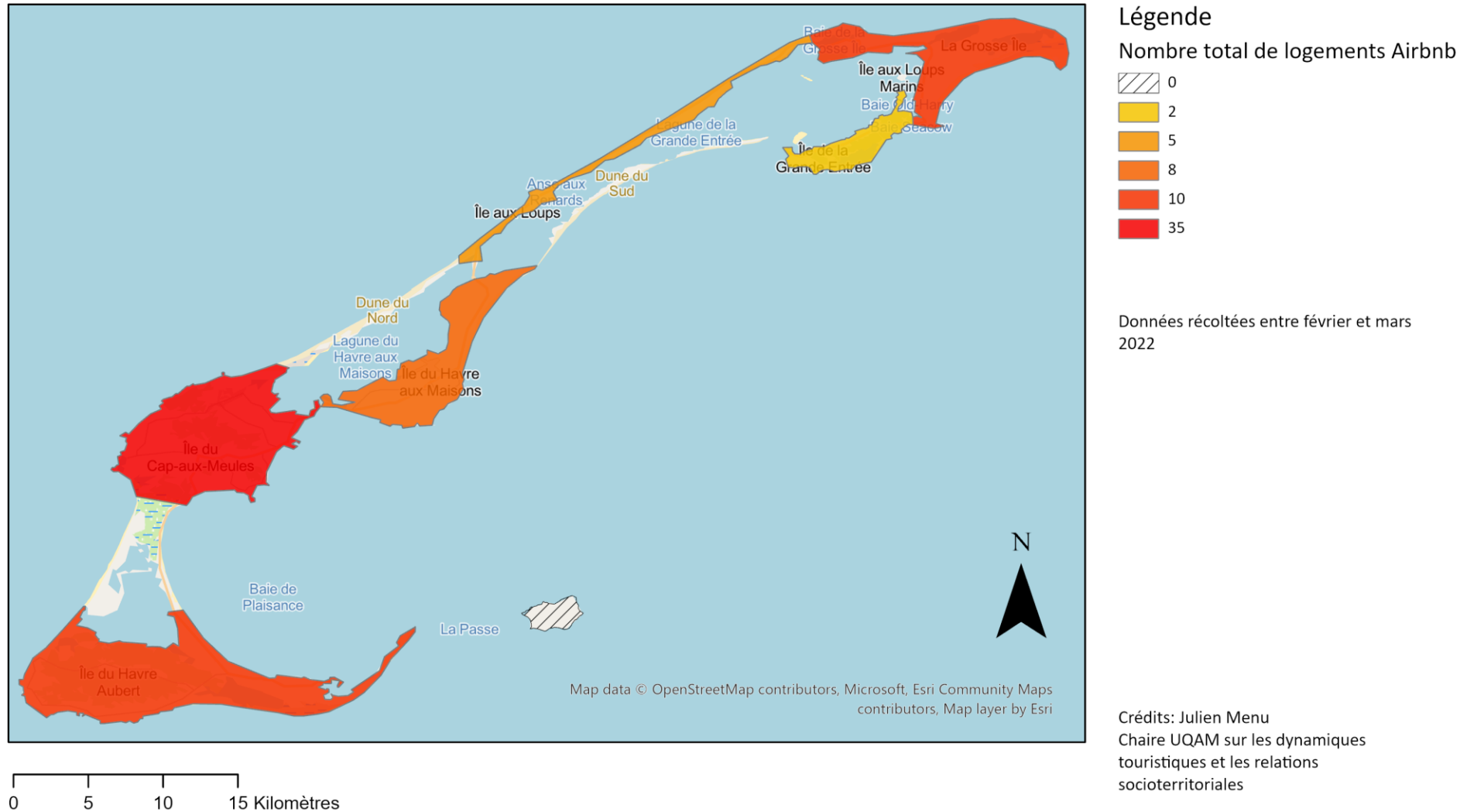
- Parcours de mobilité résidentielle hétérogènes et complexes
 - La majorité des répondants sont propriétaires d'au moins deux résidences – mobiles ou fixes.
- Tous détiennent le permis d'opération exigé par la Loi sur l'hébergement touristique
 - Le segment de marché « informel » est sous-représenté dans notre étude.
 - Certains répondants estiment que jusqu'à 50% de l'offre en hébergement touristique aux îles est opéré illégalement.
- Typologie des locateurs aux îles en fonction de leurs sources de motivation et des caractéristiques de leurs pratiques
 - Investisseur
 - Professionnel
 - Traditionnel
 - Bricoleur
 - Ex-locateur



