



## **Une approche communautaire pour un projet de loi favorisant le développement économique et la conformité des hôtes**

**Mémoire déposé à la commission de l'économie et du travail**

**Consultations sur le projet de loi 100  
(Loi sur l'hébergement touristique)**

**Le 23 août 2021**



## TABLE DES MATIÈRES

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
Contexte	3
Sommaire des recommandations	4
Qui sont nos hôtes?	5
Airbnb fait partie du paysage économique du Québec	6
<b>RECOMMANDATIONS SUR LE PROJET DE LOI 100</b>	<b>8</b>
Un cadre clair et simple pour le partage de logement	8
L'approche du Québec	9
SECTION II - ENREGISTREMENT D'UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	9
SECTION III - REFUS, SUSPENSION OU ANNULATION DE L'ENREGISTREMENT	10
SECTION IV - MISE À JOUR DES RENSEIGNEMENTS ET DES DOCUMENTS	10
SECTION V - RÉGLEMENTATION MUNICIPALE	12
<b>CONCLUSION</b>	<b>13</b>



## INTRODUCTION

### Contexte

Airbnb se réjouit de l'occasion qui lui est donnée de participer au processus de consultation dans le cadre de l'étude du projet de loi n° 100, *Loi sur l'hébergement touristique*, présenté à l'Assemblée nationale le 8 juin dernier par la ministre du Tourisme, Mme Caroline Proulx. Invariablement, notre expérience de travail avec les gouvernements de partout dans le monde a démontré qu'une consultation large et réfléchie, fondée sur des faits et des expériences menées de façon constructive dans d'autres villes, est la façon la plus sûre de maximiser les opportunités économiques, pour les communautés comme pour les hôtes.

Comme toujours, Airbnb s'engage à travailler avec le gouvernement du Québec pour élaborer une approche réglementaire à partir d'un cadre clair, simple et efficace.

Cette approche devra stimuler le développement économique régional ainsi que le secteur touristique tout en favorisant le respect des règles applicables. Airbnb souhaite réitérer sa volonté de collaborer avec la province dès les premières étapes de ce processus, comme nous l'avons fait par le passé en participant au comité de modernisation, en concluant des conventions fiscales et en maintenant notre dialogue avec le gouvernement. Comme vous le savez, notre société a conclu un accord de collecte volontaire de la taxe sur l'hébergement touristique avec le gouvernement du Québec en août 2017. Il s'agissait du premier accord canadien de ce type, ce qui a contribué à promouvoir le tourisme dans les vingt-deux régions touristiques du Québec. Au cours des deux premières années d'application de cet accord, ce sont plus de 19 millions de dollars qui ont été reversés au gouvernement du Québec au bénéfice de ses organismes touristiques, notamment. Depuis, nous avons perçu la TVQ en collaboration avec le gouvernement, ce qui a permis d'accroître les recettes fiscales.

L'importance d'offrir une grande variété d'options d'hébergement, à des prix abordables, est essentielle aussi bien pour la reprise économique du Québec que pour la sécurité financière des Québécois.

En 2019, plus de 800 000 résidents de la province ont fait appel à Airbnb pour réserver des séjours au Québec et en 2020, en dépit de la fermeture de notre calendrier de réservation pendant plusieurs mois, plus de 650 000 Québécois ont utilisé les services d'Airbnb pour réserver des séjours dans la province, contribuant ainsi à l'économie locale. Vous conviendrez avec nous de l'importance de préserver la capacité des Québécois à profiter de vacances en famille à un prix abordable, été comme hiver, et ce, sur



l'ensemble du territoire. Cela profite à toutes les parties prenantes. Comme vous le savez, bien que la pandémie ait renforcé la tendance à voyager localement, elle a aussi limité les possibilités pour les Québécois de visiter leur province, ce qui ne sera pas sans nuire à la reprise économique dans toutes les régions.

