



Bilan des activités du comité

Sur la location court-terme à Lac Brome

Décembre 2022



LA LOCATION À COURT TERME

ATELIER 01 - PRÉSENTATION DE LA
DÉMARCHE DE CONSULTATION

4 OCTOBRE 2022




VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROME LAKE



PLAN DE LA PRÉSENTATION

- ① Le contexte
- ② Le cadre réglementaire
- ③ Les pratiques des villes au Québec
- ④ Les étapes réalisées par la Ville de Lac-Brome



1

LE CONTEXTE

LA LOCATION COURT TERME

- La Ville de Lac-Brome constate depuis les dernières années à **une popularité grandissante des résidences offertes en location touristique de courte durée** sur son territoire. La popularité de ce type d'hébergement, observable dans un bon nombre de municipalités québécoises, est accentuée par la multiplication des plateformes de location (Airbnb, VRBO, WeChalet, etc.) et la pression immobilière sur les secteur de villégiature.
- Cette **activité économique** comporte des avantages et des inconvénients pour les municipalités, et voilà pourquoi elle doit être encadrée adéquatement afin de bien protéger les droits des citoyens et citoyennes. La réglementation de la Ville de Lac-Brome permet présentement ce type d'activité à seulement quelques endroits sur son territoire.
- Le gouvernement provincial a officiellement statué à la fin mars 2021 sur **l'obligation d'être enregistré auprès de l'organisme Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ)**, sous peine d'amende importante, et sur les permissions autorisées aux propriétaires d'une résidence principale d'effectuer ce type d'activité, à moins que la municipalité en décide autrement.

CATÉGORIES D'ÉTABLISSEMENTS ENREGISTRÉS À LA CITQ

Établissement de résidence principale

«Établissements où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de l'exploitant à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.» (CITQ, 2022)

Établissement d'hébergement touristique Jeunesse

«Établissements dont au moins 30 % des unités d'hébergement consistent en des lits offerts dans un ou plusieurs dortoirs ou dont l'hébergement est principalement offert dans le cadre d'activités s'adressant principalement aux personnes défavorisées ou handicapées.» (CITQ, 2022)

Établissement d'hébergement touristique général

«Établissements, autres que des établissements de résidence principale et des établissements d'hébergement touristique jeunesse, où est offert de l'hébergement au moyen d'un ou de plusieurs types d'unités d'hébergement.» (CITQ, 2022)

* Résidence de tourisme

«Établissements, autres que des établissements de résidence principale, où est offert de l'hébergement en appartements, maisons ou chalets meublés, incluant un service d'autocuisine.» (CITQ, 2022)

CATÉGORIES D'ÉTABLISSEMENTS ENREGISTRÉS À LA CITQ (SUITE)

Établissement hôtelier

«Établissements où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de l'exploitant à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place. » (CITQ, 2022)

Gîte

«Établissements dont au moins 30 % des unités d'hébergement consistent en des lits offerts dans un ou plusieurs dortoirs ou dont l'hébergement est principalement offert dans le cadre d'activités s'adressant principalement aux personnes défavorisées ou handicapées. » (CITQ, 2022)

Centre de vacances

«Établissements, autres que des établissements de résidence principale et des établissements d'hébergement touristique jeunesse, où est offert de l'hébergement au moyen d'un ou de plusieurs types d'unités d'hébergement.» (CITQ, 2022)

Auberge de jeunesse

«Établissements, autres que des établissements de résidence principale, où est offert de l'hébergement en appartements, maisons ou chalets meublés, incluant un service d'autocuisine. » (CITQ, 2022)

STATISTIQUES SUR LE PARC RÉSIDENTIEL À LAC-BROME

3 934

LOGEMENTS (TOUS TYPES)

82 %

RÉSIDENCES PRINCIPALES

18 %

RÉSIDENCES SECONDAIRES

400 000 \$

VALEUR MOYENNE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS AU RÔLE D'ÉVALUATION
FONCIÈRE

LE NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS ENREGISTRÉS À LA CITQ À VLB

60 DÉTENTEURS

DE PERMIS DE LA CITQ EN DATE DE SEPTEMBRE 2022

36

RÉSIDENCES DE TOURISME

6

HÔTELS

3

GÎTES

1

CENTRE DE
VACANCE

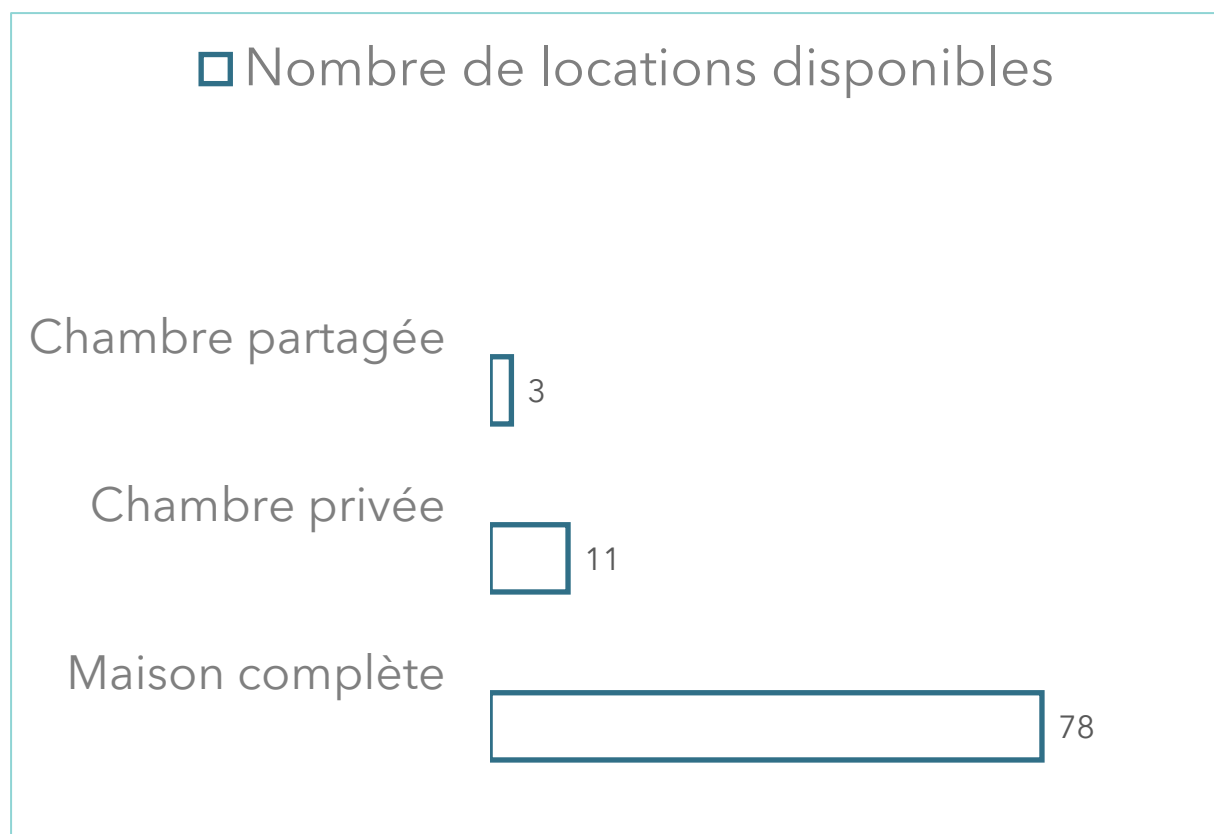
13

ÉTABLISSEMENTS DE RÉSIDENCES
PRINCIPALES

1

DANS LA CATÉGORIE
AUTRES
ÉTABLISSEMENTS

STATISTIQUES SUR LA LOCATION COURT TERME À LAC-BROME



Source : Airdna, septembre 2022

3 748 \$

REVENU MENSUEL MÉDIAN D'UN AIRBNB À LAC-BROME

Source : Airdna, septembre 2022

323 \$

TARIF JOURNALIER MOYEN

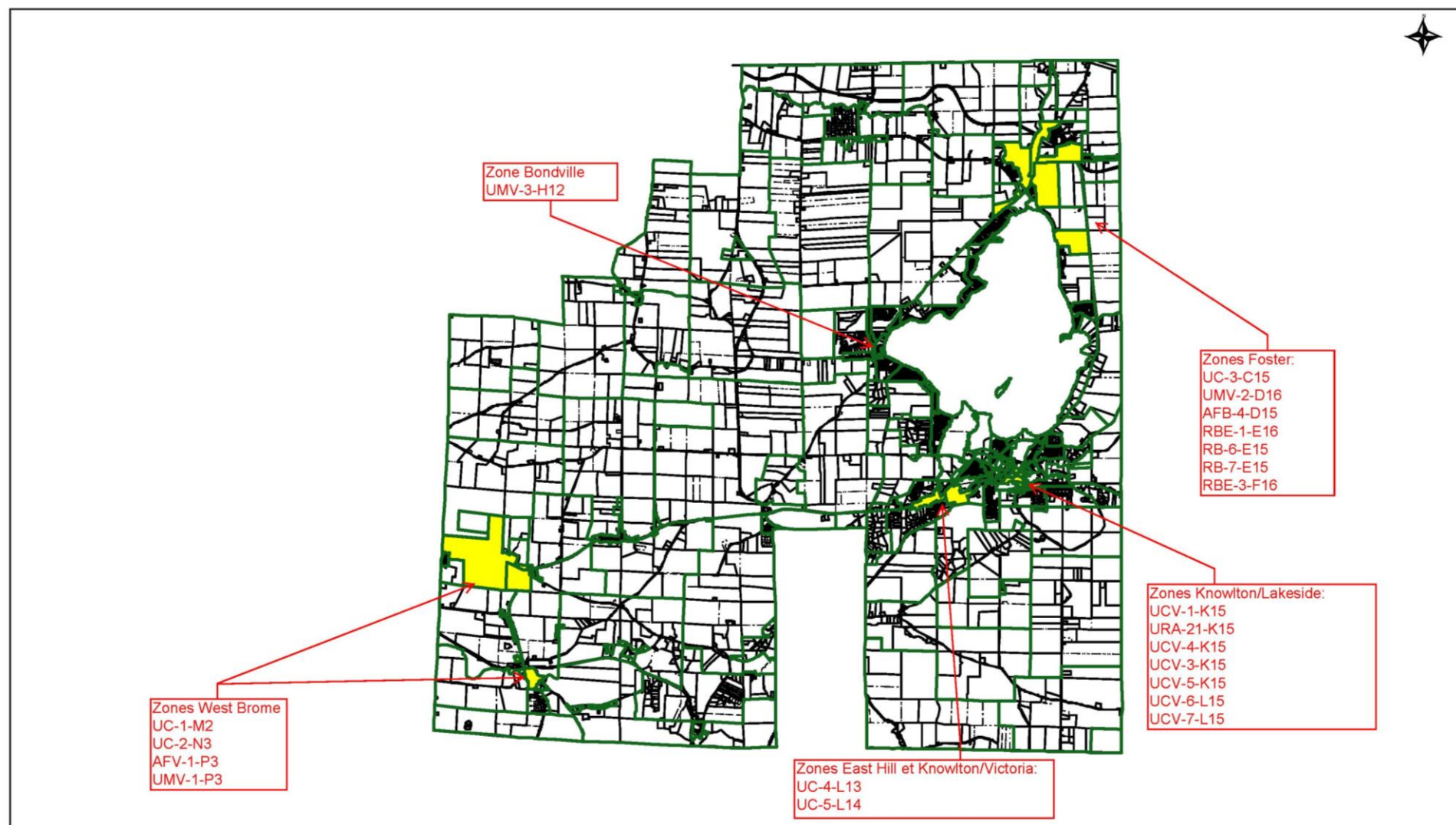
Source : Airdna, septembre 2022

68 %

TAUX D'OCCUPATION MÉDIAN

Source : Airdna, septembre 2022

ZONES PERMETTANT LES SERVICES HÔTELLIERS À VLB



1:85214



VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROOK LAKES



2

**LE CADRE
RÉGLEMENTAIRE**

DISPOSITION DU PROJET DE LOI 67

Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions.

Ce qui est prévu par le projet de loi, adopté en mars 2021 :

- Une exemption du taux de taxe non résidentielle et de la taxe d'affaires pour la catégorie d'établissements touristiques de résidence principale (Airbnb).
- La réglementation municipale adoptée en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ne peut avoir pour effet d'interdire l'exploitation des établissements de résidence principale en matière d'hébergement touristique.
- À la demande d'une Municipalité, le ministère du Tourisme peut refuser ou annuler une attestation de classification pour un établissement de résidence principale en raison de certaines infractions à la réglementation municipale.

(MAMH, 2020)

À compter du 25 mars 2023 :

- Toute disposition d'un règlement d'urbanisme qui aurait pour effet d'interdire l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique dans une résidence principale deviendra inopérante à compter du 25 mars 2023.
- Cela dit, il sera tout de même permis aux municipalités d'adopter de nouveau, sans modification, une disposition en vigueur avant le 25 mars 2023 si la procédure prévue à l'article 23 LHT est respectée (voir prochaine diapositive).

(UMQ, 2022)

LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE ET LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Mécanisme particulier de l'article 23 de la LHT

Le processus de l'article 23 LHT prévoit que:

- La tenue d'un registre sur le projet de règlement sera obligatoire. En effet, la disposition d'un règlement de zonage ou d'un règlement sur les usages conditionnels introduite par un règlement modifiant le règlement concerné sera réputée avoir fait l'objet d'une demande valide de toute zone d'où peut provenir une telle demande en vertu de l'article 130 LAU à l'égard d'une disposition modifiant les usages. Ainsi, le registre peut être signé par une personne habile à voter de **toutes les zones directement touchées par la modification des usages permis ainsi que toute zone contiguë**. Il importe de souligner que le processus de l'article 23 LHT prévoit que c'est uniquement par un **règlement distinct** venant modifier le règlement concerné qu'il est possible d'introduire des dispositions ayant pour effet d'interdire l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique de résidence principale. Par conséquent, de telles dispositions **ne pourraient pas être introduites à même une refonte réglementaire**, par exemple.
- Aux fins de déterminer si un scrutin référendaire doit être tenu à l'égard de ce règlement, le nombre de signatures nécessaires au registre en vertu de l'article 553 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (« LÉRM ») est réduit de 50%;

Ce qu'il faut retenir à l'égard des établissements de résidence principale:

La règle générale est à l'effet qu'il n'est pas possible d'interdire l'exploitation d'un tel établissement d'hébergement sur le territoire municipal.

Néanmoins, il demeure possible pour les municipalités de déroger à cette règle, ou encore d'adopter des restrictions à l'exploitation de ce type d'établissement en introduisant des dispositions particulières dans leur règlement de zonage ou dans leur règlement sur les usages conditionnels.

Ces dispositions devront être adoptées en se conformant à une procédure d'adoption particulière visant à faciliter la tenue d'un scrutin référendaire.



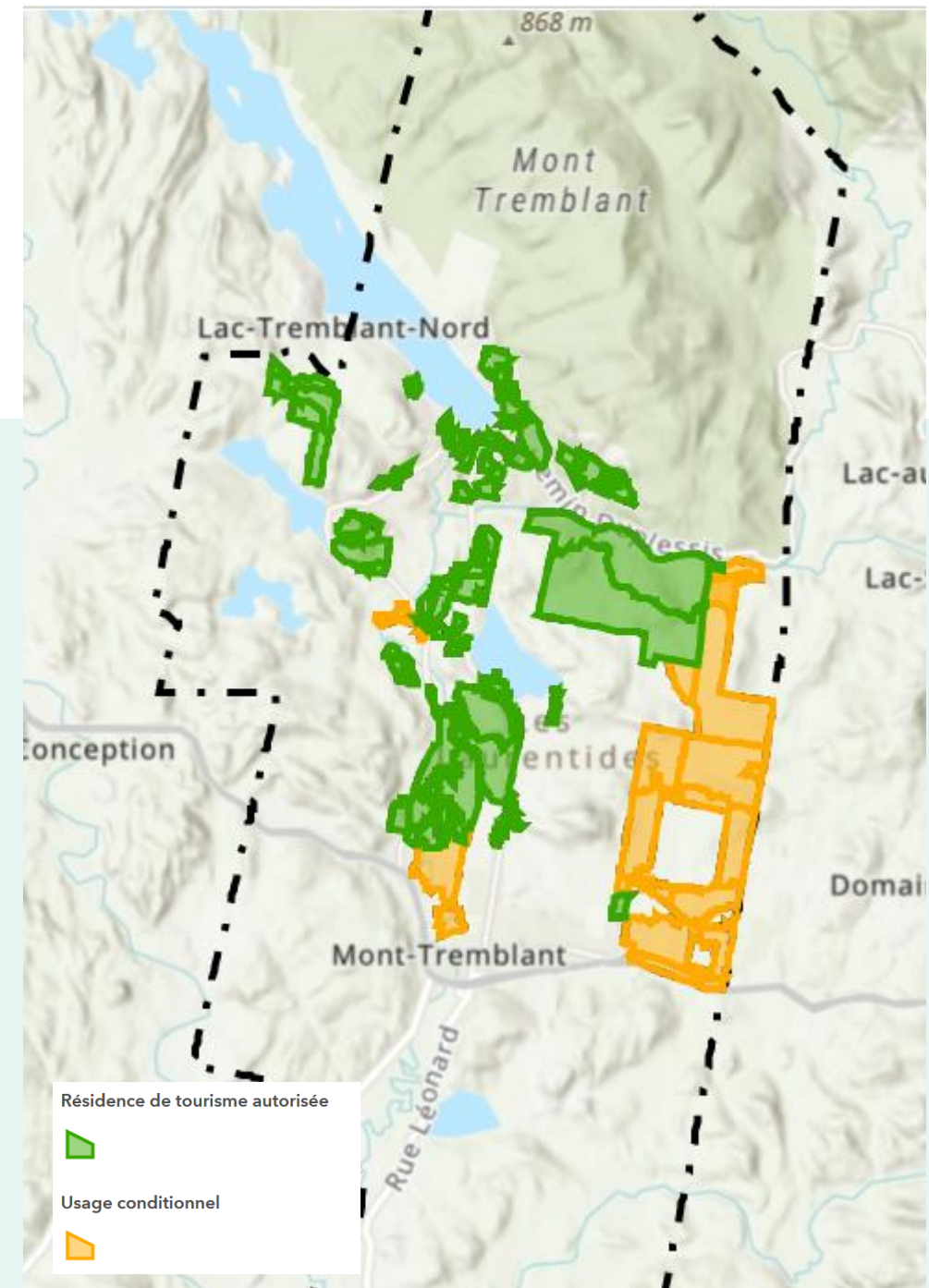
3

**LES PRATIQUES DES
VILLES AU QUÉBEC**

VILLE DE MONT-TREMBLANT

Projet de règlement modifiant le zonage relativement à la **Résidence de tourisme**

- Modifier la définition de « Résidence de tourisme (copropriété hôtelière) », pour interdire les établissements de résidences principales uniquement dans les zones où la résidence de tourisme est déjà prohibée, le tout applicable sur l'ensemble du territoire de la Ville de Mont-Tremblant
- Introduire les nouvelles définitions d'« Établissement de résidence principale » et de « Résidence principale de l'exploitant » applicables sur l'ensemble du territoire de la Ville de Mont-Tremblant
- Adopté en septembre 2022 et une consultation publique est prévue en octobre à ce sujet.



MUNICIPALITÉ DES ÎLES-DE-LA-MADELEINE

Aux Îles, la location de résidences à des fins touristiques, durant l'été, est un des facteurs qui contribue à aggraver la pénurie de logements pour les travailleurs.

Le projet de règlement a pour but de mieux encadrer l'hébergement touristique sur l'archipel.

Depuis **mars 2022** :

- Interdiction de la location touristique à court terme de résidences de tourisme hors des zones de villégiature
- Autorisation d'établissement de résidences principales dans les zones résidentielles, agricoles, forestières, de villégiature et de noyau villageois.



VILLE DE PERCÉ

Depuis mars 2021, la Ville interdit complètement la conversion de résidence unifamiliale en **résidence de tourisme**

De plus, les résidences de tourisme sont autorisées comme usage principal uniquement dans deux zones de la ville.

L'objectif était de freiner la spéculation foncière qui fait augmenter les prix des logements en location à long terme dans un contexte de crise du logement en Gaspésie.

La Ville souhaite éventuellement encadrer les établissements de résidence principale, elle est en attente d'un avis juridique à ce sujet.





