

Un parc locatif en péril

Impacts des locations à court terme et recommandations

Mémoire déposé au Ministère du Tourisme du Québec dans le cadre de la
Modernisation du règlement sur les établissements d'hébergement touristique

Comité logement de la Petite Patrie
15 juillet 2019



**Comité logement
de la Petite Patrie**

Table des matières

Résumé	2
Mission	3
1. Données probantes sur l'impact de Airbnb dans la Petite Patrie.....	4
2. Les dispositions réglementaires anciennes avaient peu de mordant.....	5
3. Nouvelles dispositions réglementaires : des clarifications attendues.....	6
4. Application du règlement sur le terrain	7
Conclusion	8
Annexe 1.....	9
Annexe 2.....	10

Résumé

Le Comité logement de la Petite Patrie s'est inquiété en 2016 de l'impact des locations à court terme dans le quartier. Principalement, les droits des locataires sont mis en péril et le parc de logements locatifs a subi une importante érosion. Depuis, la situation s'est grandement détériorée, en raison de l'inapplicabilité de la réglementation en vigueur. Le présent projet de règlement constitue un pas dans la bonne direction en exigeant un numéro d'établissement, ce qui permet de vérifier la légitimité de l'offre de location. Par contre, nous proposons de resserrer davantage la loi en ce qui concerne le parc de logements locatifs, pour empêcher que des unités de logement soient retirées du marché locatif. Sans un resserrement de la sorte, il est certain que la situation continuera de se dégrader.

NOTRE MISSION

Le Comité logement de la Petite Patrie, fondé en 1983, a pour mandat d'informer, de sensibiliser, de défendre et de représenter les résidentEs du quartier, prioritairement celles et ceux socioéconomiquement défavoriséEs, sur toutes questions relatives à l'habitation et à l'aménagement urbain. Les deux principaux volets d'action du comité logement sont la défense des droits des locataires et le développement du logement social. Nous favorisons la prise en charge individuelle et collective des personnes et nous soutenons activement les initiatives qui encouragent le regroupement et la solidarité entre locataires.

Nous prêtons une assistance aux personnes aux prises avec des problèmes de logement (augmentation de loyer, présence de vermine, discrimination, mauvais état du logement, bruit, chauffage insuffisant, reprise de logement). Nous informons les gens sur la loi qui régit les relations entre locataires et propriétaires ainsi que le règlement sur l'entretien et la salubrité des logements de la Ville de Montréal. Nous organisons des campagnes de promotion pour l'obtention de nouvelles unités de logement social afin de répondre aux besoins des mal logéEs du quartier de la Petite Patrie.

1. Données probantes sur l'impact de Airbnb dans la Petite Patrie

En novembre 2016, le Comité logement de la Petite Patrie rend public son rapport d'enquête sur l'impact du phénomène Airbnb dans la Petite Patrie¹. Les données quantitatives compilées montraient clairement que le retrait de centaines de logements du marché locatif et une gentrification significative de la Petite Patrie. Sur les 1 288 logements offerts en location sur la plateforme Airbnb dans l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie en mai 2016, citons ces données fort inquiétantes :

- Les unités complètes à louer représentaient 60% des offres locatives.
- 60% des unités en location étaient disponibles pour plus de 90 jours par année.
- 280 unités étaient offertes par des locateurs ayant plusieurs logements à louer.
- Le revenu moyen pour les unités à disponibilité élevée était de 1 125\$ par mois.

En novembre 2018, notre inquiétude s'affole à la mise à jour du phénomène² :

- Hausse de 85,7% du nombre d'unités complètes à louer.
- Hausse de 70,7% du nombre de nuitées moyennes par logement.
- Hausse de 89,3% du nombre de multilocateurs.
- Hausse de 106,6% du revenu moyen mensuel, toutes catégories confondues.

Les locataires qui nous contactent se plaignent des nuisances causées par la location à court terme de type Airbnb : bruit, va-et-vient incessant, montagnes de déchets en-dehors des heures de cueillette et fragilisation des liens de solidarité et d'entraide.

Depuis notre cri d'alarme de 2016, nous constatons une hausse des avis de reprises et d'évictions des logements; des menaces, tentatives et avis pour travaux majeurs; des propositions d'achats de baux à prix plus ou moins dérisoires et du harcèlement pour quitter le logement. Nos enquêtes internes montrent que la plupart de ces manœuvres sont frauduleuses ou malveillantes, et il est absolument certain que plusieurs de ces actes étaient motivés par le profit rapide à réaliser avec des locations touristiques.

Ainsi, nous sommes encore plus inquiets qu'hier et nous redoublons d'ardeur pour tirer la sonnette d'alarme. L'offre de logements touristiques à court terme dans la Petite Patrie est en majeure partie puisée dans le parc locatif et contribue grandement à l'érosion des droits des locataires et du parc locatif de plusieurs façons :

- Précarisation du droit au maintien dans les lieux des locataires.
- Réduction de l'offre de logements locatifs.
- Hausse des loyers.
- Gentrification des secteurs prisés dans les quartiers centraux.
- Pertes de services de proximité et des réseaux d'entraide.
- Augmentation des nuisances dans les rues résidentielles.

¹ Voir annexe 2 : Comité logement de la Petite Patrie, *L'économie sans partages. Enquête sur le pillage par Airbnb du parc de logements locatifs de la Petite Patrie*, novembre 2016.

² Voir annexe 1 : *Airbnb Rosemont la Petite Patrie novembre 2018*.

