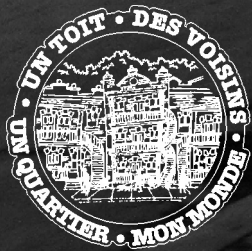


# **Airbnb**

## **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**



*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.<sup>1</sup> 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 an<sup>2</sup>. 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 Concordia<sup>3</sup>.

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.

---

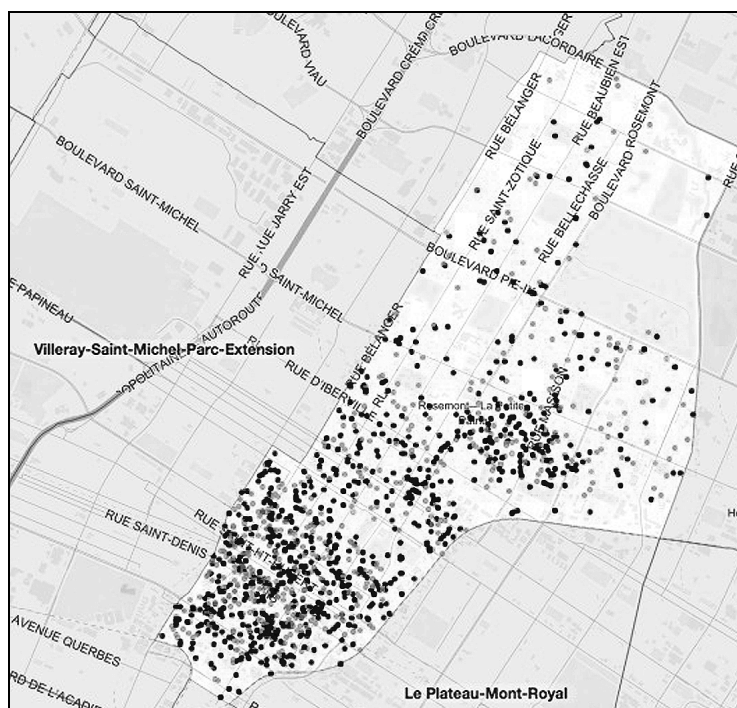
<sup>1</sup> Exemple : [www.monsieurconcierge.ca](http://www.monsieurconcierge.ca)

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

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

## 2. Portrait du phénomène dans le quartier : les chiffres

Les données qui suivent concernent l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie en entier et pas seulement la Petite Patrie. Il est en effet difficile d'analyser les chiffres seulement pour notre quartier. Cependant, ce qui ressort clairement d'un premier survol des offres Airbnb dans l'arrondissement est qu'il y a une forte concentration de ces offres à l'ouest de la rue d'Iberville, soit dans la Petite Patrie, ainsi que dans le Vieux Rosemont. La concentration est encore plus forte à l'ouest de Papineau, comme le montre cette carte des **1288 offres d'hébergement** Airbnb dans le quartier en date de mai 2016 :



Source : insideairbnb.com. Offres dans Rosemont Petite-Patrie, mai 2016.

En noir les logements complets, en gris les chambres<sup>4</sup>.

- Sur 1288 offres d'hébergement au total, la forte majorité, soit **769 offres (59,7%) sont des appartements ou des maisons complètes; seulement 501 offres (38,9%) sont des chambres à louer (18 chambres sont partagées)**. Contrairement à l'image que se donne Airbnb, la majorité des logements à louer ne sont donc pas des chambres chez l'habitant.
- Une personne annonçant un logement à louer sur Airbnb offre un calendrier des disponibilités (quelques semaines ou mois ou l'année complète). Ce niveau de disponibilité nous aide à savoir si le logement est exploité de façon commerciale et s'il est donc inhabité par le locateur. **60,2% de tous les logements à louer sont disponible en moyenne 290 jours par année**. La majorité des logements sont donc régulièrement offerts en location.

<sup>4</sup> <http://insideairbnb.com/montreal/index.html?neighbourhood=Rosemont-La%20Petite-Patrie>

- **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 quartier<sup>5</sup>, une autre 8 logements et dit même faire de l'hôtellerie<sup>6</sup>. 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 »<sup>7</sup> loué 104\$ par nuit dans la Petite Italie rapporte entre 2184\$ et 3120\$ par mois<sup>8</sup>.

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

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

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

<sup>8</sup> <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 indivises<sup>9</sup>.

**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 SCHL<sup>10</sup> ou 881\$ par mois selon Radio-Canada<sup>11</sup>). Cet écart explique pourquoi les propriétaires peuvent espérer toucher de plus hauts revenus avec leurs logements et seraient prêts 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

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

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

<sup>11</sup> <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 »<sup>12</sup>. 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**<sup>13</sup> est venu préciser la *Loi sur les hébergements touristiques*<sup>14</sup> 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)<sup>15</sup>. 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.

<sup>12</sup> [http://ici.radio-canada.ca/emissions/le\\_15\\_18/2014-2015/chronique.asp?idChronique=382569](http://ici.radio-canada.ca/emissions/le_15_18/2014-2015/chronique.asp?idChronique=382569)

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

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

<sup>15</sup> <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 province<sup>16</sup> (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 loi<sup>17</sup>.

2) **Le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie**<sup>18</sup> 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 loi<sup>19</sup>. 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 »<sup>20</sup>.

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 sérieux<sup>21</sup>. 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 2016<sup>22</sup>, le propriétaire,

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

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

<sup>18</sup> [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=7357,76127679&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7357,76127679&_dad=portal&_schema=PORTAL)

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

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

<sup>21</sup> Art. 1871 C.c.Q.

<sup>22</sup> 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* »<sup>23</sup>. 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 loyer<sup>24</sup>.

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* »<sup>25</sup>. 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 écoperait 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

<sup>23</sup> *Idem.*

<sup>24</sup> Loi du 6 juillet 1989

<sup>25</sup> 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](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 »<sup>26</sup>.

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 »<sup>27</sup>. 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 »<sup>28</sup>.

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 US<sup>29</sup>, 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 Airbnb<sup>30</sup>. 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.

<sup>26</sup> Saati c. Laberge Ayotte 2015 QCRDL 31078.

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

<sup>28</sup> [http://www.liberation.fr/futurs/2016/06/14/airbnb-et-la-municipalite-de-san-francisco-deterrent-la-hache-de-guerre\\_1459240](http://www.liberation.fr/futurs/2016/06/14/airbnb-et-la-municipalite-de-san-francisco-deterrent-la-hache-de-guerre_1459240)

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

<sup>30</sup> [https://www.theguardian.com/technology/2016/oct/29/airbnb-backlash-customers-fight-back-london?CMP=share\\_btn\\_fb](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 locateurs 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-locateurs » 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 classification<sup>31</sup>. 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.

---

<sup>31</sup> <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.