



Le «fléau» des locations à court terme

[Accueil] / [Société] / [Transports / Urbanisme]



Photo: Jacques Nadeau Le Devoir À Morin-Heights, où les locations à court terme sont principalement limitées autour des centres de ski et au centre-ville, l'amende remise aux contrevenants s'élèvera à 1000 dollars par jour au terme de l'adoption d'un nouveau règlement attendu «au mois de décembre ou de janvier», indique le maire, Timothy Watchorn.

Zacharie Goudreault

11 octobre 2022

Transports / Urbanisme



Des municipalités des Laurentides prennent le taureau par les cornes et font preuve d'ingéniosité pour tenter d'endiguer le « fléau » des locations à court terme destinées à une clientèle de passage. Elles craignent cependant que leurs efforts soient contrecarrés par la décision de Québec de permettre, dès l'an prochain, la location des résidences principales sur les plateformes de type Airbnb à l'échelle de la province.

Règlements de zonage contraignants, recours à une vigie des annonces de locations à court terme et déploiement d'agents de sécurité de firmes privées distribuant des amendes élevées aux contrevenants : des municipalités des Laurentides multiplient les efforts pour restreindre la présence de chalets touristiques destinés à la location à court terme sur leur territoire.

Cette région au nord de Montréal a connu un [boom démographique](#) depuis le début de la pandémie, et de nombreux promoteurs ont saisi cette occasion pour y lancer [des projets de chalets touristiques](#) destinés à une clientèle de passage.

Zonage

« C'est un fléau », lance le maire de Saint-Adolphe-d'Howard, Claude Charbonneau. Au fil des années, « environ 125 résidences pour la location à court terme » ont pris forme dans cette municipalité d'un peu plus de 3800 habitants, indique le maire.

Il a ainsi entamé dans les dernières années des modifications réglementaires pour limiter la croissance de ce type d'habitations sur le territoire de sa municipalité, qui compte 85 lacs.

Les résidences de tourisme doivent ainsi se trouver à 500 mètres les unes des autres, en vertu d'un règlement de zonage, et un agent de sécurité de la firme Garda a été recruté par la Ville, notamment afin de remettre des amendes aux personnes qui ne respecteraient pas les règlements de la municipalité.

« Personnellement, je ne suis pas contre les Airbnb, assure M. Charbonneau. Le problème, ce sont les gens qui font de la location à des gangs de jeunes qui font des *partys* à tout casser. »

Une tranquillité à préserver

Dans le canton de Gore, qui compte quelque 2200 habitants, « la population double l'été » en raison de l'arrivée de villégiateurs « qui viennent autour des lacs pour profiter de leur chalet », relève la directrice générale de la municipalité, Julie Boyer.

Auparavant, de nombreux touristes de passage s'ajoutaient au lot, jusqu'à ce que la municipalité bucolique décide de serrer la vis aux locations à court terme.

Depuis plusieurs années, en effet, celles-ci sont uniquement permises dans quelques zones de la municipalité, où les demeures sont éloignées l'une de l'autre ainsi que des lacs du secteur. Ailleurs dans le canton de Gore, seules les locations de chalets pour une durée de plus de trente jours sont permises, le tout afin d'assurer la tranquillité d'une municipalité bordée de lacs et de boisés.

« Dans le passé, on a même dû aller en injonction contre des propriétaires qui continuaient de louer [illégalement] parce que nos amendes n'étaient pas assez hautes.

– **Timothy Watchorn**

« C'est vrai que le développement économique, c'est intéressant, mais on ne peut pas démolir la qualité de vie pour ça non plus », relève le maire de la municipalité, Scott Pearce.

Afin de faire appliquer sa réglementation municipale, le canton a recours à trois agents de sécurité qui peuvent remettre des amendes de « 300 dollars par jour » aux propriétaires qui loueraient illégalement un logement ou un chalet à court terme, indique M. Pearce.

