

CET - 001M  
C. P. PL 25  
Loi visant à lutter contre  
l'hébergement touristique illégal

# MÉMOIRE

umq.qc.ca   

Le 23 mai 2023

## L'hébergement touristique illégal

Projet de loi no 25 – Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal



La voix des GOUVERNEMENTS de proximité



## TABLE DES MATIÈRES

La voix des gouvernements de proximité	4
Introduction	5
1 Les établissements de résidence principale	6
1.1 La situation actuelle	6
1.2 Une application difficile et coûteuse	6
2 Les pouvoirs de la ministre du Tourisme	7
3 La lutte à l'hébergement touristique illégal	7
3.1 Le registre des établissements d'hébergement touristique	7
3.2 Les exploitants de plateforme numérique d'hébergement	8
3.3 Les exploitants d'hébergement touristique	8
4 Le rôle de Revenu Québec	8
Synthèse des recommandations	10

## La voix des gouvernements de proximité

Depuis maintenant 100 ans, l'UMQ rassemble les gouvernements de proximité de toutes les régions du Québec. Sa mission est d'exercer un leadership fort pour des gouvernements de proximité autonomes et efficaces. Elle mobilise l'expertise municipale, accompagne ses membres dans l'exercice de leurs compétences et valorise la démocratie municipale. Ses membres, qui représentent plus de 85 % de la population et du territoire du Québec, sont regroupés en caucus d'affinité : municipalités locales, municipalités de centralité, cités régionales, grandes villes et municipalités de la Métropole.

## Introduction

Le présent mémoire vise à faire part des commentaires de l'Union des municipalités du Québec (UMQ) quant au projet de *Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal* (projet de loi n° 25).

L'Union accueille positivement le projet de loi n° 25. Cependant, dans sa mouture actuelle, le projet de loi représente une occasion ratée pour aborder et régler les nombreuses problématiques liées à l'application de la mécanique prévue par la *Loi sur l'hébergement touristique* (LHT) pour limiter l'exploitation d'établissements de résidence principale. Cette mécanique rend le contrôle de cet usage commercial complexe et coûteux pour les municipalités québécoises. L'UMQ a sensibilisé le ministère du Tourisme aux problématiques vécues par ses membres.

L'Union accueille favorablement la mise sur pied d'un registre des établissements d'hébergement touristique. Il s'agira d'un outil qui permettra de lutter efficacement contre l'hébergement touristique illégal. L'UMQ salue également les nombreuses mesures visant à responsabiliser les parties prenantes de l'hébergement touristique au Québec. Les nouvelles interdictions et obligations s'appliquant aux exploitants de plateforme numérique d'hébergement et aux exploitants d'hébergement touristique permettront de réduire à la source les offres d'hébergement touristique illégales sur les plateformes numériques d'hébergement. L'UMQ souligne toutefois que le respect par les parties prenantes de l'hébergement touristique de ces nouvelles dispositions nécessitera que Revenu Québec dispose de ressources suffisantes.

## 1 Les établissements de résidence principale

### 1.1 La situation actuelle

Le 1<sup>er</sup> septembre 2022, la LHT et le *Règlement sur l'hébergement touristique* (RHT) sont entrés en vigueur. La LHT et le RHT constituent le nouveau cadre régissant l'hébergement touristique.

Ce cadre prévoit maintenant trois catégories d'établissements d'hébergement touristique, dont les établissements de résidence principale. Toute disposition d'un règlement d'urbanisme qui a pour effet d'interdire l'exploitation d'un établissement de résidence principale est devenue inopérante le 25 mars 2023, sauf si elle a été adoptée à nouveau en suivant une procédure d'approbation référendaire particulière. Une municipalité peut également adopter de nouvelles dispositions réglementaires visant à limiter l'exploitation d'établissements de résidence principale sur son territoire en suivant cette procédure. Ce mécanisme visait à concilier la facilité pour une personne physique de louer sa résidence principale et d'en tirer un revenu d'appoint avec la préoccupation des municipalités d'assurer une bonne cohabitation entre les différents usages et la quiétude de leurs populations.