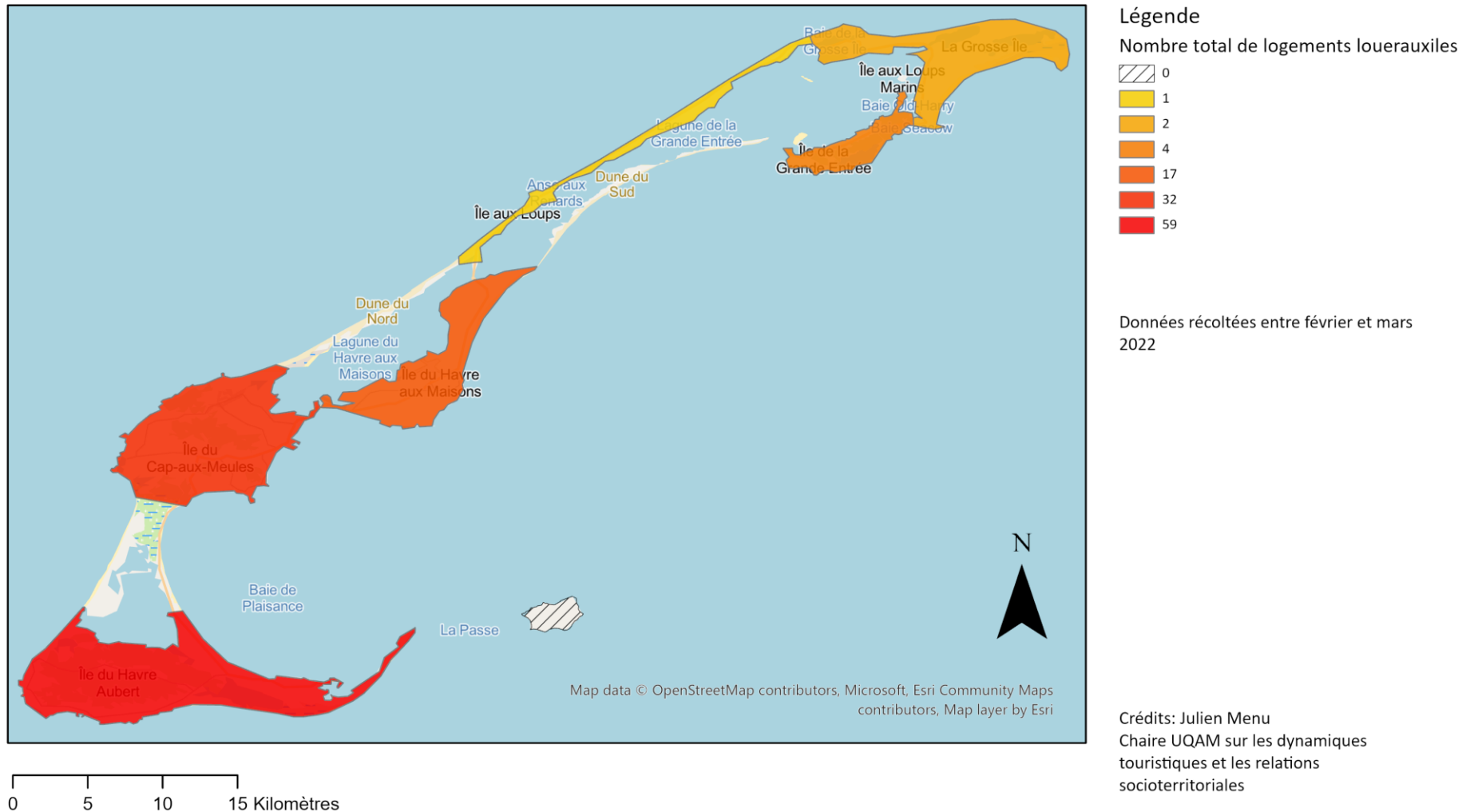
Nombre de logements par îles, repris par le site de l'ATR



