



**Comité
logement
Ville-Marie**

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Québec) H2L 3E7
Tél.: 514.521.5992
info@clvm.org

**Pour mieux protéger nos citoyens et nos quartiers,
il est temps de resserrer la vis!**

**Mémoire présenté dans le cadre de la consultation sur le projet de loi sur la
réglementation sur l'hébergement touristique**

Comité logement Ville-Marie

Mai 2022

Introduction

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme de défense collective des droits des locataires qui existe depuis maintenant 45 ans et qui intervient sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, où résident plus de 82 000 personnes, regroupées dans 49 405 ménages, dont 74% sont locataires. Les deux volets majeurs d'activité de notre organisme sont l'information et le soutien aux locataires dans la défense collective de leurs droits, ainsi que la promotion et le développement du logement social comme principale alternative au marché privé de l'habitation.

Notre organisme s'intéresse à la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique depuis maintenant plus d'une décennie. Nous dénonçons depuis longtemps l'impact de ce type d'activités sur le parc de logements locatifs ainsi que sur la qualité de vie des résidents de l'arrondissement. Nous avons ainsi participé, en 2009, à la consultation publique tenue par l'Arrondissement de Ville-Marie visant à continger les gîtes et résidences touristiques, dans l'objectif de «limiter la diminution du stock de logement locatif». Par la suite, nous avons fait des représentations afin que le Ministère du Tourisme s'assure du respect de la réglementation d'urbanisme avant d'émettre des attestations de classification d'établissement touristique et éviter ainsi des évictions sauvages de locataires. Nous sommes également intervenus auprès de la municipalité afin que la catégorie des hôtels-appartements soit retirée de la réglementation d'urbanisme et dédouble ainsi la catégorie des «résidences de tourisme», qui contribuait à l'érosion du parc locatif et à la spéculation. En 2015, nous avons fait des représentations, dans le cadre des consultations particulières du gouvernement du Québec sur le projet de Loi No 67 « visant principalement à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique » à l'échelle de la province afin d'exiger un meilleur encadrement de cette activité. À l'été 2017, nous nous sommes opposés à la modification réglementaire envisagée par l'Arrondissement de Ville-Marie visant à assouplir l'encadrement des résidences touristiques afin de légaliser leur multiplication dans de nombreux secteurs de l'arrondissement. Enfin, en mai 2018, nous sommes intervenus dans le cadre d'une consultation publique de l'Arrondissement concernant une modification du règlement encadrant les résidences de tourisme afin de limiter leur prolifération sur le territoire et protéger une fois de plus le parc de logement locatif.

Les besoins des locataires en matière de logement sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie sont particulièrement importants. En effet, le pourcentage de locataires y est un des plus élevés au Québec. Or, en 2016, 48% des ménages locataires de l'arrondissement consacraient plus de 30% de leur revenu à se loger. En outre, 35% des ménages de l'arrondissement disposaient d'un revenu inférieur au seuil de faible revenu. L'enquête SALAM de la Direction de santé publique de Montréal, parue il y a six ans, révélait, quant à elle, que le quart des ménages locataires montréalais qui consacraient plus de 30 % de leur revenu au loyer, soit, au total, plus de 50 000 ménages, avaient manqué de

nourriture dans l'année précédente, avec les conséquences que cela implique pour la santé et le bien-être des individus qui composent ces ménages. Ajoutons à cela que la pandémie a aggravé davantage cette situation.

Le développement de l'hébergement touristique non-traditionnel en milieu résidentiel diminue de façon importante l'accessibilité au logement pour les ménages à faible ou modeste revenu.

Il affecte aussi de façon importante la qualité de vie de nombreux citoyens. À Montréal, dans les arrondissements comme Ville-Marie ou le Plateau-Mont-Royal, le phénomène Airbnb a pris des proportions démesurées et contribue à la détérioration du tissu social. Les quartiers se transforment pour répondre aux besoins des visiteurs et non plus à ceux des gens qui y habitent au quotidien. Plusieurs locataires que nous rencontrons témoignent par ailleurs de la dégradation de la vie de quartier associée à l'exploitation de ce type d'établissement. Le roulement de clientèle qui y prévaut insécurise de nombreux citoyens. Des conflits éclatent, causés par une mauvaise gestion des déchets, du bruit excessif ou des incivilités. Le Comité logement Ville-Marie, en tant qu'organisme accompagnant les locataires, peut témoigner du stress, voire même de la détresse vécue, et de l'absence de recours efficaces pour régler leur problème. Les conséquences négatives sur les locataires et résidents, de façon générale, de même que sur les communautés, prennent de multiples formes.