Les données probantes qui chiffrent l'impact des locations à court terme dans les quartiers centraux de Montréal ne manquent pas. L'heure n'est plus à documenter le phénomène, mais à agir rapidement et de manière efficace pour protéger l'offre de logements locatifs à un prix accessible.

Recommandation 1 :

Le Comité logement de la Petite Patrie recommande d'agir rapidement et efficacement pour protéger les droits des locataires et l'offre de logements locatifs à prix accessible.

2. Les dispositions réglementaires anciennes avaient peu de mordant

Il est important de remarquer que la réglementation ayant cours actuellement ne protège aucunement le parc locatif et les droits des locataires contre la plupart des abus des locations à court terme. D'une part, le flou qui entoure la notion de location à court terme sur une « base régulière », laquelle exige une certification pour la location à court terme, ne permet pas de renforcer la loi en cas d'infraction. Personne ou presque ne comprend ce que signifie « base régulière ». De plus, il n'y a aucun moyen de vérifier si un logement offert en location sur la plateforme Airbnb ou une autre du même genre aurait été loué sur une base régulière. Enfin, le processus de dénonciation n'est pas clairement défini et les instances responsables de l'application de la loi se renvoient la balle : les locataires qui appellent l'arrondissement se font référer à d'autres instances (la Corporation de l'industrie touristique du Québec et Revenu Québec), mais d'autre part ces instances ne permettent pas de faire le suivi des plaintes et réfèrent les personnes à leur arrondissement pour plus d'information.

Notre constat de 2016 est demeuré inchangé. Depuis l'entrée en vigueur du projet de loi 67 en décembre 2015, aucun constat d'infraction et aucune amende n'est venue freiner les locations illégales à court terme dans la Petite Patrie. Le règlement est flou et difficile à comprendre; les entreprises de type Airbnb ne collaborent pas pour aider à appliquer la loi et les services d'inspection des arrondissements disent ne pas avoir les ressources pour inspecter le terrain. Le règlement actuel pourrait théoriquement protéger le parc locatif, mais il est totalement inefficace dans son application.

Recommandation 2

Le Comité logement de la Petite Patrie recommande de porter une attention particulière au niveau de l'application de la loi pour baliser les locations à court terme, notamment pour ce qui est de faciliter la collaboration des résident.e.s, d'exiger des informations de la part des entreprises publiant les annonces de location et de fournir des ressources appropriées à l'inspection pour les arrondissements.

3. Nouvelles dispositions règlementaires : des clarifications attendues

Les nouvelles dispositions règlementaires dans le projet de règlement à l'étude apportent des clarifications très attendues au niveau de la location des logements à court terme. Principalement, en ce qui concerne la protection du parc locatif dans un quartier central comme la Petite Patrie, la disposition qu'il faut saluer est celle qui introduit un numéro d'établissement et oblige d'afficher ce numéro sur toutes les publicités. Cette exigence permet en théorie de renforcer l'application de la loi pour quiconque offre de louer à court terme sa résidence principale ou une résidence secondaire. Les notions de résidence principale et de résidence secondaire sont clairement définies. Ainsi, toute personne qui utilise une plateforme de location à court terme devra publier un numéro d'établissement, lequel sera obtenu s'il est prouvé que cet établissement est une résidence principale *ou* une résidence secondaire qui satisfait les règlements en vigueur.

Or, face à l'explosion de logements en location à court terme dans la Petite Patrie qui ne sont pas des résidences principales, nous sommes d'avis qu'il faut interdire de louer un logement locatif dans un quartier central qui n'est pas une résidence principale. Il va de soi que les personnes morales, qui n'ont pas de résidence principale comme telle, ne devraient pas pouvoir louer un logement locatif à court terme. De plus, pour éviter un contournement de la loi, nous sommes aussi d'avis qu'une résidence principale ne devrait pas pouvoir être louée pour plus de 30 jours par année. Enfin, nous croyons que si la loi était appliquée en ce sens, il ne serait pas nécessaire d'exiger de façon paternaliste que les locataires aient l'autorisation de leur propriétaire de louer leur résidence principale, étant donné que les nuisances seraient inexistantes ou du moins, limitées à leur minimum.

De la sorte, la location à court terme remplirait des objectifs partagés : les locataires pourraient louer leur logement durant leurs vacances, à concurrence de 30 jours dans l'année. Les propriétaires de logements locatifs dans les quartiers centraux ne chaparderaient pas des logements locatifs pour les détourner de leur vocation, puisque ce ne serait pas possible de louer un logement locatif qui n'est pas une résidence principale. Les propriétaires de condos et de chalet pourraient utiliser les plateformes de location à court terme en respectant les réglementations en vigueur, étant donné qu'il ne s'agit pas d'un logement locatif. Enfin, les touristes pourraient toujours profiter d'une offre de logements à court terme dans les quartiers centraux de Montréal.

Recommandation 3

Le Comité logement de la Petite Patrie recommande de limiter la location à court terme dans le parc locatif à la seule résidence principale et pour une durée de 30 jours maximum par année. Les locataires ne devraient pas avoir à obtenir l'autorisation de leur propriétaire pour la location de leur logement.

4. Application du règlement sur le terrain

Nous sommes d'avis que les restrictions que nous proposons en ce qui concerne le logement locatif, soit de limiter les locations à court terme à la résidence principale et pour une durée de 30 jours maximum par année, devraient s'appliquer à l'ensemble du territoire du Québec. Bien que l'érosion du parc locatif soit bien plus visible dans un quartier central de Montréal comme la Petite Patrie, les autres quartiers et municipalités du Québec éprouvent aussi l'impact des locations à court terme au niveau de leur parc de logements locatifs. Il est important de protéger tous les locataires du Québec.

