

COMMUNIQUÉ

Pour diffusion immédiate
Le 16 octobre 2023

Bureau du premier ministre
Ministère du Logement

Nouveau projet de loi déposé pour enrayer l'explosion de la location court terme et mettre plus de logements à la disposition des gens

VICTORIA – Le souci de transformer les habitations louées à court terme en logements pour les gens est au cœur du nouveau projet de loi déposé pour encadrer le marché en forte progression de la location de courte durée.

« Chaque personne qui cherche un logement abordable sait à quel point c'est difficile à trouver, et les locations court terme compliquent la situation, explique le premier ministre David Eby. Le nombre d'habitations réservées à la location court terme a gonflé au cours des dernières années, en privant le marché de milliers de logements. Voici pourquoi nous prenons des mesures vigoureuses pour contenir la course aux profits chez les exploitants de mini-hôtels, créer de nouveaux dispositifs d'application de la loi et rendre des logements à ceux qui en ont besoin. »

Les habitations offertes en location court terme sur les plateformes en ligne (comme Airbnb, Vrbo, Expedia, FlipKey, etc.) se sont multipliées rapidement au cours des dernières années. Les données indiquent que leur nombre continue de croître depuis la pandémie de COVID-19. Le marché de la location court terme en Colombie-Britannique bat tous les records et détourne des milliers d'habitations de la location classique. À l'heure actuelle, il y a environ 28 000 offres actives de location court terme par jour en Colombie-Britannique, une augmentation de 20 % par rapport à il y a un an. Les données indiquent que plus de 16 000 maisons entières sont offertes en location court terme pour la majorité de l'année civile.

« Le marché de la location court terme crée des problèmes graves en Colombie-Britannique et dans le monde entier. Des exploitants proposant plusieurs habitations soustraient des logements à la location classique et gagnent gros alors que le public en fait les frais. Cela ne peut plus durer, déclare le ministre du Logement Ravi Kahlon. Ce projet de loi d'une grande portée est destiné à cibler les régions où le besoin de logements se fait sentir le plus fort. C'est une mesure vigoureuse découlant d'une démarche raisonnée pour enrayer l'essor des locations court terme et assurer plus de logements pour les gens. »

Le marché de la location court terme en Colombie-Britannique est dominé par un petit groupe d'exploitants à la recherche de profits. Une étude de l'Université McGill montre que 10 % des hôtes remportent près de la moitié des recettes. Près de la moitié des exploitants ont plus d'une annonce. Une trentaine de municipalités, dont Vancouver, Victoria et Kelowna, ont adopté des règlements sur la location de courte durée et instauré des droits de licence pour réglementer le marché. Le projet de loi renforce ces règlements et donne aux administrations municipales plus d'outils pour en assurer l'application.

Le projet de loi s'articule autour de trois grands axes :

- augmentation des amendes et renforcement des outils mis à la disposition des administrations locales ;
- retour d'un plus grand nombre d'habitations en location court terme au marché du logement ;
- établissement de règlements et de mesures assurant leur respect à l'échelle de la province.

Les modifications apportées à l'exploitation des locations court terme entreront en vigueur par étapes :

- Augmentation des amendes et amélioration des outils mis à la disposition des administrations locales :
 - augmentation des amendes pour infraction aux règlements locaux destinées à assurer le respect des règlements municipaux et obligation imposée aux plateformes de location court terme de communiquer leurs données pour permettre le contrôle municipal ;
 - mesure obligeant les plateformes de location court terme à communiquer leurs données au gouvernement provincial, afin qu'il puisse en faire part aux administrations locales pour lutter contre la fraude et faciliter le contrôle fiscal provincial et fédéral ;
 - mesure obligeant les plateformes de location court terme à faire figurer le numéro de licence commerciale sur les annonces pour les localités qui le requièrent et à supprimer rapidement toute annonce n'affichant pas ce numéro ;
 - mesure accordant aux districts régionaux le droit de délivrer des licences commerciales afin de permettre une réglementation plus efficace de la location de courte durée en région rurale.

