



**VIGILANCE LAC-BROME**

**PLAIDOYER CONTRE LES LOCATIONS  
DE TYPE AIRBNB DANS LA VILLE DE LAC-BROME**  
(VERSION ORIGINALE TRANSMISE AU CONSEIL MUNICIPAL LE 14 JUIN 2022)

**JUIN 2022**

\*\*\*

[info@vigilancelacbrome.ca](mailto:info@vigilancelacbrome.ca)  
<https://vigilancelacbrome.ca>

## INTRODUCTION

Ce plaidoyer contre les locations de type Airbnb dans la Ville de Lac-Brome (ci-après "**VLB**") ne se veut pas une analyse exhaustive sur le sujet, mais plutôt un survol des expériences vécues dans certaines municipalités similaires à VLB ou dans des centres plus urbains. *Vigilance Lac-Brome*, contrairement à VLB, n'a pas accès à certaines données fondamentales pour lui permettre de faire une analyse plus poussée ou plus scientifique, tels le nombre de résidences par district électoral de VLB, le nombre de permis émis, le taux d'occupation des hôtels ou gîtes B&B de la région, etc.

Ce plaidoyer se veut être surtout un outil pour les élus de l'administration Burcombe dans le cadre de leur réflexion suite à la période de signature du registre tenue les 27-28 mai 2022 où 373 personnes ont signalé leur opposition au règlement 596-12.

## CONTEXTE

La première mouture du règlement 596-12 autorisait la location à courte durée de type Airbnb ou autres plateformes (ci-après collectivement appelées "**Airbnb**") partout sur le territoire de VLB.

Le règlement était assorti de plusieurs restrictions dimensionnelles, et autres, lesquelles ont été modifiées suite à la consultation publique tenue le 28 février 2022 au Centre Lac-Brome. Notons au passage que l'exigence d'un espace de 20 mètres entre une résidence Airbnb et son voisin a été soustraite de la version finale du règlement<sup>1</sup>.

Aussi, lors de ladite consultation publique, plusieurs citoyens se sont dits opposés à toute location Airbnb. Malgré tout, leur position ne fut pas retenue.

Soulignons qu'on dénombre au-delà de 950 inscriptions sur le site Airbnb (Lac-Brome). Une analyse plus attentive nous démontre par ailleurs que plusieurs de ces inscriptions se retrouvent à l'extérieur de la juridiction de VLB. Ceci dit, il ne fait aucun doute qu'il existe un nombre disproportionné d'inscriptions Airbnb dans notre municipalité.

---

<sup>1</sup> [https://lacbrome.ca/download/news\\_documents/596-12-second-projet-de-Reglement-zonage.pdf](https://lacbrome.ca/download/news_documents/596-12-second-projet-de-Reglement-zonage.pdf);

## **LES DIFFÉRENTES POSITIONS**

Une étude très étoffée de l'Université de Calgary<sup>2</sup> résume ainsi les positions diamétralement opposées sur le sujet des Airbnb:

*"D'une part, il est considéré comme offrant des avantages substantiels, tels qu'une source de revenus pour les hôtes, la revitalisation de l'économie locale, l'amélioration de l'offre d'hébergement et l'innovation induite par la concurrence. D'autre part, il est considéré comme problématique et fréquemment dénoncé comme étant à l'origine de perturbations sur les marchés du logement (par exemple, les locations à long terme), d'une concurrence déloyale avec les prestataires de services d'accueil traditionnels, de l'embourgeoisement, du surtourisme et de la diminution du bien-être des résidents." (p. 2) (traduction par Vigilance Lac-Brome)*

Pour mieux vérifier l'effet prétendument bénéfique des Airbnb sur l'économie locale, il faudrait connaître le taux d'occupation des hôtels, auberges et gîtes B&B déjà existants. Sous réserve d'une analyse plus poussée de ses données, il est probable que la venue des Airbnb ne fait que déplacer l'offre touristique d'un type d'accommodation à un autre.

À l'opposé, les perturbations sur le marché du logement et la diminution du bien-être des résidents sont des phénomènes bien documentés.

## **EFFETS NÉFASTES DES AIRBNB**

La réputée *School of Urban Planning* de l'Université McGill, a publié en 2019 une étude très intéressante sur les effets de la location à courte durée<sup>3</sup>.