C'est pour l'ensemble de ces raisons que nous demandons depuis plusieurs années que le Gouvernement du Québec interdise la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique et que nous intervenons aujourd'hui dans le cadre de la présente consultation.

Urgence d'agir face à la relance du tourisme

Dans les deux dernières années, la pénurie de logement s'est répandue dans la majorité des régions du Québec. Selon le Rapport sur le marché locatif, publié en janvier 2022, par la Société d'hypothèque et de logements (SCHL), le taux d'inoccupation pour Montréal est alarmant et malgré un taux d'inoccupation supérieur à 3%, le taux d'équilibre reconnu par la SCHL, les logements en dessous de 900\$ demeurent rares, laissant peu de choix pour les locataires à faible ou modeste revenu à la recherche de logement. Nous établissons ainsi qu'il y a un lien direct entre la crise du logement actuelle et l'accaparement de logements locatifs à des fins d'hébergement touristique.

L'augmentation rapide du prix des loyers et des évictions, souvent frauduleuses, touche un nombre de plus en plus important de locataires qui peinent à se loger. L'insuffisance des mesures consacrées à encadrer la location à court terme de logements à des fins d'hébergement touristique, ainsi que le manque d'information destinée à la population à ce sujet, contribuent à amplifier ces phénomènes.

Selon les données récentes disponibles sur le site *Inside Airbnb*, il y aurait 12 570 annonces sur Airbnb à Montréal et près de 80% de ces annonces proposeraient des locations de logement à court terme¹. 29% de ces annonces proposeraient la location de logements dans l'arrondissement de Ville-Marie, qui détient malheureusement la palme du territoire montréalais le plus prisé pour la location de logements à des fins d'hébergement touristique. Ainsi, il y aurait 2 998 appartements entiers loués, dont 809 le seraient fréquemment (sinon sur une base régulière). Enfin, le revenu moyen estimé de ces appartements loués s'élèverait à 22 238\$, ce qui correspond à un revenu mensuel moyen de 1853 \$.

On constate donc que la location de courte durée de logements via des plateformes de style Airbnb est extrêmement lucrative pour les propriétaires privés, et ce malgré le contexte pandémique. Un grand nombre de propriétaires ont retiré du marché locatif des unités de logement afin de les louer exclusivement à des touristes. De grands propriétaires, appelés aussi des multiplicateurs, vont même jusqu'à y afficher l'ensemble de leurs logements. Or, un grand nombre de ces annonces ne respectent pas le zonage municipal et sont illégales, puisque leurs opérateurs ne détiennent pas de numéro d'enregistrement du Ministère du Tourisme. Elles contribuent à la raréfaction des logements et à l'explosion des loyers.

Une réglementation à parfaire

Le projet de Règlement sur l'hébergement touristique actuellement à l'étude établit une distinction entre les « établissements de résidence principale », les « établissements d'hébergement touristique jeunesse » et les établissements d'hébergement touristique général ».

Nous sommes préoccupés par la façon dont les inspecteurs en charge de l'application de la réglementation pourront s'assurer de la validité de l'information soumise lors de la déclaration de résidence principale. Le fait qu'aucun document officiel de portée universelle, telle qu'une carte d'identité nationale, n'existe et ne permette donc de confirmer les véritables identité et lieu de résidence d'un demandeur ouvre la porte à de fausses déclarations qui seront très difficiles à détecter.

Nous nous questionnons également sur le bien-fondé de l'introduction, dans la catégorie des « établissements d'hébergement touristique jeunesse » d'établissements dont l'hébergement est principalement offert dans le cadre d'activités s'adressant principalement aux personnes défavorisées ou

¹ Carbonne, François, *Airbnb : la loi ne marche pas*, Journal Métro, p. 4, 11 mai 2022.

handicapées ». En effet, ce type d'établissement relève-t-il vraiment de la juridiction du Ministère du Tourisme ou ne devrait-il pas plutôt être sous la responsabilité du Ministère de la Santé ou des services sociaux?