- Retour d'un plus grand nombre d'habitations en location court terme au marché du logement :
 - mesure limitant les locations court terme en Colombie-Britannique aux habitations situées dans la résidence principale* de l'hôte dans les municipalités de 10 000 personnes ou plus (*autorisant, en plus de la résidence principale, un logement accessoire ou un pavillon-jardin sur le terrain de la résidence principale) ;
 - des règlements à venir préciseront les régions exemptées de la contrainte liée à la résidence principale, dont les 14 lieux de villégiature et stations de montagne, les municipalités de moins de 10 000 habitants (sauf celles qui se trouvent à moins de 15 kilomètres de municipalités plus importantes) et les circonscriptions de district régional ;
 - élimination des usages dérogatoires exploités par des investisseurs aux fins de la location court terme afin de faciliter les efforts des administrations locales pour réglementer les zones dans lesquelles ce type d'exploitation est autorisé.

- Établissement de règlements et de mesures assurant leur respect à l'échelle de la province :
 - établissement d'un registre d'hôtes et de plateformes provincial avant la fin 2024 afin de promouvoir le contrôle en aval ;
 - instauration d'une unité provinciale de conformité et d'application de la loi sur les locations court terme chargée de veiller au respect des règlements.

La réforme du fonctionnement et de la réglementation de la location de courte durée contribuera au retour de milliers de logements au marché résidentiel au cours des quelques prochaines années tout en accordant une certaine souplesse aux petites collectivités et aux collectivités fortement tributaires de la location court terme touristique. Ces collectivités auront l'option d'adopter la règle limitant la location court terme à la résidence principale si elles souffrent d'une pénurie de logements.

La loi ne s'appliquera pas dans les réserves des Premières Nations. Elle ne s'appliquera pas non plus aux Premières Nations signataires de traités modernes, sauf si elles choisissent de l'adopter.

La loi ne s'appliquera pas aux hôtels et motels. Par ailleurs, des règlements sont en cours d'élaboration pour exempter certains autres types d'immobilier, dont les copropriétés à temps partagé et les chalets de pêche, qui ne sont pas censés entrer dans le champ d'application de la loi.

Ce projet de loi s'inscrit dans le plan d'action Homes for People (des logements pour les gens) de la province. Annoncé au printemps 2023, ce plan s'inscrit dans le prolongement des mesures inédites

prises depuis 2017 pour assurer plus de logements et énonce plusieurs mesures destinées à créer les logements nécessaires dans des délais plus courts tout en revitalisant les collectivités de tous les coins de la Colombie-Britannique.

Pour en savoir plus

Présentation technique du projet de loi sur les locations court terme :
https://news.gov.bc.ca/files/ShortTermRental_Technical_Briefing.pdf

Nouvelles règles pour la location de courte durée en Colombie-Britannique :
<https://gov.bc.ca/ShortTermRentals>

Plan d'action Homes for People : https://news.gov.bc.ca/files/Homes_For_People.pdf

Mesures prises par le gouvernement pour s'attaquer à la crise du logement et faire en sorte que la population dispose de logements abordables : <https://workingforyou.gov.bc.ca/>

Questions du public : <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services>

Ou bien consulter le site <https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals>

Quatre documents d'information suivent (bientôt en français).

Renseignements :

Questions des médias :

George Smith
Directeur de la communication
Bureau du premier ministre
george.smith@gov.bc.ca