Le pire de la pandémie de la COVID-19 étant, croisons-nous les doigts, derrière nous, nous pouvons désormais nous projeter dans l'avenir. Il est donc de la plus haute importance de reconnaître que l'industrie touristique fait face à un nouvel enjeu : l'évolution des besoins des voyageurs. Grâce aux possibilités accrues du télétravail, les voyageurs prolongent leurs séjours dans les sites de vacances. De plus, avec la pandémie, pour des raisons de santé et de sécurité, 20 % d'entre eux préfèrent réserver un logement privé. Une récente enquête a révélé que 58,5 % des voyageurs n'auraient pas prolongé leur séjour aussi longtemps s'ils n'avaient pu accéder à un logement par l'intermédiaire d'Airbnb, et 19,97 % auraient tout simplement choisi de ne pas voyager du tout<sup>1</sup>. Alors que l'industrie du tourisme amorce une reprise difficile, il est important de réaliser que ce projet de loi aura des répercussions sur sa prospérité à long terme, et de s'assurer que des mesures y soient contenues afin de favoriser la relance des voyages et du tourisme.

Notre proposition vise à présenter au gouvernement une série d'options solides, étayées par des données et des statistiques économiques fiables. Si elles sont appliquées, ces recommandations permettront de mieux encadrer la pratique de l'hébergement collaboratif, favoriseront le respect des règles par les hôtes et stimuleront le développement économique local, tout en fournissant un revenu supplémentaire indispensable à des milliers de Québécois.

## **Sommaire des recommandations**

1. Le processus d'enregistrement doit être simplifié : l'obtention d'une préapprobation de la part des autorités municipales doit se faire en ligne et doit être rapide et efficace.
2. Les dispositions par lesquelles la ou le ministre du Tourisme peut suspendre un enregistrement à la demande d'une municipalité doivent être strictement encadrées.
3. Les renseignements transmis à la CITQ par les hôtes devraient être soumis aux exigences de confidentialité les plus strictes afin de protéger leurs informations personnelles.
4. Les informations personnelles des hôtes doivent être protégées.

---

<sup>1</sup> Selon une récente étude administrée par Airbnb



5. Afin de ne pas complexifier le cadre existant et d'assurer une certaine uniformité à l'échelle du Québec, la capacité des municipalités à restreindre de manière indue l'activité des hôtes enregistrés devrait être limitée tout en tenant compte de leur statut de gouvernement de proximité.

## Qui sont nos hôtes?

Airbnb a été créé en 2007 après que deux hôtes eurent accueilli trois invités dans leur résidence de San Francisco. Aujourd'hui, le réseau Airbnb compte quatre millions d'hôtes dans presque tous les pays du monde, qui ont comptabilisé plus de 900 millions d'arrivées d'invités. Chaque jour, les hôtes proposent des séjours et des expériences uniques qui offrent à leurs invités la possibilité de découvrir le monde d'une manière plus authentique et chaleureuse.

Au fil des années et en raison de la hausse du coût de la vie, les hôtes ont commencé à voir dans le partage de logement une source de revenus complémentaire pouvant les aider à arrondir leurs fins de mois (43 %), à épargner pour leur retraite (26,97 %), à couvrir leurs dépenses quotidiennes (46 %) ou même à financer leurs études<sup>2</sup>. En effet, de nombreux hôtes sur Airbnb partagent leur propre habitation. Aussi, il importe que les politiques relatives à l'hébergement collaboratif prennent en considération le caractère souvent occasionnel et résidentiel de cette activité. Également, elles doivent éviter toute complexité inutile ou toute charge administrative prolongée pour les hôtes qui se préparent à partir en vacances ou ailleurs et qui tentent d'inscrire leur habitation auprès des autorités réglementaires. Nos années d'expérience de travail avec les gouvernements sur la question ont démontré que des mesures trop restrictives ou complexes rendent simplement plus difficiles le respect et l'application des règles par les hôtes.

Étant donné que les hôtes d'Airbnb conservent 97 % des revenus d'hébergement, les revenus touchés grâce au partage du domicile demeurent dans leur région, contrairement aux grandes chaînes hôtelières dont les revenus sont transférés ailleurs.

