



MÉMOIRE DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Présenté à la Commission de l'économie et du travail dans le cadre du
projet de loi n° 25, Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal

Le 24 mai 2023

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	5
1. Un projet de loi nécessaire et attendu.....	6
2. Les établissements de résidence principale : une application complexe et coûteuse.....	6
3. Au sujet du certificat d'enregistrement.....	6
4. Le registre des établissements d'hébergement touristique.....	7
5. Les mesures de contrôle et d'application de la loi.....	8
6. Une campagne nationale d'information et de sensibilisation.....	8
Conclusion.....	9
Sommaire des recommandations.....	10

Introduction

Le tourisme joue un rôle essentiel dans le développement de la métropole, contribuant de manière importante à sa vitalité et son rayonnement. Le tourisme, tant national qu'international, représente un moteur économique majeur pour Montréal. Les dépenses des touristes contribuent à stimuler l'activité économique, créant ainsi des emplois et générant des revenus fiscaux significatifs. Le tourisme joue également un rôle essentiel dans la promotion et la valorisation de la richesse culturelle et artistique de Montréal. Enfin, le tourisme permet à Montréal de se positionner comme une destination internationale attractive en raison, notamment, de ses événements majeurs. La notoriété internationale de Montréal, en tant que ville dynamique et cosmopolite, favorise les échanges culturels et économiques avec d'autres régions.

Les visiteurs étrangers, dont la très grande majorité passe au moins une nuitée à Montréal, peuvent choisir entre divers modes d'hébergement. C'est ainsi qu'ont émergé depuis plus d'une décennie, des plateformes numériques d'hébergement permettant l'offre de logements privés. Leur croissance mal contrôlée et la présence de nombreux hébergements illégaux a généré de nombreuses conséquences négatives.

La multiplication des offres d'hébergement touristique illégales a en premier lieu mis à mal l'industrie hôtelière montréalaise, un secteur économique névralgique et un atout pour la ville, et entravé sa relance post-pandémique. Outre la concurrence déloyale avec le secteur hôtelier et les infractions répétées à la réglementation municipale, la prolifération de lieux d'hébergement illégaux a également pour conséquence de diminuer la disponibilité des logements sur le territoire montréalais. Dans un contexte de faible taux d'occupation, d'une hausse des taux hypothécaires et des coûts de construction, il importe de déployer tous les efforts pour conserver le plus grand nombre possible de logements sur le marché afin de répondre en priorité aux besoins fondamentaux de la population locale.

La Ville de Montréal a également pour objectifs de soutenir le développement de quartiers résidentiels où il fait bon vivre. Or, l'hébergement touristique à court terme peut affecter négativement la qualité de vie des résidents d'un quartier de plusieurs manières : bruit, hausse de l'achalandage dans le voisinage, dégradation accélérée des propriétés, etc. Les arrondissements peuvent réglementer les usages et adopter un zonage afin d'identifier des zones où l'activité est autorisée. Toutefois, de nombreux locateurs font souvent fi des démarches d'approbation requises et affichent sur les plateformes numériques des hébergements illégaux.

Pour toutes ces raisons, la Ville de Montréal a interpellé à maintes reprises, ces dernières années, les acteurs du milieu et le gouvernement du Québec pour mieux contrer l'hébergement touristique illégal, en particulier celle provenant des plateformes numériques.

1. Un projet de loi nécessaire

Dans la foulée de ses démarches pour instaurer un contrôle efficace contre l'offre de lieux d'hébergements illégaux, la Ville de Montréal accueille très favorablement le dépôt du projet de loi n° 25, Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal. Elle salue l'initiative de la ministre du Tourisme, de proposer des sanctions pécuniaires dissuasives allant de 5 000 à 100 000 \$ et souscrit entièrement aux objectifs poursuivis par le projet de loi :

- Éliminer des plateformes numériques d'hébergement transactionnelles les annonces sans numéro d'enregistrement ou avec un numéro qui est faux, inexact, suspendu ou annulé;
- Assurer la validité des numéros d'enregistrement affichés dans les offres d'hébergement diffusées sur les plateformes numériques d'hébergement;
- Permettre à la clientèle de savoir si l'établissement d'hébergement touristique loué est enregistré et conforme à la réglementation municipale.