De plus, une réglementation unique pour le Québec comporte l'avantage d'être claire pour tout le monde. Il nous paraît important de tirer les leçons du passé et de s'assurer que la réglementation puisse être appliquée de façon efficace. Rappelons que la réglementation en vigueur est bafouée dans le Québec en entier et que ces délits répétés et constants ont des impacts très négatifs sur le parc de logements locatifs, principalement sur l'accès à un logement abordable. La détresse des locataires, principalement ceux et celles ayant des revenus modestes, est très forte en ce moment et il est de la responsabilité gouvernementale de répondre à l'urgence de la situation.

Nous entendons la volonté du gouvernement de laisser place à l'autonomie des municipalités. Il nous semble tout à fait possible de laisser une large autonomie municipale en ce qui concerne l'offre de location à court terme des résidences des propriétaires de type condos et chalets. Mais pour ce qui concerne la protection du parc locatif du Québec, la loi devrait insister sur les mesures qui aident tous les locataires du Québec à habiter un logement dont le loyer correspond à leur capacité de payer et à y rester aussi longtemps qu'ils ou elles le souhaitent.

Recommandation 4

Le Comité logement de la Petite Patrie recommande que les restrictions proposées dans la recommandation 3 soient effectives pour tout le parc locatif du Québec. Cela dit, il demeure possible de respecter l'autonomie municipale pour ce qui concerne les propriétés de type condos ou chalet.

5. Conclusion

Pour conclure, voici nos quatre recommandations :

Recommandation 1 :

Le Comité logement de la Petite Patrie recommande d’agir rapidement et efficacement pour protéger les droits des locataires et l’offre de logements locatifs à prix accessible.

Recommandation 2

Le Comité logement de la Petite Patrie recommande de porter une attention particulière au niveau de l’application de la loi pour baliser les locations à court terme, notamment pour ce qui est de faciliter la collaboration des résident.e.s, d’exiger des informations de la part des entreprises publiant les annonces de location et de fournir des ressources appropriées à l’inspection pour les arrondissements.

Recommandation 3

Le Comité logement de la Petite Patrie recommande de limiter la location à court terme dans le parc locatif à la seule résidence principale et pour une durée de 30 jours maximum par année. Les locataires ne devraient pas avoir à obtenir l’autorisation de leur propriétaire pour la location de leur logement.

Recommandation 4

Le Comité logement de la Petite Patrie recommande que les restrictions proposées dans la recommandation 3 soient effectives pour tout le parc locatif du Québec. Cela dit, il demeure possible de respecter l’autonomie municipale pour ce qui concerne les propriétés de type condos ou chalet.



Comité logement
de la Petite Patrie

Airbnb Rosemont la Petite Patrie novembre 2018.

Source : insideairbnb.com.

	RPP Mai 2016	RPP Nov 2018	Variation	MTL Mai 2016	MTL Nov 2018	Variation
# de location	1 288	1 968	+52,7%	10 619	19 495	+ 83,5%
U. complète à louer	769 (59,7%)	1428 (72,6%)	+85,7%	6377 (60,1%)	13 713 (70,3%)	+150,4%
Ch. Privés	501 (38,9%)	527 (26.8%)	+5%	4092 (38,5%)	5606 (28,8%)	+37%
Ch. Partagés	18 (1,4%)	13 (0.7%)	-27,8%	150 (1,4%)	176 (0,9%)	+17%
Nuits par année (estim.)	41	70	+29	55	88	+33
Prix / nuit	71\$	\$88	+17\$	91\$	109\$	+18\$
Occup. Annuelle	11,2%	19.2%	+7%	14,9%	24,2%	+9,3%
Revenu mensuel	241\$	\$498	+257\$	413\$	753\$	+340\$
Dispo élevé + de 90 j./an	775 (60,2%)	735 (37.3%)	-40 u.	6845 (64,5%)	8559 (43,9%)	+1 714 u.
Dispo basse – de 90 j./an	513 (39,8)	1 233 (62.7%)	+720 u.	3774 (35,5%)	10 936 (56,1%)	+7 162 u.
Dispo moyenne	180.8 jours	105.7 jours	-75.1 j.	196.8 jours	125.7 jours	-71.1 j.
Locateur unique	1008 (78,3%)	1 438 (73.1%)	+430	7283 (68,6%)	11 394 (58,4%)	+4 111
Multilocateur	280 (21,7%)	530 (26.9%)	+250	3336 (31,4%)	8 101 (41,6%)	+4 765

Airbnb

L'économie sans partage

Enquête sur le pillage par Airbnb du parc de logements locatifs
de la Petite Patrie



Comité logement
de la Petite Patrie
Novembre 2016

J'achète des
Maisons.....
CASH
514-908-2214

*Nous voulons empêcher que le parc immobilier et locatif financièrement accessible,
déjà réduit, ne se réduise encore plus*

Engelbert Lütke Daldrup
Secrétaire d'État au Logement de la ville-région de Berlin

Une première version de cette enquête a été écrite par Maxime Thibault-Leblanc à l'été 2016. Nous l'en remercions chaudement. Nous remercions également les membres du conseil d'administration du Comité logement de la Petite Patrie pour leur apport inestimable dans la rédaction finale de ce rapport.

