

**Pour un véritable encadrement
de l'hébergement touristique en milieu résidentiel**

**Mémoire présenté à
la Commission de l'économie et du travail
Assemblée nationale du Québec**

dans le cadre des consultations sur le projet de loi no 67

par le COMITÉ LOGEMENT VILLE-MARIE

10 novembre 2015

Introduction

Le Comité logement Ville-Marie est un organisme de défense collective des droits des locataires qui existe depuis plus de 35 ans et qui intervient sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, où résident plus de 80 000 personnes, regroupées dans 42 870 ménages, dont 75% 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.

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 2011, 51% des ménages locataires de l'arrondissement consacraient plus de 30% de leur revenu à se loger, tandis que 28% y consacraient plus de 50% de leur revenu. En outre, 38% 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 récemment, 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 la dernière année, avec les conséquences que cela implique pour la santé et le bien-être des individus qui composent ces ménages.

Le développement de l'hébergement touristique non-traditionnel en milieu résidentiel soulève certaines problématiques en matière d'accessibilité au logement de même que, de façon plus générale, en matière de qualité de vie pour les résidents de l'arrondissement. Ces problématiques nous interpellent et requièrent quant à nous un encadrement adéquat de ce type d'activités pour être socialement acceptable. C'est la raison pour laquelle nous vous adressons ce mémoire dans le cadre de la consultation sur le projet de loi 67, qui vise à améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique.

Nous déplorons cependant la rapidité avec laquelle l'étude de ce projet de loi (et de règlement) s'effectue, de même que l'absence complète d'associations de locataires ainsi que de résidents parmi les organismes invités à commenter le projet de loi dans le cadre de vos auditions. Nous déplorons également que le Ministère des affaires municipales et de l'occupation du territoire n'ait pas contribué, en collaboration avec le Ministère du Tourisme, à la rédaction de ce projet de loi, compte tenu des impacts d'un tel projet de loi sur le parc de logements.

L'hébergement touristique en milieu résidentiel

L'expansion des plate-formes telles qu'Airbnb, « l'anti-industrie à 10 milliards \$ » (pour reprendre un titre d'article du Devoir), ainsi que des formes d'hébergement touristique non-traditionnelles, exercent bien sûr une concurrence sur l'industrie hôtelière et touristique « traditionnelles », qu'il convient d'encadrer. L'expansion de ce type d'hébergement comporte cependant d'autres facettes qu'il ne faut pas non plus négliger : il s'agit des problèmes de co-habitation entre cette fonction touristique et commerciale, quoiqu'on en dise, et la fonction résidentielle des milieux dans lesquels elle s'insère. En

effet, la prolifération de ce type d'établissements dans des quartiers où prévalent traditionnellement les logements locatifs peut contribuer à réduire l'offre de logements locatifs abordables. D'autre part, le roulement constant de clients dans un logement, de même que le comportement de certains de ces clients de passage, peuvent parfois nuire à la quiétude et au droit à la paisible jouissance des lieux des voisins d'un tel type d'établissement. C'est d'ailleurs le principal fondement des règlements municipaux qui encadrent et balisent, quand ils n'interdisent pas complètement, ce type d'activité commerciale en milieu résidentiel.

Un des arguments fréquemment avancés par les représentants de multinationales telles qu'Airbnb afin de justifier la légitimité de leur commerce, à savoir qu'il permet à des gens « ordinaires » de « rester dans leur maison malgré la spéculation », est pour le moins discutable. L'expansion de l'industrie des bnb dans certains quartiers ou villes convoités par les touristes, contribue au contraire, selon nous, à la spéculation immobilière, à la raréfaction des logements abordables, à l'explosion du coût des loyers et à la difficulté croissante des gens « ordinaires » à s'y loger. Par exemple, dans le Centre-Sud de Montréal, un grand nombre de maisons de chambres ou de grands logements familiaux, où demeuraient auparavant des personnes vulnérables ou démunies, ont été transformées en gîtes touristiques ou en petits hôtels. Les tarifs à la nuit défrayés par les touristes qui louent des chambres via Airbnb, même s'ils sont inférieurs à ceux des chambres d'hôtel, dépassent, et de loin, le loyer moyen, rapporté sur une base quotidienne, que sont en mesure de payer les locataires à faible ou modeste revenu des grandes villes. Que certains résidents décident d'utiliser cet expédient afin de parvenir à « joindre les deux bouts » ne changent rien au fait que, dans l'ensemble, l'industrie des bnb exerce une pression à la hausse sur le coût du logement et contribue, à terme, à chasser de leur quartier les résidents « ordinaires » qui désirent y demeurer, sans pour autant vouloir se convertir en exploitant de gîte touristique (bnb en français) ou de résidence touristique.