Ministère du Logement
Relations avec les médias
236 478-0251

DOCUMENT D'INFORMATION 1

Les faits sur la location de courte durée en Colombie-Britannique

- Au moins 30 municipalités en Colombie-Britannique ont adopté des règlements et instauré des droits de licence pour répondre au besoin pressant de réglementer la location de courte durée.
- Les règles et les degrés de restriction varient, ce qui prouve la nécessité d'adopter un cadre s'appliquant à toute la province.
- Nombreux de ces règlements, comme ceux de Vancouver et de Victoria, prévoient une condition liée d'une manière ou d'une autre à la résidence principale, mais certaines municipalités manquent d'outils, de données ou de capacité pour assurer le respect des règlements.
- À Vancouver, selon les données municipales, plus de 30 % des hôtes opèrent dans l'illégalité.
- À Victoria, environ 1600 hôtes exploitent la clause d'usage dérogatoire, qui soustrait certains immeubles et certaines maisons à l'application des règlements municipaux.
 - Par ailleurs, les données municipales indiquent que 42 % des licences pour la location de courte durée sont au nom de personnes qui n'habitent pas la ville.
- À Kelowna, il y a près de 1 200 locations court terme affichant une licence commerciale en bonne et due forme, une augmentation de 89 % depuis 2020.
 - Cependant, selon les données, presque 2 400 propriétés uniques (sur 74 plateformes de location court terme différentes) proposeraient des locations de courte durée.
- Dans le district de Squamish, les rapports municipaux indiquent que les unités réservées à la location de courte durée ont augmenté de 38 % entre 2021 et 2022, et que moins de la moitié des locations court terme existantes sont conformes aux règlements.
- Compte tenu des données sur les licences commerciales obtenues d'un échantillon de 15 municipalités, la province estime que le taux de locations court terme non conformes s'établissait à environ 40 à 50 % en 2023.
- Les locations court terme sont de plus en plus vues comme contribuant à la pénurie de logements dans le monde, et de nombreuses autorités prennent des mesures pour réglementer, limiter ou interdire la location de courte durée, et plus particulièrement la location court terme d'habitations qui pourraient servir de logements sur le long terme.

Pour en savoir plus

Questions du public : <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services>

Ou bien consulter le site <https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals>

Renseignements :

George Smith
Directeur de la communication
Bureau du premier ministre
george.smith@gov.bc.ca

Ministère du Logement
Relations avec les médias
236 478-0251

DOCUMENT D'INFORMATION 2

Projet de loi sur les locations court terme destiné à augmenter le nombre de logements en Colombie-Britannique

De nouvelles mesures législatives et coercitives amélioreront le fonctionnement des locations court terme en Colombie-Britannique. Le projet de loi établit des normes minimales pour les administrations locales, qui peuvent choisir de mettre en œuvre des restrictions supplémentaires.

Il apporte notamment les changements suivants.

Augmentation des amendes et amélioration des outils mis à la disposition des administrations locales :

- Les amendes imposées au moyen du système de contraventions municipal (ou système MTI, pour Municipal Ticketing Information) sont prévues augmenter de 1000 \$ à 3000 \$. Les administrations locales peuvent choisir de les imposer par infraction et par jour.
- De plus, la loi sur les administrations locales (*Local Government Act*) sera modifiée afin d'augmenter le montant de l'amende maximale pouvant être imposée par les districts régionaux, qui passera d'un maximum de 2 000 dollars à un maximum de 50 000 dollars en cas de poursuites au titre de la loi sur les infractions (*Offence Act*).
- Les plateformes de location court terme seront tenues de fournir des données relatives aux propriétés listées à la province, qui les communiquera aux administrations locales pour les aider à assurer le respect des règlements et faciliter le contrôle fiscal.
- Les plateformes seront tenues de supprimer dans un délai de quelques jours toute annonce qui omet de présenter une licence commerciale municipale ou un numéro d'enregistrement provincial valide.
- Les districts régionaux seront habilités à délivrer des licences commerciales afin de permettre une réglementation plus efficace des locations de courte durée dans les zones rurales.