Comité logement de la Petite Patrie
6839 Drolet
Montréal, QC
H2S 2T1

514-272-9006
clpp@bellnet.ca
comitelogementpetitepatrie.org

Résumé

Le présent document dresse une enquête sur Airbnb, un site internet qui permet aux propriétaires et locataires de louer leur logement à des touristes, dont les principaux effets sont d'enrichir une petite tranche de la population au mépris des droits des locataires du Québec et de la protection du parc de logements locatifs. Face à l'impuissance de la législation actuelle, **nous demandons aux éluEs de légiférer pour interdire l'hébergement touristique dans le stock de logements locatifs, via les plateformes de type AirBnb ou par tout autre moyen**, et nous appelons les locataires à se mobiliser pour faire face à la menace grandissante que pose Airbnb à nos quartiers.

Table des matières

1.	Introduction : qu'est-ce qu'Airbnb ?	4
2.	Portrait du phénomène dans le quartier : les chiffres	5
3.	Impacts sur les locataires du quartier	7
4.	La législation actuelle	8
5.	Que fait-on ailleurs dans le monde ?	10
6.	Notre demande : interdire la location d'un logement via Airbnb	11
7.	Que peut-on faire en attendant ?	12

Introduction : qu'est-ce qu'Airbnb?

Airbnb est un site internet fondé en août 2008 qui permet à des particuliers de mettre en location une chambre, un appartement ou une maison à des touristes pour de courtes périodes de temps. Sur son site internet, Airbnb dit être un maillon de « l'économie du partage » pour aider à « accueillir des voyageurs » et toucher un « complément de revenu », tout en aidant à « tisser des liens » avec une « communauté mondiale solidaire » qui partagerait des valeurs d'hospitalité et d'échange.

La réalité est tout autre. Notre enquête montre que la majorité des logements à louer sur Airbnb dans le quartier sont des appartements complets et non des chambres. De plus, Airbnb se moque des lois et règlements portant sur l'hébergement touristique et le logement locatif. Au-delà de l'image du gentil hôte qui héberge des visiteurs du monde entier, nous assistons à la croissance fulgurante d'une entreprise qui contribue à la perte de logements locatifs. Ce qui est préoccupant n'est pas le fait de louer son logement ou sa chambre de façon très occasionnelle, lorsqu'on part en voyage par exemple, mais bien d'en faire une entreprise qui transforme les appartements résidentiels en industrie touristique.

Airbnb permet à des propriétaires de louer leurs logements mais, aussi, à des locataires de signer plusieurs baux pour sous-louer des appartements qu'ils n'habitent pas. Il existe même de nouvelles entreprises qui proposent de tout prendre en charge pour le locateur Airbnb : faire le ménage, remettre et reprendre les clés, etc.¹ Plus besoin de rencontrer les « hôtes » de ses logements! Le phénomène Airbnb pervertit ainsi la relation entre locateurs et locataires du Québec pour les placer en concurrence dans un marché mondial totalement débridé.

Le parc locatif de la Petite Patrie est pillé par Airbnb. Le problème ira en s'aggravant : selon une enquête menée par Radio-Canada en décembre dernier, les offres de logements Airbnb pour Montréal ont plus que doublées en un an². Rosemont-La Petite-Patrie est le troisième arrondissement où l'on retrouve le plus d'offres sur le site web, après Ville-Marie et le Plateau Mont-Royal. Ce n'est malheureusement pas la première vague d'attaques que connaît la Petite Patrie, un petit quartier en grande gentrification. Déjà pas moins de 3 300 logements du quartier ont été transformé en copropriétés, comme l'a montré notre étude réalisée avec l'Université Concordia³.

Il est donc important de faire un état des lieux et de voir les pistes d'action à entreprendre pour lutter contre ce phénomène, dans une perspective plus large de lutte contre l'appauvrissement et la précarisation des locataires. Cette nécessité est d'autant plus criante avec le désinvestissement public en matière de logement social. Le parc de logement locatif privé est en voie de ne plus être accessible aux ménages à faible et modeste revenu, ce qui plonge les locataires du Québec dans une grave détresse.

¹ Exemple : www.monsieurconcierge.ca

² <http://ici.radio-canada.ca/regions/montreal/2015/12/04/004-hausse-annonces-location-appartements-tourisme-airbnb-loi-quebec-carte.shtml>

³ Comité logement Petite Patrie et Laboratoire Urbain de l'Université Concordia, *L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie*, Mars 2014.

- **Sur les 501 chambres à louer, 68.5% sont disponibles pour 219 jours par année en moyenne**, pour un prix moyen de 40\$ par nuit. Plutôt que d'envisager la colocation, les occupants de ces logements préfèrent louer à fort prix à des touristes. Ce sont autant de chambres du quartier qui ne sont plus disponibles pour des personnes à faible revenu.
- **Sur les 769 appartements ou maisons complètes à louer, 54.7% (421 logements) sont disponibles 269 jours par année en moyenne.** Il est plus que probable que ces logements, inoccupés par le propriétaire ou le locataire, sont retirés du marché locatif.
- Le nombre de commentaires laissés par les anciens visiteurs permet d'évaluer la fréquence effective d'occupation des logements par des touristes. Ainsi, sur les 769 logements complets à louer, **133 logements (17.3%) ont un fort taux d'occupation** (commentaires dans les 6 derniers mois et occupation moyenne de 164 nuits par année). Il est donc fort certain qu'au moins 133 logements sont exploités de manière commerciale via Airbnb et ont été retirés du parc locatif de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie.
- Sur les 769 logements complets à louer, 160 logements (20.8%) sont offerts par une personne qui annonce deux logements ou plus à louer simultanément. **Ces locateurs sont donc probablement des entrepreneurs qui louent plusieurs logements à la fois.** Une personne offre 10 logements à son nom dans le quartier⁵, une autre 8 logements et dit même faire de l'hôtellerie⁶. Ces entrepreneurs Airbnb sont des propriétaires d'immeubles louant sur Airbnb ou des locataires signant plusieurs baux dans le but de sous-louer sur Airbnb.

