

**MÉMOIRE CONCERNANT LA POLITIQUE
DE LOCATION COURT TERME
DE LA VILLE DE SUTTON**

PAR :

Groupe de citoyens des rues Boright et Mudgett

Démarche de révision du plan d'urbanisme
Ville de Sutton

Déposé le 20 décembre 2022

Le présent mémoire est un concentré d'éléments de réflexions, de commentaires et de suggestions émanant d'un regroupement de citoyens des rues Boright et Mudgett très impliqués dans leur communauté.

Dans un premier temps, nous voudrions remercier le nouveau conseil de ville et l'administration municipale de permettre une consultation en personne sur des points pouvant faire l'objet du nouveau plan d'urbanisme de la ville de Sutton. Nous étions heureux de constater que nous pouvions nous exprimer sur un ordre du jour ouvert à différents sujets qui peuvent affecter notre vie de résidents de Sutton.

Notre mémoire porte sur la politique de la ville qui concerne les locations court terme de type Airbnb ou de tout autres plateformes.

Nous sommes bien au fait de la proposition du nouveau conseil de mettre sur pied, dans un avenir rapproché, un comité de citoyens qui verra à étudier la situation des locations court terme et possiblement proposer des pistes de solutions et cadres réglementaires. D'ailleurs, certaines personnes de notre secteur devraient proposer leur candidature pour participer activement à ce comité.

C'est dans un esprit de collaboration et de recherche de solutions que notre regroupement de citoyens s'est penché sur le phénomène. Il a réalisé cette réflexion à partir d'une expérience concrète qui a débouché sur le traitement d'une plainte en bonne et due forme.

Le mirage de l'économie de partage

Créée en 2008-2009 la plateforme Airbnb promet bien des choses à ceux qui s'inscrivent comme hôtes. Elle n'hésite pas à se vanter d'aider de nombreux résidents à arrondir leurs fins de mois. La ligne entre une activité commerciale et une activité de partage est bien mince. D'ailleurs, le phénomène UBER en a été le parfait exemple. Présenté au début comme une solution aux problèmes de circulation automobile par l'introduction d'une « économie de partage », il a rapidement montré ses vraies couleurs en faisant de ses chauffeurs, non pas des gens qui veulent partager leur véhicule, mais bien des employés, parfois à temps plein. La concurrence avec les chauffeurs de taxi traditionnels pris dans l'étau de leur réglementation beaucoup plus restrictive a fomenté de longs et douloureux débats.

Le phénomène des locations de type Airbnb ne concerne plus maintenant que la location de maisons/appartements pour gens qui voyagent et qui veulent rendre leur maison disponible durant leur séjour à l'extérieur avec en prime un moyen de rentabiliser l'opération. La réalité est que plusieurs villes sont plutôt aux prises avec des investisseurs flairant la bonne affaire et l'engouement des voyageurs pour les destinations touristiques. Selon nous, Sutton semble faire partie de ces municipalités. Ils achètent, rénovent ou font construire des maisons qu'ils louent pour du court terme. C'est beaucoup plus payant et beaucoup moins contraignant. Il suffit pour s'en convaincre de regarder les prix demandés pour une location de fin de semaine. En comparaison avec une location mensuelle (disons avec un bail), l'écart est stupéfiant. C'est une situation vécue notamment au centre-ville de Montréal... mais également à Sutton.

La location court terme évolue dans un contexte qui permet beaucoup d'exagérations dues à un certain laxisme et aux difficultés de faire respecter les réglementations (manque de moyens de contrôle). Il faut mentionner que depuis juin 2018, c'est Revenu Québec qui est responsable des

inspections en lien avec les annonces sur Airbnb. Aucune amende n'a semble-t-il été imposée en réponse à des infractions, seulement des avertissements. Il n'existe aucun registre centralisé pour des plaintes liées à la plateforme. La ministre Caroline Proulx avoue que la loi manque de clarté. Si un logement est loué pour moins de 31 jours et de façon régulière, l'exploitant doit obtenir une attestation. Sauf que son ministère est incapable d'indiquer concrètement ce que signifie « de façon régulière ».

Le phénomène des locations du type Airbnb n'est pas récent à Sutton. Dès 2011, le phénomène faisait déjà réagir notamment par ce qui semblait être une attaque directe à nos commerces hôteliers et de chambres. La ville de Sutton avait d'ailleurs proposé et adopté le 6 juin 2011 un premier projet du Règlement numéro 115-3, établissant les conditions relatives à l'exercice de la location d'une résidence de tourisme exercée sur une base périodique, à titre d'usage complémentaire (résolution numéro 2011-08-361). Une version révisée a été adoptée le 3 octobre 2013 (Résolution numéro 2013-10-469).

