

23 mai 2023 (English follows the French)

Mme Nathalie Belhumeur
Édifice Pamphile -Le May
1035, rue des Parlementaires
3e étage Québec (Québec) G1A 1A3
cet@assnat.qc.ca

Objet : Consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 25 visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal

Chers membres de la commission du travail et de l'économie,

Au nom d'Expedia Group, une famille de marques de voyage comprenant Expedia.ca, Hotels.ca et Vrbo, je vous écris au sujet du projet de loi 25, *la Loi visant à lutter contre l'hébergement touristiques illégal* et de vous soumettre une proposition d'amendement.

Expedia Group se félicite de la volonté du gouvernement du Québec d'introduire une législation qui prenne en considération les attentes et les contraintes des plateformes en ligne dans la recherche d'une plus grande conformité des hébergements touristiques aux obligations de la Loi sur l'hébergement touristique. Nous soutenons l'objectif du projet de loi, nous nous permettons respectueusement de vous exprimer sous la forme de quatre propositions d'amendement certaines inquiétudes quant à la faisabilité et à la mise en œuvre des mesures envisagées par le projet tel qu'il est rédigé aujourd'hui.

Les **quatre amendements** que nous avons couchés sur les pages ci-dessous garantiraient non seulement que les mesures envisagées par le projet de loi n° 25 pourraient être mises en œuvre par Expedia Group, une entreprise mondiale opérant à la fois dans le secteur de la location de courte durée et dans le secteur de l'hôtellerie traditionnelle, mais aussi que les ambitions élevées du Gouvernement du Québec seraient atteintes avec cette loi.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous voudrez bien porter à notre contribution écrite.

Sincères salutations,



Hunter Doubt

Manager, Affaires gouvernementales et corporatives – Canada

Ottawa, ON

Courriel : hdoubt@expediagroup.com

groupeexpedia.com



À propos de nous :

Les sociétés du groupe Expedia proposent des voyages pour tous et partout grâce à notre plateforme mondiale. Mus par une conviction profonde que le voyage est une source de progrès, nous aidons les gens à découvrir le monde de diverses façons et à établir des connexions durables. Nous fournissons des solutions technologiques de pointe pour alimenter la croissance et le succès de nos partenaires, tout en participant à créer des expériences mémorables pour les voyageurs.

Nous sommes extrêmement fiers d'avoir trois bureaux au Canada, notamment à Montréal, Toronto et Vancouver. Notre bureau de Montréal abrite notre plus grand nombre d'employés, avec près de 350 personnes au total à travers le pays.

Vrbo :

Depuis plus de 25 ans, Vrbo met en relation les voyageurs avec les propriétaires de locations de vacances. Les locations de vacances de courtes durées jouent un rôle essentiel dans la société québécoise depuis des générations. Les voyageurs considèrent les locations de vacances comme une option d'hébergement qui permet aux familles de se réunir, de cuisiner ensemble et de vivre des expériences authentiques et uniques. À leur tour, les locations de vacances contribuent à démocratiser les bénéfices économiques des voyages et du tourisme, en offrant aux propriétaires québécois une place dans le secteur de l'hébergement touristique, en générant des revenus dans les quartiers à l'extérieur des centres-villes et en créant les conditions du développement de petites entreprises.

Cependant, comme la popularité des locations de vacances pour de courtes durées a augmenté au cours de la dernière décennie, de nombreux gouvernements provinciaux et municipaux ont réfléchi à l'opportunité et à la manière de réglementer les opérateurs STR (propriétaires ou hôtes) et les plateformes numériques. Sur ce dernier point, Expedia Group travaille avec un certain nombre de collectivités pour améliorer l'appréhension des plateformes en ligne dans les politiques publiques.