Prix moyens :

- Pour les 769 logements complets à louer, **le prix moyen par nuit est de 93\$.**
- Pour les 133 logements complets à fort taux d'occupation, **le prix moyen est de 84\$ par nuit. La moyenne des revenus perçus est de 1125\$ par mois, avec un revenu maximal potentiel de 2520\$.**
- Les revenus fluctuent selon la fréquence d'occupation du logement par des touristes et le prix à la nuitée. Par exemple, un grand 3 ½ « Eco-Design »⁷ loué 104\$ par nuit dans la Petite Italie rapporte entre 2184\$ et 3120\$ par mois⁸.

⁵ <https://fr.airbnb.ca/users/show/22299469>

⁶ <https://fr.airbnb.ca/users/show/6279728>

⁷ <https://fr.airbnb.ca/users/show/8024983>

⁸ <https://fr.airbnb.ca/users/show/8024983>

Comme on le voit, le gain potentiel en passant par Airbnb est très élevé et dépasse forcément toute capacité de payer des résidents du quartier. On comprend pourquoi des propriétaires ou des locataires soient tentés de faire de leur logement une entreprise et d'ainsi retirer un logement du marché locatif.

3. Impact sur les locataires du quartier

Nous avons vu que la majeure partie des logements à louer sur Airbnb sont des appartements complets et qu'ils sont pour la majorité disponibles à la location quasiment à l'année. Face à ce constat et à la croissance fulgurante du phénomène d'année en année, les locataires du quartier doivent composer avec plusieurs impacts négatifs. Voici nos trois principales inquiétudes.

1) Un appartement à louer en permanence sur Airbnb est un logement de moins de disponible pour les résidents et résidentes du quartier. C'est un logement qui est retiré du parc locatif normal et qui est transformé en une occupation commerciale. **La perte de ces logements entraîne nécessairement une diminution de l'offre locative et donc une augmentation de la demande, le tout exerçant une pression à la hausse sur le prix des loyers dans le quartier.**

Dans le contexte de gentrification du quartier, la conversion de logements locatifs en logements touristiques participe à l'érosion du parc de logements locatifs, au même titre que la copropriété divisée et indivise. Rappelons qu'entre 1991 et 2013, le quartier a perdu 3287 logements locatifs (20% du parc), à cause des transformations en copropriétés divisées et indivises⁹.

2) De plus, les propriétaires risquent d'être poussés à acheter des immeubles plus chers car il est possible avec Airbnb d'aller chercher de gros revenus de location. Le revenu potentiel d'une location Airbnb (autour de 1500\$ par mois en moyenne selon notre propre calcul) dépasse en effet largement les prix moyens des loyers dans l'arrondissement (703\$ par mois selon la SCHL¹⁰ ou 881\$ par mois selon Radio-Canada¹¹). Cet écart explique pourquoi les propriétaires peuvent espérer toucher de plus hauts revenus avec leurs logements et seraient prêt à payer plus cher pour des immeubles. Ce faisant, la hausse de la valeur des immeubles implique une hausse des taxes municipales, menant nécessairement à une hausse des loyers dans le quartier. **Les locations Airbnb agissent donc comme un accélérateur de la gentrification du quartier** et de la flambée des loyers du quartier.

3) **Une autre inquiétude est celle de l'impact sur le milieu de vie des résidents du quartier.** En effet, les locations Airbnb sont fréquemment dénoncées par des voisins pour le bruit occasionné par les touristes qui y font la fête. Dans une entrevue faite par Radio-Canada, une résidente du Plateau Mont-Royal résumait les plaintes du voisinage : « Le fait que ce soit des gens qui viennent ici pour une nuit ou deux, ça fait beaucoup de va-et-vient et beaucoup de bruit. Les gens vont dire de toute façon qu'ils

⁹ *L'érosion du parc de logements locatifs de la Petite Patrie*, op. cit.

¹⁰ <https://www03.cmhcschl.gc.ca/pimh/fr/#Profile/1060180/6/Rosemont%2FLa%20Petite-Patrie>

¹¹ <http://ici.radio-canada.ca/nouvelles/societe/2015/06/14/004-loyer-abordable-kijiji-annonces-prix-logements->

s'en vont le lendemain et que ce n'est pas leur problème »¹². De plus, le fait que ces logements ne soient plus occupés par des résidents permanents nuit au tissu social du voisinage : les liens de solidarité, d'entraide et de sécurité entre voisins sont fragilisés. C'est véritablement la vocation résidentielle de plusieurs secteurs du quartier qui est menacée par l'intrusion de logements touristiques illégaux tels ceux affichés sur Airbnb.

Ce tour de piste des impacts négatifs d'Airbnb sur le parc de logements locatifs fait réfléchir. La question qui se pose alors, c'est de savoir si la loi protège les locataires contre ces préjudices.