4

**LES ÉTAPES
RÉALISÉES PAR LA
VILLE DE LAC-BROME**



2019 : DÉBUT DE LA RÉFLEXION

Pour un encadrement de la location court terme



MARS 2021 : UN PREMIER PROJET DE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Sur la location de résidence pour une durée de 31 jours, incluant un changement au règlement de zonage et une nouvelle réglementation sur les usages conditionnels

Élections municipales à l'automne 2021

le projet est mis sur la glace



ÉTÉ 2021 : SONDAGE SUR LA LOCATION COURT TERME

Plus de 500 répondants



AVRIL 2022 : ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÈGLEMENT 596-12

Modifiant le règlement de zonage pour encadrer la location court terme



JUIN 2022 : LA VILLE RENONCE À TENIR UN RÉFÉRENDUM

pour le règlement 596-12



AOÛT 2022 : RETRAIT DU PROJET DE RÈGLEMENT

Pour le règlement 596-12



SEPTEMBRE 2022 : CRÉATION D'UN GROUPE DE DISCUSSION

Pour travailler sur les enjeux de la location court terme dans le but d'adopter un règlement

ÉTAPES À VENIR



OCTOBRE À DÉCEMBRE 2022 : ATELIERS AVEC LE GROUPE DE DISCUSSION

Afin d'émettre des recommandations pour la nouvelle mouture de règlements



2023 : PRÉSENTATION DES RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Basé sur les séances de travail avec le groupe de discussion

PROPOSITION D'UNE DÉMARCHE DE CONSULTATION

MARDI 4 OCTOBRE - 7H30 À 9H30 PM

Atelier 01 - Présentation de la démarche de consultation

LUNDI 17 OCTOBRE - 7H00 À 9H00 PM

Atelier 02 - Séance de travail sur les préoccupations liées à la location court terme

MARDI 22 NOVEMBRE - 7H30 À 9H30 PM

Atelier 03 - Séance de travail sur le projet de règlement initialement proposé

MARDI 13 DÉCEMBRE - 7H00 À 9H00 PM

Atelier 04 - Séance de travail sur les pistes de solutions et recommandations du comité



**CENTRE LAC-BROME,
SALLE BUCHANAN 2**

270 Rue Victoria, Knowlton, J0E 1V0



VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROME LAKE

Procès-verbal de l'atelier 1

Atelier 1 – Ville de Lac Brome

Location à court terme

Mardi 04 octobre 2022, 19h30 (Centre Lac Brome)

Validation de la démarche de la consultation et des ateliers

Le présent procès-verbal vise à identifier les points essentiels discutés lors l'atelier 1 entre JFLV consultants et le groupe de citoyens impliqués dans la démarche de consultation sur la location à court terme. Il ne représente pas un verbatim des discussions tenues, mais vise à conserver certains éléments importants pour les prochains ateliers. La présentation PowerPoint sera aussi accessible.

Définitions

Pour les fins de la démarche :

Le terme « *résidence secondaire* » signifie un chalet ou toute autre résidence que la résidence principale.

Le terme « *résidence principale* » signifie la résidence où la majorité des activités se déroulent. C'est l'adresse déclarée auprès du gouvernement du Québec comme étant la résidence principale.

Processus de sélection des participants

Les citoyens présents à l'atelier 1 ont été sélectionnés en fonction de certains critères, tels que leur quartier, leur accréditation à la CITQ, leur intérêt dans la démarche (pour ou contre). Suite à la prise en compte des critères pour assurer une représentativité équilibrée des intérêts, la sélection s'est réalisée de manière aléatoire avec un logiciel.

Objectif de la démarche de la consultation

L'objectif de la démarche de consultation est de permettre aux groupes d'intérêt de s'entendre et partager leurs points de vue. Au terme de la démarche, une série de recommandations seront transmises aux élus.

Contexte et cadre réglementaire

- JFLV présente le contexte local et provincial de la location à court terme ainsi le cadre réglementaire provincial. JFLV explique le projet de loi 67 du gouvernement provincial et son impact en mars 2023, ainsi que le processus référendaire adapté.
- JFLV discute des enjeux applicables à Lac Brome, tels que le flou réglementaire, le fait que la municipalité combine des secteurs résidentiels et des secteurs de villégiature, l'abordabilité en habitation, la main d'œuvre et des effets de la location à court terme sur la valeur des propriétés. Il y a aussi eu certains cas d'abus dans le passé, ce qui a mené la ville à vouloir encadrer la location à court terme.

- Lac Brome explique que plusieurs dizaines de demandes auprès de la Ville et de la CITQ pour de la location à court terme ont été refusées en raison d'une non-conformité au cours des dernières années.
 - JFLV présentera les statistiques d'occupation des hôteliers dans l'atelier 2.
- Lac Brome explique que la ville reçoit principalement des plaintes liées aux nuisances les vendredis et samedis soir, lorsqu'il n'y a pas d'inspecteurs municipaux en service. Les citoyens appellent alors la police qui peut venir constater les nuisances et donner un constat d'infraction. Ce n'est toutefois pas toujours facile de prouver qui a fait la nuisance (résidents, amis, locataires à court ou long terme, etc.). Dans l'ancien projet de règlement, Lac Brome a considéré ajouter des inspecteurs les weekends en période estivale pour que la Ville puisse elle-même constater les plaintes.

Pratiques des villes au Québec

JFLV présente les pratiques de la Ville de Mont-Tremblant, de la municipalité des îles-de-la-Madeleine et de la Ville de Percé.

- JFLV présentera dans l'atelier 2 un tableau récapitulatif montrant ce qui se fait en matière d'encadrement réglementaire de la location à court terme pour les résidences secondaires dans les villes et municipalités avoisinantes à Lac Brome.

Les étapes réalisées par Lac Brome

JFLV présente les étapes et les réflexions entamées par la Ville de Lac Brome depuis 2019. Dans les prochains ateliers, le projet de règlement adopté par les élus de Lac Brome ainsi que les réflexions le supportant seront présentés.

Démarche de consultation

Le groupe est favorable à la démarche de consultation proposée par JFLV et Lac Brome. De plus, le groupe souhaite principalement discuter des enjeux (bénéfices et effets adverses) liés à la location à court terme des résidences secondaires. La location à court terme des résidences principales sera ainsi abordée plus rapidement, ainsi que les enjeux en lien avec les « fausses » résidences principales.

Prochaines étapes

Le prochain atelier prendra la forme d'une séance de travail sur les préoccupations liées à la location à court terme. Cet atelier aura lieu le 17 octobre, de 19h à 21h au Centre Lac-Brome.

LA LOCATION À COURT TERME

ATELIER 02 - SÉANCE DE TRAVAIL SUR LES
PRÉOCCUPATIONS LIÉES À LA LOCATION
COURT TERME

17 OCTOBRE 2022



VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROME LAKE



OBJECTIFS DE L'ATELIER 2

1

RETOUR SUR L'ATELIER 1 ET CERTAINES PRÉCISIONS

2

AVOIR VOTRE POINT DE VUE SUR LES BÉNÉFICES ET LES ENJEUX LIÉS À LA LOCATION COURT TERME



**RAPPEL DES ÉTAPES
RÉALISÉES ET À VENIR**

LA DÉMARCHE DE CONSULTATION

MARDI 4 OCTOBRE - 7H30 À 9H30 PM

Atelier 01 - Présentation de la démarche de consultation

LUNDI 17 OCTOBRE - 7H00 À 9H00 PM

Atelier 02 - Séance de travail sur les préoccupations liées à la location court terme

MARDI 22 NOVEMBRE - 7H30 À 9H30 PM

Atelier 03 - Séance de travail sur le projet de règlement initialement proposé

MARDI 13 DÉCEMBRE - 7H00 À 9H00 PM

Atelier 04 - Séance de travail sur les pistes de solutions et recommandations du comité



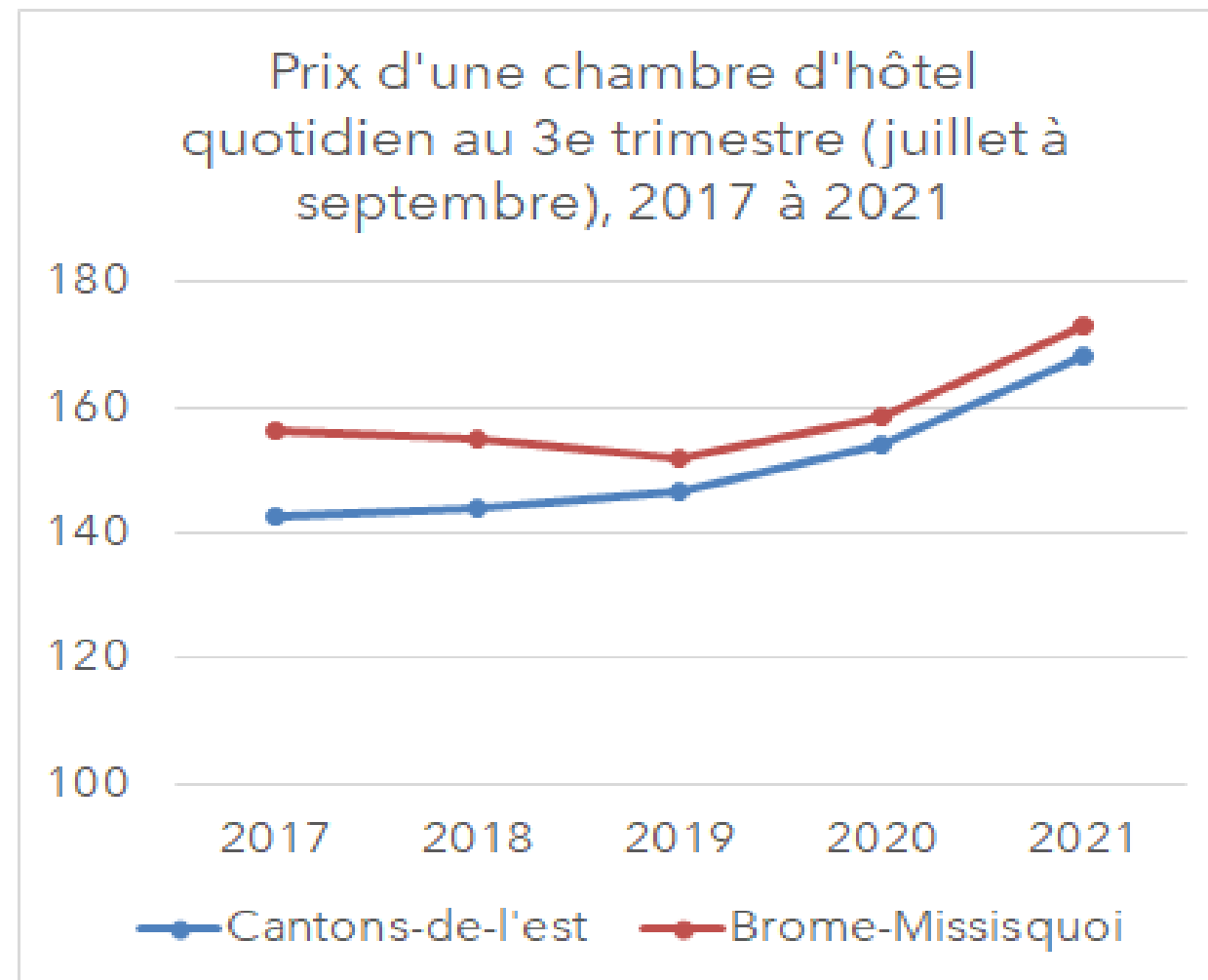
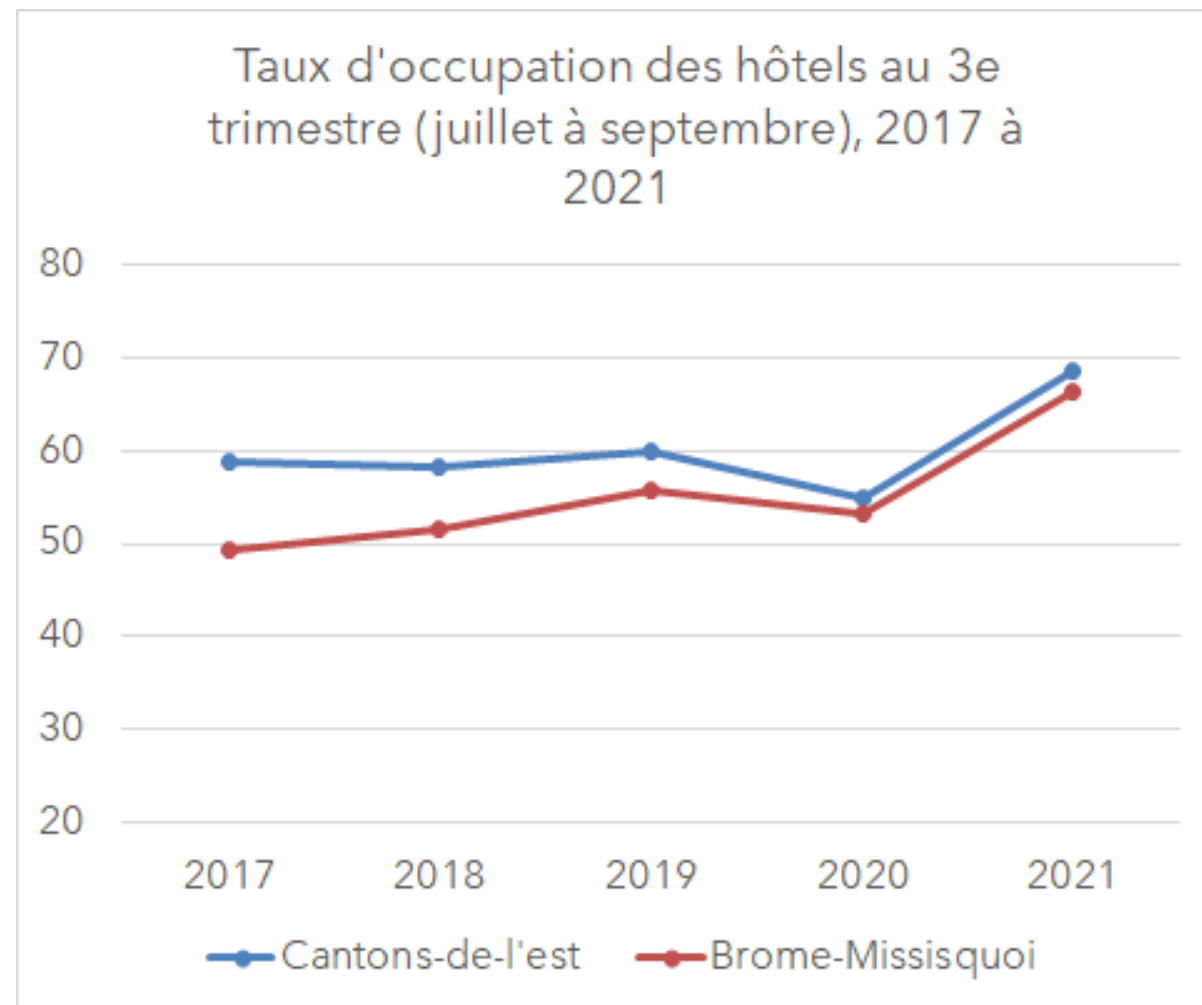
**CENTRE LAC-BROME,
SALLE BUCHANAN 2**

270 Rue Victoria, Knowlton, J0E 1V0



NOUVELLES DONNÉES

STATISTIQUES SUR LA FRÉQUENTATION DES HÔTELS



CE QUE FONT LES VILLES VOISINES

	Orford	Bromont	Magog
Définitions	<p>Chalet touristique : Signifie un bâtiment principal ou une partie d'un bâtiment principal, d'une ou plusieurs unités d'hébergement, comprenant au moins une salle de bain, une cuisine et une chambre à coucher par unité d'hébergement, qui est offert en location contre rémunération à une clientèle de passage à qui l'on ne sert pas de repas et dont la durée de chaque période de location n'excède pas trente et un (31) jours consécutifs.</p> <p>La location d'une telle unité d'hébergement de façon occasionnelle n'est pas considérée comme étant un chalet touristique. Une unité d'hébergement qui est offerte en location et affichée, annoncée ou publicisée est considérée comme faisant partie d'une activité planifiée, réalisée sur une base régulière, qui n'est pas occasionnelle (pas les 2 - taxation commerciale).</p>	<p>Résidence de tourisme Les établissements qui offrent de l'hébergement uniquement dans des appartements, des maisons ou des chalets meublés et dotés d'un service d'auto cuisine.</p> <p>Hébergement touristique Constitue un établissement d'hébergement touristique tout établissement exploité par une personne physique ou morale qui loue ou offre en location à des touristes, contre rémunération, au moins une unité d'hébergement pour une période de 31 jours et moins.</p>	<p>« résidence de tourisme » : établissement qui offre de l'hébergement commercial pour une période de location inférieure à 1 mois uniquement dans un appartement, une maison ou un chalet meublé, que ce soit dans l'ensemble d'un bâtiment ou partie de celui-ci et doté d'un service d'auto cuisine. (Règlement 2513-2014)</p> <p>Hébergement commercial ii) Catégorie 2 (C3.2) Établissement d'hébergement commercial avec services commerciaux spécifiquement aménagés aux fins d'accueillir et de loger des visiteurs au cours de leurs déplacements ou de leurs séjours.</p>
Encadrement	<p>Autorisé dans 24 zones, dont au centre, en zones résidentielles, en milieu rural.</p> <p>Les chalets touristiques sont soumis à certaines dispositions, dont les suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> Un chalet touristique peut compter au plus trois (3) chambres à coucher; Conformément au Règlement sur les permis et certificats, un certificat d'occupation est requis pour exercer un tel usage; 	<p>Autorisé seulement dans le noyau villageois via le règlement sur les usages conditionnels.</p> <p>Il faut ensuite l'accréditation de la CITQ et un certificat d'autorisation auprès de la Ville de Bromont pour changer l'usage de la propriété, qui passera de résidentiel à commercial.</p>	<p>Les résidences de tourisme sont permises uniquement dans les zones autorisant un usage commercial de type hébergement commercial de catégorie 2 = 11 zones réparties entre le résidentiel (ex: lac Magog), commercial résidentiel et commercial touristique</p>
Peines ou infractions		<p>Infractions et peines spécifiques à l'hébergement touristique La pratique d'un usage d'hébergement touristique fait en contravention au règlement de zonage est sanctionnée :</p> <ol style="list-style-type: none"> pour une première infraction, d'une amende de 600 \$ à 2 000 \$; en cas de récidive, d'une amende de 1 200 \$ à 4 000 \$. 	

CE QUE FONT LES VILLES VOISINES

	Potton	Bolton Ouest	Sheffield
Définitions	N/A	Résidence de tourisme : Les établissements qui offrent de l'hébergement uniquement dans des appartements, des maisons ou des chalets meublés et dotés d'un service d'auto cuisine.	Résidence de tourisme : Établissement où est offert de l'hébergement dans une résidence, un chalet, un appartement, incluant un service d'auto-cuisine et exploité par une personne qui offre en location à des touristes, contre rémunération, au moins une unité d'hébergement pour une période n'excédant pas 31 jours.
Encadrement	La Municipalité de Potton n'a pas de dispositions spécifiques encadrant la location court-terme, les établissements de résidence principale ou les établissements de résidence de tourisme dans sa réglementation d'urbanisme.	Par le règlement sur les usages conditionnels, la Municipalité de Bolton Ouest encadre l'exploitation d'une résidence unifamiliale isolée en tant que «Résidence de tourisme », tel que défini par la Loi sur les établissements d'hébergement touristique. (voir objectifs et critères dans le règlement)	Spécifiquement autorisé dans la zone M-4

ENJEUX SOULEVÉS PAR LES VILLES VOISINES (dans l'actualité)

Potton

- Nuisances sonores
- Garder l'accessibilité et l'abordabilité des maisons pour les familles
- Gestion des matières résiduelles (mauvais tri par les locateurs)
- Circulation et stationnement sur rue l'hiver

Magog

- Répondre à la demande pour une ville touristique
- Localisation (centre-Ville vs secteurs résidentiels à faible densité)
- Permettre de la location court terme vs suivre la tendance des grandes villes de la limiter
- Les commerçants préfèrent les résidents permanents à une clientèle de passage
- Plaintes et nuisances

Bromont

- Plaintes et nuisances
- Non-respect de la réglementation municipale et contraventions



BÉNÉFICES ET ENJEUX DE LA LOCATION COURT TERME

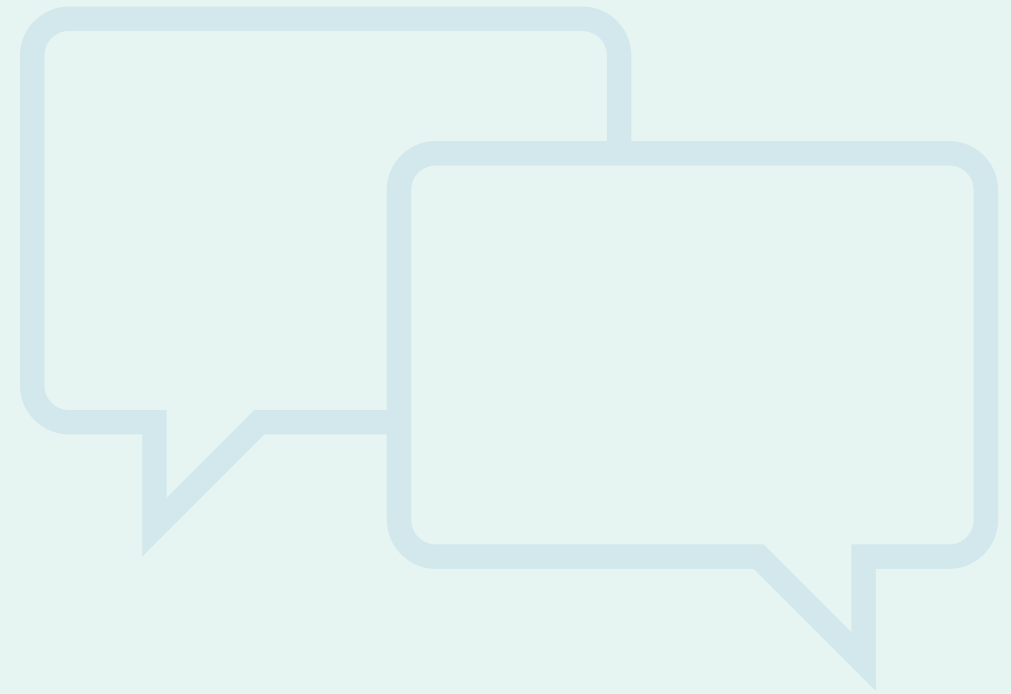
BÉNÉFICES SOULEVÉS LORS DU DERNIER ATELIER

- Contribution à l'économie locale et promotion touristique ;
- Produit distinct recherché par une clientèle internationale ;
- Porte d'entrée pour des futurs résidents ;
- Esprit de partage d'un lieu ;
- ...

