



**Association des Résidents  
du lac Ouareau (ARLO)**



**Association pour la  
protection de  
l'environnement du Lac  
Archambault (APELA)**

**Position de l'ARLO et de l'APELA  
relativement au règlement sur la location à court  
terme de résidences sur le territoire de St-Donat  
Samedi 4 mars 2023**

# Position de l'ARLO et de L'APELA

- Compte tenu de l'élargissement total de l'accessibilité à l'offre de location à court terme résidentiel;
- Compte tenu des impacts sur les résidents permanents et les résidents de villégiature;
- Compte tenu des impacts sur l'accessibilité au parc locatif (maisons ou logements) et le développement économique de St-Donat;
- Compte tenu des impacts sur les ressources municipales et les coûts engendrés;
- Compte tenu que les citoyens concernés par ce règlement et les promoteur constituent une minorité
- Compte tenu des impacts possibles sur l'environnement et sur l'harmonie citoyenne sur les plans d'eau;

L'association des résidents du Lac Ouareau et l'association pour la protection de l'environnement du Lac Archambault s'opposent au règlement présenté et appellent à restreindre l'offre de location à court terme à une ou à quelques zones clairement délimitées.

# Impacts sur l'offre de location régulière et sur l'économie de St-Donat

- Pénurie de logements locatifs à coût abordable dans tout St-Donat:
  - Risque de conversion des nouveaux espaces à venir en espaces de location à court terme à des prix excessifs en location régulière (logement et plex)
  - Évictions possibles pour conversion en location court terme
- Offre de maisons en location pratiquement inexistante:
  - Disparition de l'offre de location de maisons régulières potentielles par une concurrence hors-norme (unifamiliale, cottage, condo, etc.)
  - Changement de vocation de maisons louées à long terme en location à court terme

Résultats: Frein au développement de la population de St-Donat, dont la possibilité de recrutement de ressources très en demande pour de multiples services alors qu'il y a une tendance à la migration en région, surtout les plus attrayantes comme St-Donat.

# Impacts sur le rôle d'évaluation et la taxation

- Équivalent à un changement de zonage de résidentiel à commercial.
- Valeur des maisons à vocation de location à court terme en hausse à cause de l'augmentation de leur valeur due à une « classification commerciale » évaluée en fonction de critères de rendement plutôt que de plaisance.
- Impact sur la valeur des résidences avoisinantes de maisons en location à court terme et augmentation du fardeau fiscal de celles-ci (rôle d'évaluation).
- Création d'une surcharge sur les ressources de la ville par une répartition géographique trop grande, par une complexité à appliquer le règlement et à contrôler ces propriétés qui se traduira par des augmentations de taxes. Les frais annuels de 2 000\$ ne compenseront pas et les taxes générales de l'ensemble des citoyens seront impactées.

Tous les propriétaires actuels risquent un impact sur la valeur de leur résidence et éventuellement sur leur compte de taxe. C'est la création d'une activité commerciale en zone résidentielle et de villégiature incompatible avec l'usage autorisé

La loi sur la fiscalité municipale ne permet pas de faire les distinctions nécessaires

# Impacts sur la communauté

- Création de troubles de voisinage et de nuisances (feux d'artifices, musique, groupes trop nombreux, bruits, etc.)
- Altère le tissu social de St-Donat en ayant des voisins temporaires, ce qui détricote la communauté.
- Éthique et respect sur les lacs mis à l'épreuve par le manque de connaissance des règles et des normes de comportement par les locataires à court terme. Ou simplement par arrogance ou prétention lorsque quelqu'un paie le gros prix.

Les résidents actuels risquent de ne plus reconnaître la société qu'ils ont choisi et St-Donat pourrait y perdre son caractère unique, sinon son âme.

# Autres impacts

- Ce changement créera une iniquité fiscale à l'intérieur même de ces résidences en location à court terme qui ne sera pas compensée par les 2000\$ annuels. Cette taxe devrait être minimum et être augmentée en fonction de l'évaluation de la propriété sous location. Une propriété de 200K\$ ne se loue pas le même prix qu'une propriété de 1.5M\$
- L'augmentation du nombre de ces locataires augmentera la fréquentation des lacs par les embarcations et augmentera le risque de contamination des lacs tout en augmentant la densité sur ceux-ci.
- Ce projet permettra une concurrence déloyale vis à vis un hébergement commercial de type Auberge ou hôtel. Une Auberge avec salle de conférence pour dynamiser le cœur du village risque de ne plus voir le jour avec la compétition de type Airb&b. De plus les installations hôtelières existantes comme le Grand R auront une compétition déloyale qui pourrait mettre à risque leur existence.
- Encore une fois, la majorité des résidents sera impactée pour le bénéfice d'une minorité de personnes.

# Conclusion: pourquoi favoriser une minorité de citoyens et de promoteurs immobiliers au détriment de la majorité?

- Le règlement présenté risque fortement d'avoir un impact important sur l'ensemble des citoyens de St-Donat comme sur la gestion municipale elle-même.
- C'est un engagement à long terme pour notre communauté et celui-ci ne sera pas réversible sans conséquences coûteuses.
- Il est du devoir de tous de faire la bonne chose du premier coup ou de simplement ne pas le faire ou encore, appliquer la théorie des petits pas.
- Gardons en tête les exemples du Vieux-Montréal, de Barcelone, ou autres sites touristiques envahis notamment à cause des locations court terme. Leurs citoyens sont excédés et veulent reculer (difficilement) et restreindre l'accès à ce modèle de location

La recommandation de l'ARLO et de l'APELA est de permettre la location à court terme seulement dans une ou quelques zones désignées, isolées ou en retrait des espaces résidentiels où des citoyens pourraient en vivre les impacts. Les citoyens des zones concernées devraient être consultés

Ces zones concentrées permettraient une gestion plus facile et moins coûteuse et protégerais l'harmonie municipale.

# Merci!



**Marc Melanson**

**ARLO – APELA**

[www.arlo.ca](http://www.arlo.ca)

[www.apela.ca](http://www.apela.ca)