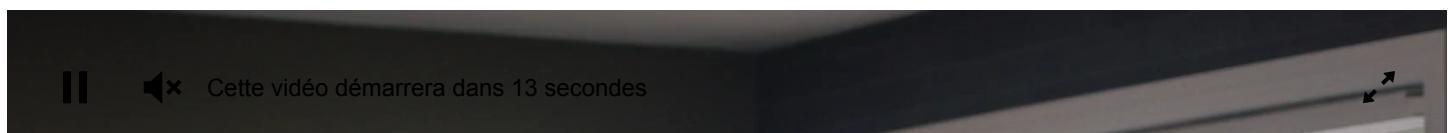


LE DEVOIR

De «faux hôtels» affichés sur Airbnb



Zacharie Goudreault

14 avril 2023
Société

Un propriétaire montréalais qui souhaite évincer 16 locataires le 1^{er} juillet dans un bâtiment où il prévoit offrir des « services hôteliers » gère déjà au moins trois hôtels approuvés par le gouvernement du Québec qui ne respectent pourtant pas la réglementation municipale. Il s'agit plutôt de résidences de tourisme déguisées, a constaté *Le Devoir*.

Le propriétaire immobilier Steven Iacobo, à la tête de l'entreprise Iacobo Capital, possède une dizaine de bâtiments situés principalement à Montréal, mais aussi à Laval et à Salaberry-de-Valleyfield. Ils ont fait l'objet de dossiers ouverts au Tribunal administratif du logement (TAL) à partir de 2018.

Du lot, on compte un bâtiment de trois étages et de dix logements idéalement situé sur l'avenue du Parc, dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal. En 2019, le TAL a tranché en faveur de trois locataires qui s'étaient unis pour s'opposer à une demande d'éviction de la part du propriétaire, qui souhaitait utiliser le bâtiment pour autre chose. « À l'audience, le locateur précise que l'immeuble sera converti en hôtel ; les travaux sont déjà entamés, le permis de la ville ayant été délivré le 1^{er} mars 2019 », indique une décision rendue le 10 mai 2019 par la juge administrative Marilyne Trudeau.

Le propriétaire n'ayant pas précisé la nouvelle fonction du bâtiment projetée dans son avis d'éviction, envoyé le 27 décembre 2018, celui-ci a été jugé « nul et de nul effet » par le TAL. Les locataires ont alors obtenu le droit de renouveler leur bail.

Résidence de tourisme

La situation a toutefois évolué depuis puisque le propriétaire a obtenu un numéro d'enregistrement de la Corporation de l'industrie touristique du Québec pour administrer un hôtel au deuxième et au troisième étage de ce bâtiment, a constaté *Le Devoir*. Au moins neuf des dix logements de ce bâtiment sont d'ailleurs mis en location sur Airbnb et Booking.com pour une somme variant d'une centaine de dollars à plus de 160 dollars la nuit.

Or, ce bâtiment, acquis en décembre 2017 par l'entreprise de Steven Iacobo, ne respecte en aucun point la définition d'un hôtel adoptée avant la pandémie par les arrondissements du Plateau-Mont-Royal, puis de Ville-Marie. Cette initiative avait pour but d'éviter que des propriétaires obtiennent un permis de l'arrondissement pour gérer un hôtel dans le simple but d'avoir, dans les faits, une résidence de tourisme à l'extérieur des secteurs — très limités — où cet usage est permis dans la métropole.

Ainsi, la réglementation municipale dans ces deux arrondissements précise qu'un hôtel doit disposer d'un bureau de réception ouvert 24 heures sur 24, d'une entrée commune menant à toutes les chambres, en plus d'offrir des commodités sanitaires pour les employés. À l'inverse, l'immeuble de l'avenue du Parc propose une « entrée autonome » à ses clients, qui doivent entrer un code pour pénétrer dans ce bâtiment, dont le rez-de-chaussée est un véritable chantier.