Résumé des modifications proposées :

Compte tenu de son expérience, Expedia Group se permet de soumettre les quatre propositions d'amendements suivantes dans le cadre de l'examen du projet de loi n° 25 :

1. Veiller à ce que la loi n° 25 s'applique aux plateformes numériques d'hébergement permettant la location de courte durée, et pas à tous les types d'hébergements touristiques
2. Autoriser les plateformes d'hébergements en ligne à accéder à une méthode basée sur le Web ou l'API pour vérifier les listes d'hébergements de location de courte durée inscrits au registre
3. Introduire une disposition d'exonération pour les plateformes d'hébergement en ligne qui se reportent au registre
4. Repousser la date d'entrée en vigueur



Détails des modifications proposées :

1. Veiller à ce que la loi n° 25 s'applique aux plateformes numériques d'hébergement permettant la location de courte durée, et pas à tous les types d'hébergements touristiques

Tel qu'il est rédigé, le projet de loi n° 25 semble créer des obligations inutiles pour les plateformes d'hébergement en ligne qui référencent également des hébergements touristiques plus traditionnels comme les hôtels. En effet, la définition d'un « établissement d'hébergement touristique » au sens de la *Loi sur l'hébergement touristique* signifie :

« ...un établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement, telle qu'un gîte, une chambre, une suite, un appartement, une maison, un chalet, un prêt-à-camper ou un terrain de camping, est offerte en location aux touristes, moyennant paiement, pour une période n'excédant pas 31 jours » - (Section 1)

Cette définition est suffisamment large pour imposer les mêmes exigences aux locations de courtes durées et aux hébergements de tourisme plus traditionnels comme les hôtels, les motels et les chambres d'hôtes. Les modifications apportées par le projet de loi n° 25 à la *Loi sur l'hébergement touristique* impliquent actuellement que les plateformes d'hébergements numériques qui participent à la réservation d'hôtels (par exemple, Expedia.ca, Hotels.ca) pourraient tomber sous le coup des mêmes exigences que celles qui visent les locations de courtes durées.

Par conséquent, Expedia Group pourrait être tenu de collecter et de stocker les certificats d'enregistrement de tous ses partenaires hôteliers au Québec (conformément à la section 9.2) et la vérification manuelle des certificats d'enregistrement, des dates d'expiration et des adresses de chacun de ces hôtels (conformément à la section 20.2).

Expedia Group, par l'intermédiaire de sa famille de marques d'agences en ligne, travaille avec des milliers de partenaires hôteliers dans la province de Québec. Ces hôtels vont des plus grandes chaînes hôtelières du monde aux petits motels locaux et familiaux. Ce sont des entreprises bien connues, dont plusieurs opèrent au Québec depuis des décennies sans incident. Obtenir de chacun d'eux une copie papier de son certificat d'immatriculation et la conserver un an après l'expiration n'est pas raisonnable et ne permet pas d'atteindre les objectifs de la nouvelle réglementation des meublés de tourisme dont le Québec souhaite se doter. Le projet de loi n° 25 devrait être modifié pour préciser que les exigences qui pèsent sur les plateformes d'hébergement numériques ne s'appliquent qu'aux locations pour de courtes durées.

2. Les listes de locations pour de courtes durées

Expedia Group comprend et soutient les efforts du Québec pour s'assurer que seuls les hébergements de location pour de courtes durées qui sont autorisés apparaissent sur les plateformes de réservation en ligne. En tant qu'entreprise technologique habituée à travailler avec de grandes quantités de données, Expedia privilégie la solution technologique. Expedia Group dispose déjà d'une grande expérience dans la validation de son inventaire de locations de courtes durées vis-à-vis des registres numériques et propose que le Québec adopte des mesures qui consistent en une vérification électronique des inscriptions.



Nos équipes travaillent régulièrement avec les administrations pour développer des registres qui réunissent les locations de courtes durées et qui permettent aisément à Expedia Group de valider son inventaire chaque jour de la semaine. Nous pensons qu'une solution technologique représenterait le meilleur moyen d'atteindre l'objectif que le Québec s'est fixé d'éliminer des plateformes les locations de courtes durées qui ne sont pas autorisées.