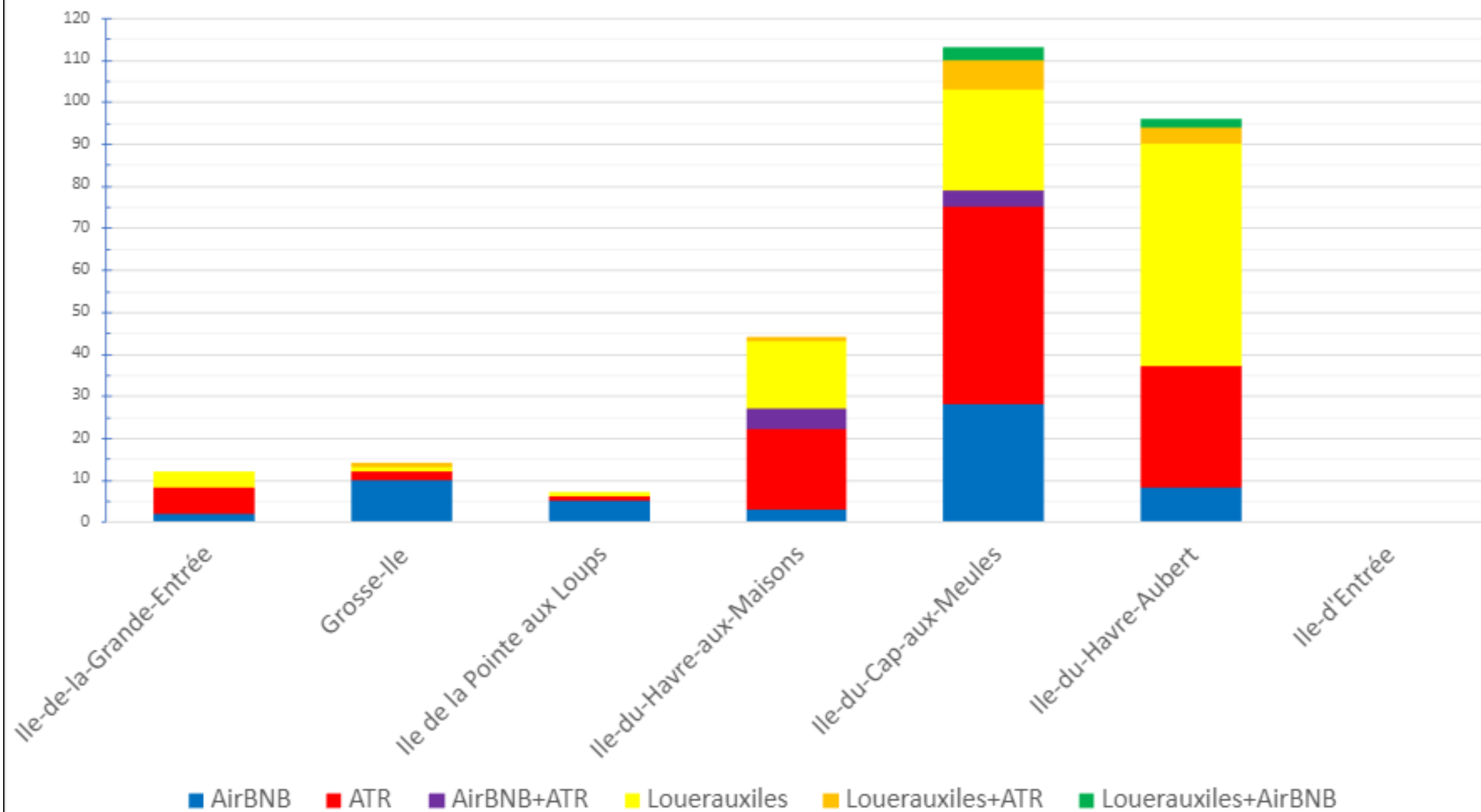
Nombre de logements par îles, repris par AirBNB



Nombre de logements par îles, repris par Louerauxiles.ca



Provenance et nombre d'hébergements aux Îles de la Madeleine



Logements sur l'archipel

ILE	Total	Ratio AirBNB/ATR	Prix moyen AirBNB/personne/île	Prix moyen par unité AirBNB	Total Airbnb*	Total ATR*	Total louerauxiles*
Ile-de-la-Grande-Entrée	12	1/3	28,13	162,5	2	6	4
Grosse-Ile	14	3 1/3	25,56	134,3	10	3	2
Ile de la Pointe aux Loups	7	5	31,46	175,2	5	1	1
Ile-du-Havre-aux-Maisons	44	1/3	58,02	318,125	8	25	17
Ile-du-Cap-aux-Meules	113	3/5	38,51	154,29	35	58	32
Ile-du-Havre-Aubert	96	1/3	35,99	201,8	10	33	59
Ile-d'Entrée	0	0	0	0	0	0	0

Portrait des locateurs
touristiques aux îles (sources de
motivation et caractéristiques
des pratiques)
Idéal-types