BÉNÉFICES DE LA LOCATION COURT TERME

Est-ce qu'il y en a d'autres selon vous ?

Si oui, **lesquels** ?



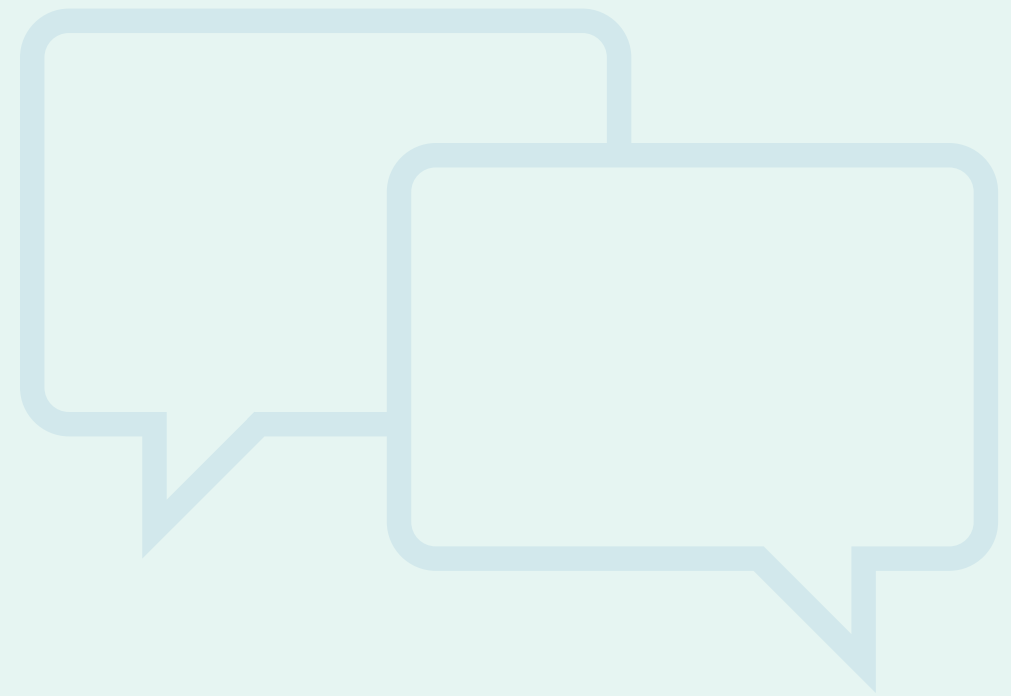
ENJEUX SOULEVÉS LORS DU DERNIER ATELIER

- Problèmes de stationnement ;
- Concentration de résidences vides sur une même rue ;
- Activité commerciale vs résidence secondaire (plusieurs propriétés en location dans les secteurs résidentiels)
- Nuisances pour les voisins (bruit, lumière, etc.) ;
- Crise du logement et accession à la propriété - spéculation ;
- Compétition inéquitable au secteur hôtelier ;
- Contrôle des fausses résidences principales.

ENJEUX DE LA LOCATION COURT TERME

Est-ce qu'il y en a d'autres selon vous ?

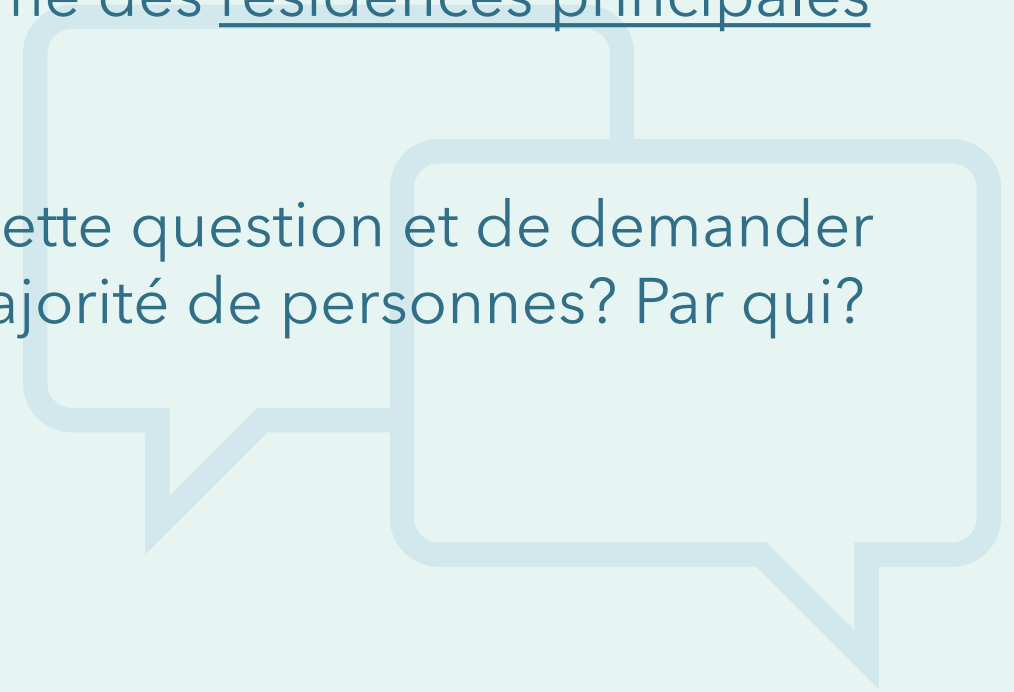
Si oui, **lesquels** ?



L'ENCADREMENT MUNICIPAL DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Comment identifier les zones où la location court-terme des résidences principales devrait être interdite?

Comment permettre aux citoyens de s'exprimer sur cette question et de demander une interdiction dans leur zone? Pétition avec une majorité de personnes? Par qui? Comment? Quelle échelle?



PROCHAINE RENCONTRE

MARDI 4 OCTOBRE - 7H30 À 9H30 PM

Atelier 01 - Présentation de la démarche de consultation

LUNDI 17 OCTOBRE - 7H00 À 9H00 PM

Atelier 02 - Séance de travail sur les préoccupations liées à la location court terme

MARDI 22 NOVEMBRE - 7H30 À 9H30 PM

Atelier 03 - Séance de travail sur le projet de règlement initialement proposé

MARDI 13 DÉCEMBRE - 7H00 À 9H00 PM

Atelier 04 - Séance de travail sur les pistes de solutions et recommandations du comité



**CENTRE LAC-BROME,
SALLE BUCHANAN 2**

270 Rue Victoria, Knowlton, J0E 1V0



VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROME LAKE

Procès-verbal de réunion

Atelier 2 – ville de Lac-Brome

Location à court terme

Lundi 17 octobre 2022, 19h00 (Centre Lac-Brome)

Séance de travail sur les préoccupations liées à la location court terme

Le présent procès-verbal vise à identifier les points essentiels discutés lors l'atelier 2 entre JFLV consultants et le groupe de citoyens impliqués dans la démarche de consultation sur la location à court terme. Il ne représente pas un verbatim des discussions tenues, mais vise à conserver certains éléments importants pour les prochains ateliers. La présentation PowerPoint sera aussi accessible.

Rappel de la démarche de consultation

La démarche de consultation prend la forme de quatre ateliers dans le but de permettre aux groupes d'intérêt de s'entendre et partager leur point de vue. L'atelier 2 avait pour but d'avoir le point de vue des membres du comité sur les bénéfices et les enjeux liés à la location court terme.

Statistiques d'occupation des hôtels

JFLV présente les statistiques sur la fréquentation des hôtels pour la région des Cantons de l'Est et de la MRC de Brome-Missisquoi. La Ville prévoit contacter les hôteliers pour connaître leur avis sur l'impact de la location court-terme sur leur achalandage.

Les pratiques d'encadrement de la location court terme par les municipalités voisines de Lac-Brome

JFLV présente un tableau qui résume ce que les municipalités de Magog, Bromont, Orford, Potton, Bolton-Ouest et Shefford font pour encadrer la location court terme.

Bénéfices et enjeux de la location court terme

Un tour de table est effectué afin d'avoir le point de vue de chaque participant sur les bénéfices et enjeux de la location de résidences secondaires.

Bénéfices

En plus de ceux identifiés lors de l'atelier 1, les bénéfices qui ont été soulevés par les participants sont les suivants :

- L'attestation par la CITQ permet de garantir un meilleur contrôle des locateurs. Les plateformes comme Airbnb encouragent aussi un meilleur tri des locateurs pour éviter les fêtes. La CITQ fournit aussi un règlement de bon voisinage type qui prévoit des dépôts et garanties. De plus, les règles d'affichage des permis de la CITQ ainsi que les procédures de plaintes sont méconnues par les citoyens et la Ville pourrait évaluer de mettre davantage d'informations sur son site web. Le Gouvernement donne des amendes importantes aux locateurs illégaux (ex : 3 000\$) et la nouvelle loi prévoit que ces derniers pourraient perdre leur attestation après des plaintes à la municipalité.

- Mise en valeur du parc immobilier. Les revenus de location sont souvent réinvestis dans le bâtiment et dans les rénovations de bâtiments parfois en mauvais états. Ceci est aussi intéressant pour les bâtiments patrimoniaux;
- Permettre à la Ville de garder leurs bons villégiateurs qui ne seraient pas en mesure de se payer leur chalet sans ce revenu additionnel;
- Revenus additionnels pour la Ville et bénéficier de la nouvelle économie;
- Soutenir l'économie locale, notamment lorsque les propriétaires de résidences secondaires engagent les entrepreneurs locaux pour effectuer des rénovations ou par la fréquentation des commerces de la ville ;
- Encourager les regroupements familiaux.

Enjeux

En plus de ceux identifiés lors de l'atelier 1, les enjeux qui ont été soulevés par les participants sont les suivants :

- Les propriétaires qui font de la location court terme de manière illicite (sans autorisation de la Ville/CITQ) et qui sont plus difficiles à contrôler si on autorise l'usage;
- Les nuisances sonores occasionnées par les fêtes le weekend (party and fireworks) et les locataires qui abusent, parfois par le manque d'encadrement du propriétaire. Certains participants soulignent que des voisins peuvent aussi être des sources de nuisance et qu'il ne faut pas généraliser;
- La préservation de l'esprit communautaire de certains secteurs de la Ville (vivre et être entouré de chalets en location n'est pas intéressant);
- La conversion d'une partie du parc immobilier résidentiel vers la location court terme dans un contexte de la crise du logement et de l'accession à la propriété pour les familles;
- La préoccupation d'une perte de la valeur d'une propriété lorsque les voisins font la location court-terme. Certains participants considèrent que les valeurs peuvent augmenter dû à ce revenu potentiel additionnel;
- Selon certains participants, impacts négatifs pour l'économie locale puisque les locations le week-end n'ont pas d'effets positifs pour les commerces;
- La difficulté de faire appliquer la réglementation et de donner des infractions par les inspecteurs municipaux ou la police sur la question de la location court-terme.

Autres points pertinents abordés

- L'ensemble des participants sont en accord que, peu importe le règlement, un encadrement plus important est requis. Cet encadrement peut être sur le terrain, mais aussi par une vigie en ligne des gens qui affichent sans numéro CITQ. Ceci est la première étape pour réussir à mieux comprendre la source réelle du problème.
- Plusieurs idées et solutions ont été discutées, mais ceci sera l'objet des rencontres 3 et 4. JFLV a bien noté les idées discutées (ex : restreindre le nombre de permis, redevances, fonds pour le logement abordable, choisir les zones, identifier les zones communautaires ou pour premier acheteur vs zones de villégiature plus propices à la location, ratio par secteur).
- Certains membres du comité ont souligné l'importance de réfléchir à la bonne communication des idées qui vont être mises sur la table.
- Concernant la location court terme dans les résidences principales : JFLV demande au comité de réfléchir au mécanisme permettant aux citoyens de s'exprimer sur cette question, et ce, même si la volonté de base est de les permettre partout. Il rappelle aussi qu'il faut considérer qu'il est difficile de prédire le nombre de propriétaires qui vont décider de louer leur maison.

- La Ville souligne que l'encadrement de la location court terme par zone est une solution un peu plus complexe étant donné le découpage du zonage. Ceci sera discuté à la rencontre no 3.

Prochaines étapes

Faire ressortir les bénéfices et enjeux discutés à la séance de travail de l'atelier 2 pour les mettre en lien ou les opposer à l'ancien projet de règlement en vue du 3^e atelier. Ce travail servira à mettre sur pied une stratégie réglementaire adaptée qui se base sur les positions et les points de vue des membres du comité.

Prochaine rencontre

Atelier 3 : Mardi 22 novembre 2022, 19h30 au Centre Lac-Brome

LA LOCATION À COURT TERME

ATELIER 03 - SÉANCE DE TRAVAIL SUR LE
PROJET DE RÈGLEMENT INITIALEMENT
PROPOSÉ

22 NOVEMBRE 2022



VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROME LAKE



RAPPEL DE LA DÉMARCHE

MARDI 4 OCTOBRE - 7H30 À 9H30 PM

Atelier 01 - Présentation de la démarche de consultation

LUNDI 17 OCTOBRE - 7H00 À 9H00 PM

Atelier 02 - Séance de travail sur les préoccupations liées à la location court terme

MARDI 22 NOVEMBRE - 7H30 À 9H30 PM

Atelier 03 - Séance de travail sur le projet de règlement initialement proposé

MARDI 13 DÉCEMBRE - 7H00 À 9H00 PM

Atelier 04 - Séance de travail sur les pistes de solutions et recommandations du comité



**CENTRE LAC-BROME,
SALLE BUCHANAN 2**

270 Rue Victoria, Knowlton, J0E 1V0

OBJECTIFS DE L'ATELIER 3

- + FAIRE RESSORTIR LES PRÉOCCUPATIONS DISCUTÉES À LA SÉANCE DE TRAVAIL DE L'ATELIER 2
- + METTRE EN LIEN OU OPPOSER À L'ANCIEN PROJET DE RÈGLEMENT
- + ÉCHANGER DES IDÉES

BILAN DES BÉNÉFICES EXPRIMÉS

1. Les plateformes de location permettent un meilleur tri des locataires
2. L'attestation par la CITQ permet de garantir un meilleur contrôle des locateurs
3. La mise en valeur architecturale du parc immobilier par l'entremise de rénovations rendues possibles grâce aux revenus de location
4. Contribution à l'économie locale et promotion touristique
5. Produit distinct recherché par une clientèle internationale
6. Porte d'entrée pour de futurs résidents
7. Génération de revenus additionnels pour la ville et bénéficiaire de la nouvelle économie
8. Encourager les regroupements familiaux
9. Garder les bons villégiateurs qui ne seraient pas en mesure de se payer leur chalet sans ce revenu additionnel

BILAN DES PRÉOCCUPATIONS EXPRIMÉES

1. La location court terme illicite
2. Les nuisances sonores occasionnées par les fêtes le weekend dans les chalets
3. La préservation de l'esprit communautaire villageois de certains secteurs de la Ville
4. La conversion d'une partie du parc immobilier résidentiel vers la location court à terme
5. La perte de la valeur d'une propriété lorsque les voisin.e.s font de la location à court terme
6. Les impacts négatifs sur l'économie locale
7. La difficulté de faire appliquer la réglementation et de donner des infractions par les inspecteur.trice.s municipaux ou la police
8. Les problèmes de stationnement occasionnés par le locateur.trice.s à court terme qui stationnent sur la rue
9. La concentration de résidences inhabitées sur une même rue
10. La compétition inéquitable des Airbnb avec le secteur hôtelier
11. Le contrôle des fausses résidences principales
12. Les revenus perdus pour la ville

BILAN DES PRÉOCCUPATIONS EXPRIMÉES

EN AVONS-NOUS OUBLIÉ?

À NOTER QUE ...

Les ateliers 3 et 4 porteront uniquement sur les préoccupations exprimées et non sur les bénéfices.

Atelier 3 : Échanger sur le projet de règlement et ses lacunes

Atelier 4 : Faire des recommandations pour la stratégie réglementaire

À NOTER QUE ...

Nous avons pris soins d'extraire certains éléments provenant des textes qui nous ont été transmis. Il est important de comprendre que même s'ils sont présentés, ils ne représentent pas nécessairement notre position.

Nous avons aussi regroupé certaines préoccupations pour faciliter la séance de travail.

PRÉOCCUPATION 1

La **location court terme illicite** fait par certain.e.s propriétaires (sans autorisation de la Ville/CITQ)

Principes justifiant un encadrement

- Il y a un écart important entre le nombre d'établissements d'hébergement touristique (résidences principales et résidences de tourisme) qui sont enregistrés à la CITQ et le nombre d'établissements actifs sur les plateformes de location à court terme ;
- Rappelons que selon la CITQ il y aurait 36 détenteur.trice.s d'un permis pour une résidence de tourisme et 13 détenteur.trice.s d'un permis pour une résidence principale à VLB, alors que la plateforme statistique Airdna affiche près de 95 locations disponibles sur Airbnb et VRBO à pareille date (septembre 2022) ;
- Cela signifie qu'il y a une proportion de propriétaires qui louent leur résidence principale ou secondaire de manière illicite, c'est-à-dire sans l'autorisation de la ville et de la CITQ ;
- Un plus grand contrôle de la municipalité est requis pour que la CITQ exerce mieux ses pouvoirs sur les établissements illicites.

+PRÉOCCUPATION 11

Le contrôle des **fausses résidences principales**

Principes justifiant un encadrement :

- Il existe des cas particuliers où des propriétaires de résidences secondaires vont enregistrer auprès du gouvernement, l'adresse de leur résidence secondaire comme étant leur résidence principale ;
- L'objectif de cette manœuvre est de bénéficier des avantages qui viennent avec *l'attestation d'établissement de résidence principale* de la CITQ ;
- Plus précisément, la location à court terme d'une résidence principale ne requiert pas l'affichage du numéro d'enregistrement à la CITQ ni d'avoir un avis de conformité de l'usage par la municipalité pour faire une demande d'attestation à la CITQ ;
- Ceci ajouterait une couche de difficulté dans le contrôle et l'application de la réglementation dans les résidences secondaires.

PRÉOCCUPATIONS 1 et 11

La **location court terme illicite** fait par certain.e.s propriétaires (sans autorisation de la Ville/CITQ)

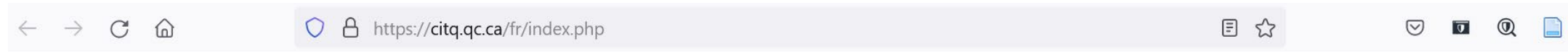
L'article 4 du projet de règlement prévoit un rappel des dispositions prévues par la Loi

« L'usage RTRP est assujéti à l'obtention d'une *Attestation de résidence principale* de la *Corporation de l'industrie touristique du Québec* et tout autre permis requis selon la loi. »

« L'usage RTRS est assujéti à l'obtention d'une *Attestation de classification* de la *Corporation de l'industrie touristique du Québec* et tout autre permis requis selon la loi. »

Le contrôle des fausses RP ne peut pas être encadré par un règlement d'urbanisme.

NOUS AVONS FAIT LE TEST...



La CITQ ▾ Hébergement touristique – Ce qu'il faut savoir ▾ Services ▾

Parcourez le portail des établissements enregistrés



ACCÉDEZ-ICI



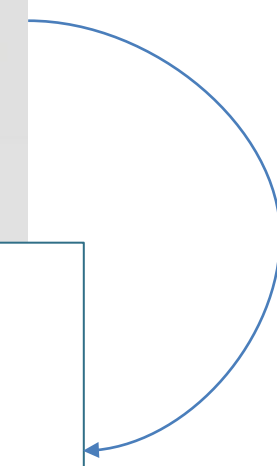
Quoi de neuf?



Communiqué
1er septembre 2022

Dénoncer un établissement non conforme

Si vous croyez qu'une personne ou une entreprise ne respecte pas la [Loi sur l'hébergement touristique](#) (2021, chapitre 30) et ses règlements, vous pouvez [faire une dénonciation à Revenu Québec](#).



NOUS AVONS FAIT LE TEST...

COMMENT EFFECTUER UNE DÉNONCIATION

Vous pouvez effectuer une dénonciation par téléphone ou par la poste.

Par téléphone

Vous pouvez effectuer votre dénonciation par téléphone, au **1 855 208-1131** (sans frais).

Par la poste

Pour effectuer votre dénonciation par la poste, remplissez le formulaire *Dénonciation (LM-6)*, imprimez-le et transmettez-le, ainsi que tous documents pertinents que vous désirez y joindre, à l'une des adresses suivantes :

Québec	Revenu Québec 3800, rue de Marly, secteur ouest Québec (Québec) G1X 4A5
Montréal	Revenu Québec C. P. 3000, succursale Place-Desjardins, secteur ouest Montréal (Québec) H5B 1A4

Protection des renseignements personnels

Notez que tous les renseignements fournis dans le cadre d'une dénonciation sont confidentiels et protégés par la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels.