Impacts sur le voisinage et la communauté

Au cours de la dernière campagne électorale municipale, nous avons entendu des prises de positions très favorables de certains candidats relativement à la location Airbnb. Certains évoquaient les retombées économiques importantes pour Sutton. Mais avant de ne regarder la situation qu'avec les yeux de possibles retombées économiques, il serait intéressant de regarder les impacts sur le « vivre à Sutton », les impacts sur le voisinage et sur la communauté.

Le phénomène des locations court terme n'a cessé de prendre de l'ampleur depuis près de 10 ans. Nous avons vu à la réunion du dernier conseil de ville de l'ancienne administration (un témoignage émouvant d'un citoyen du secteur Hivernon qui était découragé des bruits et inconvénients liés aux locations court terme. La réponse de l'administration municipale était encore plus décourageante : « on ne peut rien faire, on n'a pas d'inspecteurs... » Avec ce genre de commentaire, il n'y a pas de quoi nous rassurer, mais surtout décourager les résidents permanents qui vivent à répétitions les désagréments de ces activités commerciales.

Comme nous le disions en préambule, nous vivons actuellement sur le chemin Boright (et Mudgett pour les voisins arrière) une situation où des propriétaires, après avoir acheté un terrain, ont fait bâtir une magnifique maison. Ce sont des gens de l'extérieur et ne viennent à Sutton que quelques jours par année. Depuis la fin de la construction en juin 2021, la maison a été louée presque que chaque fin de semaine. Nous documentons de manière assidue les activités où se déroulent les locations. Malgré notre plainte déposée à l'hôtel de ville et malgré, il semble que les interventions du service d'urbanisme auprès des propriétaires, la situation perdure de plus belle. Depuis le début de l'automne, c'est chaque fin de semaine que nous voyons débarquer plusieurs voitures et un nombre impressionnant de « locataires vacanciers ».

Les impacts sur notre qualité de vie sont importants. Il est peut-être difficile d'imaginer les problèmes causés au voisinage si nous ne sommes pas impliqués directement dans la situation. « Oh ce ne sont que des bruits normaux », « il faut vivre et laisser vivre », « je peux faire ce que je veux chez moi », voilà les commentaires souvent entendus.

Mais dans la vie de tous les jours, ces nuisances prennent des formes concrètes : va-et-vient » incessants, bruits nocturnes jusqu'aux petites heures de matin, agressions verbales envers les voisins qui veulent intervenir (commentaires du genre : on a payé pour être ici), circulation automobile augmentée due aux nombreux véhicules, fermeture de propriétaire concernant les commentaires des voisins face à l'impact des locations court terme sur notre milieu de vie, déchets laissés en bordure de route et contenants visités par la faune sauvage, lumières laissées ouvertes entre les locations illuminant les voisins.

Un constat est maintenant évident. Cette location, comme bien d'autres, a définitivement un caractère commercial.

Comme beaucoup de gens, nous sommes venus nous installer à Sutton pour vivre une vie de campagne et communautaire qui est reconnue un peu partout au Québec. C'est un milieu de vie qui est recherché par beaucoup de gens sur ces fondements importants. Nous y avons investi beaucoup de temps et d'argent. Mais voilà que nos projets et espérances sont mis à rude épreuve.

Nos réflexions

. Les locataires de passage via les locations court terme ne peuvent être une solution viable et durable au manque de logement abordable à Sutton. Ce genre d'habitation est en fait un obstacle majeur à des opportunités que nous pourrions offrir à des gens qui veulent vivre et s'intégrer de manière durable à notre communauté.

. Les locataires de passage ne se comportent pas comme des voisins habituels (capacité de faire contact, capacités d'interagir, capacité d'entraide et capacité de résolution de conflits). Dans le cas de locations, il faut s'adresser au propriétaire, qui lui est loin, difficile à rejoindre et incapable d'intervenir en temps réel.

. Les locataires de passage ne peuvent s'intégrer au tissu communautaire local (participation citoyenne, bénévolat, enfants à l'école du village ou de la région, etc.). C'est toute notre vie de quartier qui s'en trouve affectée.

. Ce sont les voisins qui vivent les conséquences de la location court terme. La seule option proposée en ce moment pour les citoyens qui vivent les inconvénients des locations court terme est de se plaindre à la police. C'est ce qui nous a été recommandé par le service d'urbanisme. Mais l'utilisation du 911 pourrait être perçue comme exagérée (notion d'urgence) et à la limite sanctionnée financièrement (contravention). Par ailleurs, la ville ne semble pas posséder les pouvoirs législatifs pour appliquer la politique de location court terme.

