

Interdire Airbnb ?

Gabrielle Renaud, Amir Khadir and Marlène Lessard

Number 803, July–August 2019

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/91235ac>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Centre justice et foi

ISSN

0034-3781 (print)

1929-3097 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Renaud, G., Khadir, A. & Lessard, M. (2019). Interdire Airbnb ? *Relations*, (803), 12–13.

Alors que la crise du logement se fait durement sentir à Montréal, les logements mis en location temporaire sur la plateforme Airbnb se multiplient dans la métropole et ailleurs au Québec. Jusqu'à présent, les réglementations adoptées par différents paliers de gouvernement se sont révélées inefficaces contre les nombreuses nuisances du phénomène : déstructuration du marché locatif, dévitalisation des quartiers, gentrification... Faut-il envisager une interdiction d'Airbnb ? Renforcer la réglementation ? Nos auteurs et autrices invités en débattent.

Pour protéger nos logements et le droit à la ville, il faut interdire Airbnb.

Gabrielle Renaud

L'auteure est organisatrice communautaire au Comité logement du Plateau-Mont-Royal

Les plateformes d'hébergement touristique comme Airbnb nuisent grandement aux locataires, contribuent à la marchandisation du logement et à la dégradation des milieux de vie. Devant l'inefficacité des mesures adoptées par les différents pouvoirs publics pour baliser les activités de ces plateformes, l'interdiction devient la seule position soutenable afin de défendre les locataires, le droit au logement et le droit à la ville.

La location touristique réduit considérablement l'offre locative à court terme dans les quartiers centraux, fait augmenter les valeurs foncières et provoque une augmentation considérable des loyers. Une récente recherche réalisée par le Comité logement du Plateau-Mont-Royal nous a permis d'estimer à 5% (1500 à 2000 logements) la portion du parc locatif du Plateau-Mont-Royal perdue au profit de la location aux touristes¹. Ce constat est d'autant plus alarmant que le taux d'inoccupation pour le quartier est de 1,5% en moyenne, et de 0,3% pour les grands logements. En plus des troubles de voisinage (allées et venues et bruits constants, tapage nocturne, insalubrité des logements, perte de vie de quartier et insécurité), la location touristique encourage les pratiques prédatrices. L'hébergement touristique est en effet plus rentable que la location traditionnelle : à l'occasion du Grand Prix de Formule 1 à Montréal en 2017, par exemple, on a vu plusieurs logements entiers offerts à 3000 \$ la nuitée dans le Plateau-Mont-Royal. Il n'est ainsi pas surprenant que des propriétaires et des spéculateurs

avidés de profit cherchent à se débarasser, voire à expulser illégalement des locataires dans le but de tirer rapidement plus de revenus de leurs logements.

La réglementation : un luxe pour les propriétaires

En juin dernier, le gouvernement du Québec a annoncé de nouvelles mesures réglementaires afin de combler certaines lacunes de la loi 150, adoptée en 2018. Tous les hôtes doivent désormais obtenir un numéro d'enregistrement. Les personnes qui désirent offrir leur résidence principale en location touristique devront se procurer ce numéro, auparavant demandé uniquement aux hôtes qui exploitent des espaces d'hébergement touristique de manière commerciale. Ce numéro devra apparaître dans toute offre de location et permettra, selon le gouvernement, de faciliter le travail d'inspection. De plus, les municipalités et arrondissements pourront ajouter des couches de réglementation, mais seront responsables de leur application. C'est là une des grandes inconnues des nouvelles mesures annoncées par Québec : les villes et arrondissements voudront-ils assumer ce rôle ? Auront-ils les ressources nécessaires ?

De plus, dans notre étude, l'analyse de la législation adoptée dans plusieurs pays démontre qu'aucune mesure d'encadrement n'a su limiter adéquatement et de manière significative les débordements liés aux plateformes comme Airbnb. L'accapement du parc locatif à des fins touristiques se poursuit et les troubles de voisinage perdurent même lorsque la location est limitée à quelques semaines, voire quelques jours.

Par ailleurs, on présente souvent l'«économie collaborative» mise de l'avant par les plateformes comme une façon pour tous et toutes de tirer facilement un revenu d'appoint. Or, dans le cas d'Airbnb, on voit que cela profite surtout aux

propriétaires et aux spéculateurs immobiliers. Au Québec par exemple, pour pouvoir offrir en location sa résidence principale en conformité avec la loi, une personne locataire doit obtenir le consentement de son propriétaire. Or, est-il vraiment envisageable qu'un propriétaire consente tout bonnement à assumer les risques liés aux activités d'hébergement touristique d'un de ses locataires ? Dans une ville comme Montréal, où environ 60% de la population est locataire, on voit dès lors que ce type d'hébergement collaboratif ne peut vraiment profiter qu'à une minorité.

Le droit à la ville, un droit collectif

L'intensification du tourisme dans les quartiers centraux qu'accroît le phénomène Airbnb entraîne aussi le risque de la «muséification», c'est-à-dire la transformation d'un milieu de vie en un site d'attraction touristique vidé des personnes qui l'habitent, réduit à une mise en scène folklorique offerte à la consommation des visiteurs. La population se voit conséquemment retirer l'usage d'espaces urbains de plus en plus aménagés pour le divertissement.