DÉNONCIATION – PROGRAMME GÉNÉRAL DE DÉNONCIATION

LM-6

Ce formulaire s'adresse à vous si vous souhaitez nous fournir des renseignements concernant une personne ou une entreprise qui, selon vous, ne respecte pas ses obligations fiscales.



Pour pouvoir remplir correctement le formulaire, vous devez le télécharger sur votre poste et l'ouvrir avec [Adobe Reader](#).



Nos documents téléchargeables pourraient ne pas respecter les règles d'accessibilité Web. Si vous éprouvez de la difficulté à les utiliser, [communiquez avec nous](#).

Version 2021-03

Document PDF remplissable à l'écran (136 Ko)

Document PDF (69 Ko)

NOUS AVONS FAIT LE TEST...

1 Renseignements sur la personne ou l'entreprise dénoncée

Cochez la case appropriée.

Particulier¹ Entreprise²

La dénonciation concerne-t-elle un établissement d'hébergement?³ Oui Non

 pdf.js

Si votre dénonciation concerne un établissement d'hébergement, c'est parce que vous croyez que celui-ci est visé par la taxe sur l'hébergement, mais que l'exploitant ne la facture pas alors qu'il est tenu de le faire. Un établissement d'hébergement est un établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement respecte les conditions suivantes :

- elle est offerte en location contre rémunération, pour une période ne dépassant pas 31 jours, à des touristes sur une base régulière lors d'une même année civile;
- sa disponibilité est rendue publique.

Les catégories d'établissements visés par la taxe sur l'hébergement sont les établissements hôteliers (hôtels, motels ou auberges), les résidences de tourisme (chalets, maisons ou appartements meublés), les gîtes, les établissements d'enseignement, les établissements de camping qui offrent un ou des prêts-à-camper, les pourvoiries et certains autres établissements d'hébergement (par exemple, une maison de chambres).

L'établissement d'hébergement doit se situer dans l'une des 21 régions touristiques du Québec où la taxe sur l'hébergement s'applique.

OK

Types de renseignements à transmettre

Voici les types de renseignements que nous aimerions recevoir :

- le nom de la personne ou de l'entreprise concernée ainsi que ses coordonnées;
- le type d'obligation fiscale non respectée;
- la période où les événements ont eu lieu;
- les détails que vous jugez pertinents (les sommes en jeu, la fréquence des faits, le nom des personnes impliquées, les lieux et les adresses, le secteur d'activité, le numéro d'entreprise du Québec, etc.);
- la description des biens (immeubles, véhicules et autres actifs), des prêts, des hypothèques, des renseignements bancaires et des dépenses personnelles de la personne dénoncée;
- toute autre information jugée pertinente.

Si vous ne détenez pas tous ces renseignements, veuillez tout de même nous fournir le plus d'information possible afin de nous aider à identifier la personne dénoncée.

PRÉOCCUPATIONS 1 et 11

La **location court terme illicite** fait par certain.e.s propriétaires (sans autorisation de la Ville/CITQ) +

Le contrôle des **fausses résidences principales**

Réflexions :

1. Est-ce que vous pensez que l'encadrement réglementaire va faciliter le contrôle?
2. Quel est l'impact des résidences principales qui n'auront pas à afficher le logo CITQ à l'extérieur? Vont-elles rendre le contrôle plus difficile?
3. Est-ce les recours de Revenu Québec sont suffisants à ce niveau ? La Ville ne devrait-elle pas aussi avoir une procédure similaire concernant l'usage sur son site web?
4. Il y a d'autres enjeux fiscaux qui s'appliquent à la déclaration d'un RP – est-ce que le jeu en vaut vraiment la chandelle?

PRÉOCCUPATION 2

Les **nuisances sonores** occasionnées par les fêtes le weekend dans les chalets (party and fireworks)

Principes justifiant un encadrement

- Les troubles causés par les bruits excessifs constituent un des enjeux les plus soulevés par les membres du comité ;
- La quiétude des résident.e.s permanent.e.s est perturbée dans les secteurs de la ville où les résidences sont localisées à proximité les unes des autres, malgré le fait que la réglementation municipale limite les niveaux sonores permis à l'extérieur des limites de propriété ;
- Plusieurs membres du comité rapportent que pendant la saison estivale, les débordements de fêtes dans les chalets touristiques sont fréquents ;
- Dans certains cas, il existe des propriétaires qui encadrent peu ou pas du tout la conduite des locateur.trice.s dans leur résidence, ce qui aggraverait la situation.

+PRÉOCCUPATION 7

La **difficulté de faire appliquer la réglementation et de donner des infractions** par les inspecteur.trice.s municipaux ou la police

Principes justifiant un encadrement :

- L'administration municipale souligne qu'il est difficile pour les inspecteur.trice.s municipaux de faire la surveillance de location illicite sur le territoire le soir et le weekend ;
- Il ne relève pas des compétences du corps policier de faire respecter des normes de zonage sur l'usage ;
- Ces deux facteurs rendent plus difficile l'application de la réglementation aux contrevenant.e.s ainsi que la distribution d'amende ;
- De plus, le manque d'effectifs à l'intérieur de l'administration municipale, la nature dynamique du marché et l'augmentation constante des inscriptions n'aident pas au contrôle de ces usages (Cameron, Khanal & Tedds, 2022).

PRÉOCCUPATIONS 2 et 7

Le projet de règlement prévoyait les dispositions suivantes :

« Pour que l'usage reste secondaire, il est important que la résidence conserve son caractère d'« Habitation ». À cette fin, un immeuble dans la classe RTRS ne peut être loué à courte durée plus de 182 jours dans une année civile. »

« La dimension minimale d'un lot pour pratiquer l'usage doit être de 1 500 m² »

« L'exercice de cet usage ne doit pas constituer une source de bruit susceptible de troubler la quiétude du voisinage et doit s'effectuer dans le respect des dispositions du Règlement numéro 615 sur la paix, l'ordre et les nuisances. À cette fin, le propriétaire est responsable de s'assurer d'adopter un règlement pour le bon voisinage et de la faire respecter».

« Pour les terrains de moins de 5 000 m², la maison ne doit pas avoir plus de 3 chambres à coucher en location pour éviter les rassemblements, le tout établi à raison de deux (2) personnes (excluant les enfants de moins de douze (12) ans) par chambre »

« Dans tous les cas, le nombre d'occupants louant une résidence ne devrait pas excéder 8 personnes à l'exception des enfants de 12 ans et moins qui ne sont pas comptabilisés »

Le règlement prévoyait aussi la possibilité pour la Ville de retirer le certificat d'occupation après trois plaintes.

Que pensez-vous de ces dispositions?

PRÉOCCUPATIONS 2 et 7

Les **nuisances sonores** occasionnées par les fêtes le weekend dans les chalets (party and fireworks)+

La **difficulté de faire appliquer la réglementation et de donner des infractions** par les inspecteur.trice.s municipaux ou la police

Réflexions :

1. Quelles mesures additionnelles devraient être prévues? Aucun spa ni feu d'artifice?
2. Quel genre de mécanisme serait le plus efficace afin de faire appliquer la réglementation?
3. Est-ce possible de gérer le nombre de weekends où la location est possible? Max 1 ou 2 par mois? Le 182 jours ne fait pas l'unanimité.
4. Durée minimale d'une semaine?
5. Comment éviter trop de dépenses dans l'encadrement (ex: municipalités qui font appel à des entreprises de sécurité privées)?

PRÉOCCUPATION 3

La **préservation de l'esprit communautaire villageois** de certains secteurs de la Ville

Principes justifiant un encadrement :

- Dans les secteurs de Lac-Brome où il y a une proximité entre les résidences, certains membres du comité nous expliquent qu'il existe un climat communautaire bien ancré entre les propriétaires qui sont des résident.e.s permanent.e.s. depuis longtemps ;
- La mise en location à court terme de plusieurs résidences dans ces secteurs pourrait perturber la communauté, qui serait alors surtout composée d'une clientèle de passage.

+PRÉOCCUPATION 9

La **concentration de résidences inhabitées** sur une même rue

Principes justifiant un encadrement :

- Dans un secteur où la location à court terme serait permise de plein droit, il pourrait arriver que plusieurs résidences sur une même rue soient des résidences secondaires disponibles en location à court terme ;
- Certains membres du comité soulignent que lors de périodes moins achalandées, il pourrait y avoir une concentration de résidences vides sur une même rue et que cela peut être aggravé par les résidences secondaires ;
- Ceci n'est pas souhaitable pour les résident.e.s permanent.e.s qui recherchent un milieu de vie et une ambiance plus communautaire.

PRÉOCCUPATION 3

La **préservation de l'esprit communautaire villageois** de certains secteurs de la Ville

Les secteurs plus denses ne permettraient pas la location court terme dans le projet de règlement (terrains avec une dimension minimale de 1 500 m²).

PRÉOCCUPATION 9

La **concentration de résidences inhabitées** sur une même rue

L'Article 4 du projet de règlement prévoyait les dispositions suivantes :

« Une personne physique ne peut pas être propriétaire, en tout ou en partie, de plus d'une résidence secondaire pour laquelle elle pratique cet usage secondaire RTRS sur le territoire de Lac-Brome. »

« Une personne morale ne peut pas pratiquer l'usage dans une résidence secondaire. L'usage RTRS est à des fins personnelles seulement »

PRÉOCCUPATIONS 3 et 9

La **préservation de l'esprit communautaire villageois** de certains secteurs de la Ville+

La **concentration de résidences inhabitées** sur une même rue

Réflexions :

1. Le contrôle par la superficie de terrain ne semble pas répondre aux attentes d'aucun parti.
2. Il faut donc contrôler par zone, mais quels sont les secteurs qui répondent à cette catégorie (ex: zone résidentielle)?
<https://www.goazimut.com/GOnet6/index.html?m=46075>
2. Existe-t-il d'autres mécanismes qui pourraient être intéressants afin de remédier à cette préoccupation selon vous ? Exemple: dans les premières réflexions, la Ville contingentait à 50 le nombre maximal d'établissements.

PRÉOCCUPATION 4

La **conversion d'une partie du parc immobilier résidentiel** vers la location court à terme sur un fond de crise du logement et d'accèsion à la propriété

Principes justifiant un encadrement :

- La location à court terme croît plus rapidement, se concentre plus rapidement et retire des logements du marché à long terme plus rapidement dans les régions rurales que dans les régions métropolitaines (Combs, Kerrigan et Wachsmuth, 2019).
- De plus, les propriétaires ont tout intérêt à faire de la location à court terme, beaucoup plus lucrative que le marché locatif traditionnel (Wachsmuth, 2022).
- Par exemple des investisseur.se.s achètent des maisons en zone de villégiature en vue de les louer au prix fort sur les plateformes comme Airbnb, et cet engouement pousse à la hausse les prix des propriétés à la campagne, ce qui a un impact par la suite sur le prix.

PRÉOCCUPATION 4

La **conversion d'une partie du parc immobilier résidentiel** vers la location court à terme sur un fond de crise du logement et d'accès à la propriété

L'Article 4 du projet de règlement prévoyait des dispositions quand à la location court terme et l'accès à des logements offerts en location long terme :

« Un tel mode d'occupation ne peut être associé qu'à une résidence unifamiliale isolée. L'usage secondaire est donc prohibé dans une habitation jumelée, dans un condominium ou dans une unité située dans une copropriété »

« La dimension minimale d'un lot pour pratiquer l'usage doit être de 1 500 m² »

« Une personne morale ne peut pas pratiquer l'usage dans une résidence secondaire. L'usage RTRS est à des fins personnelles seulement »

PRÉOCCUPATION 4

La **conversion d'une partie du parc immobilier résidentiel** vers la location court à terme sur un fond de crise du logement et d'accèsion à la propriété

Réflexions :

1. Est-ce que d'identifier les zones propices aux premières propriétés pourrait être une partie de la solution à cette préoccupation ? Où sont-elles?
<https://www.goazimut.com/GOnet6/index.html?m=46075>
2. Des redevances annuelles qui seraient versées dans un fonds destiné à aider des familles à accéder à la propriété ou encore destiné à créer des logements abordables seraient-elles réalistes et pertinentes pour VLB ?
3. Il faut avouer que plusieurs chalets et secteurs ne répondent pas à la notion de logement accessible.

PRÉOCCUPATION 5

La **perte de la valeur d'une propriété** lorsque les voisin.e.s font de la location à court terme

Principes justifiant un encadrement :

- Selon certains membres du comité, cette baisse de demande pourrait engendrer une baisse de la valeur des propriétés situées dans un secteur réputé comme bruyant et composé d'une clientèle de passage.
- **Or, notre analyse de la situation et du marché est plutôt que la location court terme augmente les valeurs des propriétés puisque les revenus potentiels sont plus élevés.**
- Contredit d'ailleurs la préoccupation 4.

PRÉOCCUPATION 5

La **perte de la valeur d'une propriété** lorsque les voisin.e.s font de la location à court terme

Cette préoccupation ne peut pas être encadrée par un règlement d'urbanisme.

PRÉOCCUPATION 5

La **perte de la valeur d'une propriété** lorsque les voisin.e.s font de la location à court terme

Réflexions :

1. Voir plutôt la préoccupation sur l'encadrement des nuisances (no 2)

PRÉOCCUPATION 6

Les impacts négatifs sur l'économie locale

Principes justifiant un encadrement :

- Certains membres du comité ont soulevé que la clientèle de passage qui loue les chalets touristiques l'été et le weekend ne fréquente pas ou peu assez les commerces locaux vs une clientèle plus habituelle. Les locataires de chalet peuvent arriver avec leur nourriture puisqu'ils ont accès à une cuisine tout équipée.
- Les études affirmant qu'Airbnb soutient une grande partie de l'activité économique locale surestiment souvent largement l'effet, car elles ne tiennent pas compte du fait qu'une grande partie de ces dépenses aurait été effectuée de toute façon par des voyageurs séjournant dans des hôtels ou d'autres hébergements alternatifs en l'absence de l'option Airbnb (Bivens, 2019).
- En contrepartie, certaines études réalisées aux États-Unis démontrent que les plateformes de partage de logements comme Airbnb peuvent accroître l'activité économique des entreprises et des quartiers notamment pour les restaurants indépendants et dans les zones moins commerciales - et donc avec moins d'activité économique. (Yongseok, Prosperpio et Suman, 2020).

+PRÉOCCUPATION 10

La **compétition inéquitable** des Airbnb avec le secteur hôtelier

Principes justifiant un encadrement :

- La popularité grandissante pour la location de chalets fait en sorte qu'une proportion de touristes qui louaient auparavant des chambres d'hôtel louent maintenant des résidences de tourisme ;
- Bien que la plateforme permette une certaine démocratisation de la villégiature, cela pourrait avoir un impact sur les taux d'occupation des hôtels et par le fait même les revenus de ces derniers ;
- C'est toutefois un impact qui semble être différencié selon le pays et la ville. Selon une revue de littérature scientifique sur Airbnb, les chercheurs ayant étudié les impacts de la plateforme sur le milieu de l'hôtellerie ne sont pas unanimes : pour certaines villes les hôtels et les Airbnb se complètent et ont même un impact positif l'un sur l'autre; alors que pour d'autres, la présence d'Airbnb génère moins de revenus pour les hôtels ; (Guttentag, 2019).
- Il est donc important d'examiner dans quelle situation VLB ce situe réellement à cet effet.

+PRÉOCCUPATION 12

Les revenus perdus pour la ville

Principes justifiant un encadrement :

- L'introduction et l'expansion d'Airbnb dans les villes et communautés rurales entraînent d'importants avantages et coûts économiques potentiels. Néanmoins, le passage des hôtels traditionnels à l'hébergement Airbnb peut entraîner des paiements d'impôts moins fiables aux villes (Bivens, 2019).
- Si l'expansion d'Airbnb se fait au détriment des hôtels traditionnels, et si le dispositif de collecte des taxes auprès d'Airbnb ou de ses hôtes est moins développé que pour les hôtels traditionnels, cela pourrait nuire aux revenus de la ville (Bivens, 2019).
- En contrepartie, certaines études ont démontré que les gens investissent davantage dans le développement de propriétés résidentielles lorsque la demande d'Airbnbs augmente et que restreindre complètement Airbnb conduit directement à moins de développement résidentiel, moins de croissance des prix des maisons, et cela peut entraîner moins de recettes fiscales pour les villes (Bekkerman, Cohen, Kung, Maiden et Proserpio, 2021).
- **Il faut donc que les villes adoptent les bons dispositifs fiscaux et réglementaires pour maximiser les retombées positives.**

PRÉOCCUPATION 6

Les **impacts négatifs sur l'économie locale**

Cette préoccupation ne peut pas être encadrée par un règlement d'urbanisme.

PRÉOCCUPATION 10

La **compétition inéquitable** des Airbnb avec le secteur hôtelier

Cette préoccupation ne peut pas être encadrée par un règlement d'urbanisme.

PRÉOCCUPATION 12

Les **revenus perdus pour la ville**

Le règlement prévoyait un frais annuel de 500\$ pour pratiquer l'usage + une taxation mixte selon le taux de location.

PRÉOCCUPATION 6, 10 et 12

Les **impacts négatifs sur l'économie locale**+

La **compétition inéquitable** des Airbnb avec le secteur hôtelier+

Les **revenus perdus pour la ville**

Réflexions

1. Qu'est-ce que VLB peut faire pour pallier cette préoccupation ? Est-elle justifiée?
2. Le manque d'encadrement de la location court terme empêche justement de taxer à des fins commerciales ceux qui la pratiquent (crainte de la location illicite).
3. C'est surtout la location de résidences principales qui représente une perte de revenus pour les villes.
4. Est-ce que l'offre hôtelière actuelle répond vraiment aux besoins des touristes ou personnes qui recherchent des chalets?

PRÉOCCUPATION 8

Les **problèmes de stationnement** occasionnés par les touristes dans les locations à court terme qui stationnent sur la rue

Principes justifiant un encadrement :

- Les propriétés louées à court terme qui ne comprennent pas de stationnement privé sur leur terrain obligent les locateur.trice.s à se stationner sur la rue (cas vécu = Pointe Fisher);
- Selon certaines membres du comité, cela occasionne des problèmes de circulation routière.

PRÉOCCUPATION 8

Les **problèmes de stationnement** occasionnés par les touristes dans les locations à court terme qui stationnent sur la rue

L'Article 4 du projet de règlement prévoyait des dispositions à cet effet :

« Le terrain doit comporter suffisamment de cases de stationnement pour accueillir la clientèle (1 case par chambre à coucher mise en location). Conséquemment, l'exercice de l'usage ne doit pas avoir pour effet d'entraîner le stationnement de véhicules dans les rues ».

PRÉOCCUPATION 8

Les **problèmes de stationnement** occasionnés par les touristes dans les locations à court terme qui stationnent sur la rue

Réflexions

1. Est-ce que les dispositions prévues dans l'ancien règlement étaient adéquates selon vous concernant le stationnement ?

RAPPEL DE LA DÉMARCHE

MARDI 4 OCTOBRE - 7H30 À 9H30 PM

Atelier 01 - Présentation de la démarche de consultation

LUNDI 17 OCTOBRE - 7H00 À 9H00 PM

Atelier 02 - Séance de travail sur les préoccupations liées à la location court terme

MARDI 22 NOVEMBRE - 7H30 À 9H30 PM

Atelier 03 - Séance de travail sur le projet de règlement initialement proposé

MARDI 13 DÉCEMBRE - 7H00 À 9H00 PM

Atelier 04 - Séance de travail sur les pistes de solutions et recommandations du comité



**CENTRE LAC-BROME,
SALLE BUCHANAN 2**

270 Rue Victoria, Knowlton, J0E 1V0

RÉFÉRENCES

- Bekkerman, R., Cohen, M. C., Kung, E., Maiden, J., & Proserpio, D. (2021). *The Effect of Short-Term Rentals on Residential Investment*. SSRN Scholarly Paper No 3874207. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3874207>
- Bivens, J. (2019). *The economic costs and benefits of Airbnb*. Economic policy institute. 27. <https://files.epi.org/pdf/157766.pdf>
- Cameron, A., Khanal, M., & Tedds, L. M. (2022). *Managing Airbnb : A Cross-Jurisdictional Review of Approaches for Regulating the Short-Term Rental Market* (SSRN Scholarly Paper N° 4009268). <https://doi.org/10.2139/ssrn.4009268>
- Dubé, A. (2021, juillet 14). Où faire de la location court terme dans les Laurentides? *Amélie Dubé*. <https://ameliedube.ca/fr/ou-faire-de-la-location-court-terme-dans-les-laurentides/>
- Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb : A literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(4), 814-844. <https://doi.org/10.1108/JHTT-08-2018-0075>
- Wachsmuth, D. (2019, juin 20). *Short-term rentals in Canada : Uneven growth, uneven impacts*. UPGo-McGill. <https://upgo.lab.mcgill.ca/publication/short-term-rentals-in-canada/>



VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROME LAKE

Procès-verbal de réunion

Atelier 3 – ville de Lac-Brome

Location à court terme

Mardi 22 novembre 2022, 19h30 (Visioconférence)

Séance de travail sur les préoccupations liées à la location court terme

Le présent procès-verbal vise à identifier les points essentiels discutés lors de l'atelier 3 entre JFLV consultants et le groupe de citoyens impliqués dans la démarche de consultation sur la location à court terme. Il ne représente pas un verbatim des discussions tenues, mais vise à conserver certains éléments importants pour les prochains ateliers. La présentation PowerPoint sera aussi accessible.