### 1.2 Une application difficile et coûteuse

Par le passé, l'Union a souligné l'introduction de ce mécanisme qui représentait alors une manière pour les municipalités de conserver un certain contrôle sur cet usage commercial. À la lumière de l'expérience vécue par certaines municipalités qui ont tenté de limiter l'exploitation d'établissements de résidence principale, force est de constater que ce mécanisme est trop lourd.

La procédure particulière prévoit notamment que la tenue d'un registre référendaire est obligatoire et, qu'à cette fin, une demande valide de référendum est réputée avoir été formulée dans toutes les zones d'où peut provenir une telle demande. La procédure d'approbation référendaire particulière peut avoir un impact significatif sur les opérations municipales en plus d'occasionner des coûts importants. Le registre qui doit être tenu pour chaque zone peut être signé par une personne habile à voter provenant de toutes les zones directement touchées par la modification des usages permis ainsi que de toute zone contiguë. Les exemples suivants sont particulièrement frappants :

1. La Ville de Magog a procédé à l'exercice réglementaire au cours de l'automne 2022. La Ville de Magog souhaitait conserver l'exploitation des établissements de résidence principale dans les zones où cet usage était déjà permis par sa réglementation, et ce, sans restriction. Elle a dû adopter 492 règlements distincts, soit un pour chaque zone visée. Elle a également tenu 492 registres référendaires. Dans le cas de Magog, il a été nécessaire de répertorier le nombre de personnes habiles à voter sur la quasi-totalité du territoire de la municipalité pour être en mesure de calculer le nombre de signatures requises au registre pour forcer la tenue d'un référendum.
2. La Ville de Lévis réalise présentement l'exercice réglementaire. Elle souhaite interdire la location à court terme d'une résidence principale dans 1049 zones à vocation majoritairement résidentielle. Elle ne prévoit pas limiter l'exploitation d'un établissement de résidence principale dans environ 550 des quelques 1600 zones de son territoire. Elle a dû adopter 1049 règlements distincts, soit un pour chaque zone visée. Elle a également tenu 1049 registres référendaires. La mécanique est à ce point lourde que le maire et la greffière de la municipalité ont tous deux dû se réserver des plages horaires pour apposer 2190 fois leurs signatures respectives sur les documents nécessaires.
3. La municipalité de Stoneham-et-Tewkesbury a entamé l'exercice réglementaire cet hiver. Dans 30 des 96 zones touchées par une limitation de l'exploitation d'établissements de résidence principale, la municipalité doit organiser des scrutins référendaires. La tenue des registres et l'organisation des scrutins, notamment pour l'embauche de personnel, représentent des coûts importants.

L'UMQ considère que la limitation d'un usage commercial ne devrait pas être aussi complexe. Les municipalités sont les mieux placées pour savoir où ce type d'usage devrait être permis et où il devrait être limité considérant les caractéristiques des milieux dans lesquels ils s'inscrivent. De plus, la mécanique prévue par la LHT empêche les municipalités de procéder par une refonte réglementaire pour introduire des dispositions qui limitent l'exploitation d'établissement de résidence

principale. Il est possible d'introduire des dispositions ayant pour effet d'interdire l'exploitation d'un établissement de résidence principale uniquement par des règlements distincts.

**Recommandation n° 1 :** Ne plus assujettir la limitation de l'exploitation d'établissement de résidence principale à la procédure d'approbation référendaire particulière prévue à l'article 23 de la *Loi sur l'hébergement touristique*.

**Recommandation n° 2 :** Dans le cas où l'article 23 n'est pas modifié conformément à la recommandation 1, permettre la limitation de l'exploitation d'établissement de résidence principale par le biais d'une refonte réglementaire.

## 2 Les pouvoirs de la ministre du Tourisme

La LHT prévoit qu'à la demande d'une municipalité, la ministre peut, dans certains cas, suspendre ou annuler l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique. Le RHT prévoit deux cas qui peuvent entraîner la suspension ou l'annulation de cet enregistrement :

1. le fait pour l'exploitant de l'établissement d'avoir commis, au cours d'une période de 12 mois, au moins 2 infractions prévues par tout règlement municipal en matière d'usages, de nuisances, de salubrité ou de sécurité en lien avec l'exploitation de l'établissement, pour lesquelles il a été déclaré coupable ;
2. le fait pour les clients d'un établissement de résidence principale d'avoir commis lors de l'utilisation de cet établissement, au cours d'une période de 12 mois, au moins 2 infractions prévues par tout règlement municipal en matière de nuisances, de salubrité ou de sécurité, pour lesquelles ces personnes ont été déclarées coupables.