Investisseur

- Stratégie pour financer la retraite; une maison comme pied-à-terre aux îles; finance les frais d'opération et d'entretien d'une ou plusieurs résidences
- La résidence principale est déterminée par le lieu de résidence mais aussi en fonction de la rentabilité de l'activité de location

Professionnel

- Source principale de revenus
- Contribution au développement économique de îles
- Gestion d'un portefeuille d'unités d'hébergement touristique
- Participation à la gouvernance touristique



125,058	154,568	95,054	124,500
125,487	56,845	97,511	125,000
124,000	110,000	99,011	154,000
1450	150,000	99,216	95,000
	35,000	101,090	154,200
		101,684	110,000
		101,962	89,000
			50,000
			700

Traditionnel

- Accueil aussi des amis et de la famille
- Auto-expulsion de la résidence principale pendant l'été
- Alternance entre location aux touristes et prêt aux amis et à la famille

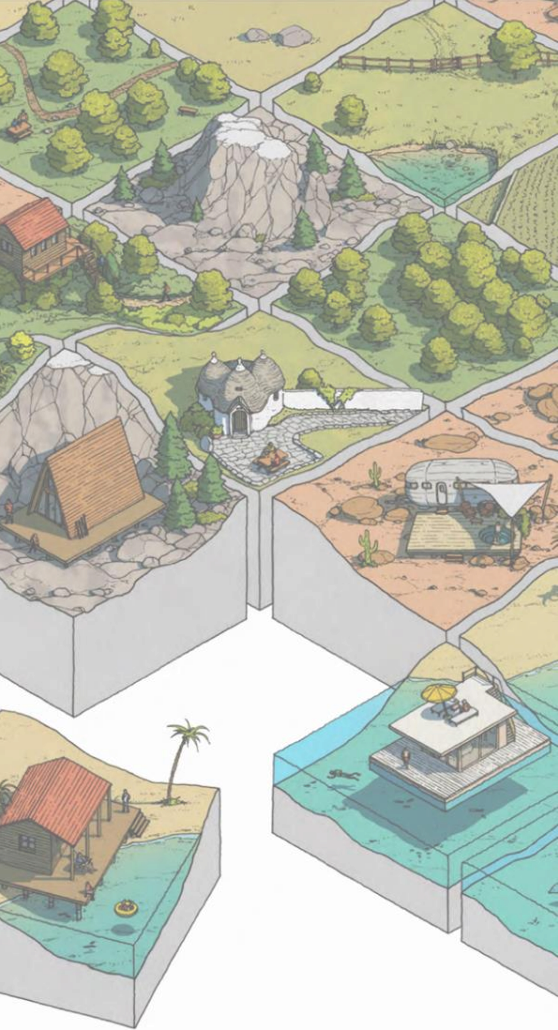


Bricoleur

- L'entretien, la rénovation ou la mise en valeur du patrimoine bâti
- Cible la location de bâtiments exemplaires des îles et l'accès aux lieux emblématiques
- Partage de connaissances avec les visiteurs

Ex-locateur

- Contribution au développement social des îles, OU
- Résiliation d'une activité touristique non-viable
- Reconversion de la/les unité(s) d'hébergement en logement locatif, OU
- Revente de la/les unité(s) d'hébergement



Hébergement touristique

- La demande touristique excède l'offre en hébergement
 - Saturation touristique pendant la haute saison et prolongation de la saison touristique (début mai à fin octobre).
- Augmentation des prix de location et sélectivité par rapport au marché
 - Craint par plusieurs que les îles deviennent une destination de luxe.
 - Annulation des réservations par les locateurs afin de relouer à un prix plus élevé.
- Les réservations se font de plus en plus d'avance (jusqu'à 24 mois avant l'arrivée)
 - Priorisation de la demande pour des séjours de 2 semaines et plus (pour limiter les frais d'opération)
- Adoption de nombreux canaux de distribution (promotionnels et/ou transactionnels)
 - Site web de l'ATR, Airbnb, groupes privés sur Facebook, bouche à oreille, etc.
- Goulots d'étranglement (transports, restauration, besoin en main-d'œuvre) lié aux séjours du samedi au samedi
 - La gestion des annulations pendant la haute saison est complexe.

Transports et établissements de restauration

- La demande en location de voiture dépasse l'offre sur le marché
 - Développement de l'offre via la plateforme Turo (un modèle comme Airbnb).
- L'achalandage touristique est limitée par la capacité des voies maritimes et aériennes
 - Difficulté d'exiger la preuve de réservation d'un hébergement par les transporteurs.
- Transformation de la restauration (obligation de fonctionner sur réservation)
 - Difficulté d'avoir une réservation pendant la haute saison.