La principale conclusion de cette étude est que la croissance des Airbnb s'est faite au détriment de la disponibilité à prix abordable de logements dans les villes du monde entier, à la fois en facilitant la transformation d'appartements et de maisons en location Airbnb et en augmentant la valeur économique des propriétés qui accueillent des Airbnb, que ce soit à temps plein ou à temps partiel<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Managing Airbnb: A Cross-Jurisdictional Review of Approaches for Regulating the Short-Term Rental Market, Anna Cameron [anna.cameron2@ucalgary.ca](mailto:anna.cameron2@ucalgary.ca); Mukesh Khanal [mukesh.khanal@ucalgary.ca](mailto:mukesh.khanal@ucalgary.ca); Lindsay M. Tedds [lindsay.tedds1@ucalgary.ca](mailto:lindsay.tedds1@ucalgary.ca); [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=4009268](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4009268); ("Calgary");

<sup>3</sup> Short-term rentals in Canada: Uneven growth, uneven impacts June 14, 2019, Jennifer Combs, Danielle Kerrigan, and David Wachsmuth, School of Urban Planning, McGill University, <https://upgo.lab.mcgill.ca/publication/short-term-cities/> ("McGill");

<sup>4</sup> McGill, p. 3;

Aussi, ce phénomène de transfert de vocation dans les logements disponibles ne ferait qu'exacerber la pénurie de main-d'œuvre. À ce sujet, le maire de L'Anse-Saint-Jean, M. Richard Perron, s'exprime comme suit:

*"Des habitations à prix abordable, il n'en existe presque plus à L'Anse-Saint-Jean, confirme le maire Richard Perron. Le problème était présent pendant la campagne du conseiller municipal sortant, l'automne dernier. Il considère que l'« effet Airbnb » nuit au développement économique de sa localité. « Les gens qui veulent s'établir chez nous de façon permanente ne trouvent pas de maison. Ils pourraient occuper des emplois et contribuer au dynamisme de la municipalité 12 mois par année, pas seulement pendant les 3 mois de l'été, comme les touristes », se désole ce retraité de Rio Tinto Alcan." <sup>5</sup>*

Certains établissent aussi un lien entre les Airbnb et l'embourgeoisement en faisant valoir que les incitations financières que les Airbnb offrent aux propriétaires entraînent le déplacement des résidents à faibles revenus en faveur des touristes<sup>6,7</sup>.

Ainsi, si d'aucuns sont d'avis que les Airbnb permettent à des propriétaires d'arrondir leurs fins de mois, les données indiquent une réalité plus nuancée puisque'une très grande partie des Airbnb en zone rurale sont détenus par des propriétaires dits commerciaux détenant plus d'une résidence secondaire réservée exclusivement aux logements Airbnb. En effet, 48 % des revenus des Airbnb dans les zones rurales au Canada<sup>8</sup> seraient générés par des propriétaires commerciaux.

Ces chiffres ne devraient pas surprendre, à preuve, lors de la consultation publique du 28 février 2022, une personne, parlant en faveur des Airbnb, s'est vanté de détenir au-delà de dix (10) résidences au Lac-Brome, réservées exclusivement aux Airbnb et vouloir devenir le plus important hôte Airbnb de la région.

## **BRUIT ET NUISANCE**

---

<sup>5</sup> <https://lactualite.com/lactualite-affaires/la-guerre-des-chalets>;

<sup>6</sup> Voir également : P. Desmarais, Le phénomène Airbnb bienfait ou calamité pour les locataires, *Le Comité logement du Plateau Mont-Royal (CLPRM)*, [https://clpmr.com/wp-content/uploads/2016/11/CLPMR\\_phenomene\\_airbnb\\_FINAL\\_web.pdf](https://clpmr.com/wp-content/uploads/2016/11/CLPMR_phenomene_airbnb_FINAL_web.pdf); ("Desmarais")

<sup>7</sup> Voir: <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/708726/immobilier-saint-come-serre-la-vis-a-airbnb>; [https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/670587/fronde-de-municipalites-touristiques-contre-la-location-a-court-terme?utm\\_source=recirculation&utm\\_medium=hyperlien&utm\\_cam](https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/670587/fronde-de-municipalites-touristiques-contre-la-location-a-court-terme?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_cam); Voir aussi : <https://lactualite.com/lactualite-affaires/la-guerre-des-chalets>

<sup>8</sup> McGill, p. 13;

Une étude d'opinion publique Nanos (2018) commandée par une association hôtelière a révélé que plus de 50 % des répondants croyaient que les locations à courte durée avaient un impact négatif sur la qualité de vie du voisinage<sup>9</sup>. C'est sans aucun doute l'aspect le plus craint des opposants aux Airbnb et avec raison.