Pour de nombreux hôtes, la décision de partager leur habitation correspond à l'évolution de leur mode de vie ou de leur situation personnelle. Certains parents bénéficient d'une pièce supplémentaire lorsque les enfants quittent le foyer ou poursuivent leurs études dans une autre localité; de jeunes familles offrent leur chambre d'amis; des étudiants louent leur appartement lorsqu'ils rentrent à la maison familiale pour l'été; ou des hôtes choisissent de partager leur logement durant leur absence, que ce soit pour des vacances ou pour visiter leur famille, ce qui leur permet de financer leurs séjours. Il est donc essentiel que les mesures adoptées dans ce projet de loi préservent le caractère flexible du partage de logement par le biais d'Airbnb et laissent aux hôtes la liberté de choisir le

---

<sup>2</sup> Selon une récente étude administrée par Airbnb.



moment où ils souhaitent partager leur logement, en entier ou en partie, et celui où ils ne le souhaitent pas. Ci-dessous vous trouverez d'ailleurs quelques témoignages d'hôtes expliquant l'importance que revêt pour eux la possibilité de partager leur chez-soi.

«Je suis hôte parce que nous avons la garde partagée de 3 enfants. Comme notre vie professionnelle est située très loin de la demeure actuelle de la mère des enfants, nous avons dû faire l'acquisition d'une propriété plus près de celle-ci. Nous avons donc deux propriétés que nous habitons en alternance: une à Montréal où nous sommes quand nous n'avons pas les enfants afin de simplifier nos déplacements et une à St-Roch-de-l'Achigan où nous sommes quand c'est notre tour de garde. Pour nous, c'est impensable de faire la route pour le travail à tous les jours à partir de St-Roch-de-l'Achigan. Ainsi, cette propriété nous permet de voir nos enfants. Mais la location à court terme nous permet de rentabiliser le tout et de faire en sorte que nous puissions avoir les moyens de voir ces enfants. » - *Lyne Breton, Laval*

«Je suis hôte sur Airbnb parce que c'est un moyen unique d'atteindre nos objectifs financiers, à savoir payer notre hypothèque et économiser pour des améliorations. Cela offre également l'avantage de pouvoir partager la culture de Mont-Tremblant et d'entrer en contact avec des personnes que nous n'aurions pas rencontrées autrement.» - *Jessica Beaudoin, Mont-Tremblant*

«Être hôte a apporté un énorme plus à ma vie, car je me suis fait des amis dans le monde entier à la suite de leur séjour chez moi. Sur le plan financier, cela me permet de rester dans ma maison du centre-ville, qui devient progressivement inabordable avec l'augmentation des taxes.» - *Susie Napper, Montréal*

«Je suis hôte parce que j'adore recevoir et voyager. Cette activité me permet de rencontrer des gens de partout et de leur faire connaître mon quartier et ma ville. » - *Colombe René, Québec*

## **Airbnb fait partie du paysage économique du Québec**

Airbnb a beaucoup investi au Québec depuis l'acquisition de Luxury Retreats, dont le siège social est à Montréal. En effet, le bureau du quartier Pointe-Saint-Charles emploie actuellement environ 200 personnes et, suivant notre objectif d'en faire un pôle nord-américain important, nous prévoyons de poursuivre son expansion, notamment et conjointement avec la construction de nos nouveaux bureaux.

Une étude réalisée en 2019 par Oxford Economics démontre encore plus l'importance de l'hébergement collaboratif pour l'économie du Québec et la force de son industrie touristique. Rien qu'à Montréal, les dépenses des hôtes Airbnb représentaient 20 % du



PIB total lié au secteur du tourisme et 24 % des dépenses totales liées au tourisme dans la ville. Ces chiffres sont impressionnants et soulignent l'importance de maintenir différents types d'hébergement pour les voyageurs. En effet, les dépenses des visiteurs cette même année à Montréal ont été estimées à 775 millions de dollars, dont 48 % auraient été dépensés dans des restaurants, un secteur fortement touché par la pandémie. L'activité liée à Airbnb a également permis la création de 6 200 emplois. Les retombées présentées dans cette étude s'appliquent bien sûr à Montréal, mais l'on peut imaginer que des effets similaires se sont fait sentir dans toute la province, dans les petites comme dans les grandes communautés.