Tel qu'il est actuellement rédigé, le projet de loi 25 crée un système de vérification qui n'est pas moderne, qui est peu technologique et qui est donc peu agile au regard des besoins qu'impose l'ampleur des déplacements en ligne au Québec. Selon l'article 9 du règlement modifié par le projet de loi n° 25, les plateformes numériques seraient responsables de recevoir le certificat d'enregistrement de chacun de ses opérateurs de location de courte durée, et selon les définitions mentionnées ci-dessus, de chacun de ses partenaires hôteliers. Expedia Group devrait alors s'atteler à comparer manuellement chaque copie des certificats d'enregistrement aux informations fournies par ses partenaires hôteliers et propriétaires de locations de courtes durées. Cela signifierait que des milliers de certificats devraient être délivrés chaque année, révisés manuellement, réexaminés et comparés aux données de chacune des milliers d'inscriptions individuelles. La procédure qui est ici envisagée pour vérifier la légalité des stocks n'est pas réaliste selon nous. Nous recommandons de supprimer cet article, ainsi que le deuxième paragraphe de l'article proposé après l'article 9, qui stipule que nous devons alors conserver ces certificats pendant un an après leur expiration. Ces deux sections traitent également des questions de protection des données personnelles.

Comme indiqué ci-dessus, la solution ici devrait être de fournir à Expedia et aux autres plateformes en ligne un accès sécurisé au registre public en ligne du ministère comme le moyen électronique et efficace de vérifier les certificats d'enregistrement.

En effet, l'article 21.1 parle du fait que le ministre du Tourisme :

« ... tient un registre public des établissements d'hébergement touristique qui contient, pour chaque établissement, le numéro d'enregistrement, les dates de délivrance et d'expiration du certificat d'enregistrement, le statut d'enregistrement (en vigueur, expiré, suspendu ou annulé) et toute autre information déterminée par la réglementation gouvernementale »"

Comme pour d'autres juridictions, Expedia apprécierait d'avoir la capacité d'accéder à ce registre dans un format utilisable pour fournir la vérification des informations de l'opérateur (comme l'exige la section 20.2). Cela économiserait une lourde procédure consistant à recevoir des copies papiers des opérateurs et à devoir stocker ces informations.

Enfin, nous observons que l'obligation d'afficher les dates d'expiration des certificats d'enregistrement, conformément à l'article 20.1, serait redondante si la vérification était autorisée au moyen d'un registre public. Si le numéro d'enregistrement expire, il sera soit supprimé du registre public, soit marqué comme inactif. Dans tous les cas, il serait retiré de la liste par Expedia Group lors du processus de vérification.



3. Introduction d'une disposition d'exonération pour les plateformes d'hébergement en ligne qui se reportent au registre

Expedia Group comprend la volonté du gouvernement du Québec de tenir les plateformes numériques pour responsables de la publication sur leurs sites des annonces d'hébergement non conformes. L'article 29.1 prévoit des amendes élevées pour ce type d'infraction. Sincèrement soucieux de coopérer avec le gouvernement du Québec à la vérification des inventaires des locations de courtes durées (conformément à l'amendement 2), nous suggérons la mise en place d'une disposition d'exonération pour les plateformes qui s'engagent dans le processus de vérification exigé par la province et répondent à toutes les demandes de retrait des annonces non-conformes. Expedia Group a l'intention de mettre en place des mesures de vérification sophistiquées au Québec, mais aucun système de conformité n'est parfait. Nous nous permettons donc de faire valoir qu'Expedia Group ne devrait pas être tenu responsable et soumis à une amende de 100 000 \$ par transaction si un mauvais acteur échappait d'une manière ou d'une autre à la vigilance de ses systèmes de vérification, en particulier dans le cadre d'un travail de coopération avec la province pour éliminer les annonces de location pour de courtes durées non autorisées. Une disposition d'exonération encouragerait les plateformes à vérifier leur inventaire et à supprimer les inscriptions lorsque la province l'ordonne, sans imposer une responsabilité excessive aux plateformes pour la conduite de tiers.