En effet, nombreuses sont les histoires d'horreur vécues dans plusieurs municipalités au Québec où les visiteurs Airbnb ont fait le "party" jusqu'aux petites heures du matin. Comme le disait si bien M. Jean-Denis Asselin, un résident du Lac Clair à Saint-Côme, ces touristes ne viennent pas ici pour lire du "*Marcel Proust*".

Qu'il suffise pour convaincre les sceptiques d'écouter Michel, un auditeur parlant sur la tribune téléphonique de Mme Nathalie Normandeau au 98.5 fm, qui décrit l'horreur vécue par la location Airbnb à deux pas de chez lui<sup>10</sup>.

Soulignons enfin que le phénomène Airbnb a été documenté dans une série de trois (3) articles de *Catherine Belleau-Arsenault* publiés dans le journal *Le Mouton Noir* où elle fait un survol de la situation dans de petites municipalités du Québec<sup>11</sup>.

Voici d'autres exemples à consulter:

- Municipalité de Saint-Côme

<https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/708726/immobilier-saint-come-serre-la-vis-a-airbnb>;

- Iles-de-la-Madeleine

[https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/670587/fronde-de-municipalites-touristiques-contre-la-location-a-court-terme?utm\\_source=recirculation&utm\\_medium=hyperlien&utm\\_campaign=corps\\_texte](https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/670587/fronde-de-municipalites-touristiques-contre-la-location-a-court-terme?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte);

- Fédération québécoise des municipalités

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1480957/location-airbnb-projet-loi-49-municipalites>;

---

<sup>9</sup> Calgary, p. 7

<sup>10</sup> <https://www.985fm.ca/nouvelles/economie/489012/les-municipalites-devraient-elles-interdire-les-airbnb>;

<sup>11</sup> <https://www.moutonnoir.com/2022/05/quels-sont-les-impacts-dairbnb-en-region-1>;

<https://www.moutonnoir.com/2022/05/airbnb-quels-sont-les-lois-et-reglements-qui-lencadrent-2>;

<https://www.moutonnoir.com/2022/05/airbnb-en-gaspesie-et-au-bas-saint-laurent-3>

- Saint-Sauveur (Ville de Québec)

<https://monsaintsauveur.com/2019/des-citoyens-preoccupes-par-airbnb-dans-saint-sauveur/>

- Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson

<https://www.journalaccés.ca/actualite/citoyens-ont-ras-bol-chalets-loues-aux-touristes/>

- Saint-Faustin-Lac-Carré

<https://laurentides.cime.fm/nouvelles/politique/230692/bruit-excessif-et-location-illegale-saint-faustin-lac-carre-reengage-gardaworld;>

- Petite-Rivière-Saint-François

<https://www.lecharlevoisien.com/2022/05/01/le-non-lemporte-a-prsf-aucune-residence-de-tourisme-de-plus-au-fief-du-massif;>

### **DES RESTRICTIONS PEU EFFICACES**

Jusqu'à présent, les efforts déployés par les municipalités au Canada pour surveiller, voir "*policer*", le marché des Airbnb se sont heurtés à des difficultés d'application dues en grande partie au manque d'effectif, à la nature dynamique du marché et à la prolifération constante des inscriptions<sup>12</sup>. Aussi, beaucoup de municipalités utilisent des systèmes basés sur les plaintes qui reposent essentiellement sur la délation des citoyens.

L'administration Burcombe, par le biais de son directeur général, M. Gilbert Arel, a déjà indiqué que VLB n'engagerait qu'un seul cadet pour faire la vérification des Airbnb à travers son large territoire. Un exercice voué à l'échec, s'il en est un.

Devant la difficulté à "*policer*" la réglementation, plusieurs municipalités avoisinantes (Sutton, Austin, Magog, Shefford, Bromont, Waterloo) ont plutôt choisi de limiter à très peu de secteurs les Airbnb ou de les interdire partout sur leur territoire.

Dans les Laurentides, on retient l'exemple de la municipalité de St-Donat qui a découpé son territoire en petits secteurs où les Airbnb sont permis.

---

<sup>12</sup> Calgary, Pp. 33-34

Ailleurs dans les Laurentides, un nombre important de municipalités<sup>13</sup> ont choisi soit de limiter soit d'interdire la location à courte durée.

