

La mise au pas d'Airbnb

Chronique du 30 mars 2023

Deux événements justifient que je vous parle aujourd'hui d'Airbnb :

- Le terrible incendie d'un immeuble du Vieux-Montréal qui aurait fait sept victimes¹ il y a dix jours, immeuble dont plusieurs logements – illégalement il est important de le souligner – étaient destinés à la location touristique à court terme;
- L'entrée en vigueur, le 1^e septembre dernier, de la **Loi sur l'hébergement touristique** qui encadrera désormais cette activité.

Le modèle Airbnb

En 2007, deux New-Yorkais fraîchement débarqués à San Francisco ont eu l'idée d'accueillir des visiteurs de passage à leur appartement. Ils ont acheté un matelas gonflable et, pour 88 \$ la nuit, offert le gîte et le petit déjeuner : **Air Bed and Breakfast**.

Ayant créé un site internet, nos deux compères ont vite compris le potentiel de la formule qu'ils venaient d'inventer. En 2008, ils fondaient formellement la **start-up Airbnb**.

À ce stade, on demeure dans ce que la **San Francisco Spirit** peut avoir de charmant. Sauf que de fil en aiguille, le concept a évolué selon une autre dimension constitutive de cette même **San Francisco Spirit**, à savoir faire plein d'argent, le plus rapidement possible, jusqu'à devenir milliardaires. L'objectif fut atteint, et on comprend pourquoi :

- Le site officiel Airbnb se félicite d'avoir accueilli plus de 1 milliard de voyageurs, ajoutant qu'il offre 7 millions de logements, répartis dans 220 pays et destinations.

Il faut bien comprendre que l'entreprise Airbnb est un intermédiaire entre qui met à disposition un logement et qui cherche un hébergement à court terme. Elle invoquera ce simple rôle d'intermédiation pour refuser toute responsabilité dans les dérives que son **modèle d'affaire** a fini par engendrer partout sur la planète.

Airbnb au Québec

Airbnb n'a pas mis longtemps à s'implanter à Montréal. Où qu'ils aillent, les touristes recherchent un minimum d'authenticité, ce qui, au tournant 2010, correspondait au Vieux-Montréal et au Plateau Mont-Royal. C'est ainsi que le déploiement d'Airbnb est devenu un enjeu local au cours de mon second mandat à titre d'élu du Plateau.

Puis les choses se sont accélérées :

- Déjà en 2015, Radio-Canada dénombrait 9 458 annonces Airbnb à Montréal;

¹ Au moment d'écrire ces lignes, cinq corps ont été retirés des décombres.

- Au dernier décompte, le total y approchait 14 000 annonces, dont 92,5 % seraient illégales selon le site **Inside Airbnb** (voir post-criptum);
- N'oublions pas Québec, où les 2 500 annonces seraient concentrées sur le Vieux-Québec et sur le quartier Saint-Roch, annonces autour de 80% illégales là aussi.

À Montréal, on parle de 2,5 % du total des logements locatifs, contre 1,9 % à Québec.

La problématique Airbnb

Je vais rappeler brièvement ici les problèmes qui ont résulté du déploiement graduel d'Airbnb à Montréal ou à Québec... comme partout ailleurs dans le monde d'ailleurs.

