

PROJET DE RÈGLEMENT

Règlement sur les établissements d'hébergement touristique

Les plateformes d'hébergement touristique : à défaut d'interdiction, un encadrement plus coercitif s'impose

Mémoire du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) déposé au ministère du Tourisme

Présenté le 10 juillet 2019



**REGROUPEMENT DES
COMITÉS LOGEMENT ET
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
DU QUÉBEC**

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui revendique des mesures de contrôle du marché privé ainsi qu'un plus grand accès à la justice pour les locataires. Le RCLALQ est également un porte-parole politique pour les locataires, en particulier pour les ménages locataires à faible revenu.

Le Regroupement est né en 1978 sous le nom de «Regroupement pour le gel des loyers» afin de lutter contre les augmentations élevées de loyer. En 1980, l'organisme est devenu le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, dû à l'élargissement du mandat du regroupement au-delà du dossier du gel des loyers. Le RCLALQ regroupe aujourd'hui 53 organismes sur le territoire du Québec dont les intervenants et intervenantes rencontrent au quotidien des locataires qui vivent des problèmes de logement tels que l'insalubrité, des hausses de loyer, des problèmes d'accès à la Régie du logement, de la discrimination, la perte de leur logement causée par les différentes atteintes au parc locatif (reprise de logement, éviction, conversion en condos, Airbnb, etc.)

Table des matières

Introduction	4
1. Airbnb, un fléau mondial en expansion	5
2. Un facteur aggravant de l'actuelle crise du logement au Québec.....	7
3. Pour contrer les superexploitants.....	16
4. Responsabiliser Airbnb.....	20
Liste complète des recommandations	23
Annexe 1 – Les membres du RCLALQ	24

Introduction

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) a pris connaissance du projet de Règlement modifiant le Règlement sur les établissements d'hébergement touristique déposé par la ministre du Tourisme Caroline Proulx le 5 juin dernier. Même si ce dernier comporte quelques avancées, le RCLALQ est déçu des mesures proposées puisqu'il ne va pas assez loin pour contrer les problèmes engendrés par les plateformes d'hébergement touristique. Alors que le Québec vit une nouvelle crise du logement, ces plateformes sont de plus en plus populaires et lucratives pour une minorité de superexploitants. Ces derniers ne correspondent pas du tout à l'image typique des hôtes qu'Airbnb souhaite véhiculer, soit celle de la famille de la classe moyenne qui utilise la plateforme pour arrondir ses fins de mois.

Dans le présent mémoire, nous démontrerons que les offres de locations d'hébergement touristique de courte durée retirent, pour une bonne partie de l'année, une part importante de logements locatifs puisqu'elles concernent majoritairement la location de logements entiers. Dans un deuxième temps, nous montrerons que la location via de telles plateformes est beaucoup plus lucrative que la location traditionnelle, ce qui cause l'expulsion de nombreux ménages locataires et la transformation de la location résidentielle en un commerce soumis aux aléas du capitalisme. Finalement, nous présenterons des exemples de juridictions ailleurs dans le monde qui ont réussi à encadrer de manière coercitive les activités de ces plateformes en les obligeant à dévoiler les données sur les locations effectuées sur leur territoire.

Il n'en demeure pas moins que pour le RCLALQ, la meilleure voie à envisager pour protéger définitivement le parc de logements locatifs d'un tel fléau est l'interdiction pure et simple de ces plateformes. Or, dans un contexte où cette volonté n'est pas au rendez-vous, nous émettrons plusieurs recommandations visant à encadrer plus fermement les plateformes d'hébergement touristique afin de réduire les impacts négatifs sur les ménages locataires.

Dans le présent mémoire, nous ferons référence principalement à la plateforme Airbnb puisqu'il s'agit de celle qui accapare la plus importante part du marché de la location d'hébergement touristique en ligne. Toutefois, nos propos concernent l'ensemble des plateformes d'hébergement touristique.

1. Airbnb, un fléau mondial en expansion

Airbnb est une plateforme d'hébergement touristique en ligne qui propose, dans la lignée des entreprises pratiquant l'économie collaborative, de mettre en contact des « hôtes » et des voyageurs d'un peu partout dans le monde. La plateforme vante à ses potentiels utilisateurs-voyageurs la possibilité de vivre une expérience plus « authentique » puisqu'ils pourraient ainsi loger « chez l'habitant » tout au long de leur voyage au lieu d'utiliser les chambres standardisées des grandes chaînes d'hôtels. Du côté des « hôtes », l'utilisation d'Airbnb leur permettrait « d'arrondir leurs fins de mois » en louant, en totalité ou en partie, leur lieu de résidence lorsqu'ils sont eux-mêmes à l'extérieur ou si, pour une raison ou une autre, ils possèdent une ou plusieurs chambres de libre. Quant à elle, la compagnie retiendrait une commission variant entre 9% et 15% pour chaque réservation.

Depuis sa création en 2008, les activités d'Airbnb, qui sont originellement basées à San Francisco, se sont étendues à travers le monde. À la fin de l'année 2016, la compagnie comprenait plus de 2 millions d'annonces partout à travers le monde et sa valeur était évaluée à 30 milliards de dollars, soit plus que les célèbres chaînes d'hôtels internationales Hilton et Marriot¹. Pour plusieurs chercheurs, les plateformes d'hébergement touristique telles qu'Airbnb, tout comme les autres entreprises d'économie collaborative comme Uber, doivent leur réussite à leur très grande flexibilité contrairement à leurs vis-à-vis ayant des modèles d'affaires plus traditionnels (comme les chaînes d'hôtels et les compagnies de taxis). En effet, les activités d'Airbnb se retrouvent souvent dans des « zones grises » au niveau législatif. Contrairement aux grandes chaînes d'hôtels, ces entreprises échappent aux réglementations, aux normes et aux obligations fiscales, et ce, même lorsque l'on tente de mettre en place des cadres législatifs pour réguler les activités de la plateforme.

Airbnb est maintenant un phénomène d'une importance telle qu'il cause la transformation des villes un peu partout à travers le monde. Selon le professeur à l'école d'urbanisme de l'Université McGill David Wachsmuth et son collègue Alexander Weisler, Airbnb a introduit, dans le marché de l'habitation, un nouveau flux d'investissement potentiel, notamment dans les quartiers qui se démarquent par leur culture propre à l'international et qui attirent les touristes. On peut penser à la réputation artistique de Brooklyn à New York ou plus près de nous, aux accents bohèmes du Plateau Mont-Royal. Plus spécifiquement, il s'agit de quartiers qui sont ou ont été affectés par la *gentrification*, mais dont le coût des loyers est encore inférieur à leur valeur potentielle sur une plateforme comme Airbnb (« rent gap »)². **Dans ces quartiers où les attraits culturels sont intéressants pour les touristes et qui sont facilement accessibles par transport en commun, les propriétaires d'habitations locatives voient en Airbnb une façon facile de multiplier leurs gains puisqu'ils peuvent, en quelques jours seulement, faire plus d'argent en louant leur appartement sur Airbnb que sur le marché locatif traditionnel.** Pour ce faire, les propriétaires n'ont pas besoin d'entreprendre des travaux majeurs dispendieux et ils peuvent même faire appel à des entreprises spécialisées afin de faire la gestion des visiteurs et du ménage. Qui plus est, ces « locataires à court terme » ont moins de droits que les locataires traditionnels, ce qui facilite d'autant plus la gestion de ces habitations. **Dans certains coins du**

¹ David Wachsmuth et Alexander Weisler, « Airbnb and the Rent Gap : Gentrification Through the Sharing Economy », *Environment and Planning A : Economy and Space*, vol. 50, no 6, 2018, p.3.