4. La législation actuelle

Trois cadres légaux principaux s'appliquent à la location de type Airbnb :

1) **Le projet de loi n. 67**¹³ est venu préciser la *Loi sur les hébergements touristiques*¹⁴ en ce qui concerne la location de type Airbnb. Ce projet de loi sanctionné en décembre 2015 est entré en vigueur en avril 2016 précise notamment la définition d'une location faite de manière « régulière ». Un hébergement est considéré comme un établissement d'hébergement touristique s'il offre en location une unité d'hébergement contre rémunération, pour des périodes de 31 jours ou moins, à des touristes. L'offre de location doit être rendue publique, par exemple sur le site web Airbnb, et elle doit être faite sur une base régulière (habituelle, récurrente ou constante)¹⁵. Nous avons vu précédemment que les logements à louer sur Airbnb dans notre arrondissement sont en moyenne disponibles pour 180 jours par années. Ces logements entrent dans la définition d'une location régulière. Par conséquent, une attestation de la classification doit être affichée à l'extérieur du logement, une taxe sur l'hébergement touristique (3.5%) doit être défrayée, les revenus déclarés à Revenu Québec, une assurance responsabilité civile de 2 millions de dollars doit être contractée et l'autorisation de l'arrondissement pour tenir un établissement touristique dans le secteur doit être obtenue. Qu'en est-il dans les faits ?

Des données obtenues auprès du Ministère du Tourisme du Québec grâce à la loi sur l'accès aux documents en juillet 2016 nous ont confirmé que **la nouvelle loi n'a eu aucun impact dans la Petite Patrie**. Aucun constat d'infraction n'a été envoyé et aucune amende n'a été émise par le Directeur des poursuites criminelles et pénales. Le ministère nous répondait aussi qu'il ne tenait pas de statistiques sur les dénonciations d'hébergements illégaux et qu'il était aussi trop tôt pour évaluer s'il y avait eu augmentation des demandes de classification suite à l'adoption de la loi. De plus, le ministère avait tenu à nous préciser « que les nouvelles dispositions légales ne visent pas la sanction, mais bel et bien la sensibilisation des établissements d'hébergement touristique aux règles en vigueur ». Une loi appliquée avec autant de laxisme ne saurait freiner l'expansion de l'hébergement de type Airbnb.

¹² http://ici.radio-canada.ca/emissions/le_15_18/2014-2015/chronique.asp?idChronique=382569

¹³ <http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-67-41-1.html>

¹⁴ <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/E-14.2>

¹⁵ <https://www.tourisme.gouv.qc.ca/publications/media/document/services/hebergement-guide-interpretation.pdf>

D'autres sources vont dans le même sens. Le 17 août 2016, *Le Devoir* montrait qu'il était facile pour des locateurs de contourner la nouvelle loi en affichant que le logement était à louer pour des périodes d'au moins 31 jours consécutifs, et de s'entendre à l'amiable pour moins de 31 jours. De plus, on apprenait qu'en date du 15 août, seulement 161 avis d'infractions avaient été envoyés à l'échelle de la province¹⁶ (à comparer avec les 769 appartements ou maisons complètes en location en moyenne 155 jours par années seulement dans Rosemont-La Petite-Patrie). Aucune poursuite et donc aucune amende n'avait toutefois été émise suite à ces avis d'infractions. Le 19 septembre, *Le Devoir* rapportait aussi que seulement deux dossiers avaient été transférés pour une poursuite criminelle, malgré le fait que 21 nouveaux inspecteurs devaient être ajoutés depuis juillet pour faire respecter la loi¹⁷.

2) **Le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie**¹⁸ délimite les secteurs autorisant des résidences touristiques ou des hôtel-appartements. En général, ce type d'exploitation est permis sur les grandes artères : St-Laurent, St-Denis, St-Hubert, une section de Papineau, Rosemont, St-Zotique, Beaubien, Jean-Talon et une partie de Bélanger (zone H7). Certaines autres zones (H5 et H6) permettent l'exploitation d'hébergement touristique sur dérogation par l'arrondissement. Dans tous les autres secteurs résidentiels, il est interdit d'exploiter un hébergement touristique, et il est donc impossible que des attestations de classification soient remises à des locateurs de type Airbnb. Les locateurs qui exploitent un établissement d'hébergement touristique sans attestation s'exposent à des amendes allant de 2 500 \$ à 25 000 \$ par jour avec la nouvelle loi¹⁹. Or, les 23 inspecteurs censés être en service ne suffisent pas à surveiller les dizaines de milliers d'offres Airbnb, car comme l'observe Marianne Giguère, conseillère de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal, « C'est si facile de contourner les règles et de poursuivre l'activité illégale »²⁰.

3) **Le droit du logement du Code civil du Québec concernant la sous-location s'applique à la location touristique de type Airbnb.** Tout locataire qui entend sous-louer son logement à un tiers doit en avvertir le locateur 15 jours à l'avance en donnant le nom et l'adresse du sous-locataire. Le locateur a le droit de refuser la sous-location pour des motifs sérieux²¹. Toutes les locations de logements complets avec Airbnb, qu'elles soient de 3 jours ou de 2 semaines, doivent suivre cette procédure. Autant dire que la plupart des locataires qui exploitent un logement de manière commerciale avec Airbnb le font dans l'illégalité.

Cette procédure obligatoire de sous-location a été réaffirmée en mars 2016 par un jugement de la régie concernant précisément des locations Airbnb. Dans une cause jugée en mars 2016²², le propriétaire,

¹⁶ <http://www.ledevoir.com/societe/actualites-en-societe/477891/la-loi-anti-airbnb-est-aisement-contournee>

¹⁷ <http://www.ledevoir.com/societe/actualites-en-societe/480268/la-loi-sur-l-hebergement-souleve-des-doutes-chez-les-utilisateurs-d-airbnb>

¹⁸ http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7357,76127679&_dad=portal&_schema=PORTAL

¹⁹ <https://www.tourisme.gouv.qc.ca/publications/media/document/services/hebergement-guide-interpretation.pdf>

²⁰ <http://www.ledevoir.com/societe/actualites-en-societe/480268/la-loi-sur-l-hebergement-souleve-des-doutes-chez-les-utilisateurs-d-airbnb>

²¹ Art. 1871 C.c.Q.