. Pour les retombées économiques, les locataires de passage ne sont pas des consommateurs qui s'approvisionnent toujours auprès des marchands locaux. Ils ne dépensent définitivement pas plus en consommation locale qu'un ménage qui vit à temps plein et même moins que les gens qui ont un chalet de fin de semaine. On sait que beaucoup de « weekenders » aspirent à venir s'établir à temps plein à Sutton. Pour les locataires de passage, c'est beaucoup moins évident.

. Hormis les revenus de taxation foncière pour la ville, les revenus de taxes (TPS et TVQ) ne reviennent pas dans les coffres de la ville.

. Les résidents de notre secteur ont fait le choix de s'installer dans une zone définie comme résidentielle. Nous respectons et nous nous conformons aux règlements et aux modalités prévus au plan d'urbanisme. Nous ne pouvons comprendre comment il est possible de réaliser des activités commerciales dans une zone dite résidentielle.

. Il est actuellement très facile pour un promoteur/investisseur de se construire ou d'acheter une habitation en zone résidentielle et de la louer à des fins commerciales (gîte touristique). Nous croyons que c'est en totale concurrence déloyale avec les commerces touristiques de Sutton qui eux, doivent vivre avec une réglementation autrement plus contraignante.

. Les droits à la tranquillité du voisinage doivent être priorités.

. À la lecture de l'actuelle politique de location court terme de la ville de Sutton, nous avons constaté qu'il y avait deux (2) « Considérant » qui traitaient de la rue Lacaille, et que le comité de suivi devait inclure un représentant du comité des résidents du secteur Boulanger-Maple. Nous nous demandions si la politique était uniquement ciblée sur ce secteur et non sur l'ensemble du territoire.

Conclusion et propositions:

Nous concevons qu'il est difficile pour les municipalités de réglementer à ce niveau. Nous voyons que beaucoup d'interrogations se posent sur la location court terme à Sutton. Mais sans être une raison pour nous consoler, il faut avouer que notre situation n'est pas singulière. Plusieurs villes touristiques sont aux prises avec le même genre de difficultés. On pourrait citer la ville de St-Donat ou plus près de nous celle de Knowlton, qui semble avoir un projet de règlement via un projet pilote. Il faut profiter de l'occasion, car il semble maintenant que le pouvoir de réglementer est entre les mains des municipalités.

Nous saluons l'initiative de la nouvelle administration de constituer un groupe de travail sur les locations court terme. À cet effet, des gens de notre groupe désirent soumettre leur candidature à faire partie du groupe de travail afin d'apporter une contribution positive à la résolution de cette problématique. Mais considérant le caractère dérangeant depuis des années que vivent les citoyens de Sutton de divers secteurs, nous croyons qu'il est important d'agir rapidement et de manière organisée. **C'est pourquoi nous recommandons au conseil de ville :**

. De constituer **au plus tard** à la **mi-janvier 2022**, le groupe de travail sur les locations court terme.

. De fixer ses objectifs et mandats, avec un **échancier de livrables** (recommandations) **au plus tard** au mois de **juin 2022**. Nous croyons que ce groupe de travail devrait pouvoir établir le cadre général de la politique, étudier les aspects légaux, rechercher des situations comparables auprès d'autres municipalités aux prises avec les mêmes enjeux, fixer les modalités de délivrance des permis, définir les moyens de contrôle et d'évaluation en plus naturellement, de fixer des moyens concrets et viables de faire respecter ladite réglementation et le cas échéant retirer le

permis (ça ne donne rien d'avoir un règlement sans avoir les moyens et les ambitions de le faire respecter).

. D'utiliser les éléments contenus dans la politique de location court terme adopté en 2013 afin de créer un règlement **légalement** intégré au plan d'urbanisme qui permettra de baliser les activités de location court terme.

. Concernant le règlement, nous considérons qu'il est impératif qu'il intègre la possibilité de perte du permis, par exemple, révoquez le permis après 2 ou 3 plaintes.

. D'ici la mise en place d'un règlement adopté en conseil, **d'établir un moratoire** sur l'émission de tout nouveau permis pour de nouvelles demandes de location court terme. Parallèlement, que la ville contacte les propriétaires qui ont actuellement un permis afin de les informer des règles actuelles et des démarches en cours sur ce dossier.

Nous souhaitons que le conseil de ville considère nos réflexions et que notre mémoire soit remis au groupe de travail bientôt formé, afin de trouver un équilibre dans la réglementation qui offre aux résidents de Sutton un milieu de vie agréable correspondant à leurs besoins et valeurs.