² *Ibid.*, p. 3.

monde, notamment dans les endroits qui sont très prisés par les touristes, l'activité d'Airbnb transforme donc la vocation des quartiers : ceux-ci passent d'un usage résidentiel à un usage commercial. Ainsi, la valeur des immeubles augmente sur le marché de l'immobilier où la pratique de la location de courte durée sur des plateformes d'hébergement touristique est recherchée. Ce faisant, la valeur des autres immeubles augmente, notamment ceux où l'on pratique la location traditionnelle. Les locataires de ces immeubles sont donc susceptibles de subir des hausses de loyer plus importantes que dans les endroits où la location de type Airbnb n'est pas pratiquée³. C'est donc pour dire que les plateformes d'hébergement touristique ne causent pas uniquement des effets directs sur les parcs de logements locatifs à travers le monde puisqu'elles causent également des effets indirects comme une flambée du prix des loyers pour les locataires.

En réaction, des coalitions de locataires s'organisent pour contrer le phénomène des plateformes d'hébergement touristique puisque ce sont eux qui en subissent les plus grandes conséquences. Outre les hausses de loyers, des milliers de ménages locataires à travers le monde voient leur espace de vie être bouleversé, au point de ne plus connaître leurs voisins et de voir les commerces de proximité qu'ils étaient habitués de fréquenter, transformés en commerces de luxe pour les touristes de passage.

³ David Wachsmuth et Alexander Weisler qualifient ce phénomène de « gentrification transnationale » : « Transnational gentrification occurs where rent gaps are globally scaled, and create significant crisis for local residents who are forced to pay housing prices being set by global rather than local demand. Airbnb is an instance of this phenomenon; the service offers the opportunity for local capital to take advantage of extra-local demand », *ibid.*, p.8.

2. Un facteur aggravant de l'actuelle crise du logement au Québec

Les grands centres urbains du Québec sont déjà confrontés aux diverses conséquences de l'industrie des plateformes d'hébergement touristique. Dans une étude menée avec son équipe de recherche, David Wachsmuth va même jusqu'à avancer que Montréal est la ville la plus « active » sur Airbnb au Canada⁴. En 2017, 31 449 annonces actives sur la plateforme sont associées à la ville dont 91% se retrouvent dans les quartiers centraux. C'est donc dire qu'une habitation sur 58 se retrouve en location sur Airbnb⁵. Dans une plus récente étude, Wachsmuth, Combs et Kerrigan vont jusqu'à affirmer qu'au centre-ville de Montréal, c'est un logement complet sur 10 qui est loué fréquemment sur Airbnb⁶. Entre 2016 et 2017, le nombre d'annonces pour la ville de Montréal a bondi de plus de 58%. De ce nombre, la majorité des logements qui sont annoncés sont des logements complets (64%). L'équipe de chercheurs va même jusqu'à avancer qu'entre 2% et 3% des logements sont retirés du parc locatif dans les quartiers centraux de Montréal pour être mis en location sur les plateformes d'hébergement touristique⁷. Il est intéressant de constater que ces pourcentages correspondent au taux d'équilibre du taux d'inoccupation (3%) du parc de logements locatifs. Lorsque le taux chute en bas de 3%, nous pouvons craindre l'arrivée d'une crise du logement et donc plus de difficulté pour se loger pour les ménages locataires. Ainsi, **nous avançons l'hypothèse que sans l'existence des plateformes d'hébergement touristique, la crise du logement que nous subissons actuellement serait beaucoup moins importante.**

Toujours selon Wachsmuth et son équipe, la location de courte durée via des plateformes d'hébergement touristique porte même atteinte à la disponibilité des constructions neuves. Au centre-ville de Montréal, les chercheurs estiment que c'est entre 25% et 50% des constructions neuves qui sont louées sur Airbnb pour une période de 60 jours ou plus. Dans les quartiers plus établis où l'on peut observer moins de constructions neuves comme le Plateau Mont-Royal, la montée de l'utilisation d'Airbnb dépasse le nombre de constructions neuves et porte encore plus sévèrement atteinte au parc de logements locatifs déjà existant⁸. Ceci a pour conséquence de pousser les locataires actuels à quitter leur quartier tout en empêchant l'établissement de nouveaux résidents.

Afin d'évaluer les conséquences d'Airbnb sur le marché locatif québécois, nous avons étudié les données disponibles via le site AirDNA⁹ pour les 8 villes québécoises les plus peuplées afin de

⁴ David Wachsmuth et al., *Short-term cities. Airbnb's impact on Canadian housing markets*, École d'urbanisme, Université McGill, 2017. Sauf avis contraire, les données de cette section sont tirées de cette étude.

⁵ Un récent article de Radio-Canada avançait même que ce ratio pouvait grimper à 1 logement sur 15 dans certains quartiers de Montréal. Voir « Airbnb : le mirage de l'économie du partage », Radio-Canada, 30 avril 2019.

⁶ Jennifer Combs, Danielle Kerrigan et David Wachsmuth, « Short-term rentals in Canada : Uneven growth, uneven impacts », *Canadian Journal of Urban Research*, 2019, p.18.

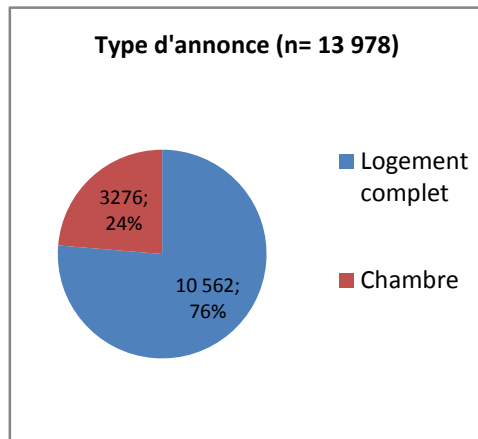
⁷ David Wachsmuth et al., *op. cit.*, p.25.

⁸ *Ibid.*, p.38.

⁹ www.airdna.co, site consulté le 20 juin 2019.

comparer le nombre d'annonces, les taux d'occupation des logements listés et l'activité de location de ces logements.

Montréal



À Montréal, ce sont 76% des annonces qui proposent la location de logements complets sur Airbnb. Cela représente environ 2,1% du stock de logements privé¹⁰ alors que le taux d'inoccupation est de 1,9% selon la SCHL¹¹.

Selon AirDNA, les annonces listées sont louées à 78% en moyenne tout au long de l'année : au plus fort à 84% pendant le mois d'août et au plus faible à 50% pendant le mois de janvier.

Toutefois, pour Montréal, le phénomène n'a pas les mêmes conséquences dans tous les quartiers. En effet, plus de la moitié des annonces montréalaises sont localisées dans l'arrondissement de Ville-Marie et sur le Plateau Mont-Royal. Les effets néfastes de ce type d'hébergement y sont donc accentués. Dans une étude publiée un peu plus tôt cette année, le Comité logement du Plateau Mont-Royal avançait qu'environ 5% du parc locatif était retiré du marché traditionnel pour être offert en location sur les plateformes d'hébergement touristique¹². Cela est d'autant plus inquiétant que le taux d'inoccupation dans ce quartier est de 1,5% selon les plus récentes données de la SCHL. Pour le quartier Ville-Marie, les plus récentes données que nous avons tirées d'AirDNA révèlent que ce sont 4 605 offres de location qui sont offertes dans le quartier. 85% de ces offres proposent des logements entiers.

Dans le quartier de la Petite-Patrie, les effets se font également sentir. Dans une étude publiée en 2016¹³, le Comité logement de la Petite Patrie évalue que près de 60% des offres proposent des logements complets à louer. De plus, 60% des offres de logements complets sont disponibles à la location en moyenne 290 jours par année. On peut donc supposer que ces derniers sont retirés du parc de logements locatifs.