Main-d'œuvre touristique

- La pénurie de main-d'œuvre affecte peu le secteur de l'hébergement chez l'habitant
 - L'engagent de personnel n'est pas courant.
 - Difficulté d'embaucher et de retenir du personnel pour des postes « peu valorisés et peu valorisants ».
- Déséquilibre entre le coût de la vie et les salaires offerts
 - L'attractivité des îles n'est plus suffisant pour attirer la main-d'œuvre de l'extérieur.
- Obligation de fournir un logement aux employés

Ressources naturelles et culturelles

- Prolifération de roulottes sur le territoire en saison touristique
 - Dénaturation du paysage.
- Incohérence architecturale de certaines nouvelles constructions et du vernaculaire local
- Conflit d'usage du littoral dû au chevauchement des saisons de chasse et de « kitesurf »





Nous n’observons pas que la reconversion du parc résidentiel en hébergement touristique mais, également, la reconversion des unités hôtelières en résidences locatives de moyenne durée.

Diversification de la demande en logement locatif

- La pénurie de logements locatifs est préoccupante
 - Peu d’incitatif de louer à l’année une unité qui pourrait être utilisée autrement.
 - Pas de tradition de location aux îles.
- Nombreux locateurs répondent aux besoins en location résidentielle de moyenne durée (moins d’un an)
 - Professionnels de la santé, ménages en transition résidentielle, locataires prêts à accepter un location à terme fixe (ex, 8 mois).
- Reconversion de l’Auberge Madeli en résidences
 - Diminution du nombre d’unités d’hébergement touristique sur le marché
- L’avènement des télétravailleurs comme nouveau segment du marché résidentiel de moyenne durée (4 semaines et plus)
 - Selon la loi, cette pratique « récréo-professionnelle » serait régie par le Tribunal administratif du logement (TAL).

Points saillants du rapport et recommandations

L'hébergement courte durée chez l'habitant fait partie de l'ADN touristique des Îles de la Madeleine. Depuis 1972, c'est à travers cette forme d'hébergement que le tourisme s'est développé dans l'archipel, au point de devenir central à l'identité de la destination avec la qualité de l'accueil des habitants des îles et la possibilité d'être hébergé au cœur d'un milieu de vie authentique.

Points saillants du rapport sur l'hébergement courte durée

- Approximativement 290 unités de location disponibles sur le territoire
 - Ce chiffre peut varier lorsqu'on considère les locations non enregistrées et difficiles à identifier.
- Volonté de régulation et de contrôle de l'activité par une pluralité d'acteurs
- Le défi : contrôler l'activité sans créer un choc qui pourrait réduire la capacité d'accueil du territoire
- La participation des locateurs au développement de la destination (adhésion à l'ATR) est une particularité des îles
 - Faible taux de locateurs purement spéculatifs dans l'archipel.
 - Certains remettent en question l'activité de location touristique, soulignant leur attachement aux îles.

1. Réfléchir sur les niveaux d'intensité acceptable de l'activité d'hébergement courte durée sur le territoire
 - a. Envisager l'intégration des seuils de nombre de permis d'hébergement courte durée pour certaines zones pour permettre une réduction en douceur de l'activité (approche utilisée par la Ville de Québec pour réguler l'offre de restauration).

2. Suivre l'évolution de la valeur des propriétés dans les zones de villégiature (3 à 5 ans)

- a. Le règlement sur les résidences de tourisme risque de créer une rareté qui pourrait générer une poussée spéculative.

3 - Réfléchir sur la diversification de l'offre en hébergement touristique

- a. Hébergement dit « en dur » associé au glamping pourrait être considéré.

- 4 Utiliser la participation à l'ATR des locateurs de résidences principales et secondaires comme un levier
 - a. Mettre en place un groupe de travail ATR/Municipalité pour favoriser la professionnalisation et la formalisation de l'activité, et pour sensibiliser les acteurs à leur réalité.

5. Porter attention aux locateurs dits « traditionnels » et « bricoleurs »

- a. Trouver l'équilibre entre la professionnalisation et le caractère convivial de cette activité.

6. Profiter de l'évolution du cadre réglementaire pour considérer la mise en place de conditions à la délivrance du permis de location

a. Par exemple : la sécurité incendie, l'accessibilité, ou les installations sanitaires.

7. Procéder à une étude plus fine (par canton) et à long terme de l'évolution de l'offre en hébergement courte durée
 - a. Essayer de quantifier l'offre informelle.



Questions?
Commentaires?