Un peu plus au nord, à Morin-Heights, où les locations à court terme sont principalement limitées autour des centres de ski et au centre-ville, l'amende remise aux contrevenants s'élèvera à 1000 dollars par jour au terme de l'adoption d'un nouveau règlement attendu « au mois de décembre ou de janvier », indique le maire, Timothy Watchorn.

« Dans le passé, on a même dû aller en injonction contre des propriétaires qui continuaient de louer [illégalement] parce que nos amendes n'étaient pas assez hautes. Quand la personne louait pour 1000 dollars par jour, mais que l'amende était de 200 dollars, cette personne était gagnante quand même », évoque M. Watchorn, qui a donc décidé de serrer la vis aux contrevenants sur le territoire de sa municipalité, qui compte quelque 4700 habitants.

La triste réalité

Si plusieurs municipalités des Laurentides mettent en place des mesures pour mieux gérer les locations à court terme sur leur territoire, d'autres tardent à agir, en partie en raison du « cercle vicieux » dans lequel les plonge leur dépendance à la taxe foncière, relève la directrice générale du Conseil régional de l'environnement des Laurentides, Anne Léger. Une réflexion s'impose, dans ce contexte, pour revoir les sources de financement des villes, estime-t-elle.

M^{me} Léger relève d'ailleurs que la capacité des municipalités de limiter les impacts sur l'environnement de projets immobiliers, comme la construction de chalets touristiques, est limitée. Ces développements peuvent pourtant entraîner des nuisances sonores, l'introduction d'espèces envahissantes dans les plans d'eau et l'érosion des berges autour des lacs, énumère-t-elle.

« » C'est vrai que le développement économique, c'est intéressant, mais on ne peut pas démolir la qualité de vie pour ça non plus

– **Scott Pearce**

« La Ville va y aller avec son petit règlement, elle va envoyer son petit inspecteur qui va donner une petite amende. Mais le promoteur à l'origine d'un projet de plusieurs millions, ça ne l'énerve pas beaucoup, relève Anne Léger. Souvent, on arrive sur place et la pépinière est déjà là dans un milieu humide et les grenouilles sont en train de se sauver, si elles ne sont pas déjà mortes. C'est ça, la triste réalité. »

Afin d'assurer une meilleure protection des milieux naturels dans les Laurentides, M^{me} Léger propose ainsi que la région s'inspire de la Communauté métropolitaine de Montréal et qu'elle mette en place un plan d'aménagement du territoire se donnant des cibles chiffrées en matière de protection de ses espaces verts. Un tel plan pourrait aussi permettre de « concentrer le tourisme à certains endroits » dans la région, avance-t-elle.

Un règlement qui inquiète

Entre-temps, les trois maires joints par *Le Devoir* pour ce reportage s'inquiètent d'une disposition d'un règlement provincial sur l'hébergement touristique, qui doit entrer en vigueur en mars 2023, qui aura pour effet de permettre aux Québécois de louer à court terme leur résidence principale, partout au Québec.

« On a de la misère à avoir des inspecteurs qui sont là pour délivrer des permis de construction. Donc, je n'ai pas du personnel moi pour aller vérifier dans la nuit si chez vous, où vous avez loué, c'est vraiment votre résidence principale. Je n'ai pas la capacité de faire ça », s'inquiète le maire de Saint-Adolphe-d'Howard, Claude Charbonneau.

Joint par *Le Devoir*, le ministère du Tourisme précise que les municipalités « conservent la possibilité » de restreindre la location à court terme de résidences principales sur certaines zones de leur territoire, « pourvu que leur réglementation en la matière soit adoptée dans le respect d'un processus référendaire » défini par la loi, indique une porte-parole, Virginie Rompré.

« On nous a donné une échappatoire. On nous a donné le moyen quand même de l'interdire », relève ainsi le maire de Morin-Heights, Timothy Watchorn, qui compte bien saisir cette occasion.