L'Union est d'avis que, dans les cas où une municipalité formule une demande conforme, la LHT devrait prévoir un délai maximal de 30 jours à l'intérieur duquel la ministre du Tourisme doit prendre une décision et en notifier la municipalité concernée. Il en va de la confiance du public dans les processus mis en place par la LHT.

**Recommandation n° 3 :** Prévoir, dans la Loi sur l'hébergement touristique, un délai maximal de 30 jours à l'intérieur duquel la ministre du Tourisme doit prendre une décision et en notifier la municipalité concernée lorsque celle-ci a formulé une demande conforme à l'article 12 de la Loi sur l'hébergement touristique et à l'article 10 du Règlement sur l'hébergement touristique.

## 3 La lutte à l'hébergement touristique illégal

L'Union tient à souligner la qualité des mesures prévues au projet de loi n° 25 pour serrer la vis aux exploitants de plateformes numériques d'hébergement. En responsabilisant les exploitants de plateforme numérique d'hébergement et les exploitants d'hébergements touristiques, l'UMQ est confiante que ces mesures permettront de réduire à la source les nombreuses annonces de location à court terme illégales.

### 3.1 Le registre des établissements d'hébergement touristique

L'UMQ tient à souligner l'importance de la mise sur pied d'un registre des établissements d'hébergement touristique où seront inscrits, pour chaque établissement, le numéro d'enregistrement, les dates de délivrance et d'expiration du certificat d'enregistrement ainsi que le statut de l'enregistrement. Bien que l'application de la LHT et du RHT ne relève pas des municipalités, un tel outil sera utile pour optimiser les efforts qu'elles déploient afin de faire respecter leur réglementation d'urbanisme relative aux usages.

**Recommandation n° 4 :** Conserver la mise sur pied d'un registre des établissements d'hébergement touristique prévue à l'article 4 du projet de loi.

### 3.2 Les exploitants de plateforme numérique d'hébergement

L'Union salue les interdictions suivantes qui s'appliqueront à un exploitant de plateforme numérique d'hébergement :

- Diffuser une offre d'hébergement d'un établissement touristique qui ne contient pas le numéro d'enregistrement de l'établissement ni la date d'expiration du certificat qui sera délivré par la ministre;
- Permettre la conclusion d'un contrat de location à des fins d'hébergement d'une durée inférieure à 32 jours pour un séjour dans un établissement d'hébergement touristique qui n'est pas enregistré ou dont l'enregistrement est expiré, suspendu ou annulé.

L'UMQ salue également les obligations suivantes qui s'appliqueront à un exploitant de plateforme numérique d'hébergement :

- S'assurer que le numéro d'enregistrement de l'établissement d'hébergement touristique ainsi que la date d'expiration du certificat d'enregistrement contenus dans l'offre d'hébergement diffusée sur la plateforme numérique concernent l'établissement visé par l'offre d'hébergement et que l'enregistrement est en vigueur;
- Transmettre au ministre, aux conditions et selon les modalités déterminées par règlement du gouvernement, les renseignements et les documents que le règlement détermine concernant notamment les offres d'hébergement des établissements d'hébergement touristique diffusées sur la plateforme numérique.

La contravention à ces interdictions et à la première de ces deux obligations sera passible d'une amende de 5000 à 50 000 \$ s'il s'agit d'une personne physique et de 10 000 \$ à 100 000 \$ dans les autres cas. L'Union est favorable à l'ajout de ces sanctions pécuniaires.

Le projet de loi modifie également le RHT. Les modifications prévoient d'ailleurs une obligation pour un exploitant de plateforme numérique d'hébergement d'obtenir de tout exploitant d'un établissement d'hébergement touristique qui diffuse une offre d'hébergement par l'entremise de sa plateforme numérique, le certificat d'enregistrement de cet établissement et de le conserver pendant un an suivant sa date d'expiration. L'exploitant devra également transmettre à la ministre et maintenir à jour les coordonnées d'un représentant établi au Québec comprenant son nom, son titre de fonction, son adresse, son adresse électronique et son numéro de téléphone. Ces obligations sont bien accueillies par l'Union.

