

Gîtes touristiques : les illégaux dans la mire



Publié le 16 Novembre 2011

Daphné Angiolini 

Sujets : **Association des Gîtes** , **CITQ** , **Tourisme de Montréal** , **Ile de Montréal** , **Plateau Luc Ferrandez** , **Arrondissement du Plateau-Mont-Royal**

L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal va octroyer 20 000 \$ à l'Association des Gîtes et Résidences de Tourisme de Montréal, dans le cadre du projet pilote d'identification des exploitants illégaux de gîtes et résidences de tourisme sur l'Ile de Montréal. Une décision qui, espère l'arrondissement, portera un coup dur aux délinquants.

À Montréal, plus particulièrement dans les arrondissements Ville-Marie et Plateau-Mont-Royal, le nombre de gîtes illégaux, perçus par certains comme un commerce lucratif, semble monter en flèche depuis quelques années.

Qu'est-ce qu'un gîte illégal? C'est une chambre ou un logement qu'un propriétaire ou un locataire loue à court terme - 31 jours ou moins - sans s'être préalablement enregistré auprès de la corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ), sans verser de cotisation à cette dernière, sans subir de contrôle de qualité, etc.

« À partir du moment où tu héberges des touristes, des gens d'affaires ou de passage et que tu fais de la location à court terme, tu es obligé d'avoir ton panneau du ministère du Tourisme », soutient Patryck Thévenard, président de l'Association des Gîtes et Résidences de tourisme de Montréal (AGTM) et propriétaire du gîte Atmosphère.

Or, il semble que certains délinquants fassent fi de ce règlement. En juin 2010, l'AGTM a dénombré quelque 7000 gîtes et résidences touristiques illégaux à Montréal, en se basant essentiellement sur l'offre web. « C'est facile d'opérer pour un illégal : il crée son site web et met sa chambre ou son appart à louer à court terme. Les clients réservent et viennent chez lui. La problématique, c'est qu'aucun contrôle n'est effectué par aucun pallier de gouvernement», déplore M. Thévenard.

En plus de payer une cote à la CITQ et de percevoir une taxe d'hébergement de 3,5 % aux visiteurs, les propriétaires de gîtes déclarés doivent, depuis le 1er janvier 2011, payer à la Ville-centre une nouvelle taxe appliquée aux gîtes et résidences de tourisme. « Cette taxe varie d'une place à l'autre : ça dépend de la quantité de chambres, de la superficie, etc. La Ville-centre n'a jamais voulu nous donner la formule exacte de la manière dont ils calculent cette taxe... Ils se servent de la valeur foncière du bâtiment et du taux d'occupation », explique Patrick Thévenard.

« C'est déloyal : ces gîtes ne paient pas ce que nous [les gîtes légaux] avons à déboursier et ils peuvent charger des prix moindres aux touristes, car ils n'ont pas toutes les charges que nous avons à payer », continue le président de l'AGTM. Résultat? Les voyageurs désertent les gîtes officiels au profit des illégaux, plus abordables.

Dans ces conditions, l'avantage de rester légal peut sembler relatif pour plusieurs... Si l'AGTM comptait 136 gîtes légaux en 2009 à Montréal, il n'en reste aujourd'hui que 93, dont environ 40 ont pignon sur le Plateau-Mont-Royal « Les gîtes légaux disparaissent. On perd environ un gîte légal et demi par mois à Montréal, estime M. Thévenard. Ça ferme à une vitesse relativement fulgurante ».

Si certains mettent définitivement la clé sur la porte, d'autres continuent à œuvrer dans l'ombre, libérés d'un fardeau fiscal certain.

« Si tu es un gîte officiel, tu vas recevoir la visite d'inspecteurs, tu paies des taxes, etc. Par contre, si tu opères illégalement et que tu te fais épingler, il n'y a pas d'amendes ou de pénalités. On t'invite simplement à devenir un gîte officiel », soutient le maire du Plateau Luc Ferrandez.

Un phénomène qui date

Cette problématique ne date pas d'hier. L'année dernière, à la suite d'une entente avec l'arrondissement, la Ville-centre a d'ailleurs enquêté et déniché 126 gîtes illégaux à Montréal. Un chiffre qui fait sourciller M. Thévenard : « On leur demande la liste officielle, mais ils ne la trouvent pas », réplique-t-il, perplexe.

C'est pour faire la lumière sur la question que l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal a mandaté l'AGMT afin de démasquer les délinquants. À ce jour, le modus operandi du projet-pilote est gardé secret pour ne pas nuire à l'enquête.

« Ce n'est pas une subvention qu'on donne à l'AGMT. Ils ont une job d'enquête à faire. C'est un gros contrat. Voilà pourquoi on leur octroie un gros montant », soutient Luc Ferrandez, qui tient notamment, par le biais de cette mesure, à protéger les logements locatifs sur le Plateau.

« Certains propriétaires ou locataires transforment leurs appartements locatifs en gîtes ou en résidences de tourisme pour les louer à court terme. Quand on fait cela de façon systématique, à l'année longue, on prive un locataire d'occuper ce logement-là, s'inquiète le maire d'arrondissement. De plus, les gens de passage ne sont pas des voisins avec lesquels tu peux établir des relations. Ça tue le tissu social. La Ville de Montréal devrait se doter de lois et règlements pour pincer les illégaux ».

Parallèlement, le maire constate une tendance immobilière inquiétante sur le territoire: la construction de petits logements de 600 pieds carrés, luxueusement équipés. « Qui va habiter là-dedans? Quelqu'un de passage qui le loue à la semaine, avance M. Ferrandez. C'est pourquoi on est en train de les cibler un par un et de faire des études pour connaître l'ampleur du problème et les outils qu'on peut prendre pour trouver des solutions ».

Trouver et sanctionner

« L'objectif du projet-pilote est de démontrer qu'il y a bel et bien des gîtes illégaux, renchérit M. Thévenard. La grosse problématique, c'est que personne ne veut mettre ses culottes pour faire le nécessaire, soit en donnant des amendes, soit en rendant ces illégaux légaux, soit en les amenant devant les tribunaux ».

Une fois la liste des illégaux en main, l'AGMT compte sur la Ville-centre pour sévir. « Maintenant, je ne peux rien faire s'ils décident de tableter notre travail. Mais ils vivront avec les conséquences. S'ils ne font rien contre les illégaux, je ne vois pas pourquoi on devrait être légal. On n'a qu'à tous passer illégaux et on sait qu'on va avoir la paix, qu'on n'aura pas à payer de taxes, etc. », conclut M. Thévenard.