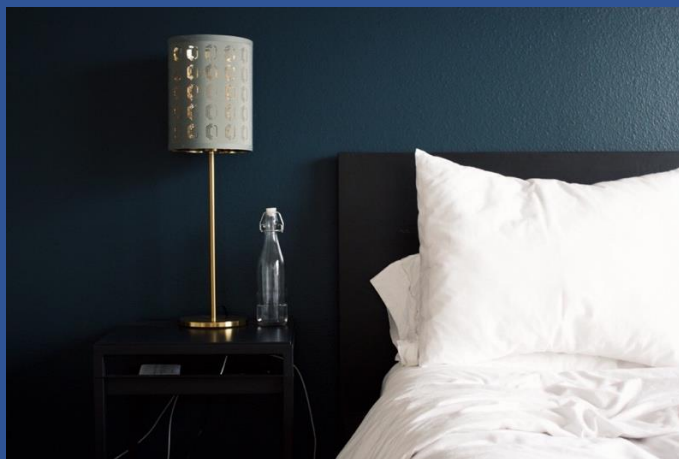


Mémoire de L'Association Hôtellerie du Québec

appuyé par l'AHRQ  Association hôtelière
de la région de Québec et l'AHGM  ASSOCIATION
HÔTELIÈRE
DU GRAND
MONTREAL

Projet de loi 25 Pour contrer l'hébergement touristique illégal



Préparé par l'Association Hôtellerie du Québec

21 mai 2023

Pour la Commission de l'Économie et du Travail

CONTEXTE

Le projet de loi 25 propose de rendre les plateformes d'hébergement touristique comme Airbnb imputables. Il faut savoir que la loi actuelle sur l'hébergement touristique, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2022, n'oblige pas ces entreprises à valider le numéro d'enregistrement des locateurs, elles n'ont donc aucun incitatif à tout mettre en œuvre pour faire respecter la loi. Résultats, seulement 30% des annonces publiées sur les grands sites transactionnels respectent la loi.

Si le projet de loi 25 est adopté, ces plateformes auront l'obligation de s'assurer que les logements affichés sur leur site internet sont conformes. Ces entreprises auront la responsabilité de valider le numéro d'enregistrement des locateurs d'hébergement touristique à l'aide d'un certificat d'enregistrement que le Ministère fera parvenir aux détenteurs de permis. Si les entreprises ne s'y conforment pas, elles risquent des amendes jusqu'à 100 000\$ par annonce illégale.

Du côté des locateurs, le projet de loi permettra à Québec de leur imposer des amendes deux fois plus salées, soit jusqu'à 50 000\$ s'ils publient des numéros d'enregistrement faux ou inexacts. Québec va également créer un registre public des établissements d'hébergement touristique.

D'autres types de plateformes non transactionnelles comme Kijiji, LesPAC ou Facebook pourront être assujettis à la loi par arrêté ministériel si jamais les récalcitrants tentent de se trouver un nouveau lieu pour louer illégalement leur logement.

QUI SOMMES-NOUS

L'Association Hôtellerie du Québec est la principale voix de l'hôtellerie et de l'hébergement touristique au Québec. Notre mission est de représenter, défendre, guider et informer les hôtels, les motels, les gîtes, les auberges de jeunesse et les résidences touristiques enregistrées. Nous sommes l'association sectorielle reconnue par le ministère du Tourisme.

Contrer la concurrence illégale et déloyale est l'un de nos trois principaux chevaux de bataille clairement affichés sur notre site internet et dans notre plan stratégique, en plus de contrer la pénurie de main-d'œuvre et d'agir comme levier de développement économique. Notre position est claire et connue depuis longtemps. Il y a un an, presque jour pour jour, nous avons émis un communiqué pour réclamer des règles et des pénalités plus coercitives pour les plateformes de réservation. De plus, nous nous étions fermement positionnés pour réclamer des amendes plus dissuasives à ceux qui affichent en marge de la loi.

Nous avons donc hâte que le projet de loi soit déposé, et sans surprise, nous nous en réjouissons. Cela dit, nous avons quand même quelques recommandations à faire afin de le bonifier, tout en souhaitant que le PL25 soit adopté avant la fin de la session parlementaire, juste à temps pour le Grand-Prix de Montréal qui lance la saison touristique estivale.

SONDAGE

Nous avons tenu à consulter, dans un court laps de temps, l'ensemble des membres de notre industrie dans tout le Québec afin de recueillir leur opinion sur le projet de loi. Il y a eu 105 répondants, dont plusieurs ont exprimé des commentaires qui nous permettent d'élaborer les recommandations qui suivront.