²² 9177-2541 Québec inc. c. Li, 2016 QCRDL 8129

après avoir reçu plusieurs plaintes de voisins concernant le bruit et le va-et-vient dans un de ses logements, s'aperçoit qu'un d'eux, loué à 1770\$ par mois, est sous-loué sur Airbnb pour 3600\$ par mois. La régisseuse a rejeté la demande exorbitante d'une hausse de loyer de 1000\$ par le propriétaire, mais elle a ordonné au locataire d'aviser le propriétaire et d'obtenir son consentement pour chaque sous-location. L'analyse de la juge est intéressante car elle réfléchit à la nouveauté du phénomène Airbnb : « [47] Si les locateurs augmentent les loyers en proportion de ceux pratiqués sur le marché du « locatif non résidentiel » (ex. : airbnb), c'est le marché locatif régulier qui s'arrimera à celui du non résidentiel et cela, à la hausse. *Il en résultera une hausse des loyers au détriment des locataires résidentiels de long terme* »²³. La juge conclut qu'il faut encadrer l'exercice du droit au locataire à sous-louer son logement et réitère les articles 1870 et 1871 du Code civil du Québec encadrant la sous-location. De plus, elle cite l'exemple français où le locataire doit obtenir l'accord du locateur pour sous-louer et le prix de la sous-location Airbnb ne doit pas dépasser le prix du loyer²⁴.

Un autre jugement récent dévoile le phénomène des « super-locateurs » qui louent plusieurs logements dans l'intention de les sous-louer et d'en faire une entreprise commerciale. Dans une cause entendue à la Régie, le locateur demande une résiliation de bail pour non-paiement de loyer. Le locataire objecte que son bail est de nature commerciale et non résidentielle, et que le tribunal n'aurait donc pas de pouvoir juridictionnel sur celui-ci. Le locataire montre que ce bail a été signé simultanément à 3 autres baux avec le même propriétaire, dans un but d'exploitation commerciale. « Le locataire explique à l'audience qu'ils louent tous ces logements pour les louer meublés pour des séjours de courte durée ou à des étudiants étrangers par l'entremise de sites spécialisés comme *airbnb* »²⁵. Le tribunal a décliné compétence juridictionnelle même si les baux ont été faits sur des formulaires de la Régie.

En 2014 et 2015, 6 jugements à la régie concernaient en tout ou en partie une location de type Airbnb. Depuis le début de 2016, ce sont 10 nouveaux jugements du même genre qui ont été rendus. Nous assistons donc à une explosion du nombre de jugements, qui préciseront à moyen terme la portée du Code civil sur la sous-location commerciale de type Airbnb.

5. Que fait-on ailleurs dans le monde ?

Plusieurs villes dans le monde font face à la hausse fulgurante des locations Airbnb et ses impacts négatifs. À San Francisco, ville qui a vu naître la plateforme Airbnb, environ 10 000 maisons et appartements étaient à louer via Airbnb en juin 2016, tandis que la ville n'avait délivré que 1 400 autorisations de locations. Un nouveau règlement prévoit que la plateforme Airbnb écopera d'une amende de 1 000\$ par jour pour chaque annonce non autorisée par la ville. On peut cependant douter de cette avenue, étant donné les protections extraordinaires dont profitent les sites web aux États-Unis. Airbnb a d'ailleurs réagi cyniquement au règlement de San Francisco : « Face à ses détracteurs, Airbnb

²³ *Idem.*

²⁴ Loi du 6 juillet 1989

²⁵ Saati c. Laberge Ayotte 2015 QCRDL 31078. Voir un autre cas dans le Plateau Mont-Royal : http://ici.radio-canada.ca/emissions/le_15_18/2014-2015/chronique.asp?idChronique=382569

met en avant son utilité sociale et répond que sa plateforme a permis à 1 200 habitants de la ville d'éviter l'expulsion en louant leur logement de manière occasionnelle »²⁶.

L'État de New York a récemment adopté une législation différente. Bien que les locations de moins de 30 jours étaient interdites, le problème était que personne n'observait cette loi (comme il semble être le cas au Québec). Le gouverneur Andrew Cuomo a resserré la loi en interdisant toute location en l'absence de l'hôte (par conséquent, toute location d'une unité complète) mais aussi en imposant une première amende de 1 000\$, une seconde de 5 000\$ et une troisième de 7 500\$. Il est en effet bien plus facile de surveiller si ce sont des unités complètes qui sont à louer, plutôt que la durée d'occupation. La volonté affichée par le gouverneur de réduire l'impact du phénomène Airbnb sur le parc locatif peut ainsi appliquer la loi et punir sévèrement les fautifs.

À Berlin, la location temporaire de type Airbnb a carrément été interdite depuis le 1er mai 2016 pour tout appartement ou maison complète. En effet, « la Ville de Berlin, où les prix de l'immobilier ont fortement grimpé ces dernières années, estime que le développement d'Airbnb et d'autres plateformes a conduit à retirer du marché locatif des logements qui sont proposés à la place aux touristes, dopant la hausse des loyers »²⁷. La première offense s'expose à une amende de 100 000 euros ! Une telle volonté fait en sorte que « selon les premières estimations, près des trois quarts des 16 000 logements mis en location par Airbnb à Berlin ont désormais disparu de la plateforme »²⁸.