Afin de freiner les conséquences de l'hébergement de courte durée sur le parc de logements locatifs, les administrations de ces 3 arrondissements ont décidé de limiter l'activité des plateformes à des zones bien précises de leur territoire. Il n'en demeure pas moins que ces administrations ne détiennent pas les pouvoirs nécessaires pour intervenir contre les exploitants

¹⁰ Les données sur le nombre de logements loués à des locataires traditionnels est tiré des données du recensement 2016 de Statistique Canada. Le nombre de logements recensés pour chaque ville est le suivant : 493 365 (Montréal), 49 045 (Laval), 44 350 (Gatineau), 117 425 (Québec), 48 240 (Longueuil), 35 585 (Sherbrooke) et 24 910 (Ville de Saguenay).

¹¹ SCHL, *Rapport sur le marché locatif*, 2018.

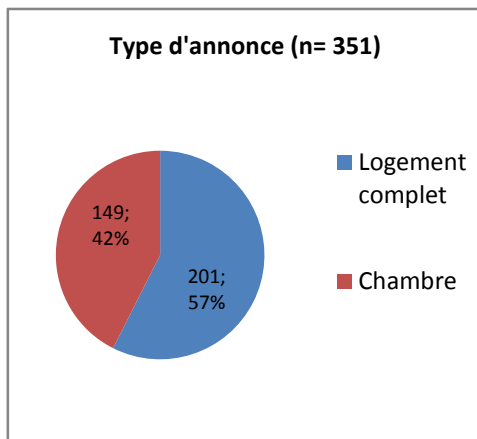
¹² Comité logement du Plateau Mont-Royal, *Le phénomène Airbnb : à l'assaut de nos milieux de vie*, 2019, p.6.

¹³ Comité logement de la Petite Patrie, *Airbnb, l'économie sans partage. Enquête sur le pillage par Airbnb du parc de logements locatifs de la Petite Patrie*, 2016.

qui ne se conforment pas à la réglementation en vigueur puisque c'est Revenu Québec qui détient le plus de ressources quant à la possibilité de faire des enquêtes et pour sanctionner les utilisateurs délinquants.

Même si l'activité d'Airbnb est plus forte dans les quartiers centraux de la ville, nous pouvons observer que des quartiers plus distants du centre-ville ont tout de même un nombre considérable d'offres de location sur la plateforme. Pour le Sud-Ouest, quartier où la construction de condos est en plein essor, AirDNA recense 968 offres de location au 20 juin 2019. 74% d'entre-elles sont des offres pour des logements complets. Dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, un autre quartier de Montréal empreint à la gentrification, on compte 621 offres dont 65% sont pour des logements complets. Dans Villieray-Saint-Michel-Parc-Extension, on compte 526 offres dont 65% sont pour des logements complets.

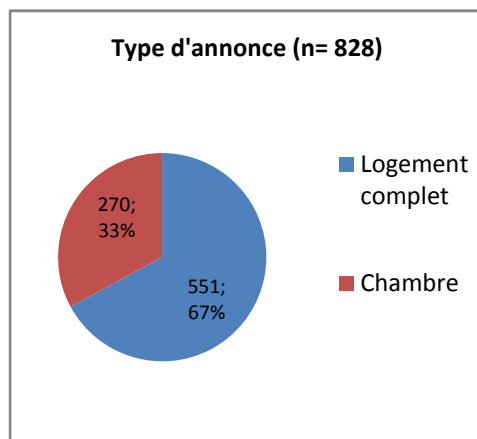
Laval



À Laval, ce sont 57% des annonces qui proposent la location de logements complets sur Airbnb. Cela représente environ 0,4% du stock de logements privé alors que le taux d'inoccupation est de 1,9% selon la SCHL.

Selon AirDNA, les annonces listées sont louées à 74% en moyenne tout au long de l'année : au plus fort à 84% pendant le mois d'août et au plus faible à 45% pendant le mois de janvier.

Gatineau



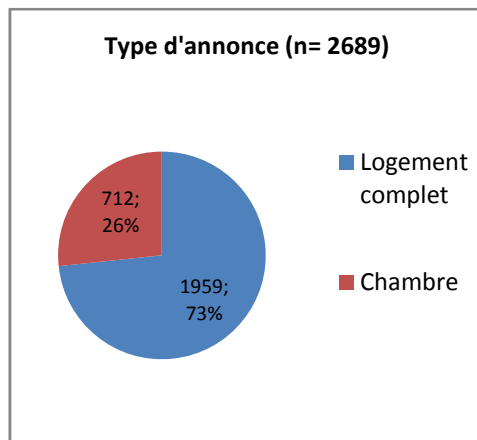
À Gatineau, ce sont 67% des annonces qui proposent la location de logements complets sur Airbnb. Cela représente environ 1,2% du stock de logements privé alors que le taux d'inoccupation est de 1,2% selon la SCHL.

Selon AirDNA, les annonces listées sont louées à 81% en moyenne tout au long de l'année : au plus fort à 92% pendant le mois d'août et au plus faible à 61% pendant le mois de janvier.

À l'heure actuelle, Gatineau est une des villes les plus touchées par la crise du logement qui sévit au Québec. Au 1er juillet, une vingtaine de ménages n'avaient toujours pas trouvé de logement et nous pouvons également supposer que plusieurs

autres ont dû se contenter d'un logement qui ne correspondait pas à leurs besoins afin de ne pas se retrouver à la rue. Les logements qui sont retirés du parc locatif en raison de l'activité d'Airbnb auraient donc pu être loués par ces familles.

Québec

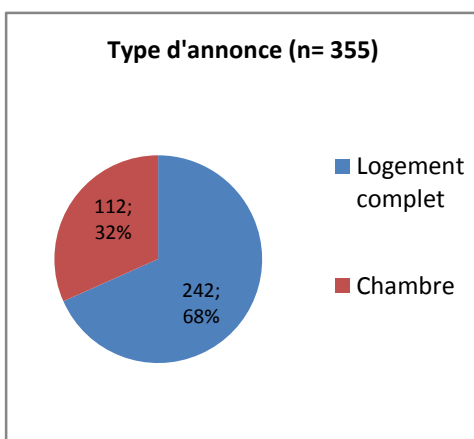


À Québec, ce sont 73% des annonces qui proposent la location de logements complets sur Airbnb. Cela représente environ 1,7% du stock de logements privé alors que le taux d'inoccupation est de 3,3% selon la SCHL.

Selon AirDNA, les annonces listées sont louées à 71% en moyenne tout au long de l'année : au plus fort à 90% pendant le mois d'août et au plus faible à 42% pendant le mois de janvier.

Le Bureau d'Animation et Information Logement de Québec (BAIL) a récemment déposé un mémoire lors des consultations publiques sur l'hébergement touristique organisées par la ville¹⁴. Il constate qu'entre janvier 2017 et janvier 2018, le nombre d'annonces actives a augmenté de 39%. Près du 2/3 des annonces de janvier 2018 concernaient la location d'un logement complet, ce qui correspondait à une hausse de près de 52% comparativement à 2017. De plus, le BAIL avance que la majorité des logements entiers mis en location sur Airbnb dans la ville sont loués de manière régulière. Dans les quartiers centraux de la ville, près de 51% des logements entiers ont été loué 100 jours ou plus au courant de l'année 2017. Les hôtes qui ne louent leur logement que quelques fois par année sont l'exception : à peine 12% de ces logements ont été loués 15 jours ou moins.