Lorsqu'elles seront en vigueur, les dispositions du projet de loi n° 25 interdiront aux plateformes numériques d'hébergement transactionnelles de diffuser une offre d'hébergement touristique qui ne contient pas le numéro d'enregistrement de l'établissement d'hébergement concerné ni la date d'expiration du certificat d'enregistrement.

Tout en étant favorable aux dispositions proposées par le projet de loi n° 25, notamment la mise sur pied d'un registre des établissements d'hébergement touristique, l'obligation de publier la publication du numéro d'enregistrement de l'établissement d'hébergement touristique et l'imposition de sanctions pécuniaires dissuasives, la Ville de Montréal soumet à la Commission les commentaires et recommandations suivantes.

2. Les établissements de résidence principale : une application complexe et coûteuse

Si l'entrée en vigueur, en septembre 2022, de la Loi sur l'hébergement touristique et du Règlement sur l'hébergement touristique (RHT) a représenté une avancée, elle n'a pas permis de juguler entièrement le problème, compte tenu de leur application difficile et coûteuse pour les municipalités, notamment sur le territoire montréalais en raison du grand nombre d'hébergements touristiques.

L'obligation imposée aux municipalités d'adopter un règlement si elles veulent limiter ce droit à certaines zones s'est avérée très complexe à mettre en œuvre. Elles doivent déployer un processus d'approbation référendaire pour chacune des zones où l'usage est à proscrire. Dans des milieux urbains denses comme le territoire de la Ville de Montréal qui comporte des centaines de zones, cela représente une lourdeur administrative très importante.

Recommandation n° 1

Modifier le processus d'approbation référendaire afin de permettre la limitation de l'exploitation d'établissement de résidence principale par le biais d'une refonte réglementaire.

3. Au sujet du certificat d'enregistrement

Le fait d'interdire aux plateformes numériques d'hébergement transactionnelles de diffuser une offre d'hébergement touristique qui ne contient pas le numéro d'enregistrement, ni la

date d'expiration du certificat d'enregistrement est un geste législatif important qui permettra, nous l'espérons vivement, de réduire le nombre illégal d'affichages. Cette mesure devrait engendrer un retour sur le marché locatif régulier d'un nombre important d'unités, y compris celles détenues par des locateurs dits « commerciaux¹ ».

Toutefois, avant d'émettre à l'exploitant un certificat d'enregistrement, le ministère devrait exiger du demandeur la démonstration qu'il possède un permis ou toute autre forme d'autorisation émis par la municipalité concernée. Cette étape permettrait de garantir la conformité du lieu proposé de location avec la réglementation municipale et offre aux instances locales un levier en cas de non-conformité ou d'offenses répétées, par exemple, des cas répétés de tapage nocturne ou de non-conformité aux consignes de sécurité. L'obtention du permis municipal devrait être renouvelable selon des durées déterminées.

Afin de faciliter le travail sur le terrain pour les municipalités, il apparaît essentiel pour la Ville de Montréal que le certificat d'enregistrement contienne les informations suivantes :

- Le nom de l'exploitant de l'établissement (nom de la personne ou de l'entreprise), dans le cas des résidences principales, cette notion consiste à s'assurer que l'exploitant est bel et bien l'occupant habituel du logement;
- Le nom de l'établissement, lorsqu'applicable;
- L'adresse de l'établissement (incluant le numéro du logement ou de la suite);
- La date de délivrance et d'expiration;
- La catégorie d'établissement;
- La liste des établissements exploités par le même exploitant (dans le cas des établissements d'hébergement touristiques commerciaux).

Recommandation n° 2

Rendre conditionnel l'émission d'un certificat d'enregistrement à l'obtention préalable d'un permis municipal ou toute autre forme d'autorisation.

Recommandation n° 3

Ajouter certaines informations ciblées au certificat d'enregistrement, telles que le nom de l'exploitant et l'adresse de l'établissement.

4. Le registre des établissements d'hébergement touristique

Tout comme le certificat émis lors de l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique, le registre public devrait contenir les informations minimales mentionnées précédemment au point précédent de ce mémoire afin qu'il soit plus facile et rapide pour les municipalités de valider si un logement est loué légalement. Cet enjeu est très important actuellement car le site de Bonjour Québec ne contient pas tous les établissements touristiques et encore moins les établissements exploités à titre de résidence principale.

Recommandation n° 4

Bonifier les informations contenues dans le registre public.