Voici quelques exemples :

- **Municipalités qui limitent la location à courte durée dans les Laurentides**

- Arundel (permise seulement dans la zone Pa-10 (Crystal Falls));
- Ivry-sur-le-Lac (permise dans une zone commerciale, les résidences de tourisme sont dans la classe d'usage C-2 sous l'usage commerce spécial);
- Kiamika (permise dans certaines zones seulement);
- Lachute (permise dans certaines zones seulement);
- La Conception (permise dans certaines zones seulement);
- Lantier (permise dans une zone seulement, 8V);
- Macaza (permise dans certaines zones seulement);
- Montcalm (permise uniquement dans la zone 13M);
- Mont-Tremblant (permise dans certaines zones en respectant certaines normes);
- Morin-Heights (permise dans certaines zones seulement);
- Notre-Dame de Pontmain (permise dans certaines zones seulement);
- Piedmont (permise dans certaines zones seulement);
- Rivière-Rouge (permise dans certaines zones seulement);
- Saint-Adèle (permise seulement sur la rue de L'héritage. Pour tout le reste du territoire, la location est autorisée sur une période minimale de 120 jours et plus consécutifs);
- Saint-Aimé-du-Lac-des-Îles (permise dans certaines zones seulement);
- Sainte-Anne-des-Lacs (permise dans la zone commerciale C-100, par contre elle est interdite en zone de conservation);
- Saint-Colomban (permise dans certaines zones seulement);
- Saint-Faustin-Lac-Carré (permise dans certaines zones seulement);
- Saint-Sauveur (permise dans certaines zones seulement);
- Val-David (permise dans certaines zones seulement);
- Val-des-Lacs (permise dans certaines zones seulement);
- Val-Morin (permise dans certaines zones seulement);
- Wentworth-Nord (permise dans certaines zones seulement).

---

<sup>13</sup> <https://ameliedube.ca/fr/ou-faire-de-la-location-court-terme-dans-les-laurentides>;

- **Municipalités qui interdisent la location à courte durée dans les Laurentides**

- Barkmere (la location à courte durée est une activité qualifiée de commerciale, or aucune activité commerciale n'est permise);
- Notre-Dame-du-Laus (interdite partout, sauf rares exceptions);
- Estérel (interdite partout dans la municipalité);
- Saint-Hippolyte (interdite partout dans la municipalité).

Somme toute, plusieurs municipalités au Québec ont choisi de permettre la location à courte durée dans certaines zones seulement, d'autres ont choisi de l'interdire tout simplement.

\*\*\*

**PROPOSITION DE VIGILANCE LAC-BROME**

*Vigilance Lac-Brome* est d'avis que la location à courte durée devrait être, en principe, interdite sur l'ensemble du territoire de VLB.

En revanche, VLB pourrait, exceptionnellement, permettre ce type de location dans des secteurs très ciblés, plus achalandés, où il existe déjà des hôtels ou des auberges. Dans de tels cas, par ailleurs, la distance minimale de 20 mètres entre la propriété louée et tout autre voisin devrait être maintenue. Enfin, des amendes sévères (du même genre que celles imposées par la ville de Whistler en Colombie-Britannique) devraient être prévues dès la première offense par mesure de dissuasion.

En conclusion, *Vigilance Lac-Brome* fait siens les propos de M. Philippe T. Desmarais<sup>14</sup>:

*"C'est pourquoi nous proposons plutôt d'interdire totalement la location à l'aide des plateformes d'hébergement touristique comme Airbnb afin d'assurer la protection du parc de logements locatifs. Nous ne sommes pas contre le fait de louer son logement sous cette formule lorsque cela ne se produit qu'une ou deux fois par année, mais il nous semble illusoire de croire en un encadrement efficace s'attaquant uniquement aux « super-locateurs ». **Avec une interdiction totale, on n'élimine pas pour autant les moyens de contourner la loi, mais on ajoute une pression morale et légale qui n'est pas présente actuellement. Le flou entourant ce qui est légal de ce qui ne l'est pas disparaît. Il devient clair pour tout le monde qu'il n'est tout simplement pas permis***

---

<sup>14</sup> Le Comité logement du Plateau Mont-Royal (CLPRM), Le phénomène Airbnb bienfait ou calamité pour les locataires ?, **Philippe T. Desmarais**;

***de « faire » du Airbnb. Ultimement, cela finit à entrer dans les moeurs et faciliter l'encadrement des pratiques.** On peut ainsi conserver, bonifier et ajuster une partie de ce qui est déjà prévu par la Loi 67 (inspections et amendes). Cela se gère plus facilement étant donné l'élimination du flou entourant les plateformes d'hébergement touristique."*

Dit autrement, l'interdiction pure et simple a le mérite d'être claire ce qui en facilite l'application et la surveillance.

Le tout respectueusement soumis,

**VIGILANCE LAC-BROME**

**MME LOUISE POTVIN**

**MME CHANTAL BRODEUR**

**M. MARC ROLLAND**

**ME ELISABETH LAROCHE**

**ME BENOÎT G. BOURGON**