Retour d'un plus grand nombre d'habitations en location court terme au marché du logement :

- Les locations court terme seront limitées aux habitations situées dans la résidence principale* de l'hôte dans les municipalités de 10 000 personnes ou plus (*autorisant, en plus de la résidence principale, un autre logement, logement accessoire ou pavillon-jardin sur le terrain de la résidence principale).
- Un règlement exemptera les collectivités suivantes de la contrainte de résidence principale, sauf si l'administration locale en décide autrement :
 - La plupart des municipalités de moins de 10 000 habitants (sauf celles qui se trouvent à proximité de municipalités plus importantes soumises à la contrainte, p. ex. Highlands, Belcarra).
 - Les 14 lieux de villégiature et stations de montagne (Whistler, Sun Peaks, etc.) de la province.
 - Toutes les collectivités administrées par les districts régionaux.
- Le règlement entend proposer une clause dérogatoire à l'intention des collectivités importantes (10 000 personnes ou plus) qui sont assujetties à la contrainte de résidence principale, mais dont le taux de vacance dépasse 3 %.
- La liste complète des municipalités assujetties à la contrainte de résidence principale se trouve dans le document d'information 4.

Établissement de règlements et de mesures assurant leur respect à l'échelle de la province :

- Obligation de s'inscrire dans un registre d'hôtes et de plateformes provincial qui sera établi avant la fin 2024.
- Obligation d'inclure dans l'annonce de location court terme le numéro de licence commerciale délivrée par l'administration locale ainsi que, le moment venu, le numéro d'inscription au registre provincial.
- Instauration d'une unité provinciale de conformité et d'application de la loi sur les locations court terme chargée de veiller au respect des règlements. Cette unité aura pour mission :
 - de contrôler la conformité,
 - d'édicter des ordonnances,
 - d'imposer des amendes en cas d'infraction.

À noter : Les obligations de fournir à la province des données permettant d'améliorer la lutte contre la fraude et de supprimer les annonces non conformes aux règlements locaux et provinciaux ne s'appliqueront qu'aux plateformes en ligne permettant de réserver et payer l'hébergement pour les séjours de courte durée. Pour veiller au respect des règles par les hôtes, l'obligation d'inscrire au registre les propriétés offertes et la contrainte de résidence principale s'appliqueront à toutes les annonces.

Pour en savoir plus

Questions du public : <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services>

Ou bien consulter le site <https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals>

Renseignements

George Smith
Directeur de la communication
Bureau du premier ministre
george.smith@gov.bc.ca

Ministère du Logement
Relations avec les médias
236 478-0251

DOCUMENT D'INFORMATION 3

Calendrier des réformes

Le projet de loi et les règlements proposés seront mis en vigueur de manière progressive et mûrement réfléchi.

Phase 1 – Augmentation des amendes (dès l'adoption et la sanction royale)

- Amendes
 - Un règlement à venir ferait passer les amendes du système informatisé de contraventions municipales (MTI, ou Municipal Ticketing Information) pour infraction aux règlements établis en vertu du *Community Charter* et du *Vancouver Charter* de 1000 \$ à 3000 \$ par infraction et par jour.
 - Augmentation de l'amende maximale que les districts régionaux peuvent imposer en cas de poursuite pour infraction aux règlements à 50 000 \$ (identique à l'amende maximale pouvant être imposée par les municipalités en vertu du *Community Charter*).
- Districts régionaux
 - Modification du *Local Government Act* de manière à donner aux districts régionaux le droit de mettre en œuvre des licences commerciales pour les locations court terme.

Phase 2 – Déblocage d'unités de location court terme pour un usage à long terme (1^{er} mai 2024)

- Adoption d'une contrainte de résidence principale
 - Contrainte limitant les locations court terme à la résidence principale de l'hôte ainsi qu'à un logement accessoire ou un pavillon-jardin sur le terrain de la résidence principale dans les collectivités de plus de 10 000 habitants.
- Suppression des usages dérogatoires
 - Suppression des protections héritées du passé dans le *Local Government Act* et le *Vancouver Charter* afin que les usages dérogatoires ne s'appliquent pas aux locations court terme.

Phase 3 – Mise en œuvre de mesures de contrôle en aval par les plateformes (été 2024)

- Obligation pour les plateformes de location court terme de faire afficher le numéro de licence commerciale dans les localités où cela existe et de supprimer rapidement toute annonce n'affichant pas ce numéro afin d'assurer le respect des règlements locaux.
- Obligation pour les plateformes de fournir régulièrement à la province certaines informations sur les annonces et de lui permettre d'en faire part aux administrations locales pour faciliter l'application des règlements.