D'entrée de jeu, tous sont d'accord avec le principe du projet de loi. Sur les 105 répondants de l'hôtellerie, 64% ont exprimé que ce projet de loi était une excellente nouvelle, que c'est important de donner plus de mordant à la loi sur l'hébergement touristique afin que les règles soient respectées par tous les joueurs de l'industrie.

Toutefois, 36% des répondants n'ont pas l'impression que le projet de loi va changer les choses, ils craignent qu'il n'y ait pas assez d'inspecteurs pour faire respecter les règles. En lisant leurs commentaires, on réalise qu'ils ont perdu confiance face aux moyens déployés pour faire respecter la loi.

Sur les éléments du projet de loi qui touchent directement les exploitants d'hébergements touristiques, 96% des répondants sont d'accord à l'idée de transmettre leur certificat d'enregistrement à la plateforme numérique d'hébergement. La grande majorité d'entre eux sont également tout à fait à l'aise à afficher ce certificat à la vue du public à l'entrée de l'établissement. Quant aux amendes qui ont doublé pour les locateurs qui inscriront une offre d'hébergement avec un numéro d'enregistrement qui est faux ou inexact, tous sont d'accord à ce qu'elles atteignent 50 mille dollars.

Maintenant, pour les mesures qui s'adressent aux plateformes numériques transactionnelles d'hébergements, tous les répondants sont d'accord avec l'idée de leur interdire de diffuser une offre qui ne contient pas le numéro d'enregistrement, ni la date d'expiration du certificat et d'avoir à valider si le numéro d'enregistrement correspond à l'établissement visé.

Près de 100% des répondants approuvent également l'interdiction de permettre à un établissement d'hébergement touristique non-enregistré offrant de la location de plus de 31 jours, de conclure une transaction d'une durée moindre, de même que la désignation d'un représentant établi au Québec et la création d'un registre public.

Et finalement, 95% des répondants estiment plus que justifié que les plateformes reçoivent jusqu'à 100 000\$ d'amende par annonce illégale.

COMMENTAIRES

À la lumière de ce sondage et des nombreux commentaires reçus par les membres de notre industrie, l'Association hôtellerie du Québec est prête à appuyer sans réserve tous les éléments qui se retrouvent dans ce projet de loi.

Il est clair cependant que de nombreux membres de l'hôtellerie ont perdu confiance en nos autorités compétentes pour faire appliquer la loi. L'entrée en vigueur de la loi sur l'inscription obligatoire des locateurs court terme était une excellente nouvelle pour notre industrie, malheureusement, force est de constater que les résultats ont été mitigés.

Le laxisme important des dernières années, qui a contribué à l'émergence fulgurante des résidences touristiques illégales, a causé un tort énorme à l'hôtellerie. Les hôteliers, les gîtes, les auberges de jeunesse et les résidences touristiques enregistrées qui respectent les règles à la lettre, qui payent toutes leurs taxes et les assurances dont les coûts augmentent en flèche, ont été durement affectés par tous les locateurs illégaux, qui profitent du laxisme dans l'application de la loi, pour s'enrichir à leurs dépens. La confiance est à rebâtir.

Même si les plateformes numériques devraient devenir en quelque sorte des chiens de garde en refusant, nous l'espérons, des annonces sans certificat d'enregistrement, s'il n'y a pas ou peu de vérifications effectuées par les inspecteurs de Revenu-Québec, les changements législatifs proposés ne serviront à rien. Ils créeront simplement plus de frustrations, en anéantissant les espoirs que ce projet de loi suscite.

Le message doit être clair à l'ensemble des plateformes, il n'y aura pas de passe-droits. Un des bons exemples se trouve en France. En 2021, Paris a gagné une poursuite de 9 millions euros contre Airbnb et Booking.com pour le non-respect, entre autres, de l'inscription obligatoire. Ces entreprises ne pourront plus s'en laver les mains, prétextant qu'elles sont juste des plateformes de partage. Elles seront aussi imputables avec des amendes importantes en cas de non-respect.

Il est donc essentiel d'augmenter le nombre d'inspecteurs chez Revenu-Québec. Il est aussi important que leur travail soit visible. En ce moment, Revenu-Québec ne dévoile le montant des amendes qu'une fois par année, vers le mois de mai. Il serait important de communiquer le fruit du travail des inspecteurs sur une base régulière afin que les propriétaires de logements touristiques non-enregistrés réalisent les risques qu'ils encourrent s'ils continuent d'opérer sans certificat.

Revenu-Québec pourrait s'inspirer du travail réalisé par les inspecteurs du MAPAQ avec une liste des condamnations qu'on peut consulter sur le site internet.