Expedia souhaiterait également que la législation soit claire quant à la distinction de la responsabilité des « personnes physiques » puis de « tous les autres cas ». Car elle semble vouloir indiquer aujourd'hui que la province pourrait infliger des amendes aux individus qui exploitent des plateformes en ligne. Nous ne croyons pas que de telles mesures soient nécessaires, compte-tenu de la volonté d'Expedia de travailler en étroite collaboration avec la province sur ce dossier.

4. Prolonger la date d'entrée en vigueur

Expedia Group suggère enfin que la date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi soit repoussée au-delà du 1er septembre 2023. Nous travaillons régulièrement avec des juridictions qui adoptent des réglementations pourtant beaucoup moins compliquées et imposent des périodes de déploiement standards de six à douze mois, et parfois plus. Compte tenu du système complexe d'autorisation et de vérification que vise à créer cette nouvelle législation, nous nous permettons de proposer que la date d'entrée en vigueur soit au moins repoussée à mars 2024, de façon à ce que les plateformes et leurs partenaires aient le temps de se mettre en conformité avec les dispositions de l'ordonnance.



May 23, 2023

Ms Nathalie Belhumeur
Édifice Pamphile-Le May
1035, rue des Parlementaires
3e étage
Québec (Québec) G1A 1A3
cet@assnat.qc.ca

Re: Special consultations and public hearings on Bill 25, an Act to fight illegal tourist accommodation

Dear Members of the Committee on Labour and the Economy,

On behalf of Expedia Group – a family of travel brands including Expedia.ca, Hotels.ca, and Vrbo – I am writing to you regarding the subject matter of Bill 25, *an Act to fight illegal tourist accommodation*, and to specifically ask for your consideration for amendment to this important piece of legislation.

Expedia Group applauds the Government of Québec for introducing legislation aimed at providing clearer expectations of online platforms as it relates to the collective efforts to increase legal compliance of tourist accommodations under the *Tourist Accommodation Act*. While we certainly support the legislation's intent in this regard, we do respectfully have some concerns about the feasibility of its implementation as currently written, and are hoping to address these concerns through amendment.

The **four amendments** we have identified in the pages below would ensure that Bill 25 is not only feasible for Expedia Group to implement as a global company operating in both the short-term rental sector and the conventional hotel sector, but they would also remain consistent with the Government of Québec intended high standards with this legislation.

We thank you in advance for your critical work and your consideration of our submission.

Sincere regards,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Hunter Doubt".

Hunter Doubt

Manager, Government and Corporate Affairs – Canada

Ottawa, ON

Email: hdoubt@expediagroup.com

expediagroup.com



About Us :

Expedia Group companies power travel for everyone, everywhere through our global platform. Driven by the core belief that travel is a force for good, we help people experience the world in new ways and build lasting connections. We provide industry-leading technology solutions to fuel partner growth and success, while facilitating memorable experiences for travelers.

We are extremely proud to have three office locations operating in Canada, including in Montreal, Toronto and Vancouver. Our Montreal office houses our greatest number of employees, with close to 350 total across the country.

Vrbo :

For more than 25 years, Vrbo has connected travelers with vacation rental owners. Short-term vacation rentals have played a critical role in Québec communities for generations. Travelers rely on vacation rentals as a lodging option that allows families to gather, cook together, and enjoy authentic and unique experiences. In turn, vacation rentals help democratize the economic benefits of travel and tourism, allowing Québec homeowners an entry point to the lodging sector and pulling traveler dollars into neighborhoods outside of downtown cores, fueling small business.

As the popularity of short-term vacation rentals has grown over the last decade, however, many provincial and municipal governments have considered whether and how to regulate STR operators (owners or hosts) and digital platforms. On the latter, Expedia Group works with a number of jurisdictions to ensure clear, effective expectations around platform compliance as a matter of public policy.