Rappel de la démarche de consultation

La démarche de consultation prend la forme de quatre ateliers dans le but de permettre aux groupes d'intérêt de s'entendre et partager leur point de vue. L'atelier 3 avait pour but de faire un retour sur les bénéfices et préoccupations exprimées depuis le début de la démarche de consultation afin de les mettre en lien ou de les opposer à l'ancien projet de règlement. De plus, il importe de mentionner que les ateliers 3 et 4 porteront spécifiquement sur les préoccupations pour discuter des pistes de solution entre les membres.

Retour sur le bilan des bénéfices et des préoccupations

JFLV rappelle que l'objectif du comité n'est pas nécessairement d'arriver à un consensus entre les membres, mais bien de faire ressortir les éléments qui sont les plus importants et qui devront être pris en compte lors des décisions liées à la question de la location court-terme.

Certains membres du groupe se questionnent à savoir si les hôteliers et les propriétaires d'auberges ont été approchés lors de la démarche de consultation. JFLV mentionne que bien qu'il aurait été intéressant de discuter avec eux, habituellement, lorsqu'un hôtelier ou propriétaire d'auberge s'oppose à la location à court terme, ils se positionnent et prennent part aux démarches de consultation publique. La Ville rappelle que les hôteliers ne sont pas venus s'exprimer lors de la démarche entamée pour l'ancien projet de règlement. Comme dans la présente démarche, ceux-ci ont eu l'opportunité de s'exprimer, mais ne sont finalement pas présentés. Vu les préoccupations de certains membres du groupe, JFLV retient qu'il reste important de communiquer avec quelques hôteliers à Lac-Brome afin de s'assurer que leurs points de vue soient entendus.

Préoccupation 1 – La location court terme illicite + Préoccupation 11 – Le contrôle des fausses résidences principales

Certains membres proposent d'accorder une importance moindre aux RP puisque, selon eux, le sujet le plus important est la location à court terme dans les résidences secondaires et non dans les résidences principales.

Pour ce qui est des fausses résidences principales, quelques membres proposent que la Ville se mette en équipe avec Revenu Québec afin d'identifier efficacement les personnes qui déclarent faussement une résidence principale.

Préoccupation 2 – Les nuisances sonores + Préoccupation 7 – La difficulté de faire appliquer la réglementation et de donner des infractions

L'entièreté du groupe soulève le fait que réglementer est nécessaire, mais que s'assurer du respect de la réglementation est très complexe. Certains membres suggèrent d'avoir un registre de chaque location par la Ville, mais il est convenu que ceci serait très complexe à gérer. Il existe énormément de plateformes pour louer à court terme (Airbnb, Vrbo, Facebook Marketplace, Kijiji, etc.) et plusieurs locations ne laissent aucune trace (location à des amis, de la famille, etc).

Plusieurs membres sont d'accord sur le fait que de pouvoir louer 182 jours par année est excessif. L'ancien projet de règlement avait identifié qu'un usage devenait accessoire lorsque la résidence était louée 50% du temps de l'année. Or, il faudrait réviser à la baisse ce seuil afin de redéfinir un usage accessoire. Certains mentionnent qu'empêcher de louer les fins de semaine impacterait de manière très importante la location à court terme, les fins de semaine étant généralement les moments les plus achalandés. Toutefois, plusieurs membres sont d'accord avec l'idée que la location devrait être restreinte pendant les fins de semaine pour le bon voisinage. Tous sont d'accord pour dire que s'assurer du respect de la réglementation sera très difficile à faire et que cela représentera une charge importante pour la ville, spécifiquement si celle-ci doit engager des inspecteurs supplémentaires. Plusieurs proposent d'ailleurs de légiférer par zone.

Certains proposent des pistes de solution : la location pourrait être autorisée pour un minimum de 3 jours, il faudrait davantage légiférer sur les nuisances les fins de semaine et être plus souple les jours de semaine, une demande de permis auprès de la ville pourrait être requise pour louer à court terme, des inspecteurs supplémentaires pourraient être engagés pour faire respecter les règlements sur les nuisances et finalement la réglementation devra en fin de compte être simple et facilement compréhensible pour tous.

Des membres rappellent que les locateurs sont responsables du comportement de leurs clients. Les résidents de Lac-Brome ont des attentes à ce que la ville soit responsable dans sa gestion de la location à court terme. Par le fait même, s'il y a des règlements à respecter, les locateurs ont une obligation légale et morale envers leurs voisins. S'il y avait davantage d'esprit de voisinage, des ententes de bon voisinage entre les locateurs et les résidents permanents pourraient être conclues. Selon certains membres, il serait préférable, voire nécessaire, de créer une ambiance de bon voisinage où tous s'attendent à des niveaux de comportement acceptables de la part de leurs voisins.

Dans le même ordre d'idées, d'autres membres du groupe rappellent que les problèmes liés aux nuisances sont imputables à seulement une minorité de mauvais locateurs. Selon eux, ceux-ci devraient être pénalisés et non l'ensemble des locateurs. Par exemple, la capacité de louer des locataires pourrait être réduite si les comportements des locataires sont inappropriés. Les locateurs recevant un certain nombre de réprimandes verraient leur droit de louer révoqué par la ville. JFLV rappelle que le retrait d'un usage autorisé par le zonage est malheureusement plus complexe que cela et que les Villes n'ont pas le choix de réglementer pour les délinquants...

Préoccupation 3 – La préservation de l’esprit communautaire villageois + Préoccupation 9 – La concentration de résidences inhabitées

JFLV présente la carte interactive GOnet et montre la complexité de procéder par zone pour légiférer la location à court terme. JFLV explique que les activités commerciales sont principalement permises dans les pôles villageois. Les pôles villageois ne sont pas vraiment recherchés pour la location à court terme, donc la solution d’autoriser la location à court terme seulement dans les zones où l’activité commerciale est permise ne semble pas répondre au besoin des villégiateurs. Il importe aussi de définir si la location à court terme est une activité commerciale ou non. JFLV mentionne qu’il est important de comprendre que si on légifère par zone et qu’on permet un usage commercial de plein droit dans une zone, il n’est pas possible de dire qu’on peut seulement exploiter cet usage de manière accessoire.

Selon certains membres du groupe, il faudrait inverser la manière dont on pense pour légiférer par zone. Au lieu d’identifier les zones où la location à court terme serait permise, il serait davantage pertinent d’identifier les zones où la location est interdite. La location pourrait être interdite dans des secteurs à vocation communautaire, familiale et scolaire.

Autres points pertinents abordés

En raison du temps limité, JFLV passe rapidement sur les autres préoccupations soulevées dans la présentation. Afin d’entendre les idées de tous au sujet de chacune des préoccupations, un questionnaire a été soumis à l’ensemble des membres du groupe. Ceux-ci pourront s’exprimer sur leurs préoccupations et sur leurs attentes par rapport à la future réglementation.

Quelques membres du groupe souhaitent que pour l’atelier 4, chacun des membres ait soulevé 6 éléments principaux qu’il recommande dans la réglementation. JFLV entend l’idée, mais rappelle que le questionnaire permettra d’aller plus loin et fera ressortir les éléments principaux communs entre chacun des membres du groupe.

Prochaines étapes

Chacun des membres du comité devra remplir le questionnaire envoyé par JFLV. Dans ce questionnaire, les membres pourront identifier des numéros de zones où la location à court terme devrait être interdite, des pistes de solutions et tout matériel qui est jugé pertinent pour la réglementation à venir. De plus, les membres pourront donner leurs avis sur les préoccupations qui ont été survolées lors de l’atelier 3 en raison du manque de temps.

Prochaine rencontre

Atelier 4 : mardi 13 décembre 2022, 19h00 au Centre Lac-Brome

LA LOCATION À COURT TERME

ATELIER 04 - SÉANCE DE TRAVAIL SUR LES
PISTES DE SOLUTIONS ET
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

13 DÉCEMBRE 2022



VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROME LAKE



RAPPEL DE LA DÉMARCHE

ÉTAPE 1 : Présenter un portrait global de la LCT à VLB et s'entendre sur une formule pour le comité de travail

ÉTAPE 2 : Réfléchir et discuter sur les bénéfices et les préoccupations liés à la LCT à VLB

ÉTAPE 3 : Échanger sur les préoccupations du comité avec l'ancien projet de règlement

ÉTAPE 4 : Identifier les constats et recommandations découlant de la démarche

OBJECTIFS DE L'ATELIER 4

- + PRÉSENTER LE BILAN DU QUESTIONNAIRE ET EN DISCUTER AVEC VOUS
- + FAIRE RESSORTIR LES ÉLÉMENTS PRIORITAIRES À PRENDRE EN COMPTE
- + PROPOSER DES PRINCIPES POUR LA STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE

BILAN DU QUESTIONNAIRE: VOLET RÉGLEMENTAIRE

UN ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE POUR FACILITER LE CONTRÔLE

- Pour la majorité des membres du comité, l'encadrement réglementaire facilite le contrôle des usages illicites, mais il faut que les moyens mis en place pour le faire respecter soient suffisants, adéquats et bien réfléchis;
- Certains membres du comité croient cependant qu'un encadrement n'améliore pas le contrôle des locations illicites dû à la complexité de son application;
- Plusieurs membres soulèvent qu'un encadrement sans présence terrain n'a pas beaucoup d'effet. Il faut donc réglementer ce qu'on peut réellement contrôler.

L’AFFICHAGE DU PERMIS CITOQ DANS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

- Pour certains membres du comité, cela peut être une manière de faire un contrôle des résidences principales illicites et des fausses résidences principales grâce à une identification claire;
- Pour d’autres membres, la LCT dans les résidences principales n’est pas prioritaire, c’est plutôt la location dans les résidences secondaires (résidences de tourisme) qui doit être encadrée, donc cette mesure n’est pas cruciale pour eux.

INTERDIRE LA LCT PAR ZONE

- L'interdiction d'exercer de la LCT seulement dans certaines zones de la Ville est un type d'encadrement demandé par une partie des membres du comité. Toutefois, tous ne s'entendent pas sur :
 - Les zones où l'interdire;
 - Les zones où la permettre.
- D'autres membres ne sont pas à l'aise avec ce type d'encadrement, notamment à cause du découpage actuel du zonage, ainsi que des coûts qui peuvent être engendrés par un référendum.
- Des membres considèrent aussi que la LCT dans les résidences secondaires devrait simplement être interdite dans toutes les zones.

APPROCHE NON RÉVOLUE

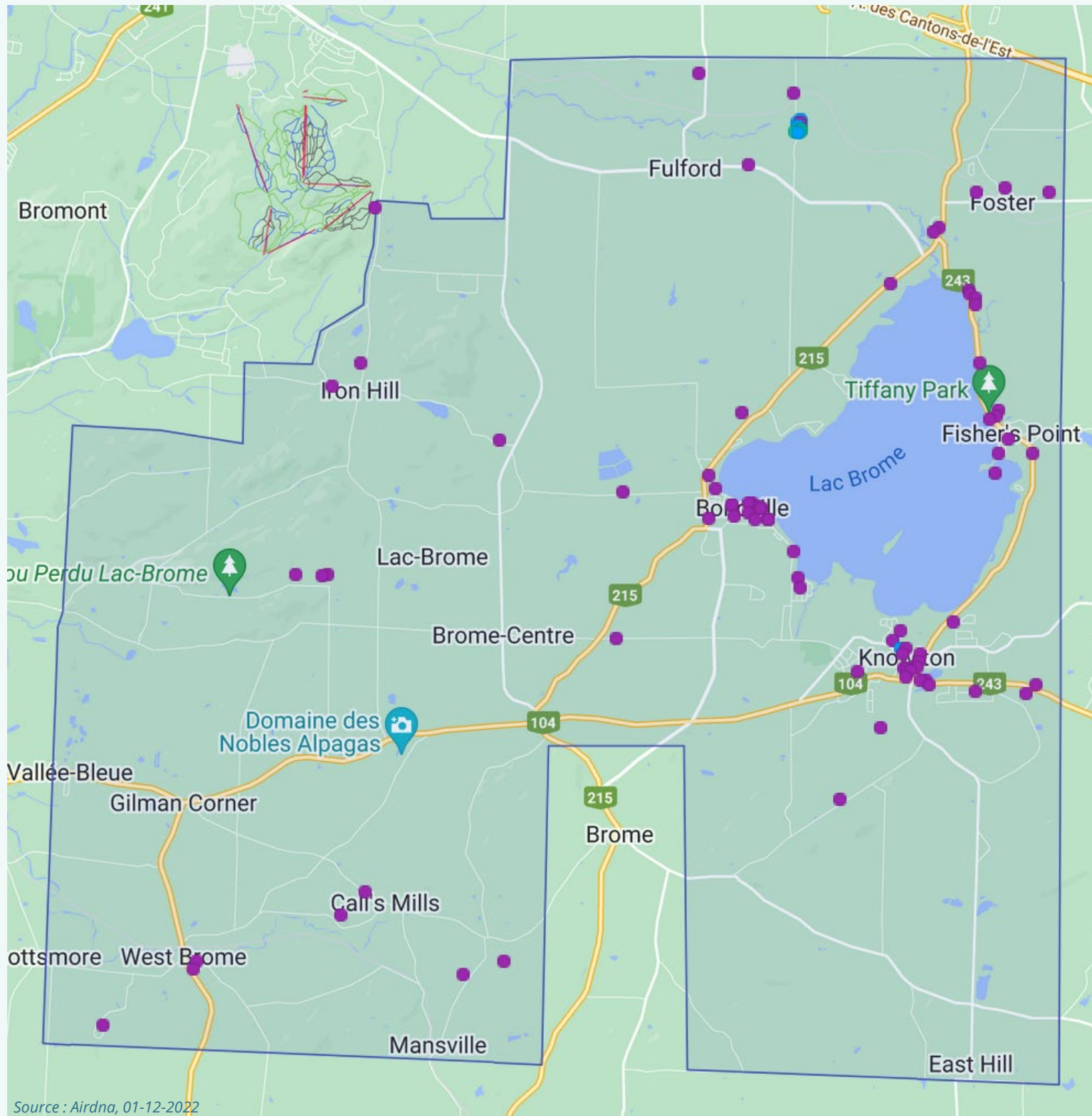
INTERDIRE LA LCT PAR ZONE (SUITE)

Suggestions de zones/secteurs où interdire :

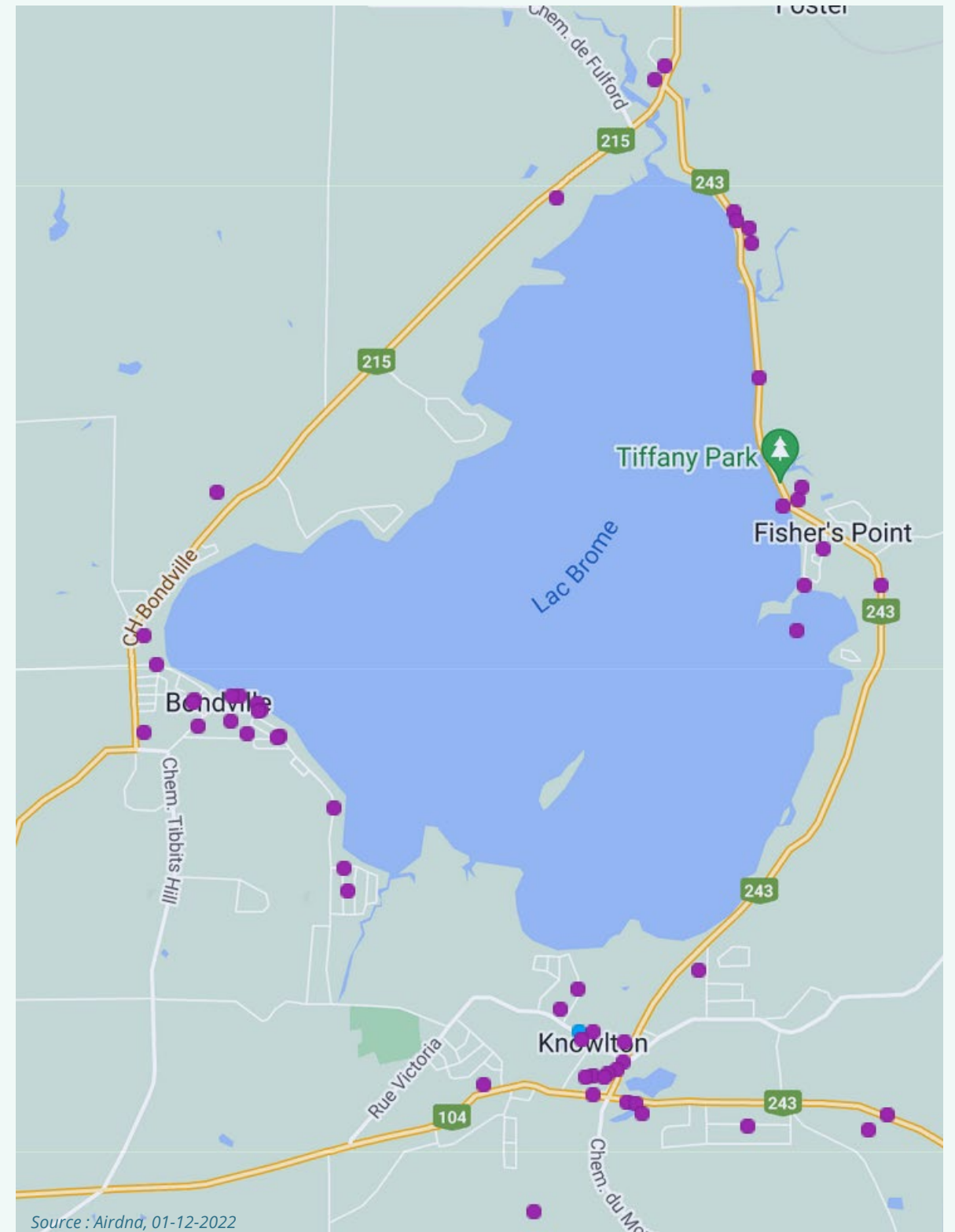
- Dans les zones résidentielles;
- Les zones desservies par les services municipaux;
- Les zones où 75% des propriétés sont des résidences principales;
- Partout sauf dans les zones récréotouristiques.

Suggestions de zones/secteurs où permettre :

- Dans les zones commerciales;
- Autour du lac;
- Autour du lac, mais en excluant les propriétés qui ont un accès partagé au lac;
- Les zones en forêt ou possédant un milieu naturel particulier;
- Les zones récréotouristiques – **Quelles sont-elles?**



Source : Airdna, 01-12-2022



Source : Airdna, 01-12-2022

ENCADRER LA LCT PAR CONTINGENTEMENT

Rappelons que le contingentement permet de prévoir, par zone ou groupe de zones contiguës:

- Le nombre maximal d'immeubles destinés à la location court terme dans les résidences principales et/ou secondaires;
- La distance minimale qui doit séparer les immeubles ou les terrains.

ENCADRER LA LCT PAR CONTINGENTEMENT (SUITE)

Limiter le nombre maximal d'immeubles destinés à la LCT dans les résidences secondaires :

- Limiter le nombre de permis alloué à la LCT par zone, par km² ou par quartier est une avenue pertinente pour plusieurs membres du comité, mais pour certains ceci est trop discriminatoire;
- VLB doit limiter à un seul permis de LCT par propriétaire et interdire les inc.;
- Les membres qui sont en accord avec ce type d'encadrement pensent que VLB doit tenir un registre des permis de LCT et le mettre à jour régulièrement afin d'être en mesure de s'ajuster selon l'évolution de la situation.

ENCADRER LA LCT PAR CONTINGENTEMENT (SUITE)

Déterminer la distance minimale qui doit séparer les immeubles ou les terrains qui ont le droit de faire de la LCT :

- L'encadrement par superficie de terrain n'est pas une mesure qui doit être privilégiée selon la majorité des membres du comité. En effet, selon plusieurs cela n'a pas d'effet sur la préservation de l'esprit communautaire et est discriminatoire. Tous considèrent que l'encadrement par zone est plus adapté;
- Les quelques membres qui sont d'accord avec cette mesure soulignent que ce type d'encadrement permet de préserver la quiétude du voisinage. Conserver une superficie et distance en plus d'une gestion par zone?

APPROCHE NON RÉVOLUE

LIMITER LA LCT À UN NOMBRE DE JOURS / DE WEEKENDS PAR ANNÉE

- La majorité des membres pensent que d'avoir une disposition dans le règlement qui limite le nombre de jours ou de weekends par année pour faire de la LCT n'est pas une solution viable. Selon eux, c'est une façon de contrôler la LCT qui est trop complexe à gérer;
- Pour d'autres, il faut trouver un moyen d'éviter la location de tous les weekends pour conserver le caractère accessoire de l'usage.

APPROCHE NON RÉSOLUE

LA GESTION DES NUISANCES

Interdire les spa et les feux d'artifices :

- Certains membres pensent que d'interdire les feux d'artifice est un élément de solution afin de réduire les nuisances liées aux fêtes dans les LCT. Toutefois, cette mesure n'est pas suffisante en soi pour empêcher complètement le bruit occasionné par les fêtes le weekend;
- En ce qui concerne l'interdiction des spas, plusieurs membres ne semblent pas être en accord avec cette mesure qui serait difficile à faire appliquer;
- Pour certains membres du comité, le bruit n'est pas un enjeu exclusif à la LCT et s'applique à l'ensemble du territoire.

