



MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION SUR LES RÉSIDENCES DE TOURISME

Déposé à l'Arrondissement de Ville-Marie

Le 1^{er} mai 2018

La Table de concertation du faubourg Saint-Laurent en bref...

Le faubourg Saint-Laurent comprend le territoire situé entre les rues Amherst, Sherbrooke, Viger et Robert-Bourassa, il regroupe donc les Habitations Jeanne-Mance, le Quartier chinois, le Quartier latin et le Quartier des spectacles.

La Table de concertation du faubourg Saint-Laurent (TCFSL) a pour mission de favoriser la communication, les échanges et la concertation entre les différents acteurs du quartier, pour tout ce qui a trait au mieux-être des diverses catégories de personnes qui y vivent ou qui le fréquentent.

En tant que Table de quartier, la TCFSL regroupe des organismes communautaires, des institutions, des commerçants et des résidents. L'an dernier, la Table et ses partenaires se sont dotés de grandes priorités de développement pour le faubourg Saint-Laurent. Ces priorités, traduites dans un [plan de quartier](#), guideront les actions de la Table au courant des prochaines années.

Vu la centralité du faubourg, et les nombreux attraits touristiques dont il dispose, le problème des locations de résidences de tourisme est une préoccupation majeure pour la cohabitation et le vivre-ensemble dans le quartier.

Les enjeux soulevés par Airbnb et les intermédiaires de location en ligne

La TCFSL reconnaît que les intermédiaires de location en ligne sont un moyen intéressant de générer un revenu d'appoint pour locataires et propriétaires. En revanche, il lui apparaît important de limiter le recours à ces intermédiaires à de la location occasionnelle et ainsi restreindre les activités hôtelières déguisées échappant aux règles et aux normes établies par les différents paliers de gouvernement.

Quatre enjeux majeurs préoccupent les membres de la Table en ce qui concerne la location d'appartements via un intermédiaire de location en ligne.

- 1) Le maintien et le développement d'une diversité de logements pour touTEs les MontréalaisES
- 2) La préservation des quartiers comme milieu de vie
- 3) La cohabitation et le bon voisinage
- 4) L'équité fiscale

1) Le maintien et le développement d'une diversité de logements pour touTEs les MontréalaisES

Pour préserver et accroître le nombre de logements dans le quartier, conformément à la *Stratégie centre-ville*¹, et faire de Ville-Marie un des centres-villes les plus habités en Amérique du Nord, il importe de limiter la location de logements à des activités occasionnelles. Il ne faut pas qu'une partie du parc de logements serve à des activités hôtelières et privent les MontréalaisES de logements en centre-ville. Cela représente un frein important au développement de « milieux de vie complets et inclusifs² ». Il serait donc approprié que l'Arrondissement se dote des moyens nécessaires pour bien documenter et cartographier les impacts des locations sur son parc de logement.

Pour tout particulier ou entreprise ne détenant pas de permis pour exploiter un gîte ou une résidence de tourisme, la Table recommande donc que Québec oblige les plateformes de location en ligne à limiter leur utilisation à :

- Une seule unité de location exploitée par personne ou personne morale;
- Un maximum de 60 nuitées par année par personne ou personne morale;
- Trois occurrences affichées pour une unité de location par année sur le site d'un intermédiaire de location en ligne;
- Des revenus maximaux de 5 000\$ par année par personne ou personne morale.

En effet, pour toute période de location excédant ces limites, la sous-location d'un logement est préférable et déjà prévue par la loi. Cela permettrait toujours à ce que les détenteurs de permis de résidence de tourisme continuent d'annoncer leurs services en ligne sur les intermédiaires de location, et à ce que les personnes ne détenant pas de permis en soient limitées à des locations occasionnelles.

2) La préservation des quartiers comme milieu de vie

Il importe de préserver le caractère habité et convivial des différents quartiers du centre-ville. La survie des services de proximité et la diversité commerciale tient notamment à la présence de résidents à long terme. Limiter le nombre de locations à des fins touristiques nous apparaît donc

¹ Stratégie centre-ville, Ville de Montréal, 2017

² Axe 1 de la Stratégie centre-ville

comme un moyen indispensable pour préserver la vie de quartier, le sentiment d'appartenance et le sentiment de sécurité³.

Par ailleurs, la TCFSL s'inquiète de la conversion en auberge des dernières maisons de chambre dans l'Arrondissement, des proies idéales à la conversion en résidences de tourisme. Les maisons de chambre hébergent souvent des personnes vulnérables, et leur milieu de vie mérite protection.

3) La cohabitation et le bon voisinage

La Table appuie les règlements déposés par l'Arrondissement pour contingenter le nombre de résidences de tourisme dans différentes zones de son territoire. Établir des limites claires pour les résidences de tourisme permet de conserver le tissu social des quartiers et une cohabitation harmonieuse. Eu égard aux plaintes engendrées par les locations fréquentes d'appartement dans des complexes résidentiels, la Table estime qu'un meilleur encadrement des résidences de tourisme réduirait les problèmes reliés aux incivilités et au bruit dans les milieux de vie.

Par ailleurs, limiter le recours aux intermédiaires de location en ligne à des fins occasionnelles pour les non-détenteurs de permis obligera les personnes les utilisant à des fins commerciales à se procurer un permis. Conséquemment, l'Arrondissement sera en mesure de mieux contrôler l'hébergement touristique sur son territoire en octroyant des permis là où le zonage le permet (*Les modalités encadrant les fins occasionnelles sont exposées au point 1*). On pourrait alors proposer que les personnes offrant des locations signent sur les plateformes une entente comme quoi ils doivent informer les locataires occasionnels des règlements municipaux concernant le bruit, la gestion des déchets, etc.

4) L'équité fiscale

Afin de respecter le principe d'équité entre les entreprises d'hébergement dûment enregistrées et toute personne utilisant un intermédiaire de location, les taxes de vente doivent être perçues par ces intermédiaires en ligne sur toutes les transactions effectuées, puis versées à Revenu Québec (tout comme le fait désormais Uber par exemple).

Par ailleurs, les résidences de tourisme, tout comme les hôtels, doivent s'établir en zone permise par le règlement de zonage sur le territoire de l'Arrondissement, et devraient payer les taxes commerciales conséquentes. À l'heure actuelle, les résidences de tourisme sans permis se retrouvant sur AirBnb et qui sont situées en zone résidentielle et ne paient pas les taxes commerciales.

³ Cela correspond à l'Axe 2 de la Politique de développement social *Favoriser la cohésion sociale et le vivre-ensemble*, Ville de Montréal, 2017

Finalement, la Table demande aussi à ce que Revenu Québec et l'Arrondissement Ville-Marie disposent des ressources nécessaires en matière d'inspection afin d'appliquer fermement les lois et règlements dont ils se doteront.