Longueuil

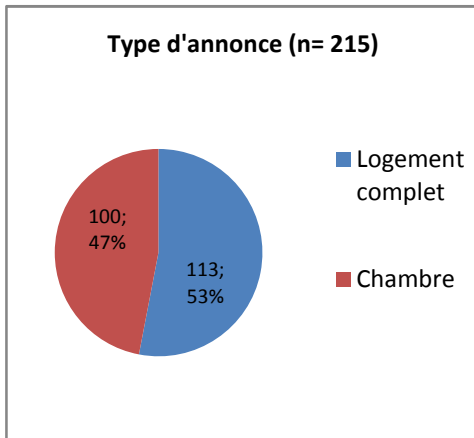


À Longueuil, ce sont 68% des annonces qui proposent la location de logements complets sur Airbnb. Cela représente environ 0,5% du stock de logements privé alors que le taux d'inoccupation est de 2,0% selon la SCHL.

Selon AirDNA, les annonces listées sont louées à 78% en moyenne tout au long de l'année : au plus fort à 87% pendant le mois d'août et au plus faible à 58% pendant le mois de janvier.

¹⁴ Bureau d'Animation et Information Logement (BAIL), « Choisir le droit au logement et la qualité de vie des résident.e.s », Mémoire présenté dans le cadre des consultations publiques sur l'hébergement touristique, 2018.

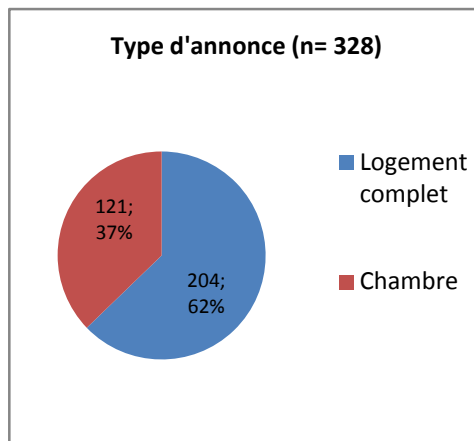
Sherbrooke



À Sherbrooke, ce sont 53% des annonces qui proposent la location de logements complets sur Airbnb. Cela représente environ 0,3% du stock de logements privé alors que le taux d'inoccupation est de 2,6% selon la SCHL.

Selon AirDNA, les annonces listées sont louées à 71% en moyenne tout au long de l'année : au plus fort à 87% pendant le mois d'août et au plus faible à 57% pendant le mois de janvier.

Saguenay



Au Saguenay, ce sont 62% des annonces qui proposent la location de logements complets sur Airbnb. Cela représente environ 0,8% du stock de logements privé alors que le taux d'inoccupation est de 5% selon la SCHL.

Selon AirDNA, les annonces listées sont louées à 55% en moyenne tout au long de l'année : au plus fort à 87% pendant le mois d'août et au plus faible à 32% pendant le mois de janvier.

La solution : interdire les plateformes d'hébergement touristique

Pour les 8 villes étudiées, nous pouvons remarquer qu'une forte proportion des annonces affichées concerne la location d'un logement complet et qu'ainsi, une bonne partie d'entre eux sont retirés du parc locatif. De plus, nous observons que l'activité des plateformes d'hébergement touristique s'étend désormais en dehors des grands centres urbains. Combs, Kerrigan et Wachsmuth soulèvent, dans une récente étude, que c'est dans les régions rurales et dans les petites villes que la croissance du nombre d'annonces, des revenus, du nombre de superexploitants et du nombre d'offres de logements entiers est en plus forte augmentation¹⁵. Pour l'ensemble de ces régions à travers le Canada, les chercheurs ont relevé une augmentation de 44% du nombre d'annonces et une augmentation de 58% des revenus pour la dernière année. Au Québec, c'est la ville de Mont-Tremblant qui attire l'attention des chercheurs. Ils avancent que chaque unité mise en location dans cette ville engendre en moyenne 2 280\$ en revenus par année, ce qui est près de 200\$ de plus que ce qu'une unité peut rapporter en

¹⁵ Combs, Kerrigan et Wachsmuth, *op. cit.*, p.3.

moyenne à Montréal¹⁶. Les données d'AirDNA pour Mont-Tremblant révèlent également que la région possède actuellement 1312 offres de location et que 97% de celles-ci concernent la location d'une unité complète¹⁷.

Les précédentes données concernant les différentes villes du Québec montrent bien que les activités des plateformes d'hébergement touristique ne sont plus localisées uniquement dans les grandes villes comme Montréal et Québec. Les villes de taille moyenne ainsi que les régions rurales sont maintenant touchées et de plus en plus de logements complets et de maisons complètes sont retirés du marché locatif pour être mis en location sur des plateformes comme Airbnb. Devant l'ampleur du phénomène, **le RCLALQ est d'avis que la solution la plus efficace est tout simplement l'interdiction des plateformes d'hébergement touristique.**

Recommandation 1

Que soient interdites les plateformes d'hébergement touristique telles qu'Airbnb.

Les quelques tentatives de resserrement du règlement sur l'hébergement touristique par le gouvernement du Québec n'ont malheureusement pas permis de freiner l'ampleur des dégâts causés par Airbnb sur le parc de logements locatifs. Adopté en décembre 2015 par le gouvernement du Québec, le projet de loi 67 modifiait la Loi sur les établissements d'hébergement touristique. Elle spécifiait les conditions d'exploitation d'un établissement touristique afin que les hôtes qui rendent publiques des offres de location régulièrement sur une plateforme comme Airbnb soient contraints de se plier à la réglementation en matière d'hébergement touristique, de payer les taxes nécessaires et de détenir une attestation de classification. Cette loi prévoyait également un plus grand nombre d'inspecteurs au ministère du Tourisme tout en renforçant leur pouvoir d'enquête.

Un article publié en 2017 par Radio-Canada démontrait le peu d'effets de cette loi. En effet, le nombre d'annonces illégales n'avait pas diminué et seulement 0,4% des 10 000 annonces affichées sur Airbnb avaient été validées par le ministère du Tourisme¹⁸. Quelques mois plus tard, une entente fiscale entre Québec et Airbnb force la compagnie à percevoir une taxe de 3,5% pour chaque réservation qu'elle transmettra au gouvernement du Québec. Il s'agit toutefois d'une occasion manquée pour le gouvernement de mieux encadrer les activités de la plateforme d'hébergement touristique puisqu'elle ne l'oblige pas à lui transmettre les données des hôtes qui lui permettraient d'assurer leur conformité fiscale.

À l'été 2018, le projet de loi 150 prévoyait le transfert des pouvoirs d'inspections et d'enquête à Revenu Québec. Une équipe d'une vingtaine d'inspecteurs a alors mené une campagne de sensibilisation auprès des exploitants d'hébergement touristique sur la réglementation en vigueur. Des avertissements auraient été remis quant au non-respect de la classification touristique, mais sans plus. Un récent article de Radio-Canada vient confirmer que Revenu Québec n'a encore remis aucune amende et que ses inspecteurs se contentent de remettre des

¹⁶ *Ibid.*, p.8.

¹⁷ www.airdna.co, site consulté le 10 juillet 2019

¹⁸ Voir l'article « La loi anti-Airbnb a peu d'effets », Radio-Canada, 27 avril 2017.

avertissements aux exploitants en faute¹⁹. De plus, Revenu Québec ne tiendrait pas de registre de plaintes lorsque des citoyens dénonceraient les exploitants illégaux, ce qui en compliquerait le suivi. Dans ce même article, l'administration de la ville de Montréal avance même que « les logements illégalement offerts sur la plateforme à des fins touristiques pourraient se compter par milliers ». Même si certains de ses arrondissements ont tenté de resserrer les règles en interdisant la location de courte durée via des plateformes d'hébergement touristique dans certaines zones de leur territoire, ceux-ci disposent de peu de pouvoirs d'intervention et laissent Revenu Québec agir.