De plus, Airbnb favorise un sentiment d'appartenance et de proximité entre les voyageurs, les hôtes et les communautés locales, ce qui participe à l'attrait et à la popularité des destinations. En effet, 91 % des hôtes qui accueillent des voyageurs chez eux par le biais d'Airbnb font des recommandations à leurs invités sur les lieux à voir et les commerces à visiter, dont 92 % sont des entreprises locales. N'eût été Airbnb, 48 % des voyageurs déclarent qu'ils n'auraient probablement pas visité ce quartier ou cette localité en particulier, laquelle aurait raté une occasion d'attirer des visiteurs désireux d'investir dans des expériences locales authentiques si appréciées, notamment par les jeunes millénariaux.

Enfin, le partage de logement est un outil qui favorise l'autonomie financière. Il offre aux hôtes l'occasion de tirer profit de leur résidence – leur bien le plus précieux – pour toucher un revenu supplémentaire qui leur permet de boucler leur budget et de rester chez eux, un avantage indéniable en période d'incertitude. Selon une récente étude, 25 % des revenus des hôtes proviennent du partage de leur logement, un chiffre qui mérite d'être pris en considération, d'autant plus que 55,5 % des ménages québécois ont subi une perte de revenus pendant la pandémie<sup>3</sup> et sont toujours incertains quant à leur emploi.

Il est donc essentiel que les mesures envisagées dans ce projet de loi tiennent compte des conséquences à court et à long terme qui résulteraient de contraintes excessives ou de procédures trop complexes. Le partage du logement est non seulement un moyen de subsistance pour les résidents du Québec, mais aussi un instrument qui accroît l'attrait d'une destination et stimule le développement économique local.

---

<sup>3</sup> [Cirano. L'impact de la pandémie de COVID-19 sur les finances des ménages. 2020](#)



## RECOMMANDATIONS SUR LE PROJET DE LOI 100

### Un cadre clair et simple pour le partage de logement

À la lumière de ce qui précède, vous conviendrez avec nous qu'il importe que le cadre législatif du projet de loi 100 privilégie la simplicité, la clarté et l'efficacité afin d'assurer son application adéquate et l'observation des règles par les hôtes ainsi que de stimuler le développement économique et touristique.

Au printemps 2019, la ministre du Tourisme, Mme Caroline Proulx, avait confirmé que l'économie collaborative était là pour rester et que celle-ci était devenue un complément, dans le monde du tourisme, aux hôtels et aux auberges, et ce, de manière équitable. Tout comme la ministre, nous sommes d'avis qu'il est nécessaire que les processus et démarches d'enregistrement demeurent simples, rapides et bien sûr efficaces<sup>4</sup>.

Il est donc important que l'approche réglementaire de la province respecte le caractère unique du partage de logement et propose aux hôtes des procédures simples et claires qui encourageront la conformité recherchée, tout en évitant aux individus et aux responsables de la réglementation des charges administratives excessives, surtout que le partage occasionnel de la résidence est une activité à faible impact.

Nos expériences avec plusieurs villes dans le monde nous ont permis de dégager quelques principes essentiels qui ont guidé celles-ci dans l'élaboration d'approches réglementaires équilibrées et efficaces. De ces principes découlent des règles justes et raisonnables qui :

- assurent des processus rapides et standardisés dans tous les organismes de réglementation;
- imposent des exigences moins lourdes aux hôtes qui partagent leur habitation occasionnellement afin de favoriser la conformité volontaire;
- définissent clairement les exigences imposées aux hôtes et les cas pour lesquels un enregistrement pourrait être suspendu ou annulé;
- évitent la duplication des processus et des mesures à l'intérieur du cadre réglementaire;
- assurent le respect de la vie privée des hôtes qui partagent leurs maisons ou leurs lieux d'habitation;
- assurent que les hôtes et les invités soient respectueux des quartiers dans lesquels ils partagent un espace.

---

<sup>4</sup> Point de presse de Mme Caroline Proulx, ministre du Tourisme, et Mme Andrée Laforest, ministre des Affaires municipales et de l'Habitation (5 juin 2019).