LA GESTION DES NUISANCES (SUITE)

Encadrer le nombre de case de stationnement :

- Pour certains membres du comité, (1) stationnement par chambre en location n'est pas suffisant. Il faut prévoir une place de stationnement supplémentaire pour les visiteurs;
- Certains membres suggèrent que la délivrance du permis LCT soit conditionnelle à ce que la propriété ait une offre de stationnement (1 stationnement / chambre en location);
- D'autres membres rappellent l'importance d'interdire le stationnement sur rue afin d'éviter les nuisances liées au stationnement dans les LCT.

LA GESTION DES NUISANCES (SUITE)

La suspension des permis de LCT :

- Plusieurs membres du comité suggèrent que le règlement comprenne une disposition par rapport à la suspension des permis de LCT;
- En effet, il est suggéré qu'après trois plaintes, le permis de LCT soit retiré au propriétaire;
- Il est à noter qu'avec l'entrée en vigueur de la nouvelle loi en mars prochain, le ministère du Tourisme peut suspendre un permis à la demande d'une municipalité si le propriétaire d'un établissement d'hébergement touristique est reconnu coupable de deux infractions en matière de nuisances, de salubrité ou de sécurité.

LA GESTION DES NUISANCES (SUITE)

Autres types d'encadrements suggérés par les membres du comité :

- Modifier le règlement sur les nuisances de VLB afin d'avoir des sanctions plus sévères par rapport aux nuisances sonores après 23h;
- Ne pas permettre la LCT sur les propriétés qui ont un accès partagé au lac;
- Mettre en place une réglementation au niveau des décibels dans les quartiers résidentiels comme dans d'autres villes.

BILAN DU QUESTIONNAIRE : VOLET ADMINISTRATIF

LA PROCÉDURE DE DÉNONCIATION

- Pour plusieurs des membres du comité, il est pertinent que la Ville ait une procédure de dénonciation des usages illicites sur son site web, étant donné que les recours de Revenu Québec ne sont pas suffisants selon eux;
- Pour d'autres membres, les recours de Revenu Québec sont suffisants pour faire la gestion des usages illicites;
- La tenue d'un registre des permis et des inspections de LCT par VLB est souhaitée par plusieurs des membres du comité.

FAIRE APPLIQUER LA RÉGLEMENTATION

Mécanismes suggérés par les membres du comité :

- Faire signer un contrat de location entre les clients de l'hébergement (RT ou RP) et le propriétaire qui fait la LCT pour faire respecter les règles de bon voisinage;
- Mettre sur pied un plan de communication qui décrit les règles de manière claire;
- Émettre des rappels et avis de respect de la réglementation en début de saison;
- Engager un inspecteur ou agent de fin de semaine pour la surveillance / se doter d'un nombre suffisant d'inspecteurs;
- Accompagner les propriétaires avant la délivrance du permis pour les sensibiliser à la gestion des nuisances occasionnées par la LCT;
- Tenir un registre avec les coordonnées des locataires en ligne.

FAIRE APPLIQUER LA RÉGLEMENTATION

Pistes de solution pour éviter trop de dépenses selon les membres du comité :

- Il faut que le règlement mis en place soit assez simple pour éviter trop de ressources en effectifs;
- Réinvestir une partie des taxes ou des pénalités pour engager un employé supplémentaire;
- Engager une entreprise de surveillance seulement pendant la période estivale;
- Sensibiliser la communauté à leur pouvoir de dénonciation;
- Avoir une plus grande surveillance de la part des premiers répondants;
- Engager un stagiaire pour dénoncer les usages illicites, les nuisances, les propriétaires multiples et les compagnies propriétaires.

LA TAXATION DE LA LCT

- Selon les membres un meilleur encadrement de la LCT permettra de taxer adéquatement à des fins commerciales et permettra d'aller récupérer les revenus perdus par les locations illicites;
- Plusieurs membres considèrent que la LCT dans les résidences secondaire est une forme de commerce et que celles-ci doivent donc être taxées en conséquences;
- Pour d'autres, il n'est pas juste de taxer les propriétaires qui veulent louer leur chalet que quelques journées par année de manière accessoire;
- Par ailleurs, certains membres soulignent que les revenus perdus par la Ville ne constituent pas une priorité en comparaison à la quiétude du voisinage et la préservation de la communauté des résidents permanents de VLB. Le règlement doit servir prioritairement l'intérêt des propriétaires de Lac Brome selon eux.

L'IMPACT SUR LE MILIEU HÔTELIER

- Le comité recommande de prévoir une discussion avec les hôteliers sur l'impact de l'Airbnb;
- Certains membres pensent qu'il faut continuer d'encourager et revitaliser, s'il y a lieu, ces autres établissements d'hébergement touristiques qui contribuent à l'économie locale de VLB;
- Pour d'autres membres, le milieu hôtelier est complémentaire à la location de chalet à court terme et cette situation ne nécessite pas d'action de la part de la Ville;
- La LCT de chalet et la location d'une chambre d'hôtel répondent à deux types de clientèles différents selon certains des membres du comité.

L'IMPACT SUR L'ABORDABILITÉ

- Pour plusieurs, la question du logement abordable n'est pas liée à la location court terme. En termes d'accessibilité à la propriété, les zones propices aux premiers acheteurs ne semblent pas être une solution adéquate pour l'encadrement;
- Certains pensent que l'interdiction de la LCT dans les quartiers résidentiels de manière générale peut pallier en partie aux problèmes d'abordabilité;
- L'idée des redevances pour financer le logement abordable n'est pas retenue.



VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROME LAKE

Procès-verbal de réunion

Atelier 4 – Ville de Lac-Brome

Comité location à court terme

Mardi 13 décembre 2022, 19h00, Centre Lac-Brome

Séance de travail sur les pistes de solutions et recommandations du comité

Le présent procès-verbal vise à identifier les points essentiels discutés lors de l'atelier 4 entre JFLV consultants et le groupe de citoyens impliqués dans la démarche de consultation sur la location à court terme (LCT). Il ne représente pas un verbatim des discussions tenues, mais vise à conserver certains éléments importants pour les prochains ateliers. La présentation PowerPoint sera aussi accessible.

Rappel de la démarche de consultation

La démarche de consultation prend la forme de quatre ateliers dans le but de permettre aux groupes d'intérêt de s'entendre et partager leur point de vue. L'atelier 4 avait pour but de présenter le bilan du questionnaire rempli par les membres du comité et de discuter des différents points avec eux. Rappelons que le questionnaire était basé sur les préoccupations abordées à l'atelier 3 et sur les pistes de solutions en lien avec ces préoccupations. L'atelier 4 avait également pour but de faire ressortir les éléments prioritaires à prendre en compte afin de pouvoir proposer des principes pour la stratégie réglementaire.

Bilan du questionnaire

JFLV souligne que le bilan du questionnaire a été réalisé de manière à faire ressortir les opinions des membres sur les différentes questions abordées, ainsi que de pouvoir discuter des éléments non résolus pendant l'atelier. Si les membres pensent que des éléments ont été oubliés, ils sont invités à communiquer avec JFLV.

L'interdiction par zone et la question des zones à caractère récréotouristiques

L'interdiction par zone est un mécanisme d'encadrement qui a été soulevé par la majorité des membres à l'intérieur du questionnaire. Toutefois, tous ne s'entendent pas sur les endroits où la LCT devrait être permise et où elle devrait être interdite.

Il est important de mentionner que la discussion porta ici sur la location court-terme des résidences. La question des résidences principales est discutée dans le prochain point.

L'interdiction dans les zones desservies ou dans les zones résidentielles n'est pas envisageable parce que ces zones sont trop hétérogènes, ce qui représente une forme d'injustice.

Certains membres proposent de permettre la LCT autour du lac en excluant les propriétés qui avaient un accès partagé au lac. Toutefois, après discussion avec les membres, le partage d'accès au lac avec des clients d'Airbnb est trop difficile à contrôler par la Ville et doit plutôt être fait entre associations de propriétaires.

JFLV aborde ensuite l'idée de permettre la LCT dans les zones à caractère récréotouristique et demande aux membres du comité de les identifier sur une carte présentée à l'écran, les secteurs suivants sont abordés :

- **Centre-ville de Knowlton** : usages mixtes, pourrait être permis dans les zones commerciales uniquement;
- **Secteur Rock-Hill (vers Bolton-Ouest)** : Zone résidentielle avec de très grands terrains, il faudrait avoir le point de vue des résidents de ce secteur avant de l'interdire ici. Pour d'autres, si secteur résidentiel, on doit alors l'interdire;
- **Secteur Chemin Saint-Paul - Conférence** : Secteur résidentiel, mais à distance de marche de la plage. Opinions divergentes;
- **Domaine Brome, Fisher's Point, Robinson Bay** : Secteur plus dense, manque de stationnement, donc pas trop en faveur de le permettre ici;
- **Lakeside jusqu'à Argyle** : Zone plutôt résidentielle selon les membres, même si près du lac;
- **Le secteur de la rue Saint-Andrew** : Pas de caractère récréotouristique;
- **Call's mills – West Brome** : peut-être le permettre puisque les terrains sont plus espacés, mais avec surveillance par les inspecteurs municipaux.

Certains membres remettent en question le fait qu'il doit y avoir un accès au lac dans les zones où la LCT serait permise. JFLV souligne qu'il y a peu de gens qui ont accès à un lac ou une plage au Québec et que de donner cet accès est une façon d'attirer et maintenir les touristes à VLB dans une optique d'économie de partage.

Une distinction est faite entre le récréotourisme et la villégiature par certains membres. Selon eux, VLB appartient plutôt à la deuxième catégorie et considèrent qu'il n'y a pas vraiment davantage à permettre la LCT sur le territoire et proposent qu'elle soit complètement interdite. Cinq (5) participants supportent ce point et ne pensent pas que l'encadrement par zone soit même un scénario à retenir.

JFLV propose que la LCT dans les résidences secondaires soit alors permise au cas par cas puisqu'il est trop difficile de déterminer une zone où la permettre. En effet, permettre l'usage de plein droit rend le contrôle beaucoup plus difficile. Ce type d'encadrement, dit discrétionnaire, donnerait la chance à tout le monde de déposer sa demande, qui serait évaluée selon certains critères. Certains membres soulignent qu'il faudra bien communiquer l'information aux citoyens et les éduquer sur la question si on souhaite que cette approche fonctionne et qu'elle ne soit pas jugée discriminatoire.

Enfin, JFLV explique que le contexte de VLB est différent des autres villes qui réglementent par zones comme Bromont par exemple. L'historique de la ville, qui résulte d'une fusion en 1971 de 7 municipalités et hameaux villageois, fait en sorte que le découpage du zonage est particulier et ne permet pas vraiment de départager le résidentiel de la villégiature à l'intérieur d'une zone. La Ville souligne d'ailleurs que 80% des habitations à VLB sont des résidences principales et qu'il n'y a pas de zones où il y a une majorité de chalets, ce qui complexifie davantage la tâche de réglementer par zone.

Il n'y a donc pas de consensus sur des zones où la location court-terme des résidences secondaires devrait être autorisée.

La LCT dans les résidences principales vs secondaires

JFLV questionne les membres sur l'idée que la LCT dans les résidences principales devrait aussi être interdite dans les zones où on ne permet pas la LCT dans les résidences secondaires.

Après discussions, la majorité des membres considèrent que la LCT dans les résidences principales ne devrait pas être interdite si elle est bien surveillée (registre, affichage d'un certificat obligatoire, etc.), alors que c'est l'inverse pour la LCT dans les résidences secondaires.

JFLV rappelle que le projet de loi du gouvernement provincial a été construit dans l'optique de permettre la LCT dans les Résidences principales pour que les familles puissent arrondir leur fin de mois. Plusieurs membres sont d'accord avec ça, mais soulignent l'importance que l'usage ne devrait pas justifier un investissement. D'autres membres ne sont pas en accord avec cette idée de faire de la LCT pour pouvoir arrondir ses fins de mois.

Pour certains membres, il n'est pas possible pour la Ville de définir quand une résidence principale est adaptée à faire de la LCT ou non, ce qui complexifie la tâche de la permettre dans certaines zones et de l'interdire dans d'autres. Ainsi, si la Ville souhaite la permettre, ça devrait être dans toutes les zones.

Un membre indique qu'il considère que cet usage ne devrait pas être autorisé sur le territoire.

La gestion des nuisances et les usages illicites

La Ville souligne que les nuisances et la quiétude du voisinage ne sont pas des enjeux exclusifs à la LCT et qu'elle souhaite s'attaquer plus sérieusement à ce problème en 2023. À l'extérieur du comité, plusieurs demandes ont été faites auprès des élus concernant la gestion des nuisances à VLB.

La Ville est aussi d'accord pour dire que la dénonciation avec Revenu Québec des LCT dérogatoire n'est pas facile et que parmi le positionnement de la Ville sur les nuisances, des mesures de vérifications en temps réel devraient être prévues avec une meilleure surveillance terrain. La quiétude des lieux et l'esprit de communauté sont importants pour VLB.

Certains membres proposent qu'un logiciel soit mis sur pied par la Ville afin que les citoyens puissent avoir accès en temps réel aux propriétaires qui ont des permis de LCT. Ces permis pourraient être donnés un nombre maximal de fois par année par propriétaire. Cette plateforme pourrait permettre aux citoyens de dénoncer plus facilement les usages illicites et les nuisances causées par certains délinquants qui louent des chalets. De plus, selon JFLV, même si la CITQ possède son système de dénonciation, rien n'empêche que VLB mette en place son propre système local. Puisque le volet de la communauté est un point important pour les membres du comité, c'est une mesure qui pourrait permettre de sanctionner les mauvais propriétaires et d'éviter les locations tous les weekends dans les quartiers résidentiels.

L'encadrement réglementaire de la LCT par contingentement

Bien que la LCT tous les weekends devrait être évitée, son contrôle par un nombre de jours permis par année est trop complexe plusieurs des membres. Un membre suggère la tenue d'un registre autonome dont la responsabilité reposerait sur les épaules du locateur.

D'autre part, tous les membres sont d'accord pour dire que les compagnies qui font de la LCT ne devraient pas être permises.

JFLV souligne que si la LCT était permise au cas par cas (approche discrétionnaire), un des critères pour les demandes pourrait être lié à la distance entre les propriétés ou l'exigence d'une bande boisée pour réduire les nuisances et préserver la quiétude du voisinage. Cette approche pourrait aussi prévoir des conditions de dépôt, comme une lettre signée des voisins confirmant qu'ils sont en accord avec la demande.

L'impact sur l'hôtellerie

JFLV confirme qu'une des recommandations au conseil sera d'ouvrir une discussion avec des représentants du milieu hôtelier de VLB afin de comprendre leurs besoins ainsi que l'impact de la location court terme sur leur entreprise.

Autres points pertinents abordés

Il sera important de communiquer et sensibiliser les citoyens afin qu'ils puissent bien saisir les enjeux liés à la LCT, le nouveau projet de loi du gouvernement provincial, la distinction entre résidence principale et résidence de tourisme ainsi que leur recours pour dénoncer les usages illicites.

Prochaines étapes

JFLV de son côté a déjà commencé à identifier des principes basés sur les idées des membres en vue de la stratégie réglementaire. Ces principes seront bonifiés en plusieurs scénarios de règlements (interdiction totale, usage permis au cas par cas, etc.) qui seront présentés aux élus et la stratégie réglementaire sera partagée au comité avant que tout règlement soit adopté. Un.e membre demande si des représentants des comités peuvent assister aux échanges avec les élu.e.s, mais ce point n'est pas retenu.

La priorité est d'avoir une ligne directrice concernant la LCT dans les résidences principales avant l'entrée en vigueur du nouveau projet de loi en mars 2023. En contrepartie, le bilan des ateliers démontre que la question de la LCT dans les résidences secondaires est complexe dans le cadre réglementaire de Lac Brome et aucune solution simple aux préoccupations soulevées n'a émergé des échanges.

ANNEXE 1 : BILAN DU QUESTIONNAIRE

Objet

Ce document comprend tous les extraits des questionnaires auxquels ont répondu les participants du « comité citoyen sur la location courte durée de Lac Brome ».

Les réponses ont été intégrées de manière brute pour permettre à tous les participants de voir l'ensemble des positions, sans ordre de priorité ou degré d'importance.

Chaque réponse est présentée de manière anonyme en guillemets pour séparer les répondants.

Un document synthèse sera présenté lors de l'atelier prévu le mardi 13 décembre en présentiel à 19h00 au centre communautaire de Lac Brome.

Pour plus d'information : jfvachon@jflvurbaniste.com

Table des matières

Préoccupation 1 et 11	2
Préoccupations 2 et 7.....	5
Préoccupations 3 et 9.....	10
Préoccupation 4.....	13
Préoccupations 6, 10 et 12	15
Préoccupation 8	20
Autres commentaires.....	21

Préoccupation 1 et 11

La location court terme illicite fait par certain.e.s propriétaires (sans autorisation de la Ville/CITQ) et le contrôle des fausses résidences principales :

1. Est-ce que vous pensez que l'encadrement réglementaire va faciliter le contrôle?

« Oui, cela permettra plus de contrôle car cela crée une obligation légale et morale de se conformer même si tous les incidents peuvent ne pas faire l'objet d'une enquête en raison du manque de ressources. »

« Tout encadrement facilite le contrôle, mais tout dépend du règlement et du budget de la ville pour embaucher un (des) inspecteurs (semaine et fin de semaine) »

« Absolument – mais ce doit être bien concocté. Je pense que tout passe par un bon plan de communication CLAIR et EXPLICITE pour tous les résidents du Lac Brome... Personne ne comprend trop le règlement. Vous devez ouvrir un onglet accessible pour tous avec les règlements. »

« Oui. L'affichage du permis est un premier pas essentiel. Il peut être sujet à une contravention. Les voisins doivent comprendre leur rôle et oser prévenir la ville en cas d'absence de permis. »

« Non, je ne crois pas. La ville a démontré son inhabilité à faire le contrôle actuel des locations à court terme, et ajouter des éléments à la réglementation ne fera qu'augmenter la complexité ainsi que le nombre de contrôles à faire, qui pourrait s'avérer très ardu selon la liste qui sera émise. »

« Oui et Non.

Oui, si la ville se dote de ressources suffisantes pour faire ce contrôle et si les résidences principales sont obligées à avoir la pancarte CITQ.

Non, si les exigences sont restrictives et/ou difficile d'application/, ce qui amènera plusieurs propriétaires à faire de la location court terme illicite. »

« Je pense que cela va aider, mais je ne pense pas que nous adressons le vrai problème avec l'encadrement (ex : 34 CITQ vs + de 100 illicites). Idem pour la nuisance sonore. Nous règlement pour 34 CITQ alors que la nuisance sonore est pour l'ensemble des citoyens. Je crois que la ville devrait prendre avantage de faire un règlement pour la nuisance sonore pour l'ensemble du parc immobilier et non seulement 34 établissements. »

« Oui. »

« Tout dépendra des moyens que la ville sera prête à investir pour le faire respecter. »

« Un meilleur encadrement réglementaire va sûrement faciliter le contrôle, mais VLB n'a pas vraiment les ressources nécessaires ni l'argent pour faire appliquer les réglementations, mais s'il y a une nouvelle réglementation elle se doit d'être plus sévère

avec des amendes d'infractions très élevées pour les contrevenants et des interdictions de locations après 1 infraction (perte de permis).

Limite de 25 locations sur tout le territoire et pas dans les zones résidentielles seulement dans les zones touristiques ou commerciales établies. »

« Oui. »

2. Quel est l'impact des résidences principales qui n'auront pas à afficher le logo CITQ à l'extérieur? Vont-elles rendre le contrôle plus difficile?

« VLB peut-elle exiger par règlement que les résidences principales offrant des locations à court terme aient également besoin d'un CITQ (ou Permis VLB) pour être affichées? »

« Plus difficile, c'est certain. Comment un voisin saura s'il a un permis? Je crois que personne ne se donnera le travail de vérifier sur le site CITQ »

« Pas d'intérêt pour moi (pour résidences principales). »

« C'est un enjeu, mais ce risque concerne probablement peu de résidences car le problème vient surtout des personnes qui multiplient les résidences pour faire du AirBnb : elles ne pourront pas transformer toutes leurs propriétés en résidence principale ... Pour les autres, les règlements de nuisance s'appliquent quand même, et la possibilité de prévenir Revenu Québec aussi. Le voisinage a aussi son rôle à jouer. »

« Absolument ! Autoriser la location à court terme sera déjà un défi à la ville pour en faire le contrôle avec une réglementation révisée. Cette nouvelle loi gouvernementale ajoutera une complexité à la location à court terme dans les municipalités. Le propriétaire pourra ainsi désigner sa maison secondaire comme résidence principale et en faire la location comme il l'entends. J'ai exactement ce scénario chez moi avec un résident dont la résidence principale est à St. Lambert mais qui a soumis au gouvernement son adresse sur la rue Pics Bois à Foster comme sa résidence principale.

Comme il a déjà été amendé par la CITQ suite à des locations de moins de 30 jours, il attend que ce règlement pour refaire la location de sa propriété sur la rue Pics Bois à Foster. »

« Probablement certains propriétaires qui font la location court terme avec leur résidences secondaire vont la rendre résidence principale et oui ça sera difficile à contrôler. »

« Je ne pense pas puisque gérer par le gouvernement et dans tous les cas personne présentement ne prends avantage à l'affichage ou non. A preuve aucune plainte à la CITQ ou à la ville. »

« Oui ce sera difficile de contrôler les principales si l'affichage n'est pas obligatoire. Au minimum, ils devraient afficher quand ils louent. »

« Je ne comprends pas le propos de cette question puisque nous choisissons de nous concentrer sur les résidences secondaires. »

« Cela ne sera pas évident, plusieurs règles doivent être mises en place et comment contrôler et savoir s'il y a location et s'il n'y a pas de logo CITQ à l'extérieur ???

