

LIBRE OPINION – LE DEVOIR

Airbnb: il est plus que temps d'agir!

17 août 2017 | Éric Michaud et Gaétan Roberge - *Comité logement Ville-Marie*
| Montréal

3,2% des logements des arrondissements du Plateau Mont-Royal et de Ville-Marie sont réservés à la location à court terme, ce qui les rend inaccessibles pour la location à long terme.

Manon Cornellier, dans son éditorial du 11 août dernier (« *Un laisser-aller dangereux* »), fait référence à une étude réalisée par le professeur David Wachsmuth, de l'Université McGill, qui démontre que 10 % des hôtes montréalais d'Airbnb accaparent la majorité des revenus générés par cette plateforme numérique et qu'il s'agit donc d'une industrie extrêmement lucrative contrôlée par un petit nombre d'acteurs économiques.

L'étude estime de plus que 3,2 % des logements des arrondissements du Plateau Mont-Royal et de Ville-Marie sont réservés à la location à court terme, ce qui les rend du même coup inaccessibles pour la location à long terme, rétrécissant d'autant la disponibilité des logements locatifs dans ces arrondissements pour la population montréalaise et exerçant une pression à la hausse sur le coût des loyers.

De plus, la prolifération de logements réservés à la location à court terme dans les milieux résidentiels ne respecte pas le zonage et soulève des enjeux importants en matière de quiétude et de qualité de vie dans les milieux résidentiels, et ce, autant pour les ménages locataires que pour les propriétaires résidents. Il s'agit de problèmes que notre organisme, le Comité logement Ville-Marie, dénonce depuis plusieurs années déjà, et sur lesquels l'étude de M. Wachsmuth vient apporter un éclairage nouveau. Or, l'administration municipale montréalaise, bien au fait de la situation, laisse pourtant les choses aller et refuse de sévir contre les exploitants illégaux de ce type d'exploitation hôtelière en milieu résidentiel, et ainsi d'assumer ses responsabilités en matière de zonage, prétextant notamment la difficulté d'établir la preuve de l'exercice de telles activités commerciales à l'intérieur du parc de logements.

Qui plus est, au début de l'été 2017, l'administration du maire Denis Coderre, qui détient le contrôle de l'arrondissement de Ville-Marie (le centre-ville de Montréal), vient d'y assouplir la réglementation afin de faciliter davantage la vie des locateurs d'Airbnb et de leur permettre de louer à court terme, de façon légale cette fois-ci, un nombre beaucoup plus important de logements (jusqu'à un maximum de 25 % du nombre total

d'unités d'un bâtiment comportant plus de huit logements) dans les tours d'habitation du centre-ville.

Cette modification réglementaire, qui avait pour objectif principal d'abroger le contingentement par zone des « résidences de tourisme » qui prévalait dans de nombreux secteurs du centre-ville, depuis plusieurs années déjà, a été adoptée à la suite d'un lobby efficace, semble-t-il, de représentants d'Airbnb auprès de l'administration municipale.

Simulacre de consultation

Lorsque notre organisme et de nombreux citoyens se sont opposés, lors d'un simulacre de consultation publique organisée par l'arrondissement, le 24 mai dernier, à cette modification et que nous avons de surcroît dénoncé le fait que l'arrondissement ne disposait pas des outils nécessaires, dans l'état actuel des choses, pour faire respecter sa réglementation de zonage, on nous a répondu que nous nous inquiétions sans raison...

Alors que de nombreuses villes à travers le monde, comme Amsterdam, Berlin, Toronto ou Vancouver, ont décidé de resserrer la vis à Airbnb ainsi qu'aux spéculateurs immobiliers qui utilisent cette plateforme, la Ville de Montréal leur ouvre toutes grandes les portes de son centre-ville, au détriment des intérêts de ses résidents, locataires, mais également propriétaires.

Quant à la loi adoptée par le gouvernement du Québec il y a maintenant plus d'un an, pour « *encadrer l'hébergement touristique à travers des services comme Airbnb* », elle est totalement inefficace et n'encadre dans les faits rien du tout, comme le démontrent encore une fois les chiffres produits dans l'étude de M. Wachsmuth.

Doit-on comprendre, à la lumière de ces constats accablants, que la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec sont plus sensibles aux intérêts des touristes de passage, des spéculateurs immobiliers et des exploitants de plateformes telles qu'Airbnb qu'à ceux des résidents montréalais ? Tout porte malheureusement à croire que oui.

Il est plus que temps que la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec prennent les moyens nécessaires pour faire respecter les règlements de zonage, sévir contre les exploitants illégaux de résidences touristiques et, de façon générale, protéger le parc de logements locatifs de Montréal ainsi que des autres grandes villes du Québec.

<http://www.ledevoir.com/politique/montreal/505860/airbnb-il-est-plus-que-temps-d-agir>