Phase 4 – Création d’un dispositif de surveillance provincial (fin 2024)

- Mise en place d’un registre et obligation pour tous les hôtes des plateformes de location court terme d’y inscrire les propriétés louées, et obligation pour les plateformes d’enregistrer leur activité commerciale auprès de la province.

Pour en savoir plus

Questions du public : <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services>

Ou bien consulter le site <https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals>

Renseignements :

George Smith
Directeur de la communication
Bureau du premier ministre
george.smith@gov.bc.ca

Ministère du Logement
Relations avec les médias
236 478-0251

DOCUMENT D'INFORMATION 4

Collectivités assujetties à la contrainte de résidence principale

Les collectivités où s'appliquera la contrainte de résidence principale sont énumérées ci-dessous. Il s'agit des collectivités de plus de 10 000 habitants et des collectivités adjacentes.

Les collectivités adjacentes sont définies comme de petites collectivités situées à moins de 15 kilomètres d'une collectivité plus grande assujettie à la contrainte de résidence principale.

Lorsque le règlement est publié, il est censé autoriser les collectivités où le taux de vacance dépasse 3 % (selon les plus récentes données disponibles) à demander une exemption de la contrainte de résidence principale.

REMARQUE : Les collectivités où le taux de vacance dépasse actuellement 3 %, selon les données de 2023 de la SCHL, sont marquées d'un astérisque (*).

Les collectivités exemptées qui ne figurent pas actuellement sur la liste peuvent y être ajoutées si leur administration locale choisit d'adopter la contrainte de résidence permanente.

Collectivités de plus de 10 000 habitants (en ordre décroissant de population) :

- Vancouver
- Surrey
- Burnaby
- Richmond
- Abbotsford
- Coquitlam
- Kelowna
- Township of Langley
- Saanich
- Delta
- Nanaimo
- Kamloops
- Chilliwack
- Victoria
- Maple Ridge
- District de North Vancouver
- New Westminster
- Prince George*
- Port Coquitlam
- Ville de North Vancouver
- Langford
- Vernon
- West Vancouver
- Mission*
- Penticton
- West Kelowna*
- Campbell River
- Port Moody
- North Cowichan

- Ville de Langley
- Courtenay
- Squamish
- White Rock
- Fort St. John*
- Cranbrook
- Salmon Arm
- Pitt Meadows
- Colwood
- Port Alberni
- Oak Bay
- Esquimalt
- Central Saanich*
- Lake Country
- Sooke
- Comox
- Powell River
- Parksville
- Dawson Creek*
- Sidney
- Prince Rupert*
- North Saanich
- Summerland
- Terrace
- View Royal
- Coldstream
- Nelson
- Williams Lake*
- Sechelt

Collectivités adjacentes et de ce fait assujetties à la contrainte de résidence principale :

- Qualicum Beach
- Metchosin
- Duncan
- Cumberland
- Highlands
- Anmore
- Pouce Coupe*
- Belcarra

Les zones de villégiature seront exemptées de la contrainte de résidence principale mais peuvent l'adopter si l'administration locale en décide ainsi. Il y a 14 zones de villégiature dans la province :

- Fernie
- Golden
- Harrison Hot Springs
- Invermere
- Kimberley

- Osoyoos
- Radium Hot Springs
- Revelstoke
- Rossland
- Sun Peaks
- Tofino
- Ucluelet
- Valemount
- Whistler

Pour en savoir plus

Questions du public : <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/home/get-help-with-government-services>

Ou bien consulter le site <https://www.gov.bc.ca/shorttermrentals>

Renseignements :

George Smith
Directeur de la communication
Bureau du premier ministre
george.smith@gov.bc.ca

Ministère du Logement
Relations avec les médias
236 478-0251