Nous saluons par ailleurs le fait que le règlement prévoit que « la personne qui exploite un établissement d'hébergement touristique doit indiquer distinctement le numéro d'enregistrement (...) dans toute publicité utilisée pour en faire pour en faire la promotion et sur tout site internet (...) ». Il s'agit sans aucun doute d'une avancée, mais encore faudra-t-il qu'elle soit appliquée correctement.

Le Comité logement Ville-Marie recommande, tel que le prévoit la réglementation en vigueur, que Québec oblige les diverses plateformes d'hébergement touristique, de type Airbnb, à ne pas publier sur leur site des annonces non conformes, soient celles qui ne détiennent pas de numéro d'enregistrement.

En effet, au courant des dernières années, le Gouvernement du Québec a modifié à quelques reprises la législation et la réglementation pour tenter de mieux encadrer l'hébergement touristique non-traditionnel. Pourtant, ces modifications n'ont jusqu'à maintenant eu que très peu d'effet dissuasif sur les opérateurs d'établissements touristiques illégaux. Ainsi, uniquement à Montréal, selon le site *Inside Airbnb*, on estime à 96,5 % les locations affichées sans avoir les autorisations requises².

Selon des données obtenues par la Presse, en 2020-2021, les 2 569 non-conformités constatées lors des inspections effectuées par Revenu Québec ont débouché sur l'émission de 1784 avertissements, et à seulement 142 condamnations. Les amendes associées à ces condamnations ont par ailleurs varié entre 1000\$ et 10 000\$.³ L'attitude collaborative du Ministère et le niveau des amendes distribuées sont loin d'être suffisantes pour décourager les exploitants d'établissements fautifs de poursuivre leurs activités, notamment ceux exploitant de nombreux logements. Le montant des amendes perçues sont dérisoires en comparaison des profits réalisés.

Le Comité logement Ville-Marie recommande que le non-respect de la réglementation implique l'émission systématique d'amendes et que le niveau de celles-ci soit rehaussé substantiellement afin qu'elles soient réellement dissuasives.

Selon David Wachsmuth, titulaire la Chaire de recherche en gouvernance urbaine à l'université McGill, la réglementation québécoise est la « meilleure de tout le

² Carbonne, François, *Airbnb : la loi ne marche pas*, Journal Métro, p. 5, 11 mai 2022.

³ Benessaïeh, Karim. *Revenu Québec montre les crocs face aux locataires*. Publié le 21 mai 2021 : <https://www.lapresse.ca/affaires/economie/2021-05-21/hebergement-privé-a-court-terme/revenu-quebec-montre-les-crocs-face-aux-locateurs.php>

pays »⁴. Le problème selon lui, est que les mesures dissuasives pour la rendre effective sont insuffisantes et que les ressources, notamment humaines, affectées à son application sont nettement insuffisantes. En effet, le nombre d'inspecteurs affectés au respect de la réglementation par le Ministère du revenu se limite à 26 inspecteurs pour tout le Québec. Nous estimons que ce nombre est insuffisant.

Le Comité logement Ville-Marie recommande que le nombre d'inspecteurs du Ministère du Revenu affectés à faire respecter la réglementation soit augmenté de façon substantielle.

Nous recommandons également que les Ministères du Tourisme et du Revenu fassent des campagnes d'information auprès de la population afin de les informer du nouveau cadre législatif et réglementaire et des moyens à sa disposition pour porter plainte et mettre un terme des activités des exploitants illégaux.

Conclusion

Malheureusement, comme nous le constatons depuis plusieurs années, les logements abordables et en bon état sont de moins en moins présents sur le marché.

La situation du logement ne cesse de se détériorer. La fin des mesures sanitaires ainsi que le retour du tourisme qui y sera inévitablement associé n'augurent rien de bon pour les locataires. Les diverses plateformes d'hébergement touristique, de type Airbnb, nous sont présentées sous le visage jovial d'une économie dite « collaborative ». Mais sous cette image sympathique se cache des opérateurs d'établissements qui exploitent systématiquement les failles de l'encadrement public pour maximiser leurs profits.

Il est plus que temps de faire le ménage dans ce type d'activité, de réaffirmer l'importance de respecter les quartiers résidentiels et de préserver le parc de logements locatifs des opérations spéculatives liés à ce secteur d'activité.

Nous vous remercions de prendre en considération ces quelques commentaires.

⁴ Carbonne, François, *Airbnb : la loi ne marche pas*, Journal Métro, p. 4, 11 mai 2022.