- **Absence initiale de législation** : personne ne s'est méfié d'une nouvelle pratique qui fut présentée sous les atours chatoyants de « **l'économie du partage** »;
- **Concurrence déloyale** : les hôteliers ont été parmi les premiers à sonner l'alerte, au motif qu'Airbnb représentait pour eux une concurrence déloyale;
- **Intéressement des locateurs** : de plus en plus de propriétaires d'immeubles locatifs ont compris qu'ils pouvaient multiplier leurs gains en s'associant à Airbnb. En 2010, l'un d'eux, un peu naïf, m'a confié qu'il gagnait en moyenne 4 000 \$ par mois avec chacun de ses logements, moment où le marché locatif régulier tournait autour de 800 \$;
- **Économie au noir** : puisque l'activité n'était pas réglementée et qu'il n'existait aucun mécanisme de suivi ni de contrôle, la location à court terme de type Airbnb a en fait créé un nouveau pan d'économie au noir ayant assurément atteint plusieurs centaines de millions de dollars, annuellement;
- **Évictions forcées** : l'intérêt financier était à ce point évident pour les propriétaires que certains d'entre eux n'ont pas hésité à recourir à des tactiques d'intimidation et de harcèlement pour obtenir que leurs locataires quittent les lieux;
- **Pression générale sur les prix** : il y a un rapport direct entre la proportion de logements Airbnb dans un quartier et la hausse des prix du logement locatif dans l'ensemble dudit quartier. En fait foi, d'une part, le fait que les prix ont explosé avec 10 années d'avance sur le Plateau-Mont-Royal et, d'autre part, qu'encore aujourd'hui, c'est là que l'on trouve les prix les plus élevés parmi les quartiers offrant du logement de forme plex.
- **Diminution de l'offre locative** : le nombre de logements Airbnb n'a cessé de croître, alors même que les taux de disponibilité s'effondraient, ce qui a créé une pression supplémentaire sur les prix;
- **Dégradation de la qualité de vie** : les allées et venues constantes, combiné à la méconnaissance des réglementations municipales de la part des visiteurs, parfois même à leurs comportements (fêtards), ont créé des problèmes de cohabitation avec les habitants des quartiers et affecté leur qualité de vie. Cette situation a atteint des proportions particulièrement graves quand des locataires réguliers devaient côtoyer des visiteurs d'un jour au sein d'un même immeuble.

- **Impuissance municipale** : l'incendie de la semaine dernière a révélé la totale impuissance des municipalités face au phénomène Airbnb : cette pratique était théoriquement interdite dans le Vieux-Montréal; l'immeuble ne respectait pas les normes les plus élémentaires en matière de sécurité incendies; on y louait des « chambres » sans fenêtre, etc.

La combinaison de ces dimensions a créé une situation devenue insoutenable.

La nouvelle Loi sur l'hébergement touristique

Tout établissement d'hébergement touristique, dû-t-il s'agir d'une simple chambre, **doit être enregistré**. Le demandeur doit produire une documentation prouvant que :

- 1) L'établissement se situe dans un secteur autorisé par la municipalité;
- 2) Il est propriétaire de l'établissement ou est légalement mandaté par celui-ci;
- 3) En propriété divise, le règlement de copropriété autorise cette activité;
- 4) Il détient une police d'assurance d'au moins 2 M\$;
- 5) Il doit aussi fournir des photos extérieure et extérieure de l'établissement.

Le numéro d'enregistrement doit ensuite apparaître sur toute publicité et sites Web en lien avec l'exploitation de l'établissement, Airbnb par exemple, ainsi qu'à la vue de la clientèle à l'entrée principale de l'établissement.

Suivent des amendes salées pour toute contravention à loi. Par exemple, le défaut d'enregistrement ou la production d'une fausse déclaration lors de l'enregistrement est passible d'une amende de 2 500 \$ à 25 000 \$.

Enfin, et ce n'est pas le moindre, c'est le ministre du Revenu qui est chargé de l'application de cette loi : pouvoir d'inspection, pouvoir d'enquêtes, rédaction des règlements et arrêtés, dispositions générales en vertu de la Loi sur l'administration fiscale.

Wow ! C'est du sérieux.

Collaboration forcée d'Airbnb

Vendredi dernier, la ministre du Tourisme Caroline Proulx a rencontré les dirigeants d'Airbnb au Québec. Ceux-ci n'ont eu d'autre choix que de consentir à :