Il est important d'ajouter qu'Airbnb ne reste pas les bras croisés. Cette entreprise, dont la valeur dépasse les complexes hôteliers tels Hilton et atteindrait les 30 milliards de dollars US²⁹, riposte sur plusieurs fronts, notamment en embauchant pas moins de 70 lobbyistes aux États-Unis et en créant des *Homesharing clubs* (« clubs de partage-logement ») qui ont pour but de faire pression politique et renverser tout effort politique ou légal visant à limiter Airbnb³⁰. Tout ceci montre à quel point Airbnb est une entreprise déterminée à contourner la loi et à tout écraser sur son passage. Il est plus que nécessaire de lui opposer une volonté politique ferme et conséquente.

6. Notre demande : interdire l'hébergement touristique dans le stock de logements locatifs

Nos élus doivent se rendre compte que le problème principal n'est pas l'effet négatif des hébergements de type Airbnb sur l'industrie hôtelière du Québec (ce pour quoi la loi 67 a d'abord été pensée) mais bien le fait que ce type de location participe au pillage du parc de logements locatifs, exerce une pression à la hausse sur les loyers et fragilise nos milieux de vie.

²⁶ Saati c. Laberge Ayotte 2015 QCRDL 31078.

²⁷ <http://www.ledevoir.com/plaisirs/voyage/472919/residences-touristiques-la-justice-confirme-l-interdiction-de-locations-temporaires-a-berlin>

²⁸ http://www.liberation.fr/futurs/2016/06/14/airbnb-et-la-municipalite-de-san-francisco-deterrent-la-hache-de-guerre_1459240

²⁹ <https://www.theguardian.com/technology/2016/sep/22/airbnb-valuation-500-million-funding-round>

³⁰ https://www.theguardian.com/technology/2016/oct/29/airbnb-backlash-customers-fight-back-london?CMP=share_btn_fb

Le Comité logement de la Petite Patrie est convaincu que les nombreux problèmes créés par Airbnb iront en s'aggravant. Il faut une volonté politique forte pour renverser la vapeur. Même la ville de Berlin, qui se montre sévère contre les locataires Airbnb, peine à protéger son parc locatif.

Nous avons pourtant une législation au Québec qui va dans le bon sens. Le Code civil du Québec permet d'offrir en location une chambre ou deux dans son logement, sans notifier le locateur, comme l'atteste par exemple la présence importante de la colocation dans les centres urbains. La législation permet également de sous-louer son logement en notifiant son locateur selon les mécanismes prévus par la loi. Or, la grande majorité des utilisateurs actuels d'Airbnb au Québec contournent ces dispositions et créent un véritable marché parallèle, au nez et à la barbe de citoyennes et citoyens qui respectent la loi en tout point. Rien d'étonnant à cela : les propriétaires de logement, qui forment la majorité des « super-locataires » Airbnb, ne sont pas soumis aux règles de colocation ou de sous-location. Et puis de toute manière, aucune instance ne vérifie l'application des lois existantes.

Le parc locatif est donc en danger à cause d'une loi laxiste et d'échappatoires pour les propriétaires. C'est pourquoi **nous demandons aux élus d'interdire immédiatement de faire de l'hébergement touristique dans le stock locatif**. Une telle législation pourrait être adoptée au niveau du territoire québécois dans son ensemble, ce qui serait préférable pour viser une simplicité législative. Elle pourrait aussi être décrétée au niveau municipal avec un moratoire sur toute délivrance de permis d'hébergement touristique dans le stock locatif.

7. Que peut-on faire en attendant ?

Nos quartiers ne peuvent se permettre d'attendre les bras croisés la réaction des politiciens. Nous pouvons nous organiser nous-mêmes pour lutter contre la location Airbnb. Informons nos voisins, discutons de l'impact de ce genre de locations sur les résidents et sur nos milieux de vies, dénonçons les propriétaires et les locataires qui font de leur logement un commerce, organisons des assemblées de cuisines sur le sujet, rassemblons-nous comme locataires d'un même immeuble contre un locateur Airbnb, récoltons et partageons les témoignages de résident.e.s face à leur expérience de ce phénomène; voilà des possibilités de mobilisation envisageables dès maintenant.

Au niveau légal, il est possible de déposer une plainte au Ministère du Tourisme en dénonçant de façon confidentielle un hébergement touristique qui ne détient pas d'attestation de classification³¹. Il est aussi possible de faire une plainte à l'arrondissement pour usage illégal, soit l'exploitation d'un hébergement touristique ou d'un hôtel-appartement dans une zone résidentielle. De plus, si on est résident d'un immeuble où un des logements est loué sur Airbnb, il est possible de déposer une demande à la Régie du logement pour se plaindre auprès du propriétaire du bruit ou des autres inconvénients causés par ce genre de location.

³¹ <http://www.tourisme.gouv.qc.ca/messages/plaintes-hebergement.php>

Face à l'innocuité de la Loi 67, nous pensons que les arrondissements doivent arrêter de fermer les yeux devant le phénomène Airbnb, être plus proactifs et protéger le caractère résidentiel de nos belles rues montréalaises. Nous ferons en ce sens des représentations aux éluEs de l'arrondissement pour demander que le stock de logements locatifs ne soit pas la proie de l'hébergement touristique.

Il est plus que jamais nécessaire de réagir rapidement contre le phénomène Airbnb et de se mobiliser pour demander aux instances gouvernementales et municipales de faire face à la musique. Notre réelle force est collective. Nous invitons les personnes et les organismes préoccupés par Airbnb à se mobiliser pour contrer un phénomène très inquiétant qui piétine la loi et s'attaque directement au parc de logements locatifs.