Interviewé dans le même article, David Wachsmuth mentionne que la mise en place de différents règlements pour encadrer l'activité des plateformes d'hébergement touristique n'est qu'une partie de l'équation : « J'ai étudié les lois encadrant Airbnb partout dans le monde. Aucune n'est parfaite. Et elles n'ont presque aucune importance si vous n'avez pas accès aux données d'Airbnb pour les mettre en application ». Dans sa plus récente fiche intitulée « Vers une crise permanente du logement », l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS) considère Airbnb comme étant un des facteurs de la crise. L'IRIS doute également de la capacité de la réglementation à réellement faire cesser la perte de logements sur le marché locatif : « Dans le présent contexte de pénurie, il serait préférable d'envisager l'interdiction pure et simple de la sous-location des logements locatifs par l'entremise de ce type d'application²⁰ ».

En l'absence d'interdiction, une réglementation plus sévère est nécessaire

Si l'interdiction des plateformes d'hébergement touristique n'est pas une avenue envisagée par le gouvernement du Québec, le RCLALQ est d'avis qu'il est nécessaire que le Règlement sur les établissements d'hébergement touristique soit beaucoup plus restrictif qu'il l'est à l'heure actuelle. Pour nous, le projet de règlement présentement à l'étude ne va pas assez loin. Certes, l'idée de mieux définir la résidence principale et d'obliger la présence d'un numéro d'enregistrement dans les annonces est un pas dans la bonne direction, mais comment pouvons-nous être assurés que cela permettra d'enrayer le retrait fulgurant de logements locatifs du marché privé si Revenu Québec n'intervient pas plus qu'il le fait à l'heure actuelle? Contrairement à ce que la ministre du Tourisme Caroline Proulx avance dans le mémoire qu'elle a déposé au Conseil des ministres, nous ne croyons pas qu'une réduction des formalités administratives pour l'enregistrement d'une résidence principale est une motivation suffisante pour enrayer le phénomène²¹. Certes, l'obligation de publier le numéro d'enregistrement dans l'offre de l'hôte est un pas dans la bonne direction pour faciliter le travail des inspecteurs de Revenu Québec, mais nous doutons fortement de leur capacité à faire les suivis nécessaires si à l'heure actuelle, aucune contravention n'a été remise alors que les exploitants illégaux existent par milliers.

¹⁹ Naël Shiab, « Airbnb : le mirage de l'économie du partage », Radio-Canada, 30 avril 2019.

²⁰ Philippe Hurteau, « Vers une crise permanente du logement », Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS), fiche socioéconomique n° 14, juin 2019.

²¹ « Considérant ce qui précède, il est nécessaire de modifier et de moderniser le cadre réglementaire et de réduire les formalités administratives et les coûts liés à celles-ci afin d'en faciliter la compréhension pour tous, d'optimiser son application par le gouvernement, de l'adapter aux besoins évolutifs de l'hébergement touristique et d'augmenter la conformité des citoyens et des entreprises à celui-ci ». Caroline Proulx, « Mémoire au conseil des ministres », 29 mai 2019.

Une des solutions que nous proposons **est de permettre uniquement la location de la résidence principale des hôtes**. Ainsi, un propriétaire ou un locataire pourrait uniquement mettre en location, sur une plateforme d'hébergement touristique, son lieu de résidence.

Recommandation 2

Qu'un locataire ou un propriétaire puisse uniquement mettre en location sur des plateformes d'hébergement touristique, sa résidence principale.

Si le projet de règlement est adopté, il sera toujours possible pour les hôtes de louer leur(s) résidence(s) secondaire(s). Or, ce ne sont pas les exploitants qui mettent uniquement en location leur résidence principale sur les plateformes d'hébergement touristique qui causent des torts au parc locatif, mais plutôt ceux qui en font une utilisation commerciale en mettant en location plusieurs résidences à la fois. Limiter la location de la seule résidence que l'on habite pourrait mettre un terme à cette problématique.

Qui peut réellement louer sa résidence sur Airbnb?

La forme d'économie collaborative permise dans le secteur de l'hébergement touristique par le gouvernement du Québec n'est pas réellement accessible pour les locataires même sans la nouvelle obligation de consentement du propriétaire incluse dans le projet de règlement. En raison des potentielles nuisances qui en découlent, on pense aux problèmes de voisinage et aux bris qui peuvent survenir dans le logement, les propriétaires sont rarement enclins à accorder une telle demande à leur locataire. Si la personne locataire offre tout de même son logement en location sans l'accord de son propriétaire, celui-ci peut ouvrir un dossier à la Régie du logement en vertu de l'article 1970 C.C.Q. qui stipule qu'une personne locataire ne peut sous-louer le bien loué que si elle avise le locateur et obtient son consentement. La jurisprudence à cet effet démontre que le propriétaire peut avoir gain de cause facilement et obtenir la résiliation du bail de la personne locataire²².

En somme, le gouvernement du Québec devrait faire preuve de bonne foi et permettre une utilisation encadrée des plateformes d'hébergement touristique pour les locataires. Avec une réglementation efficace et une utilisation limitée, les nuisances engendrées par Airbnb seraient beaucoup moins importantes. **La législation devrait donc permettre aux locataires d'utiliser ces plateformes et ne pas faire en sorte qu'uniquement les propriétaires puissent offrir une résidence en toute légalité sur Airbnb.**

Limiter le nombre de jours pour assurer l'aspect « occasionnel »

De plus, nous recommandons **d'instaurer une limite de jours de location permise** afin d'encadrer encore plus sévèrement l'utilisation des plateformes d'hébergement touristique. Cette limite, que nous fixons à 15 jours, doit être la plus faible possible puisque l'idée derrière celle-ci est de permettre aux individus de pouvoir arrondir leurs fins de mois quelques fois dans l'année sans qu'ils puissent transformer un espace de leur résidence en exploitation

²² Voir notamment Jean c. Camirand.

commerciale. Ainsi, il serait possible d'offrir son logement ou sa maison en location lors des vacances ou des absences de fins de semaine.

Recommandation 3

Qu'une limite de jours soit imposée pour l'affichage d'une offre de location sur les plateformes d'hébergement touristique et que cette limite soit de 15 jours.

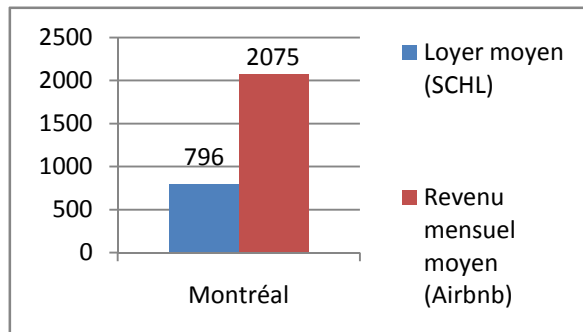
3. Pour contrer les superexploitants

Dans ses stratégies de communication, Airbnb vante les mérites de sa plateforme en alléguant qu'elle permet à des milliers d'individus d'arrondir leurs fins de mois en mettant une partie de leur résidence en location. Sur son site internet, Airbnb présente notamment des individus de la classe moyenne qui utilisent ses services pour les aider à accumuler de l'argent pour leur retraite, pour amasser un fonds d'études pour leurs enfants ou pour les aider à rénover leur maison. Or, lorsqu'on observe les données sur les revenus générés sur les plateformes d'hébergement touristique de courte durée, on comprend que les modèles d'hôtes présentés dans les campagnes de publicité ne correspondent pas du tout à la réalité. Dans son étude sur l'impact d'Airbnb dans les 3 plus grands marchés canadiens, David Wachsmuth et son équipe concluent que dans les villes de Montréal, Toronto et Vancouver, les 10% des exploitants dont les annonces génèrent le plus de revenus récoltent entre 52% et 60% de l'ensemble des revenus d'Airbnb générés dans leur ville²³. Des trois grandes villes, Montréal est celle qui se démarque le plus pour la concentration des revenus : 30% des revenus seraient récoltés par le 1% des hôtes les plus actifs²⁴. Ceux-ci sont donc des « superexploitants » : possédant des dizaines voire des centaines d'annonces diffusées sur ces plateformes, ils en font littéralement un commerce. Nous sommes donc loin de l'image de l'hôte qui loue sa chambre supplémentaire pour l'aider à boucler ses fins de mois.