Ce bâtiment n'est ainsi pas, par définition, un hôtel, mais plutôt une résidence de tourisme, selon la réglementation en vigueur. Or, ce type d'habitations n'est pas permis dans ce secteur du Plateau-Mont-Royal.

L'ancien conseiller municipal Richard Ryan, qui avait piloté l'assemblée publique ayant mené en 2019 au changement de la définition d'un hôtel par l'arrondissement de Ville-Marie, constate ainsi que malgré les efforts mis en place par la Ville pour s'attaquer aux locations à court terme illégales, « le problème continue et devient plus sournois ». Dans ce contexte, l'ancien élu plaide pour une interdiction pure et simple de la conversion de bâtiments locatifs en hôtels, afin de limiter la possibilité des « propriétaires malveillants » de maximiser leurs profits en évitant des locataires.

Le p.-d.g. de l'Association hôtelière du Grand Montréal, Jean-Sébastien Boudreault, blâme, pour sa part, le manque d'inspecteurs déployés par Revenu Québec et la Ville pour assurer que les logements loués à court terme respectent toutes les règles en vigueur.

« C'est comme dans un rang où il n'y a pas grand monde qui roule à la vitesse permise parce qu'il n'y a pas de police. C'est un peu la même chose dans le milieu des résidences de tourisme en ce moment », illustre M. Boudreault, qui qualifie de « fléau » la prolifération d'hôtels qui sont, dans les faits, des résidences de tourisme.

Joint par téléphone, Steven Iacobo a refusé de répondre à nos questions. L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal a pour sa part répondu au *Devoir* vendredi en indiquant que cet hôtel bénéficie d'un « droit acquis » puisqu'il a obtenu son permis avant que la plus récente définition d'un hôtel dans ce secteur n'entre en vigueur. L'arrondissement ne peut donc sévir contre celui-ci, même s'il ne respecte pas la réglementation actuellement en vigueur.

Des échappatoires

Steven Iacobo a par ailleurs envoyé en décembre dernier un avis d'éviction à 16 locataires d'un bâtiment de la rue Saint-Louis, dans le Vieux-Montréal, où il souhaite offrir des « services hôteliers ». Des plans d'architectes obtenus par *Le Devoir* indiquent que le propriétaire entend aménager une réception au rez-de-chaussée du bâtiment. Aucune modification n'est toutefois prévue à 15 des 16 logements du bâtiment, ce qui laisse croire au locataire Sylvain Roy, installé depuis 25 ans à cet endroit, que ce n'est pas un véritable hôtel que le propriétaire souhaite aménager dans cet immeuble.

Une situation qui ne surprend pas le professeur d'urbanisme à l'Université McGill David Wachsmuth. Celui-ci s'attend à ce que « de plus en plus d'échappatoires de ce type seront trouvées » par les propriétaires souhaitant contourner les règles entourant les locations à court terme, au fur et à mesure que celles-ci seront resserrées par la Ville et Québec (https://www.ledevoir.com/politique/quebec/786260/locations-a-court-terme-airbnb-fait-des-vagues-a-l-assemblee-nationale?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte).

L'entreprise de Steven Iacobo a par ailleurs acquis en janvier 2022 un hôtel de 27 chambres de la rue Berri dans un piètre état. Ce bâtiment propose également un processus d'entrée autonome, et des employés rencontrés sur place ont confirmé au *Devoir* que toutes les chambres du bâtiment « sont louées sur Airbnb ». Après avoir été interpellé par le Comité logement Ville-Marie, l'arrondissement dépêchera des inspecteurs dans ce bâtiment « afin de vérifier le type d'utilisation faite par le propriétaire », montre un échange de courriels obtenu par *Le Devoir*.

La Ville n'avait pas répondu à nos questions au moment où ces lignes étaient écrites, tandis que Revenu Québec a refusé de commenter ce dossier.

Ce texte a été mis à jour après sa publication initiale pour ajouter la réaction de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.