Enfin, quoique les exploitants de bnb mettent l'accent sur le caractère social, communautaire et collaboratif de leur commerce afin de mousser leur produit, on constate qu'un nombre important de gîtes touristiques sont exploités par des gens qui ne demeurent pas sur les lieux et ne rencontrent que très peu ou pas du tout leurs clients. Les résidences touristiques, quant à elles, ne comportent aucune exigence pour l'exploitant de demeurer sur les lieux, ce qui explique d'ailleurs qu'elles ne soient autorisées que dans les zones où la fonction commerciale est elle-même autorisée.

En 2008, devant la prolifération d'établissements touristiques en milieu résidentiel sur notre territoire, nous étions intervenus auprès de l'Arrondissement de Ville-Marie afin qu'il encadre davantage ce type d'activités et qu'il assure une meilleure coordination des interventions des deux paliers de gouvernement (municipal et provincial) en la matière. L'Arrondissement de Ville-Marie a par la suite adopté, en 2009, un règlement de contingentement des gîtes et résidences touristiques visant notamment à « préserver la quiétude dans les secteurs résidentiels », « limiter la diminution du stock de logement

locatif », « éviter les phénomènes de concentration dans un même secteur » et « arrimer les définitions du règlement d'urbanisme avec celles du gouvernement du Québec ».

L'adoption de ce règlement, quoiqu'il comportât encore certaines lacunes à nos yeux, a grandement contribué à clarifier les règles du jeu et à encadrer l'hébergement touristique en milieu résidentiel dans notre arrondissement. Cet encadrement n'a cependant pas empêché de nombreux exploitants de gîtes et résidences touristiques de poursuivre leurs activités, de façon illégale, dans notre arrondissement.

En effet, les ressources humaines et financières déployées par l'Arrondissement ou la Ville afin d'intervenir contre les contrevenants ont toujours été nettement insuffisantes. D'autre part, le fardeau de preuve exigé afin de pouvoir sévir contre les contrevenants est si lourd que la Ville se réfugie devant l'inapplicabilité de la loi pour refuser d'intervenir. Or, c'est pourtant le respect de cette règle qui garantit le caractère social et communautaire de l'entreprise.

Parmi les obstacles invoqués par les autorités municipales pour ne pas pouvoir intervenir, on note notamment :

- l'absence de preuve visible de l'usage allégué sur les bâtiments où s'exercent ce type d'usage
- la difficulté de faire témoigner un touriste à la cour
- le fait que l'inscription sur un site web ne constitue pas un élément incriminant
- le fait que le temps et les moyens requis à la démonstration de l'activité illégale seraient démesurés

Nous estimons que le projet de loi présentement à l'étude doit contribuer à augmenter les effectifs dédiés à l'inspection des établissements illégaux et à alléger le fardeau de preuve requis afin de faire fermer les établissements illégaux. Pour ce faire, il faut que les projets de loi et règlement définissent avec précision ce qu'est l'hébergement touristique, ce qui ne semble pas être le cas.

Il faut également que le nombre d'inspecteurs engagés par le ministère du tourisme soit augmenté, et qu'un certain pourcentage d'entre eux soient établis à Montréal. Nous estimons que le simple transfert des pouvoirs d'inspecteurs aux classificateurs des Corporations de l'industrie touristique du Québec sera, non seulement insuffisant, mais inadéquat.

Enfin, l'inscription sur un site web devrait selon nous constituer un élément de preuve recevable par la cour afin d'établir l'illégalité d'un usage.

Nous vous remercions de prendre en compte ces quelques commentaires dans le cadre de l'examen de votre projet de loi.