La location d'un appartement sur Airbnb est plus lucrative que via le marché traditionnel

Nous poursuivons ci-contre notre étude comparative des données recueillies sur le site AirDNA concernant le revenu mensuel potentiel de la location d'un logement sur une plateforme comme Airbnb versus le coût moyen d'un loyer selon la SCHL.

Montréal



À Montréal, un hôte peut tirer en moyenne 2075\$ mensuellement en mettant son habitation en location selon les données d'AirDNA. Au plus bas, il pourra tirer environ 1005\$ (en janvier) par mois et au plus haut, environ 2517\$ (en août). Pour une nuit seulement, un hôte peut obtenir au plus bas 101\$ (en janvier) et au plus haut 144\$ (en août) pour un revenu potentiel moyen par nuit de 123\$. Selon la SCHL, un appartement

se loue en moyenne 796\$ par mois à Montréal.

Les superexploitants sont très présents à Montréal. Dans son article du 30 avril dernier, Radio-Canada révélait que la ville avait la plus forte concentration de superexploitants au pays²⁵. David Wachsmuth et son équipe de chercheurs sont du même avis²⁶. Les 3 plus gros totalisent 430

²³ Wachsmuth et al. *op. cit.*, p.18.

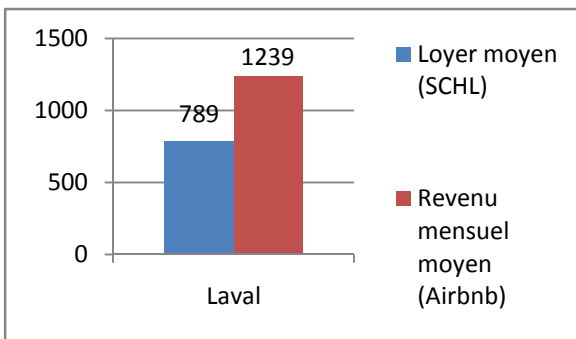
²⁴ Combs, Kerrigan et Wachsmuth, *op. cit.*, p. 12.

²⁵ Voir article du 30 avril 2019 cité auparavant.

²⁶ « Despite generating the least overall Airbnb revenue among the three cities and the least revenue per host, Montreal has a significantly more active high-end short-term rental scene than Toronto or

annonces et s'affichent comme étant des exploitants commerciaux : Sonder avec 180 annonces, un certain Alejandro (qui travaille pour Corporate Stays) avec 160 annonces et un certain AJ (qui a sa propre compagnie) avec 90 annonces. On peut comprendre pourquoi certaines compagnies n'hésitent pas à se lancer dans un tel commerce puisqu'il est très lucratif. Entre avril 2017 et mars 2018, on estime que les revenus d'hôte provenant des locations sont d'environ 196 millions de dollars à Montréal seulement. En comparaison à l'année précédente, ils seraient en hausse de 60%. De plus, comme les exploitants ne sont soumis à aucune règle pour les prix de leur location, ils peuvent profiter des aléas de l'offre et de la demande. Dans son étude, le Comité logement du Plateau Mont-Royal donnait l'exemple qu'à l'occasion du Grand prix de Formule 1 de Montréal, un logement entier pouvait se louer 3000\$ la nuitée, voire même 10 000\$ la nuitée²⁷.

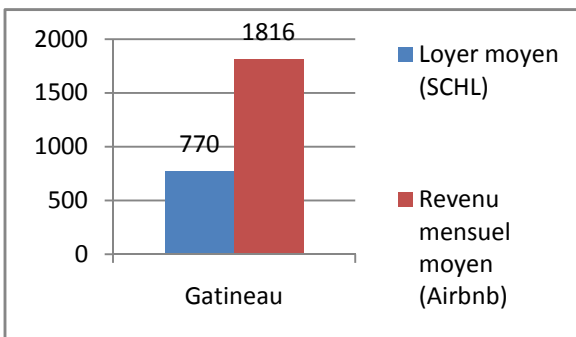
Laval



mois à Laval.

À Laval, un hôte peut tirer en moyenne 1239\$ mensuellement en mettant son habitation en location selon les données d'AirDNA. Au plus bas, il pourra tirer environ 741\$ (en janvier) par mois et au plus haut, environ 1407\$ (en août). Pour une nuit seulement, un hôte peut obtenir au plus bas 79\$ (en janvier) et au plus haut 94\$ (en août) pour un revenu potentiel moyen par nuit de 85\$. Selon la SCHL, un appartement se loue en moyenne 789\$ par

Gatineau



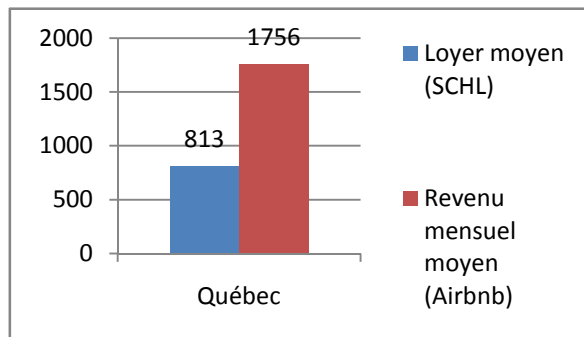
se loue en moyenne 770\$ par mois à Gatineau.

À Gatineau, un hôte peut tirer en moyenne 1816\$ mensuellement en mettant son habitation en location selon les données d'AirDNA. Au plus bas, il pourra tirer environ 1036\$ (en janvier) par mois et au plus haut, environ 2000\$ (en août). Pour une nuit seulement, un hôte peut obtenir au plus bas 88\$ (en janvier) et au plus haut 102\$ (en août) pour un revenu potentiel moyen par nuit de 97\$. Selon la SCHL, un appartement

Vancouver, with average annual revenue for its top properties more than 50% higher than either of the latter two citites ». Wachsmuth et al., *op. cit.*, p.19.

²⁷ Comité logement du Plateau Mont-Royal, *op. cit.*, p. 13.

Québec

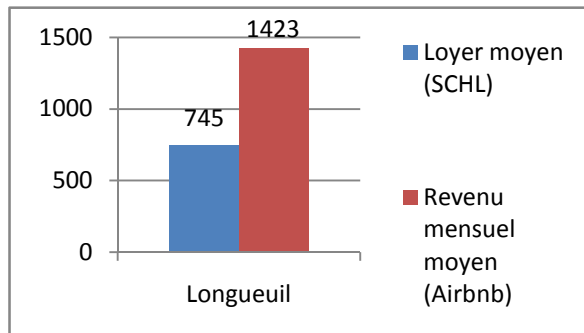


À Québec, un hôte peut tirer en moyenne 1756\$ mensuellement en mettant son habitation en location selon les données d'AirDNA. Au plus bas, il pourra tirer environ 934\$ (en janvier) par mois et au plus haut, environ 2977\$ (en août). Pour une nuit seulement, un hôte peut obtenir au plus bas 100\$ (en janvier) et au plus haut 136\$ (en août) pour un revenu potentiel moyen par nuit de 113\$. Selon la SCHL, un appartement

se loue en moyenne 813\$ par mois à Québec.