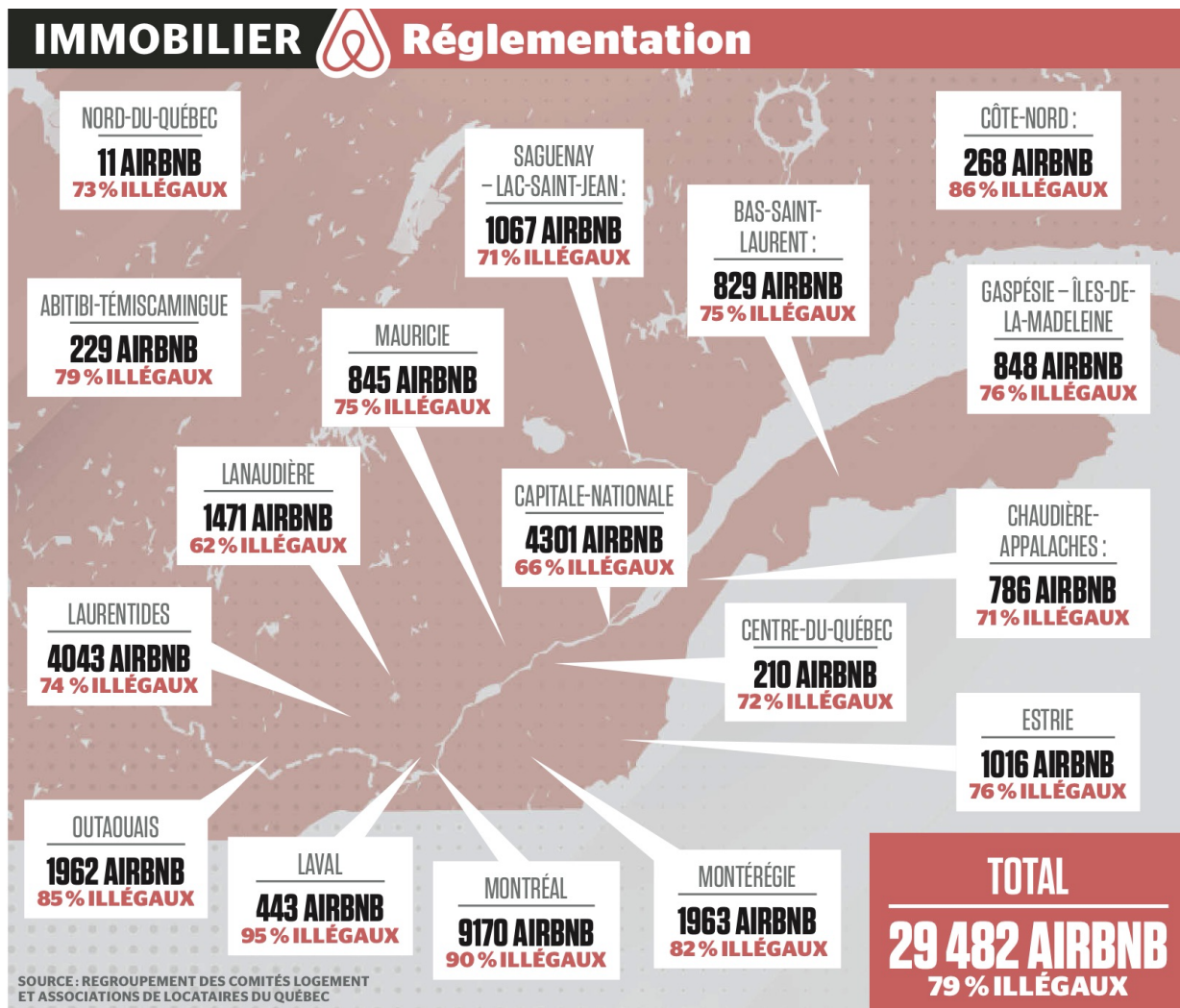
- Retirer de leur site toute annonce qui n'aurait pas de numéro d'enregistrement;
- Donner accès au gouvernement du Québec au portail des villes de la plateforme afin d'assurer le suivi et le respect de la réglementation.

Mot de la fin

On verra comment cette loi vivra. Pour l'heure, convenons que ça a l'air solide. Et surtout, que **ce n'était pas si compliqué** : il suffisait de mettre le poing sur la table, ce qui aurait dû être fait dix ans plus tôt... et sept décès en moins.

Post-scriptum

Le Journal de Montréal a publié le 29 mars l'illustration qui suit.



Le Regroupement des comités logement et l'Association des locataires du Québec, les deux groupes qui ont compilé ces chiffres, estiment que suite à l'entente intervenue entre Airbnb et le Gouvernement du Québec, pas moins de 23 000 annonces devront être retirées.

L'écart des chiffres, par exemple un peu moins de 14 000 contre 9 170 dans le cas de Montréal, peut provenir du fait que seule Airbnb est concernée dans le second cas, alors que le premier considère l'ensemble des logements annoncés, sur quelque plateforme et/ou de quelque manière que ce soit.