Je suis donc pour l'affichage extérieur obligatoire afin de permettre une identification facile de la vocation de l'établissement et un meilleur contrôle. »

« Pas significatif. »

3. Est-ce les recours de Revenu Québec sont suffisants à ce niveau ? La Ville ne devrait-elle pas aussi avoir une procédure similaire concernant l'usage sur son site web?

« VLB devrait offrir un outil similaire sur son site internet. »

« Je suggérerais de limiter à 2X/an la location d'une résidence principale. La ville devrait toutefois tenir à jour un registre manuel. La suggestion de faire des vérifications aléatoires, je n'y crois pas. Trop peu serait vérifiés. »

« Absolument – la ville devrait investir et faire des suivis sur le web afin de démontrer le sérieux du processus. »

« Je pense que la ville devrait avoir sa procédure. »

« Oui absolument, le tout devrait être intégré à la location à court terme. Encore une fois le tout demandera des ressources supplémentaires au niveau de la ville, alors une réglementation de location à court terme devra être simple et facile à contrôler. »

« Non ça ne sera pas suffisant comme vous avez pu le tester, la ville pourra effectivement se doter de sa propre procédure, idéalement faudra avoir une collaboration étroite entre la ville et le gouvernement là-dessus, ça sera bénéfique pour l'ensemble des municipalités. »

« Je crois que RQ (Revenu Québec) a tous les pouvoirs nécessaires pour gérer cela. Je crois cependant qu'une plus grande proximité entre l'administration du Lac Brome et RQ est souhaitable afin de partager les informations pertinentes. »

« La seule façon d'attraper les fautifs, c'est par les annonces en lignes. Sur ce point, la ville devrait de faire un devoir de fournir des pistes de fautifs pour faciliter la tâche de Revenu Québec. »

« Je ne crois pas en la délation, mais en la régulation. De tout façon le réel problème étant le tapage nocturne, il suffit d'appliquer les règlements municipaux déjà existant. »

« Les recours ne sont pas assez suffisants et la lenteur bureaucratique gouvernementale n'est pas tellement efficace. Porter plainte sur le site de la CITQ n'est pas si facile pour un simple citoyen qui veut dénoncer. VLB devrait aussi avoir un espace

consacré à la location à court terme sur le site web de la ville avec une procédure simple pour la dénonciation des contrevenants et l'enregistrement pour les plaintes sur la location à court terme. »

« Oui. »

4. Il y a d'autres enjeux fiscaux qui s'appliquent à la déclaration d'un RP – est-ce que le jeu en vaut vraiment la chandelle?

« Cela ne doit pas être compliqué et onéreux. »

« Pour plusieurs, oui, ça en vaut la peine. »

« Non – ce n'est pas notre mandat. »

« Je pense que ça concernera peu de cas. »

« Difficile à répondre, pas assez de données là-dessus. Mais je dirais que non. »

« Le permis CITQ obligatoire et bien contrôlé/vérifier est une réelle façon de décourager les fausses résidences principales qui veulent louer en plus. Je pense que les fausses RP qui servent à masquer du gain en capital ne vont tout simplement pas louer ou se confirmer à moins qu'une surveillance très active soit mise en place. »

« Oui dans le cas où un propriétaire envisage de vendre prochainement. »

« Les enjeux fiscaux ne sont bon que pour ceux et celles qui font de la location à court terme, cela va entraîner plus de problèmes et de coûts supplémentaires à la Ville et vont engendrer la grogne des résidents à temps plein de VLB.

Donc le jeu n'en vaut pas la chandelle comme vous dite. »

« Non. »

Préoccupations 2 et 7

Les nuisances sonores occasionnées par les fêtes le weekend dans les chalets (party and fireworks) et la difficulté à faire appliquer la réglementation et de donner des infractions par les inspecteur.trice.s municipaux ou la police :

1. Quelles mesures additionnelles devraient être prévues? Aucun spa ni feu d'artifice?

« Les résidents sont-ils autorisés à allumer des feux d'artifice sans permis ? Je ne pense pas. Pression de voisinage des voisins pour être un bon voisin. Apprenez à connaître les voisins qui sont locataires et vice versa afin qu'ils fassent partie de la communauté et deviennent sensibles aux problèmes qui affectent le quartier. »

« Défendre les feux d'artifice serait très sécuritaire, mais cela n'empêcherait pas la nuisance sonore (party). »

« Feu d'artifice avec permis (ce qui sera refusé!), silence au SPA après 23h. »

« Pas de feu d'artifice. Les problèmes de nuisances sonores tardives relèvent toujours de la police. Retrait du certificat après 3 plaintes : oui. »

« Aucun accès au lac si cet accès est partagé avec d'autres voisins. Les accès au lac devraient être permises seulement aux propriétaires et non aux locataires. Minimum de 5,000 mètres carrés de distance avec le voisinage afin de limiter les locations des propriétés rapprochées. Afin de limiter le # de personnes dans les propriétés locatives, s'assurer que celle-ci donne accès à un stationnement (i.e. 1 chambre exige 1 stationnement).

Encore une fois tous ces contrôles devront être faits par la ville du Lac-Brome, il faudra s'assurer d'avoir les ressources nécessaires en place. »

« Les feux d'artifices devraient être interdits sur le territoire peu importe si c'est une location ou pas, ils devraient être permis dans des endroits spécifiques sous certaines conditions.

Pour les spas, c'est difficile à appliquer car les propriétaires de résidence principale en posséderont et comment réglementer leur usage? Tout est dans la sévérité des peines pour les propriétaires et pour les locataires qui font du bruit.

Il pourra par exemple être exigé aux propriétaires qui louent d'avoir une ou des caméras extérieures ce qui permettra de valider l'achalandage ou si party se fait à l'extérieur hors heures permises. Il pourra aussi exiger d'avoir un détecteur de bruit qui avise quand le niveau sonore est inacceptable.

Il faudra aussi que les propriétaires exigent d'avoir un dépôt pour une caution et informe leur locataire que s'il ne respecte pas le règlement la caution ne sera pas remise.

Je pense que ces mesures peuvent participer à décourager les locataires qui ont l'intention à ne pas respecter les règlements et ça permettra aux propriétaires d'agir avant que ça dégénère et que la ville soit obligée d'intervenir. »

« Je pense encore une fois que la nuisance sonore est l'enjeu primordiale mais pas seulement pour les établissements locatifs, pour tout le parc immobilier et ses citoyens. Je crois qu'un règlement seulement sur ce sujet serait souhaitable. (Personnellement, les problématiques vécues de mon côté sont avec des propriétaires occupants faisant le party). Avoir un règlement de type 1^{ere}, 2^e et 3^e infractions (ex 250\$; 500\$; 750\$ etc) et pouvant être dispensé par un inspecteur, police ou autre serait souhaitable pour l'ensemble des citoyens. »

« L'idée de la règle d'interdire la location à ceux qui ont des spas est complètement ridicule, compréhensible oui, mais ridicule malheureusement et à oublier.

Interdire les feux d'Artifice est peut-être une idée périphérique et acceptable. »

« Juste investir dans l'application des règlements !! Et ceci s'applique à l'ensemble des personnes du territoire. L'immense majorité des plaintes s'adresse à des propriétaires occupants ou des locataires. »

« Aucun feu d'artifice sans permis obligatoire avec conditions de sécurité exigées et pénalité aux contrevenants.

Permis \$ pour un spa avec réglementation.

Mise ne place d'une réglementation au niveau des décibels dans les quartiers résidentiels (voir ville de Montréal et Québec). »

« Spa ok, Feux d'artifices non permis. »

2. Quel genre de mécanisme serait le plus efficace afin de faire appliquer la réglementation?

« Assurez-vous que les règles et que les attentes sont claires. Les locataires devraient signer un contrat de location avec la ville qui décrit les règles et les obligations du propriétaire locatif. »

« Permettre dans les zones zonées COMMERCIALES, là où un commerce est permis. LCT est un commerce. »

« Plan de communication clair sur le web ! Avis au début des saisons – Tempo »

« Un inspecteur/agent de fin de semaine. Une obligation de déclarer les locations à la ville avant l'arrivée des vacanciers. »

« Un département à la ville du Lac Brome devra être mis sur place afin de bien gérer la réglementation, ce qui causera des dépenses additionnelles à la ville. »

« Tel que suggéré dans la question précédente, je pense qu'il faut prévoir des clauses type que les propriétaires devront avoir dans leur règlements ou contrat de location, ils doivent par exemple traiter ces préoccupations et d'autres comme (bruit, stationnement, visites, voisinage, dépôt de caution ...).

Je propose aussi de prévoir un accompagnement pour les propriétaires avant de leur donner le permis et s'assurer qu'ils sont équipés des moyens pour le contrôle/surveillance des nuisances.

Se doter d'un nombre suffisant d'inspecteurs et leur donner du pouvoir. »

« Demander aux inspecteurs de la ville qui vérifient la présence d'annonces sans permis CITQ de vérifier que les annonces légitimes sont toujours d'au moins 3 nuits. »

« La ville a investie dans une équipe de sécurité « surdimensionnée » pour faire respecter les quotas à la plage, elle n'a qu'à utiliser le même procédé pour régler les problèmes. »

« Inspecteurs municipaux. »

**3. Est-ce possible de gérer le nombre de weekends où la location est possible?
Max 1 ou 2 par mois? Le 182 jours ne fait pas l'unanimité.**

« Ceci est censé être une activité secondaire à cet endroit, alors limitez le nombre de week-ends disponibles à la location. Location uniquement à la semaine, maximum 26 semaines (dont 26 week-ends). »

« À moins de tenir un registre, je ne vois pas comment faire. Il y a tellement de façon de tricher et de s'entendre secrètement avec le locataire. »

« Non. »

« C'est compliqué de demander moins de 182 jours et surtout de le contrôler (sauf s'il faut déclarer les locations en temps réel). Mais je comprends que c'est un enjeu pour ceux qui subissent des nuisances. 3 fins de semaine par mois ?? 3 semaines max chaque mois d'été ? »

« Réalistement non, beaucoup trop de gérance et va demander beaucoup trop de ressources. Le tout créera encore plus de frustration pour les résidents du Lac Brome qui auront comme perception que la ville est irresponsable, le tout donnera une mauvaise crédibilité à la ville, et pourrait s'ensuivre de départs de résidents secondaires dans d'autres villes. »

« Je pense qu'il sera impossible de contrôler le nombre de fin de semaine et de jours de location. Il y a énormément de plateformes de location. La location se fait aussi par du bouche-à-oreille et pas juste sur les plateformes de location. En plus, Il y a des groupes d'amis de collègues, des familles qui reviennent d'année en année et qui ne réservent pas par les plateformes de location. Il y a aussi des propriétaires qui font un mix de location court terme et des locations de saison (plus de 30jours).

Je pense aussi que quelqu'un qui loue sa maison ou son chalet 182 jours pendant la saison estivale n'a pas le même impact sur le voisinage que quelqu'un qui loue sa maison l'hiver où tout se déroule à l'intérieur.

À mon avis cette mesure sera inutile. »

« Très difficile. C'est du micro-management mais la police de l'affichage pourrait faire une revue trimestrielle des affichages et donner un avertissement à ceux qui ont affiché plus de 182 jours.

Mais ceci n'est pas la priorité je pense. Il faut surtout limiter à une propriété par personne ou par couple sur le territoire et pas permettre les achats par des compagnies. En fait, une personne pourrait avoir deux maisons sur Lac Brome et les louer à 50% et elle serait toujours légal. Mais ce serait la limite de la loi. »

« Non. Car cela détruirait tous les aspects positifs de l'apport de touristes en réduisant les possibilités de location. Ceci ne réglerait en rien les problèmes de Party, et cela pourrait même les augmenter puisque en réduisant les possibilités de louer on inciterait les prix à monter et les clients / touristes voudront profiter au Maximum de leur séjour. »

« Oui, pour les secteurs permis pour la location. »

« 182 est beaucoup trop cela pourrait être tous les weekends. »

4. Comment éviter trop de dépenses dans l'encadrement (ex: municipalités qui font appel à des entreprises de sécurité privées)?

« Les citoyens vivant dans le quartier doivent être actifs pour définir les attentes et s'assurer que les locataires respectent une politique de bon voisinage qu'ils auront signée dans le cadre de l'obtention d'un permis du VLB. Ceci est également important si les locataires veulent que leurs invités se sentent les bienvenus là où ils séjournent. »

« Simplifier le tout en permettant uniquement dans les zones zonées COMMERCIALES. »

« Aux taxes payées par les résidents, je pense qu'on pourrait investir un employé mi-temps pour gérer le web, les plates-formes de locations (employés peut même possiblement travailler en télétravail). »

« Un registre obligatoire des locations représente un autre travail administratif, mais ça allègerait peut-être les inspections. »

« Il est certain qu'il ne faut pas que la facture soit refilée aux citoyens ne faisant de location – Le coût pourrait être onéreux, ce qui selon moi devrait être un point de décision pour 'autoriser la location à court terme. »

« Si les premiers répondants peuvent ajouter ça dans leurs tâches, il faudra alors leur donner ce pouvoir aussi. »

Tel qu'expliqué dans les points précédents, Il faudra éviter des règlements qui vont nécessiter énormément de ressources et d'efforts mais qui seraient à la finale pas si utile. »

« Engager un stagiaire pour dénoncer les afficheurs sans permis, les afficheurs d'une nuit, les propriétaires multiples et les compagnies propriétaires. Engager une entreprise comme Garda une douzaine de week-end dans l'été pour faire le contrôle des permis de location et du respect des lieux. »

« Si on veut collectivement qu'un règlement s'applique, il faut investir dans son application. Mais qui dit application dit pénalités dans le cas du non-respect du dit règlement. Donc les pénalités pourront financer l'application. »

« Interdire la location à court terme sur la majorité du territoire de VLB et restreindre le nombre de locations sur les secteurs récréotouristiques de la ville. »

Voir exemples des villes avoisinantes, elles ont réglementé !

Pourquoi pas nous... ??? »

« Faire Payer les usagers pour les frais du programme incluant celui d'un inspecteur(trice). »

Préoccupations 3 et 9

La préservation de l'esprit communautaire villageois de certains secteurs de la Ville et la concentration de résidences inhabitées sur une même rue :

1. Le contrôle par la superficie de terrain ne semble pas répondre aux attentes d'aucun parti, qu'en pensez-vous ?

« Même s'il est difficile de contrôler la proximité en limitant la superficie du terrain, il est clair qu'il doit y avoir une certaine séparation entre une résidence locative et le voisin immédiat, au moins autant que s'il s'agissait d'une résidence privée. »

« Aucun rapport avec l'esprit communautaire. »

« Difficile à répondre – pas d'intérêt pour moi. »

« Plutôt d'accord, ça n'apporte pas grand-chose et ça donne un avantage aux plus argentés. »

« Le contrôle de superficie peut servir à limiter le # de locations possibles à court terme surtout sur le côté de Bondville, endroit sur lequel les maisons sont très proches. Encore une fois, si l'on considère à donner aux citoyens du Lac Brome un espace de vie de qualité, on doit limiter les locations et de ce fait, la superficie peut être un élément à considérer. Tel que mentionné par un participant, ce n'est point discriminatoire mais plutôt un moyen de respecter la quiétude des résidents. »

« Le contrôle par la superficie est effectivement discriminatoire et ne permettra pas d'avoir une offre variée d'hébergement. »

Les résidences inhabitées peuvent tout simplement être des résidences secondaires où les propriétaires sont là juste les fins de semaines, et c'est possible d'avoir une concentration sur une même rue sans forcément qu'ils fassent de location court terme, seulement parce que les propriétés dans ce secteur sont plus petites et abordables. »

« Discriminatoire et ridicule. L'attrait de Lac Brome est le Lac Brome. Les propriétés du Lac sont petites en superficies, sauf pour les domaines qui valent 3M+ et ce sont là de gens qui ne louent pas. La loi du terrain est un bannissement masqué de la location. »

« Pour moi, le critère de superficie n'a pas de lien avec la nuisance sonore. »

« Effectivement, le terrain devrait avoir un minimum de 2,000 m ou 21, 500 pi et une distance de 65 pieds entre les maisons habitables. »

« Ce n'est pas justifié. »

2. Il faut donc contrôle par zone, mais quels sont les secteurs qui répondent à cette catégorie (ex: zone résidentielle)?

« Il devrait y avoir un maximum d'un bien locatif par propriétaire qui peut être loué à VLB. Seules les personnes physiques peuvent proposer des locations (Aucune entreprise). Pas de locataires commerciaux, sauf dans les zones « commerciales » où cela est déjà autorisé. Les locations à court terme ne devraient être autorisées que dans certaines zones ou certains quartiers (ou, à l'inverse, interdites dans certaines zones). Comment déterminer quelles zones ou « zones » de voisinage est une tâche difficile. »

« Là où un commerce est permis, la location court terme serait permise. La LCT est un commerce. Permettre la LCT sur Lakeside à partir de l'hôtel de ville et sur chemin Knowlton (soit autour du quartier commercial). »

« Difficile à répondre. »

« Les zones résidentielles devraient être protégées des locations court terme des RS (=sans propriétaire à côté). »

« Tout quartier résidentiel devrait faire partie de zones non locatives au Lac Brome. Les zones à considérer sont celles commerciales et autour du lac excluant les propriétés avec accès au lac qui sont partagés entre plusieurs résidents. »

« Je ne pense pas que le découpage urbain permet d'utiliser un contrôle par zone. Et je pense que ce qui est intéressant avec la location court terme c'est qu'elle permet une diversité de l'offre d'hébergement. »

« Les sections recherchées pour la location devraient être permises (Lac, Forêt, milieu naturel particulier). Les zones au centre-ville ou près des services municipaux pourraient être sans location.

Idée : Les régions de la ville qui ont plus de 75% de résidences principales deviennent automatiquement sans-location. Ça devrait régler le problème des opposants de Inverness.

Avons-nous accès à ce type d'information?

Le 75% est une idée. C'est peut-être plus ou moins? En tout cas, le tour du Lac devait devenir locatif friendly pour que le seuil choisi fasse du sens. »

« Je ne pense pas que les zones soient la solution. Surtout avec le spectre des référendums et des coûts considérables qu'ils engendraient.

« Non, aucune location court terme dans les zones résidentielles seulement dans les zones touristiques.

Vous avez omis de considérer que plusieurs d'entre nous résidents permanents avons quittés la Ville et les banlieues pour choisir de s'établir à VLB.

*** Préservons la tranquillité des lieux et continuons de profiter des grands espaces et d'une nature extraordinaire. La qualité de vie à Ville de Lac Brome est exceptionnelle, il faut à tout prix la protéger ! »

« Je ne crois pas que le contrôle par zone soit juste à cause de la conception hétéroclite des zones. »

3. Existe-t-il d'autres mécanismes qui pourraient être intéressants afin de remédier à cette préoccupation selon vous ? Exemple: dans les premières réflexions, la Ville contingentait à 50 le nombre maximal d'établissements.

« Limiter le nombre de Permis Location court terme par quartier/zone et pour l'ensemble du territoire. 50 pourrait être un bon nombre pour commencer. Plus facile à ajouter qu'à supprimer ! »

« Une limite pourrait être une partie de solution. Je proposais également de limiter le nombre dans une délimitation de km carré. »

« Non je ne pense pas que ce soit une solution...Une surveillance exhaustive des permis serait de mise plus que de gérer le nombre - un suivi auprès des propriétaires/locateurs. Présentement, ils sont laissés à eux même et se foutent des règles (certains du moins...). Absolument – surveillance des permis, surveillance des plateformes de location du lac Brome, et surtout, UN PLAN de communication clair sur votre web avisant les résidents des présentes règles. »

« Je n'aime pas l'idée de contingenter le nombre maximum d'établissements, car c'est accorder un privilège à ceux qui ont déjà le permis. Il me semble mieux de réserver le permis de louer à des personnes et interdire les sociétés (est-ce possible?). Et d'empêcher la location court terme des RS dans les zones résidentielles. »

« Absolument, très bonne idée de limiter le # de résidences permises pour la location à court terme. Actuellement, je ne crois pas que nous avons une lecture claire des résidences qui font de la location à court terme. En limitant le # total de permis autorisés pour fin de location devra être analysé et toute déviation à ce règlement, devra entraîner des amendes considérables pour non-respect de la réglementation, à nouveau le tout demandera des ressources supplémentaires à la ville. De plus, si le # de demandes est beaucoup plus grand que le # de permis autorisés, ceux refusés auront priorité l'année suivante.

En ayant une idée du nombre de permis actuels, VLB sera en mesure de déterminer approx. Si un propriétaire pourra faire une location à chaque année, au 2 ans, etc... »

« Je pense qu'effectivement le nombre maximal d'établissement pourra être fixé, mais il faudra faire une étude plus poussée pour le déterminer. Et ça devra être ajusté selon l'évolution. »

« Je pense que cet exemple une fois de plus est discriminatoire, crée une rareté et une surévaluation des maisons avec ces permis. Mieux vaut donner plein droit à une zone et interdire une autre pour des raisons logiques comme la proximité des services et/ou la forte proportion de résidences réelles principales. »

« Limiter à une unité par propriétaire afin de limiter la spéculation et obliger les propriétaires de résidence qui pratiquent la location à court terme à être joignable en tout temps, et particulièrement en fin de semaine afin qu'ils puissent intervenir pour régler les problèmes avec le voisinage. »

« Oui, mais c'est déjà trop, ce serait un compromis, mais dans des secteurs bien précis avec une réglementation très serrée et contrôlée. »

« L'émission par la ville d'un permis au locataire par la ville pour chaque location. »

Préoccupation 4

La conversion d'une partie du parc immobilier résidentiel vers la location court à terme sur un fond de crise du logement et d'accès à la propriété :

« Je pense que cette préoccupation n'est pas vraiment applicable dans notre région, c'est plus un problème des villes. Le pouvoir d'achat des gens qui achètent une résidence secondaire est souvent plus élevé que les premiers acheteurs en région. L'impact de la location court terme en région est à mon avis très négligeable. »

1. Est-ce que d'identifier les zones propices aux premières propriétés pourrait être une partie de la solution à cette préoccupation ? Où sont-elles ?