### 3.3 Les exploitants d'hébergement touristique

Les modifications du RHT prévues par le projet de loi créent deux obligations pour un exploitant d'hébergement touristique :

- Afficher le certificat d'enregistrement de l'établissement d'hébergement touristique à la vue du public, à l'entrée principale de l'établissement, sauf si l'établissement est situé dans un immeuble comprenant plusieurs unités d'habitation. Dans ce cas, l'affichage doit se faire à l'entrée principale de l'immeuble.
- Transmettre ce certificat à l'exploitant d'une plateforme numérique d'hébergement par laquelle il diffuse une offre d'hébergement de son établissement.

L'Union accueille favorablement ces nouvelles obligations.

## 4 Le rôle de Revenu Québec

Il est primordial de préciser que les municipalités ne sont pas responsables de l'application de la Loi sur l'hébergement touristique ou de ses règlements.

La ministre du Tourisme est chargée de l'application de la Loi sur l'hébergement touristique et de ses règlements. Toutefois, c'est le ministre des Finances qui est responsable, par le biais de Revenu Québec, des inspections et des enquêtes prises en vertu de cette loi. Les inspecteurs de Revenu Québec ont juridiction autant sur les établissements d'hébergement touristique légaux que sur la location à court terme illégale. Les nouvelles interdictions et obligations prévues par le projet de loi et saluées par l'UMQ nécessiteront que Revenu Québec dispose d'un nombre suffisant d'inspecteurs.

**Recommandation n° 5 :** S'assurer que Revenu Québec dispose d'un nombre suffisant d'inspecteurs pour pouvoir remplir ses fonctions d'inspection et d'enquête relative à la *Loi sur l'hébergement touristique* afin de lutter efficacement contre la location à court terme illégale.

## Synthèse des recommandations

L'Union des municipalités du Québec recommande au gouvernement du Québec ce qui suit :

**Recommandation n° 1 :** Ne plus assujettir la limitation de l'exploitation d'établissement de résidence principale à la procédure d'approbation référendaire particulière prévue à l'article 23 de la *Loi sur l'hébergement touristique*.

**Recommandation n° 2 :** Dans le cas où l'article 23 n'est pas modifié conformément à la recommandation 1, permettre la limitation de l'exploitation d'établissement de résidence principale par le biais d'une refonte réglementaire.

**Recommandation n° 3 :** Prévoir, dans la Loi sur l'hébergement touristique, un délai maximal de 30 jours à l'intérieur duquel la ministre du Tourisme doit prendre une décision et en notifier la municipalité concernée lorsque celle-ci a formulé une demande conforme à l'article 12 de la Loi sur l'hébergement touristique et à l'article 10 du Règlement sur l'hébergement touristique.

**Recommandation n° 4 :** Conserver la mise sur pied d'un registre des établissements d'hébergement touristique prévue à l'article 4 du projet de loi.

**Recommandation n° 5 :** S'assurer que Revenu Québec dispose d'un nombre suffisant d'inspecteurs pour pouvoir remplir ses fonctions d'inspection et d'enquête relative à la *Loi sur l'hébergement touristique* afin de lutter efficacement contre la location à court terme illégale.



La voix des GOUVERNEMENTS de proximité

**POUR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS, VOUS POUVEZ COMMUNIQUER AVEC :**

Philippe Biuzzi  
Conseiller aux politiques  
Union des municipalités du Québec  
2020, boulevard Robert-Bourassa  
Bureau 210  
Montréal (Québec) H3A 2A5  
Tél. : (438) 377-5324  
Courriel : [pbiuzzi@umq.qc.ca](mailto:pbiuzzi@umq.qc.ca)

Union des municipalités du Québec  
2020, boulevard Robert-Bourassa, Bureau 210, Montréal (Québec) H3A 2A5

514 282-7700 [umq.qc.ca](http://umq.qc.ca)   

**Rassembler  
Affirmer  
Accompagner**