¹ Les locateurs « commerciaux » sont des locateurs qui n'habitent pas le logement et qui le louent régulièrement pour en tirer profit.

5. Les mesures de contrôles et d'application de la loi

La conformité des plateformes inclut l'obligation pour celles-ci de partager des données avec les municipalités afin de faciliter l'identification des inscriptions illégales des personnes utilisant de faux numéros d'immatriculation.

L'ajout d'inspecteurs de Revenu Québec, tout comme la collaboration entre les différentes instances chargées de contrôler l'hébergement touristique, est nécessaire pour assurer une mise en œuvre efficace du projet de loi. Si la ministre du Tourisme est chargée de l'application de la Loi sur l'hébergement touristique et de ses règlements, c'est toutefois le ministre des Finances qui est responsable, par le biais de Revenu Québec, des inspections et des enquêtes prises en vertu de cette loi. Rappelons que les municipalités ne sont pas responsables de l'application de la Loi sur l'hébergement touristique ou de ses règlements.

La Ville de Montréal réitère, par conséquent, sa demande à l'effet que Revenu Québec dispose d'un nombre adéquat d'inspecteurs pour contrôler les établissements d'hébergement touristiques et émettre les amendes appropriées aux contrevenants. Revenu Québec devrait aussi créer des équipes spécialisées pour mieux contrôler l'activité des sites de locations dont certaines sont opérées par des compagnies disposant de ressources technologiques et juridiques importantes. Ces équipes assureraient également une veille de l'activité des plateformes numériques et identifieraient les nouvelles façons de contourner l'esprit de la loi.

Recommandation n° 5

Renforcer les mesures de contrôle et d'application de la loi et accroître les ressources de Revenu Québec pour assurer un nombre suffisant d'inspecteurs.

6. Une campagne nationale d'information et de sensibilisation

De façon complémentaire à l'adoption du projet de loi n° 25, la Ville de Montréal invite le gouvernement du Québec à lancer une campagne d'information et de sensibilisation nationale destinée aux propriétaires et locataires pour les informer des nouvelles règles en matière d'hébergement touristique. La campagne, complémentaire à l'information diffusée par chacune des municipalités, devrait notamment expliquer les démarches et les conditions nécessaires pour respecter la loi et détailler les amendes prévues pour les contrevenants, ce qui renforcerait le caractère dissuasif de la loi.

Recommandation n° 6

Lancer une campagne nationale de sensibilisation destinée aux propriétaires et locataires pour les informer des nouvelles règles en matière d'hébergement touristique

Conclusion

Le tourisme occupe une part importante non seulement dans la vie économique et culturelle de la Ville de Montréal, mais également dans la projection de son identité, tant à l'échelle nationale qu'internationale. Les solutions d'hébergement offertes aux nombreux visiteurs se doivent à la fois de respecter les milieux de vie de montréalaises et montréalais et le développement des quartiers résidentiels, le tout dans le respect des lois et des réglementations en vigueur, tant municipales que provinciales.

La présence toujours croissante de l'hébergement illégal, en particulier celle provenant des plateformes numériques, représente désormais un défi de taille pour les municipalités. C'est pourquoi la Ville de Montréal accueille favorablement le projet de loi n° 25. Elle espère que les recommandations qu'elle soumet dans ce mémoire pourront en accroître la portée et l'efficacité.

Nous restons disponibles pour tout élément de clarification au regard de nos commentaires et préoccupations partagées dans le présent mémoire.

Sommaire des recommandations

Recommandation n° 1 : Modifier le processus d'approbation référendaire afin de permettre la limitation de l'exploitation d'établissement de résidence principale par le biais d'une refonte réglementaire.

Recommandation n° 2 : Rendre conditionnel l'émission d'un certificat d'enregistrement à l'obtention préalable d'un permis municipal ou toute autre forme d'autorisation.

Recommandation n° 3 : Ajouter certaines informations ciblées au certificat d'enregistrement, telles que le nom de l'exploitant et l'adresse de l'établissement.

Recommandation n° 4 : Bonifier les informations contenues dans le registre public.

Recommandation n° 5 : Renforcer les mesures de contrôle et d'application de la loi et accroître les ressources de Revenu Québec pour assurer un nombre suffisant d'inspecteurs.

Recommandation n° 6 : Lancer une campagne nationale de sensibilisation destinée aux propriétaires et locataires pour les informer des nouvelles règles en matière d'hébergement touristique.