Les derniers chiffres dévoilés par La Presse la semaine dernière révèlent que Revenu-Québec a imposé seulement près de 5 millions de dollars d'amendes en un peu moins d'un an à des locataires illégaux de logement à court terme, une moyenne de près de 4000\$ par infraction, pour un total de 1205 condamnations. Même s'il s'agit d'une hausse comparée aux années précédentes, ceci ne représente qu'une infime partie de l'hébergement illégal qui est offert sur ces plateformes.

Aussi, il est important que l'ensemble des plateformes de réservation en ligne soient soumises aux mêmes règles. Il n'y a pas que Airbnb, c'est le cas aussi de Booking, VRBO, Mon chalet.com, pour ne nommer que celles-là.

Il est également primordial d'investir dans une vaste campagne de sensibilisation dans les médias afin d'informer la population des règles à suivre lorsqu'ils veulent louer leur maison, leur logement ou leur chalet à court terme, à des fins touristiques. Bien sûr, personne ne peut se défendre en disant ignorer la loi, mais nous sommes persuadés que certains propriétaires, qui ne respectent pas les règles, l'ignorent réellement. Une telle campagne serait donc très bénéfique. Il faudrait aussi préciser que les mêmes règles s'appliquent pour ceux qui souhaitent louer leur chalet en l'affichant sur leurs réseaux sociaux. Ils doivent être enregistrés à la CITQ et afficher leur numéro. Ça aussi, bien des gens l'ignorent.

L'objectif n'est donc pas de mettre fin à l'économie de partage, mais d'avoir des règles de jeu plus équitables et s'assurer d'un équilibre entre les besoins des clients qui utilisent ces plateformes, leur sécurité et le respect des entreprises et des habitants locaux.

Malheureusement, dans de nombreux cas, l'économie de partage est passé à l'économie de prédation. Certains propriétaires se sont professionnalisés et ont transformé des surfaces d'habitation en véritable hôtels clandestins, comme l'immeuble de Montréal dans lequel ont péri sept personnes en mars dernier.

D'ailleurs, il ne faut pas perdre de vue l'ensemble des éléments de sécurité. Les hôtels sont tenus par la loi de respecter des normes strictes en matière de santé et sécurité. Dans certaines législations, on exige même un certificat de validation de la part du service incendie pour protéger les clients et le public.

La concurrence illégale devient déloyale pour les entreprises qui agissent légalement et il y a un manque criant de logements pour les travailleurs étrangers dont les loyers sont occupés par des touristes. Nous avons besoin de loyers pour combler le manque criant de main-d'œuvre. Ce ne sont que quelques-uns des inconvénients majeurs du non-respect des règles.

RECOMMANDATIONS : LES ATTENTES DE NOTRE INDUSTRIE

L'Association hôtellerie du Québec formule donc trois recommandations :

- 1- **Doubler le nombre d'inspecteurs de Revenu-Québec dans une première phase de déploiement afin de faire appliquer la loi sur l'hébergement touristique.** Pour rassurer l'hôtellerie et rebâtir le sentiment de confiance, un message clair doit être envoyé à l'effet que tout est mis en œuvre pour faire appliquer la loi.
- 2- **Que le fruit du travail des inspecteurs soit clairement affiché sur le site internet de Revenu-Québec sur une base régulière plutôt qu'un bilan une fois par année, et qu'un communiqué soit envoyé aux médias pour les informer.** Il est important que les locateurs réalisent qu'il y a de sérieux risques de recevoir une amende salée s'ils opèrent sans numéro d'enregistrement valide.
- 3- **Investir dans une vaste campagne publicitaire dans l'ensemble des médias afin d'informer et sensibiliser la population à l'obligation d'enregistrer leur logement, leur maison ou leur chalet auprès de la CITQ, s'ils souhaitent faire de l'hébergement touristique et de rappeler l'importance des amendes.** Nous croyons sincèrement que certains locateurs illégaux ignorent la loi et cesseraient une telle pratique s'ils étaient au courant.

Nous tenons à remercier la Commission de l'Économie et du Travail, de même que les députés qui ont pris le temps de lire avec attention notre mémoire. Nous espérons vivement que nos recommandations seront prises en compte. Cela dit, nous souhaitons aussi l'adoption rapide de ce projet de loi. Plus vite il sera adopté et appliqué, mieux notre industrie se portera, surtout à l'aube de la saison touristique estivale. Nous demeurons disponibles pour tout complément d'information.



Caroline Milot Présidente du CA
Association hôtellerie du Québec



Véronique Tremblay PDG
Association hôtellerie du Québec