## **L'approche du Québec**

L'approche présentée par le gouvernement du Québec dans le cadre de son projet de loi 100 ne réussit pas à simplifier suffisamment les procédures et à favoriser l'observation des règles par les hôtes, de sorte qu'il sera beaucoup plus ardu de faire comprendre les mesures actuelles et de les faire respecter. Dans sa forme actuelle, le projet de loi 100 risque de miner la capacité d'attraction touristique du Québec, de décourager les Québécois de visiter leur province et de freiner les hôtes dans leurs efforts pour se conformer aux règles, ce qui aura pour effet de ralentir l'économie de la province.

C'est pourquoi il est si important que le Québec établisse un cadre réglementaire contenant des processus clairs, normalisés et simples qui faciliteront cette conformité et dynamiseront l'économie.

Vous trouverez ci-dessous un aperçu des commentaires et propositions d'Airbnb concernant des sections spécifiques du projet de loi proposé. Nous espérons que vous y reconnaîtrez notre volonté de travailler avec le gouvernement du Québec pour que ce projet de loi soit un succès en matière de réglementation des locations à court terme ainsi qu'un véritable pas en avant pour l'industrie du tourisme.

### **SECTION II - ENREGISTREMENT D'UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE**

**RECOMMANDATION 1: Le processus d'enregistrement doit être simplifié : l'obtention d'une préapprobation de la part des autorités municipales doit se faire en ligne et doit être rapide et efficace.**

Le processus d'enregistrement doit atteindre le juste équilibre de manière à concilier les objectifs d'intérêt public du projet de loi aux exigences de rapidité, de souplesse et de convivialité nécessaires pour faciliter la conformité de la part des hôtes. Il importe d'éviter que les formalités administratives, les complications ou les retards de traitement entraînent une réduction de l'offre d'hébergement et, par le fait même, une diminution de l'attrait du Québec comme destination touristique et le non-respect des règles par les hôtes. Ainsi:

- I. La demande de préapprobation de la part des autorités municipales doit se faire en ligne, via un formulaire standardisé;
- II. Les municipalités doivent répondre à une demande de préapprobation à l'intérieur des 5 jours suivant la réception de la demande;



- III. Si aucune réponse n'a été donnée par la municipalité à l'intérieur de 5 jours, le requérant devrait être autorisé à faire une demande d'attestation de classification auprès de la CITQ et à l'obtenir.

### **SECTION III - REFUS, SUSPENSION OU ANNULATION DE L'ENREGISTREMENT**

#### **ARTICLE 12**

**RECOMMANDATION 2: Les dispositions par lesquelles le ministre peut suspendre un enregistrement à la demande d'une municipalité doivent être strictement encadrées.**

La disposition actuelle donne aux municipalités le droit de demander au ministre de « suspendre ou d'annuler l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique » en raison « d'infractions à tout règlement municipal en matière de nuisances, de salubrité ou de sécurité. » (Loi, article 12). Dans un souci de transparence, il serait essentiel que:

- I. Les cas spécifiques pour lesquels la ministre peut suspendre un enregistrement soient clairement définis;
- II. Un enregistrement ne puisse pas être suspendu ou annulé dès la première infraction;
- III. Les éléments déterminants en vertu desquels une municipalité peut demander la suspension ou l'annulation d'un enregistrement soient clairement explicités, comme par exemple, 3 infractions en 12 mois;
- IV. Toute suspension ou annulation d'un enregistrement offre aux hôtes une procédure régulière d'appel en vertu du système municipal ou provincial.

### **SECTION IV - MISE À JOUR DES RENSEIGNEMENTS ET DES DOCUMENTS**

**RECOMMANDATION 3: Les renseignements transmis à la CITQ devraient être soumis aux exigences de confidentialité les plus strictes.**

La protection des renseignements personnels des utilisateurs est une préoccupation de premier plan pour les plateformes d'hébergement collaboratif, y compris Airbnb. Afin de soumettre une demande d'attestation de classification, les hôtes doivent partager plusieurs éléments d'information avec la CITQ, y compris des renseignements nominatifs, qui seront communiqués à la fois à l'Agence du revenu du Québec et à la municipalité locale ou régionale où se situe l'hébergement visé. Afin d'assurer la protection de telles données personnelles, il serait attendu que:



- I. Les renseignements transmis par les hôtes à la CITQ soient soumis aux mêmes exigences strictes de confidentialité que celles appliquées par l'Agence du revenu du Québec aux renseignements recueillis à des fins fiscales. À cet effet, la *Loi sur l'administration fiscale*, à ses articles 69 à 71.6, comprend des mécanismes robustes de protection de la confidentialité des renseignements reposant sur le concept de « dossier fiscal ». Règle générale, le « dossier fiscal » comprend l'ensemble des renseignements obtenus dans l'application d'une « loi fiscale »;
- II. Les informations obtenues par l'Agence du revenu du Québec dans le cadre de son rôle en matière d'hébergement font partie des dossiers fiscaux des hôtes, afin de se voir conférer toutes les protections offertes par la loi.
- III. Une fois contenues dans les dossiers fiscaux, les informations obtenues par l'Agence du revenu du Québec devraient demeurer hors de la portée de la CITQ et des municipalités;
- IV. Ensuite, un régime similaire, qui dépasse celui de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics*, devrait également s'appliquer à la CITQ et aux municipalités, particulièrement dans le cadre de la réforme mise en œuvre par le Projet de loi 64 sur la *Loi modernisant des dispositions législatives en matière de protection des renseignements personnels*.

## ARTICLE 21

### **RECOMMANDATION 4: Les informations personnelles des hôtes doivent être protégées.**

La disposition actuelle stipule que « Le numéro d'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique, son nom, son adresse ainsi que sa catégorie sont des renseignements à caractère public que le ministre rend accessibles sur Internet ». Nous comprenons que l'intention est de fournir des informations aux fonctionnaires municipaux seulement et à d'éventuelles fins réglementaires. Afin de protéger la vie privée et la sécurité des hôtes, il est nécessaire de:

- I. Retirer le langage indiquant que les informations reliées à un numéro d'enregistrement sont des renseignements à caractère public pouvant être rendus accessibles sur Internet;
- II. Indiquer plutôt que les informations reliées à un numéro d'enregistrement peuvent être partagées avec les autorités municipales pour des fins réglementaires et transmises via un portail sécurisé si partagé via Internet.



## **SECTION V - RÉGLEMENTATION MUNICIPALE**

**RECOMMANDATION 5: La capacité des municipalités à restreindre de manière indue l'activité des hôtes enregistrés devrait être limitée tout en tenant compte de leur statut de gouvernement de proximité.**

Également et toujours dans l'intérêt de maintenir la clarté et la simplicité des lois régissant la location à court terme afin de favoriser leur respect par les hôtes, il est important que les municipalités s'en tiennent au cadre existant et n'adoptent pas de règlements inutilement complexes qui rendraient difficile leur respect par les hôtes, particulièrement dans un cadre économiquement incertain où l'hébergement collaboratif permet à de nombreux hôtes de boucler leurs fins de mois. Ainsi, les municipalités ne devraient pas:

- I. Pouvoir continuer de restreindre la location à court terme dans une résidence principale dans les deux prochaines années suivant l'entrée en vigueur de la loi;
- II. Être en droit d'interdire d'emblée la location à court terme;
- III. Être en droit d'imposer des restrictions portant sur le nombre de jours pendant lesquels l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique est autorisée;
- IV. Être en droit de contingenter le nombre d'unités offertes en location à court terme sur un territoire donné;
- V. Être en droit d'interdire la location à court terme dans plus de 25% des zones prévues au règlement de zonage;
- VI. Être autorisées à créer leur propre système d'enregistrement, qui ferait double emploi avec celui déjà en place au niveau provincial.



## CONCLUSION

Le projet de loi 100 est l'occasion de créer un cadre clair, simple et cohérent pour tous qui fournira des bases solides sur lesquelles reconstruire l'économie québécoise. Les recommandations que nous avons ici fournies joueront un rôle clé dans la réussite de ce projet de loi en tant que véhicule de modernisation et d'innovation pour l'industrie de l'hébergement touristique et nous réitérons en cela notre volonté de nous allier au gouvernement du Québec pour faire de ce cadre législatif un exemple de bonne pratique en matière d'hébergement collaboratif. Nous demeurons donc disponibles pour répondre à vos éventuelles questions vis-à-vis des recommandations mentionnées ci-haut ou pour toute autre requête ayant trait au projet de loi 100.