« Oui, mais je ne suis pas certain comment les identifier ? »

« Peut-être, mais VLB deviendrait délimité en fonction du revenu et de la valeur de sa propriété. Je ne crois pas que c'est l'idéal. »

« Difficile à répondre. »

« Je ne vois pas comment définir qu'une zone est plus propice qu'une autre à l'accès à une première propriété : les critères sont très personnels. »

« Oui encore une fois les quartiers résidentiels devraient être exclus de toute location à court terme. »

« Pas certain. »

« Je ne pense pas que les zones soient la solution. Et je ne pense pas que la ville du Lac-brome puisse prétendre à avoir une politique d'accès à la propriété vu la charge fiscale et le prix moyen des propriétés. »

« Oui, l'identification des zones résidentielles aux premières propriétés est une excellente solution. Pouvons-nous travailler ensemble sur ces zones? »

« Non la solution réside dans la restriction de l'usage de RTCT de façon qu'elle ne justifie plus l'investissement et ne soit qu'un usage auxiliaire mineur. »

2. Des redevances annuelles qui seraient versées dans un fonds destiné à aider des familles à accéder à la propriété ou encore destiné à créer des logements abordables seraient-elles réalistes et pertinentes pour VLB ?

« La stratégie de logement est un problème plus important pour VLB, mais peut-être que ce serait éventuellement un élément. »

« Ce serait de très petits montants à gérer, je ne crois pas que cela vaudrait la peine. VLB pourrait cependant utiliser un % de la taxe de location à cette fin. »

« Non. »

« Pour des programmes de logements abordables, oui. C'est un problème pour l'économie locale : il faut des gens capables d'habiter à Lac Brome pour y travailler et faire vivre les commerces en tout temps. Une ville qui ne vit que pendant les vacances ou les fins de semaines, avec des touristes ou des résidents secondaires très aisés, c'est une ville à moitié morte. Il n'y a pas beaucoup de place ici pour la classe moyenne, il suffit de regarder les restaurants : il n'y a guère de choix intermédiaire entre le Sapin et Tim Horton depuis que le café Floral a fermé. A la place, on a ouvert des commerces chics : le Bolt, la Pantry. Les jeunes travailleurs de la classe moyenne ne peuvent pas venir vivre ici. »

« Non, je ne vois pas pourquoi VLB prendrait en charge un tel projet. Je pense que les redevances serviront à gérer le projet. Ce projet de location à court terme ne doit en aucun cas avec toute sa réglementation être subventionné avec les taxes des citoyens, ce projet doit s'autosuffire. Et qu'arrive-t-il s'il est déficitaire ? »

« Oui. »

« Il me semble que c'est la problématique d'approvisionnement en EAU qui a restreint le développement résidentiel au Lac-brome. »

« Une partie de la taxation aux locations à court terme peut servir à cela, mais je suis très sceptique à l'application et à la gestion administrative d'un tel fonds. Il faudrait mettre en place une bonne politique. »

« Non, la lourdeur de la gestion d'un tel programme ne serait sûrement pas justifié par les fonds à gérer. »

3. Il faut avouer que plusieurs chalets et secteurs ne répondent pas à la notion de logement accessible, qu'en pensez-vous ?

« Le « logement accessible » est-il un logement accessible aux handicapés ? Si tel est le cas, une partie de l'inventaire ne devrait-elle pas être qualifiée d'"accessible" ? »

« Comme dans toutes les villes, il y a de petites et de grandes maisons. »

« Aucun commentaire. »

« Ça ne va qu'en s'aggravant avec le phénomène de location à court terme des résidences secondaires. C'est de l'investissement commercial. Ça s'ajoute à un phénomène d'attractivité du village et du lac qui était déjà présent. Selon moi, la municipalité doit veiller à ce que la ville reste vivante et ouverte à une population jeune et de niveau de vie normal. »

« Secteur absolument ! Chalets, quel est la réglementation pour les chalets qui sont à louer, quels éléments doivent-ils être respectés, une liste est disponible ? »

« Exactement. »

« Totalement inaccessible. »

« Effectivement plusieurs chalets et résidences sont devenus avec la pandémie hors de prix pour des familles à revenus moyens, j'habite un secteur qui est concentré sur des résidences principales et le prix des maisons a explosé. Même nous propriétaires trouvons que les prix sont exagérés, nous souhaitons une normalisation pour la venue de jeunes familles avec des prix raisonnables.

Nos familles, nos travailleurs doivent avoir l'opportunité de travailler à proximité et de profiter d'une accessibilité de logement ou d'accès à la propriété plus facilement... »

« Comme pour tout le parc immobilier de Lac Brome certain non mais certains oui. »

Préoccupations 6, 10 et 12

Les impacts négatifs sur l'économie locale, la compétition inéquitable des Airbnb avec le secteur hôtelier et les revenus perdus pour la ville :

1. Qu'est-ce que VLB peut faire pour pallier cette préoccupation ? Est-elle justifiée?

« À tout le moins, ces personnes devraient être à la table et faire partie de la discussion. Nous ne semblons pas en savoir beaucoup sur ce segment. »

« Économie locale : Aucune étude n'a prouvé un manque à gagner des commençants en absence de LCT. Un propriétaire qui veut faire des rénovations à sa maison (ou chalet) les fera tout de même pour le garder en état. »

« Discuter avec les hôteliers serait le premier geste. »

« Contrebalancer l'effet des Airbnb avec un programme de logements abordables pour avoir des résidents permanents.

En encadrant la location des résidences secondaires, on donne plus de chance au secteur hôtelier d'exister. Les deux manières de vivre des vacances sont alternatives et complémentaires.

A-t-on mesurer les impacts sur la ville des baisses de revenus du secteur hôtelier ? La ville prélève aussi des taxes sur les Airbnb. »

« Il faut d'abord vérifier avec les hôteliers, aubergistes et autres afin de vérifier. Si des analyses ont été faites, il faut les mettre à jour, sinon procéder pour avoir l'information. »

« Ce sont vraiment des préoccupations infondées. De ce que je constate et de ce que j'entends ce ne sont pas vraiment des préoccupations réelles applicable pour notre région. D'ailleurs tous les propriétaires qui participent à ces ateliers ont tous donner des exemples concrètes de comment leur clientèle et eux même grâce à la location court terme participent à l'économie de la région et ne compétitionnent pas avec le secteur hôtelier.

Plusieurs commerçant de niche (petites boutiques) m'ont confirmé que ce n'est pas les résidents permanents qui achètent chez eux mais les touristes. De plus, voyons plus loin, les vignobles, fromagers, agriculteurs, etc... tous en profitent. Les gens qui louent les chalets font des tournées des commerces et de l'agro-tourisme.

En ce qui concernent la compétition avec le secteur hôteliers, il est évident que la petite famille, les rassemblements familiales, les groupes d'amis qui loue un chalet ne loueront pas en hôtel.

Je connais les nouveaux propriétaires de l'auberge Jolivent, ils m'ont confirmé qu'ils ont sont quasiment toujours pleins, malgré qu'il y a plusieurs propriétés autour d'eux font la location court terme.

À deux reprises, je voulais réserver 4 chambres pour nos employés pour notre rencontre annuelle, parce que je n'ai pas assez de place pour tout le monde et je n'ai trouvé aucune disponibilité dans l'offre hôtelière. En février une amie a un tournoi de hockey a Waterloo, ils ont de la misère à trouver des chambres d'hôtels au Lac Brome, ils sont obligés de se diriger vers la location court terme. »

« Je suis en total désaccord que la location de chalet à court terme ait un impact négatif sur l'économie locale hôtelière. »

« Il n'y a pas de compétition inéquitable puisque les clients de la location courte durée viennent chercher quelque chose de totalement différent : la possibilité de passer du temps ensemble dans un lieu convivial, ou tout n'est pas tarifé. Et particulièrement dans

le cas de VLB, depuis toujours il y eu de la location saisonnière et les hôtels n'ont pas fermé. »

« Il faut demander auprès des hôteliers de la région, mais je suis convaincue qu'il faut aider davantage les établissements touristiques de la région qui possèdent des permis en établissant une juste taxation et en proposant des subventions d'aide pour la rénovation de ces derniers. Il est important de soutenir et d'encourager cette industrie hôtelière qui répond aux normes gouvernementales et qui est un moteur plus important pour la région que les Airbnb. »

« Cette préoccupation n'est pas justifiée, car la clientèle de l'hôtellerie est bien différente et la préoccupation de la perte de revenu n'a pas été démontrée et les coûts de gestion du programme ont le potentiel d'excéder les revenus. »

2. Le manque d'encadrement de la location court terme empêche justement de taxer à des fins commerciales ceux qui la pratiquent (crainte de la location illicite), qu'en pensez-vous ?

« Je suis d'accord qu'il doit y avoir une structure qui permet le contrôle de ces activités. »

« C'est certain que ceux qui louent sans le déclarer ne paient pas les taxes requises. »

« Tout passe par l'encadrement. La ville doit assumer ce rôle. »

« C'est juste. C'est pourquoi la ville doit avoir un permis en plus du permis CITQ et devrait avoir un registre des locations et des inspections.

Je ne sais pas combien cela représente. La recherche de taxe ne devrait pas être plus important que la tranquillité des résidents.

La location à court terme des résidences principales ne devrait pas être taxée avant un certain revenu. »

« Absolument, plus la réglementation sera compliquée et plus il y aura des locations illicites. En fait la seule façon de contrer ce problème, est d'interdire la location à court terme et opter comme les municipalités environnantes la location de plus de 30 jours seulement sauf pour les zones commerciales. De plus, une réglementation serrée va requiert beaucoup de suivis de VLB, donc, il faudra prévoir de nouvelles ressources. En aucun cas, ces frais ne doivent être distribués dans les taxes des citoyens. »

« Tel que soulevé lors des ateliers, il y a plusieurs propriétaires qui louent quelques jours par années pour pouvoir se permettre d'embaucher du personnel pour l'entretien, effectuer des travaux d'amélioration, où même se permettre d'avoir une résidence secondaire quand les temps sont difficiles comme en ce moment ... Est-ce que ça sera juste de les taxer de la même manière que quelqu'un qui loue plus que ça?

Cette mesure encouragera effectivement la location illicite ou ça obligera les propriétaires à louer plus et ne feront moins de sélection pour augmenter les revenus pour pallier ces

frais, ce qui impliquera plus de gestion de problème pour la ville et plus de dérangement pour le voisinage.

Des frais raisonnables pour l'obtention du permis et des annuels plus bas, je pense que ça sera suffisant et légitime, ça permettra de couvrir une partie ou l'ensemble des services d'accompagnement et d'inspection. Cependant une taxe commerciale je ne pense pas que ça sera juste pour tout le monde, il y a déjà la taxe d'hébergement et la taxes TPS TVQ pour ceux qui font plus de revenus et les impôts qui en découlent. »

« Je suis d'Accord. La nouvelle loi va générer des revenus qui vont aider la ville à devenir meilleure et plus accueillante, ce qui sera bon finalement pour l'achalandage général même dans les hôtels. »

« Il faut distinguer 2 situations :

1. Les propriétaires occupants qui louent occasionnellement leur résidence.
2. Les propriétaires de résidence secondaire qui cherche à obtenir un revenu.

En taxant commercial toute résidence secondaire qui demande un permis de location à court terme, on reste équitable. »

« Entièrement d'accord, la location à court terme c'est du commerce...il faut plus d'encadrement et des montants de taxation plus élevés. »

« C'est réel mais la ville a la responsabilité de faire respecter ses lois par tous et doit en prendre les moyens. Que la ville permette la location à court terme ou non elle doit réglementer (la prohiber?). »

3. C'est surtout la location de résidences principales qui représente une perte de revenus pour les villes, qu'en pensez-vous ?

« Je ne sais pas la réponse à cette question. »

« Ceux qui louent court terme sans le déclarer, que ce soit résidences principales ou secondaires, ne paient pas les taxes requises. »

« Pas de commentaires. »

« Oui ? »

« Je pense que si la propriété est vraiment une résidence principale que les locations seront minimales, cependant, comment s'assurer que la propriété est à le bon statut ? »

« Si la ville exige d'avoir la pancarte CITQ et les frais ça lui permettra de couvrir les vrais reliés à cette catégorie aussi. »

« Je pense que c'est faux. »

« Puisque cette activité est occasionnelle il ne me semble pas nécessaire d'y appliquer une taxation supplémentaire. Sachant que toute location sur Airbnb est déjà taxée au niveau provinciale et fédérale. »

« Ce ne sera pas tous les propriétaires de résidences principales qui loueront leurs maisons, mais ceux qui le feront devront à mon avis, payer à la Ville des redevances. Et il faudra un encadrement à cet effet. »

« Je ne crois pas que ce soit significatif, et les propriétaires de résidences principales forment la grande majorité des citoyens donc assument la majorité des coûts et bénéfices de tous les programmes. »

4. Est-ce que l'offre hôtelière actuelle répond vraiment aux besoins des touristes ou personnes qui recherchent des chalets?

« J'aimerais entendre les propriétaires d'hôtels quels sont leurs points de vue. Il existe clairement une demande de location de chalets pour les familles et les grands groupes et il y a une demande depuis des décennies à VLB, bien que généralement pour des locations à plus long terme. »

« Les graphiques présentés montraient un taux d'occupation des hôtels d'environ 70%. En limitant la LCT, on les aide à remplir leurs chambres c'est indéniable. Toutefois, je crois qu'une offre de LCT est tout de même importante, sans le permettre partout. »

« Oui – mais dispendieux en comparaison avec la location d'une maison/chalet. »

« Ce sont deux offres différentes. Mais plus les Airbnb sont chers, plus on peut se tourner vers les hôtels. »

« La situation ne diffère pas de Bolton Est et Bromont ?? La location devrait être plus de 30 jours seulement. Est-ce que Bromont a vu une diminution de ses visiteurs depuis la réglementation de 30 jours+, est-ce le # d'acheteurs de propriétés a été réduite, au contraire, la ville est bien structurée et très respectueuse de la qualité de vie de ses citoyens. »

« Je ne pense pas. Déjà répondu précédemment sur la préoccupation. »

« Absolument pas. Les gagnés et les familles se retrouvent dans un chalet depuis des dizaines d'années. Il s'agit d'une activité qui a toujours existé en parallèle des hôtels. »

« Non ! »

« Non, il faudrait revoir l'offre et la demande des touristes et discuter avec nos hôteliers de la région afin de trouver des solutions innovantes pour répondre aux besoins de la population touristique. »

« Je ne crois pas. »

Préoccupation 8

Les problèmes de stationnement occasionnés par les touristes dans les locations à court terme qui stationnent sur la rue :

1. Est-ce que les dispositions prévues dans l'ancien règlement étaient adéquates selon vous concernant le stationnement ?

« Il précise : 1 place de parking par chambre louée. Peut-être devrait-il y avoir 1 place de parking, plus 1 place par chambre à louer, permettant ainsi aux visiteurs. »

« Une chambre = une place de stationnement, c'est logique, et doit être appliqué. »

« Pas de commentaires. »

« Oui. »

« Non, une propriété doit fournir le # de stationnement adéquat et le tout peut certainement être basé sur le # de chambres. Si non respecté, une plainte sera ajoutée au dossier du locateur – encore une fois le tout devra être géré par VLB.

Important de déterminer le # de plaintes permises avant que le permis du locateur soit annulé. 3 plaintes, retrait du permis pendant 18 mois. »

« Non parce que ça arrive qu'une personne qui loue a de la visite familiale ou d'amis de la région au même titre qu'un résident quand il reçoit du monde.

Je pense que cette préoccupation devra être géré dans le contrat location qui sensibilisera et obligera les locataires à respecter le voisinage, par des pancartes d'interdictions dans les secteurs problématiques et par des contraventions. »

« Le permis de la ville doit être conditions à une inspection de la capacité de stationnement. »

« Il suffit d'interdire le stationnement dans la rue !! Et d'appliquer les pénalités en de non-respect du règlement municipal :-) »

« Pas assez sévères, les gens de VLB marchent beaucoup et plusieurs secteurs n'ont pas de trottoirs... Donc pas d'autos dans les rues si l'établissement de dispose pas assez d'espaces de stationnement sur son terrain. »

« Oui. »

Autres commentaires

« *Entièrement d'accord avec ces points d'un autre membre du comité*

1. *Le règlement devrait servir prioritairement l'intérêt des propriétaires de lac brome*
2. *Les RSCT ne sont absolument pas une façon de développer un parc immobilier*
3. *La fiscalité municipale ne doit pas être une considération, le contentieux doit être le droit des propriétaires et la qualité de la vie à Lac Brome*

Tous les propriétaires qui ne louent pas leur maison (ou chalet) sont, pour la grande majorité je crois, contre la LCT partout. Donc, le permettre partout satisfait uniquement ceux qui louent.

Est-ce qu'une personne peut offrir, ex. un service de coiffeur, s'il est dans une zone résidentielle? La ville de Lac Brome pourrait permettre la LCT là où un commerce serait permis.

Les coordonnées du locateur doivent être disponibles à l'hôtel de ville.

Permettre la LCT dans les zones résidentielles me semble tellement illogique et injuste, anti-zonage. Un futur acheteur se fie à quoi pour choisir son futur quartier.

Je suis convaincue, malgré votre commentaire dans un des powerpoints (dont vous n'avez pas prouvé sa provenance), que si plusieurs de mes voisins affichent l'autorisation LCT, ma propriété perd de sa valeur. Toutes les personnes à qui j'en ai parlé sont de mon avis, ils seraient réticents à acheter dans un tel quartier.

Je suis tout à fait d'accord que VLB doit collaborer avec Revenu Qc afin qu'ils appliquent la loi qui sera déterminée et vérifient les permis. »

« 1. La ville doit aider Revenu Québec et le CITQ à dénoncer les illégaux et rendre tout le monde conforme. Par contre, ceci sera difficile sans pouvoir rassurer les citoyens qui louent clandestinement qu'ils pourront avoir un permis qui leur permet de louer légalement. D'où le besoin d'un cadre légal tolérant et en faveur de la location.

2. Il faut avoir une vision de Lac Brome comme endroit de villégiature, où la location court terme est permise, entre autre pour mieux goûter à l'expérience de la région, mais où la paisibilité est jalousement préservée avec un écosystème de système de surveillance (dénonciation, police de la tranquillité, politiques de location 3 nuits minimum, pas de groupes de plus de X personnes).

3. Éviter la spéculation foncière (pas de compagnie propriétaire avec CITQ, pas plus d'une propriété CITQ par résident, pas plus de 50% de location annuellement).

Je ne crois pas aux règlements qui sont discriminatoires comme les critères de taille de terrain ou la distance avec le voisin.

Pour les zonages, je pense qu'il est possible d'identifier des zones où l'on sait que la location est très peu ou pas du tout pratiquée et de profiter de cette occasion pour y bloquer la location court terme pour les maisons secondaires. Ceci serait probablement la seule façon de calmer les gens qui sont totalement opposés. En contrepartie, tout le tour du Lac est fortement touristique et cette zone devrait être identifiée de facto comme zone touristique un peu comme à Tremblant.

En gros, la location court terme est là depuis des dizaines d'années. AirBNB n'a qu'accélééré ce phénomène, créant une nouvelle économie de partage qui répond à une demande réelle de la population et qui se distingue complètement de l'hôtellerie. Si elle est bien encadrée, c'est un levier économique incroyable que nous devons promouvoir ».

« Voici mes réponses mais j'aimerais vous réitérer des prémisses qui doivent conditionner les conclusions

- 1- Le règlement devrait servir prioritairement l'intérêt des propriétaires de lac brome
- 2- Les RSCT ne sont absolument pas une façon de développer un parc immobilier
- 3- La fiscalité municipale ne doit pas être une considération le contentieux doit être le droit des propriétaires et la qualité de la vie à Lac Brome
- 4- Le règlement devrait favoriser les propriétaires de résidences secondaires qui désirent réduire le fardeau économique de leur propriété à Lac Brome
- 5- Le règlement devrait faire en sorte que l'investissement ne puisse être justifié par la location à court terme »

« Avoir obligatoirement un permis de la CITQ à la vue de tous. (de cette façon, il serait facile de faire une plainte au besoin)

Stationnements obligatoires selon le nombre de chambres offertes, c'est-à-dire, vous offrez 4 chambres, vous devez avoir un minimum de 4 stationnements. Aucune voiture permise dans la rue, les invités d'une journée doivent également pouvoir se stationner dans les espaces prévus à cet effet.

1 seule location de courte durée permise par propriétaire. Donc fini d'offrir 5 habitations au lac pour une seule personne.

Après 3 avis (plaintes) suspension du permis de la CITQ pour minimum de 12 mois. »