En 2018, le Bureau d'Animation et Information Logement rapportait que le marché d'Airbnb aurait rapporté 33,9 millions de dollars entre février 2017 et janvier 2018 pour la ville de Québec²⁸. De plus, le comité logement avance que la plus grande partie de ces revenus a été obtenue en contravention avec les règles municipales et provinciales puisque autour de 90% des logements entiers ne respectent pas la réglementation. En comparaison avec les réservations faites pour l'année précédente, les revenus générés par le marché d'Airbnb auraient augmenté de 91% en un an.

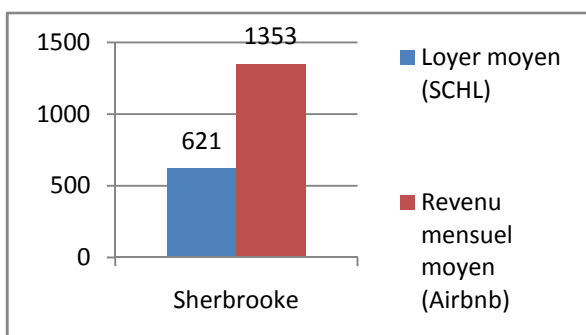
Longueuil



À Longueuil, un hôte peut tirer en moyenne 1423\$ mensuellement en mettant son habitation en location selon les données d'AirDNA. Au plus bas, il pourra tirer environ 786\$ (en janvier) par mois et au plus haut, environ 1728\$ (en août). Pour une nuit seulement, un hôte peut obtenir au plus bas 77\$ (en janvier) et au plus haut 97\$ (en août) pour un revenu potentiel moyen par nuit de 92\$. Selon la SCHL, un appartement se loue

en moyenne 745\$ par mois à Longueuil.

Sherbrooke

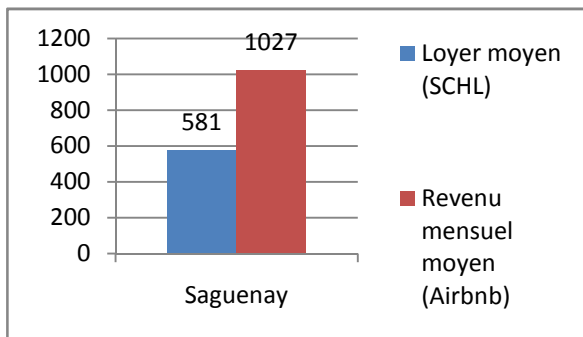


À Sherbrooke, un hôte peut tirer en moyenne 1353\$ mensuellement en mettant son habitation en location selon les données d'AirDNA. Au plus bas, il pourra tirer environ 779\$ (en janvier) par mois et au plus haut, environ 1467\$ (en août). Pour une nuit seulement, un hôte peut obtenir au plus bas 69\$ (en janvier) et au plus haut 87\$ (en août) pour un revenu potentiel moyen par nuit de

²⁸ Bureau d'Animation et Information Logement, op. cit., p. 4.

82\$. Selon la SCHL, un appartement se loue en moyenne 621\$ par mois à Sherbrooke.

Saguenay



À ville de Saguenay, un hôte peut tirer en moyenne 1027\$ mensuellement en mettant son habitation en location selon les données d'AirDNA. Au plus bas, il pourra tirer environ 640\$ (en janvier) par mois et au plus haut, environ 2008\$ (en août). Pour une nuit seulement, un hôte peut obtenir au plus bas 75\$ (en janvier) et au plus haut 98\$ (en août) pour un revenu potentiel moyen par nuit de 79\$. Selon la SCHL, un appartement se loue

en moyenne 581\$ par mois à ville de Saguenay.

Un marché de superexploitants

En observant ces données, nous pouvons donc conclure que pour toutes les villes étudiées, à l'exception de Laval, le revenu mensuel potentiel que peuvent obtenir les exploitants via Airbnb est plus élevé, même en considérant sa limite la plus basse, que si leur habitation était mise en location sur le marché locatif privé traditionnel. Cette situation est donc très attirante pour les superexploitants et en l'absence de réglementation coercitive, tout est mis en place pour faciliter leur travail et pour transformer des logements entiers en commerce lucratif.

Ce ne sont donc pas les particuliers qui bénéficient le plus du commerce d'Airbnb, mais bien des entreprises qui possèdent des dizaines, voire des centaines d'habitations complètes qui sont mises en location une bonne partie de l'année et qui ne peuvent pas être offertes aux ménages locataires du Québec. De plus, si ces propriétaires d'habitations ont encore des locataires traditionnels, la Régie du logement facilite leur expulsion. Récemment, le Comité logement du Plateau Mont-Royal soulevait le cas du propriétaire d'un immeuble qui a pu, légalement, évincer l'ensemble des locataires pour plutôt faire de la location d'hébergement touristique de courte durée²⁹. En effet, la Régie a reconnu le motif de l'éviction : la vocation de l'immeuble est bel et bien transformée. Le propriétaire peut donc exploiter commercialement son immeuble et le retirer du marché locatif tout à fait légalement. Il s'agit d'un cas important de jurisprudence qui risque d'avoir d'importantes conséquences dans le futur.

Pour contrer le phénomène des superexploitants, nous recommandons que les personnes morales, c'est-à-dire les entreprises, ne puissent pas offrir des logements en location sur Airbnb. Ainsi, il ne serait plus possible de faire une utilisation commerciale à large échelle via les plateformes d'hébergement touristique.

Recommandation 4

Que les personnes morales ne puissent, en aucun temps, offrir des habitations en location sur des plateformes d'hébergement touristique.

²⁹ Comité logement du Plateau Mont-Royal, *op. cit.*, p. 15.

4. Responsabiliser Airbnb

À plusieurs endroits, dont au Québec, les réglementations qui sont mises en place pour restreindre les activités des plateformes d'hébergement touristique visent à punir individuellement les exploitants. Pour arriver à repérer ceux qui ne se conforment pas aux exigences des gouvernements et des municipalités, il est nécessaire de déployer des équipes d'inspecteurs qui, on le voit actuellement, peinent à suffire à la demande. C'est en partie pour cette raison que le RCLALQ revendique l'interdiction de ces plateformes, puisque l'expérience démontre que le nombre d'offres de location est trop volumineux pour être étudié individuellement. David Wachsmuth et son équipe sont du même avis. Selon eux, aucune réglementation visant à contraindre les activités des plateformes d'hébergement touristique ne peut fonctionner sans la collaboration de ces dernières³⁰. De son côté, Airbnb n'est pas du tout encline à collaborer, mais certaines villes dans le monde sont arrivées à lui forcer la main.