La privatisation et la marchandisation de l'espace urbain qu'encourage ce phénomène met en péril la vie commune du Plateau-Mont-Royal, de Montréal et d'autres quartiers du Québec. L'interdiction de la location touristique est une façon de s'opposer aux pratiques prédatrices de propriétaires avidés de profit et, plus généralement, à l'économie de plateforme qui les facilite ; c'est réclamer un pouvoir collectif sur les processus de transformation de la ville. Interdire Airbnb est une position politique anticapitaliste : le logement n'est pas une marchandise, c'est un droit. ©

1. «Le phénomène Airbnb : à l'assaut de nos milieux de vie», Comité logement du Plateau-Mont-Royal, mars 2019, [en ligne].

INTERDIRE AIRBNB ?

Airbnb : un encadrement efficace est possible dès maintenant.

Amir Khadir et Marlène Lessard

Les auteurs, membres de Québec solidaire, sont respectivement ex-député de Mercier (2008-2018) et attachée politique au bureau de circonscription de Mercier, à Montréal

En cette saison touristique estivale, un triste constat s'impose : malgré les timides tentatives d'encadrement mises en place par le gouvernement libéral sortant, et, récemment, par celui de la Coalition Avenir Québec (CAQ), la milliardaire multinationale Airbnb, dont les lobbyistes savent se trouver des « amis » à l'Assemblée nationale, continue d'engranger des profits indécents sur le territoire québécois. Pendant ce temps, les comités logement, des élus municipaux et fédéraux ainsi que les citoyens sont unanimes quant aux conséquences des plateformes de location de ce type : des locataires sont évincés, des résidents subissent des nuisances, nos quartiers sont dénaturés et nos lois, bafouées.

Alertés dès 2016 par des gens du Plateau-Mont-Royal, quartier le plus touché au Québec par les locations en ligne, nous devons agir. Après avoir mené une démarche concertée et consultative, Québec solidaire a déposé à l'Assemblée nationale, le 26 avril 2017, le projet de loi 798 visant à encadrer l'exploitation des établissements d'hébergement touristique de catégorie résidences de tourisme et à définir le rôle et les responsabilités des intermédiaires de location en ligne. Ce projet de loi, qui se voulait une réponse aux conséquences de l'explosion en popularité des compagnies comme Airbnb et HomeAway, mettait de l'avant trois objectifs encore tout à fait pertinents. Ainsi, bien qu'il soit mort au feuilleteau à la fin de la 41^e législature, nous

avons offert au gouvernement de la CAQ de le reprendre intégralement. Cependant, la ministre Caroline Proulx a préféré se contenter de mesures certes pertinentes, mais manquant de mordant.

Encadrer, exiger, protéger

Dans un premier temps, nous souhaitons ouvrir la porte à l'économie de partage en proposant une solution qui soit en phase avec les transformations technologiques et qui permette aux personnes de bénéficier des occasions que représente l'économie collaborative. Cependant, cela devait se faire dans le respect des principes qui la sous-tendent, soit un réel partage. Lorsqu'une famille propose à des touristes d'occuper son logement pendant la semaine qu'elle passe au chalet, il s'agit d'un partage, bien qu'un tarif soit payé, contrairement au logement retiré du marché locatif pour n'être plus offert qu'à des touristes. Nous trouvons raisonnable de ne pas brimer les utilisateurs de bonne foi, ce que ferait une interdiction totale. C'est dans cette optique que le projet de loi proposait de permettre aux personnes d'afficher, pour un maximum de 60 jours par année, leur propre logement sur des plateformes de location en ligne.

Ensuite, il nous paraissait primordial que les multinationales n'échappent pas à leurs responsabilités fiscales et respectent notre souveraineté législative. En 2017, une entente pour la perception d'une taxe d'hébergement de 3,5% a été négociée entre Revenu Québec et Airbnb et, plus récemment, une entente pour la perception de la TVQ a été conclue avec HomeAway. Ces ententes généreront d'importants revenus pour le trésor public dont une grande partie sera par ailleurs engrangée sur des locations illégales – par exemple pour des appartements situés en dehors des zones permises. En ce sens, notre projet de loi proposait de responsabiliser les plateformes en les ren-

dant imputables des offres de logements qu'elles affichent. Il visait aussi à les obliger à communiquer à Revenu Québec des renseignements sur les locations (adresse, nombre de nuitées et prix). Aisément traitables par l'équipe de 25 inspecteurs, ces renseignements permettraient de faire respecter la loi sans que les inspecteurs n'aient à épilucher des dizaines de milliers d'annonces affichées sur les différentes plateformes comme ce sera le cas avec le nouveau numéro d'enregistrement qui sera désormais exigé des hôtes.

Enfin, c'est en se dotant d'un cadre législatif qui impose des balises claires et des dispositions efficaces pour les faire respecter que nous estimons pouvoir atteindre le troisième objectif inscrit au cœur de notre projet de loi, soit la protection de l'intégralité du parc de logements locatifs. Plusieurs villes peuvent témoigner des effets dévastateurs d'une utilisation à des fins mercantiles des plateformes comme Airbnb. La prolifération d'hôtels illégaux a entraîné la disparition de 10% du parc de logements locatifs de Manhattan. Dans les quartiers centraux de Montréal, il est déjà trop tard pour agir en amont.

De l'urgence d'agir

Il est du devoir du législateur d'aborder un problème dans sa globalité. Notre projet de loi propose une réponse moderne et ouverte à l'économie de partage tout en en balisant clairement les contours. C'est une réplique ferme qui affirme sans détour son ambition de contraindre les multinationales à se plier à des règles afin que les pouvoirs publics puissent être réellement en mesure de protéger nos quartiers. C'est ce rôle que nous exhortons le gouvernement actuel d'exercer avant que les familles ne désertent les rues de quartiers comme le Vieux-Québec ou le Plateau-Mont-Royal et qu'on n'y voie plus défiler que des valises. ☺