Des exemples ailleurs dans le monde

À San Francisco, ville qui a vu naître Airbnb, l'enregistrement auprès de la mairie des résidences principales offertes en location de courte durée est obligatoire depuis 2015. La limite de jours de location autorisée sans que l'occupant habite le logement est également fixée à 90 jours. La même année, une coalition de locataires, de propriétaires, de groupes communautaires et de syndicats du secteur hôtelier soumet une proposition au vote référendaire à la population de la ville. Elle vise à responsabiliser les plateformes d'hébergement touristique en leur imposant une amende pouvant aller jusqu'à 1 000\$ par jour si elles ne respectent pas les lois en vigueur. En réaction à cette initiative, Airbnb dépense 8 millions de dollars dans une campagne publicitaire agressive : la compagnie installe des panneaux publicitaires un peu partout dans la ville et la proposition est battue. Toutefois, la coalition poursuit son travail et gagne d'importants appuis au sein des élus de San Francisco. En janvier 2016, ils adoptent un règlement qui prévoit de sanctionner les plateformes d'hébergement touristique pour l'affichage d'offres de location dont le logement est non enregistré à la mairie. Airbnb réplique de nouveau en lançant une poursuite judiciaire contre la ville de San Francisco. La compagnie allègue qu'elle ne peut pas être tenue responsable des activités illégales faites par les usagers de sa plateforme en vertu du Premier amendement de la Constitution américaine et du *Communications Decency Act*. Craignant de perdre sa cause et de créer un précédent qui ferait jurisprudence, Airbnb signe une entente avec la ville qui est maintenant en vigueur depuis janvier 2018. Cet accord a permis de produire des données publiques sur les activités de la plateforme et il aurait également permis de réduire de 50% le nombre d'offres affichées pour la ville sur Airbnb³¹.

À New York, une coalition de locataires, des groupes communautaires, des politiciens élus et d'importants représentants de l'industrie hôtelière se sont unis pour contrer les activités de la plateforme. La ville détient une réglementation sévère depuis 2010 pour tenter de réguler les ravages causés par les plateformes d'hébergement touristique de courte durée, mais elle ne parvient pas à ses fins. En 2016, la coalition réussit à obtenir une loi stipulant qu'il est interdit de faire la publicité d'offres de location illégales sous peine d'amendes pour les hôtes délinquants. Airbnb entreprend, en vain, une poursuite contre la ville. En 2017, la coalition continue de mettre de la pression pour que les plateformes se conforment à la loi et elle aura finalement gain de cause à l'été 2018 lorsqu'un règlement qui oblige les plateformes de type Airbnb a

³⁰ David Wachsmuth et al., op. cit., p.45.

³¹ Comité logement du Plateau Mont-Royal, op. cit., p.19.

fournir des informations sur les hôtes et les locations afin d'être en mesure d'identifier les contrevenants est adopté. Cependant, Airbnb poursuit de nouveau la ville à ce sujet et la cause est toujours devant les tribunaux.

À Paris, la mairie a tenté d'établir un partenariat avec Airbnb afin que cette dernière dévoile les données de ses hôtes afin de faire respecter le règlement en vigueur. Devant les représentants de Paris qui est le premier marché de location de courte durée au monde, la compagnie aurait accepté, de bonne foi, de partager les informations demandées. Toutefois, elle n'aurait pas tenu sa promesse. Paris n'entend toutefois pas fléchir devant la multinationale et la ville poursuit ses pressions.

À Chicago, c'est Airbnb qui se charge de compléter les démarches d'inscription des hôtes auprès de la ville. Résultat, 97% des offres rencontrent les critères de conformité³².

Puisque d'autres villes y sont arrivées et qu'il s'agit du seul véritable moyen pour obtenir un minimum de contrôle sur les activités des plateformes d'hébergement touristique, le RCLALQ recommande que le gouvernement du Québec les oblige à lui communiquer les données sur les locations faites dans la province afin de faciliter les interventions de Revenu Québec. Le Québec est un marché d'une importance suffisante pour une compagnie comme Airbnb. Le gouvernement dispose donc d'un levier important de négociation.

Recommandation 5

Que les plateformes d'hébergement touristique telles qu'Airbnb donnent accès au gouvernement du Québec les données des hôtes afin de faciliter l'application de la réglementation.

³² Caroline Proulx, *op. cit.*, p.8.

Conclusion

Nous devons impérativement contrer les effets néfastes et dramatiques de l'hébergement touristique sur la vie des résidents des villes. Nous considérons le logement comme un droit fondamental qu'il faut garantir et protéger. Il est donc primordial d'agir contre les Airbnb de ce monde qui appauvrissent et délocalisent les populations résidentes des villes et asphyxient les milieux de vie : il en va du droit à la ville. En terminant, ajoutons qu'il n'y a rien de plus collaboratif pour une société que de protéger le droit au logement de ses citoyens et citoyennes.

Liste complète des recommandations

Recommandation 1

Que soient interdites les plateformes d'hébergement touristique telles qu'Airbnb.

Recommandation 2

Qu'un locataire ou un propriétaire puisse uniquement mettre en location sur des plateformes d'hébergement touristique, sa résidence principale.

Recommandation 3

Qu'une limite de jours soit imposée pour l'affichage d'une offre de location sur les plateformes d'hébergement touristique et que cette limite soit de 15 jours.

Recommandation 4

Que les personnes morales ne puissent, en aucun temps, offrir des habitations en location sur des plateformes d'hébergement touristique.

Recommandation 5

Que les plateformes d'hébergement touristique telles qu'Airbnb donnent accès au gouvernement du Québec les données des hôtes afin de faciliter l'application de la réglementation.

Annexe 1 – Les membres du RCLALQ

Abitibi-Témiscamingue

- Association des locataires de l'Abitibi-Témiscamingue

Bas-Saint-Laurent

- Comité Logement Rimouski-Neigette
- Ressourcerie de la Matapédia

Capitale Nationale

- Bureau d'Animation et Information Logement (Québec)
- Comité des CitoyenNEs du quartier St-Sauveur
- Comité logement d'aide aux locataires (Ste-Foy)
- Mouvement Personne d'Abord du Québec Métropolitain

Centre-du-Québec

- Action Location Drummondville
- Association des locataires du Centre-du-Québec

Chaudière-Appalaches

- ACEF Rive-sud de Québec
- ACEF Appalache-Beauce-Etchemins

Lanaudière

- Action-Logement Lanaudière

Laurentides

- Association de promotion et d'éducation en logement (Saint-Eustache)
- Carrefour d'Actions Populaires de Saint-Jérôme
- R.D.A.S. Mont-Laurier

Laval

- ACEF de Laval

Mauricie

- Comité logement Trois-Rivières

Montérégie

- ACEF Montérégie-Est
- Action logement Pierre-de-Saurel (Sorel-Tracy)
- Comité logement Beauharnois
- Comité logement Montérégie
- Comité logement de Valleyfield

- Maison La Virevolte (Longueuil)
- Comité Logemen'mêle (Saint-Hyacinthe)

Montréal

- Action Dignité de Saint-Léonard
- ADDS-MM
- Association des locataires du Village Olympique
- Association des locataires de Villaray
- Centre éducatif communautaire René-Goupil (St-Michel)
- Comité d'action des Citoyennes et Citoyens de Verdun
- Comité d'action Parc Extension
- Comité BAILS (Hochelaga-Maisonneuve)
- Comité des locataires du Rigaud
- Comité logement Ahuntsic-Cartierville
- Comité logement de Lachine-Lasalle
- Comité logement Montréal-Nord
- Comité logement de la Petite Patrie
- Comité logement du Plateau Mont-Royal
- Comité logement de Rosemont
- Comité logement Saint-Laurent
- Comité logement Ville-Marie
- Logis-Action (Notre-Dame-de-Grâce)
- Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve
- Infologis de l'Est de l'Île de Montréal
- La Maisonnée
- OEIL Côte-des-Neiges
- POPIR-Comité logement (St-Henri)
- Projet Genèse (Côte-des-Neiges)
- R.I.L. (Pointe-Saint-Charles)
- Regroupement des Auberges du cœur du Québec
- Services juridiques communautaires de Pointe-Saint-Charles et Petite-Bourgogne

Outaouais

- Logemen'Occupe (Gatineau)

Saguenay-Lac-Saint-Jean

- Loge m'entraide (Chicoutimi)