Summary of Proposed Amendments :

Provided the experience referenced above, Expedia Group respectfully offers the following four amendments for consideration to Bill 25:

1. Ensure that Bill 25 applies to digital accommodation platforms enabling short-term rental accommodations, not *all* accommodations
2. Allow digital accommodation platforms access to a web- or API-based method of verifying short-term rental accommodation listings against a registry
3. Introduction of a safe-harbour provision for digital accommodation platforms that validate against the registry
4. Extend out the coming into force date



Details of Proposed Amendments :

1. Ensure that Bill 25 applies to digital accommodation platforms enabling short-term rental accommodations, not *all* accommodations

As written, Bill 25 may create unnecessary regulations on digital accommodation platforms listing conventional lodging establishments like hotels. The definition of a "tourist accommodation establishment" under the *Tourist Accommodation Act* means:

"...an establishment in which at least one accommodation unit, such as a bed, room, suite, apartment, house, cottage, ready-to-camp unit or campsite, is offered for rent to tourists, in return for payment, for a period not exceeding 31 days" - (Division 1)

This definition is broad enough to potentially impose the same requirements of short-term rental accommodations as more conventional lodging establishments, such as hotels, motels, and bed & breakfasts. Bill 25's amendments to the *Tourist Accommodation Act* currently mean that digital accommodation platforms that help to broker hotel bookings (e.g., Expedia.ca, Hotels.ca) could be responsible for the same requirements that are being applied to address short-term rental accommodations.

As a result, Expedia Group could be required to collect and store registration certificates for *all* of its hotel partners in Québec (per Section 9.2) and the manual verification for each of these hotel's registration certificates, expiry dates, and addresses (per Section 20.2).

Expedia Group, through its family of platform brands, works with thousands of hotel partners in the Province of Québec. These hotels range from the largest hotel chains in the world, to the small, family-owned local motels. These are well-known businesses, many of which have been operating in Québec for decades without incident. Collecting from each of them a hard copy of their registration certificate and holding it for a year post-expiry is not feasible and does not accomplish the goals Québec is trying to achieve with its new regulations on short-term rental accommodations. Bill 25 should be amended to make clear that its requirements on digital accommodation platforms only apply to short-term rental accommodations.

2. Allow digital accommodation platforms to digitally verify short-term rental accommodation listings

Expedia Group understands and supports Québec's efforts to ensure that only licensed short-term rental accommodations appear on digital accommodation platforms. As a technology company working with large amounts of data, not paperwork, the best solution is a technological one. Expedia Group is very experienced in validating its short-term rental accommodation inventory against digital registries, and proposes that Québec adopt measures that require electronic verification of registrations. Our team regularly works with jurisdictions to develop short-term rental accommodation registries that allow Expedia Group to validate its short-term rental accommodation inventory every week day. We believe this is a reasonable method for accomplishing Québec's goal of eliminating unauthorized short-term rental accommodation.



As currently written, Bill 25 creates an unwieldy, low-tech verification system that cannot feasibly be accomplished given the scale of online travel into Québec. Per Section 9 of the Regulation being amended by Bill 25, digital platforms would become responsible for receiving the registration certificate from each of its short-term rental property operators, and per the definitions referenced above, each of its hotel partners. Expedia Group would then have to manually compare each copy of the registration certificates to information provided by its hotel and short-term rental property owners. This would mean thousands of certificates have to be delivered on an annual basis, manually reviewed, re-reviewed, and compared against data from each of thousands of individual listings. This is not a feasible solution to the issue of inventory verification. We recommend striking this section, along with the second paragraph of the section being proposed after section 9, which stipulates we would then have to keep those certificates for a year after their expiry. Both of these sections also provide concern for personal privacy reasons.

As discussed above, the solution here should be the provision to Expedia and other digital platforms with access to the Minister's public registry as an electronic means to verify registration certificates – the ultimate goal of the above amendments.

Indeed, Section 21.1 speaks to the fact that the Minister of Tourism:

“...maintains a public register of tourist accommodation establishment that contains, for each establishment, the registration number, the issue and expiry dates of the registration certificate, the registration status (in force, expired, suspended or cancelled) and any other information determined by government regulation.”

As with other jurisdictions, Expedia would welcome the opportunity to access that registry in a useable format to provide the verification of operator information (as required by Section 20.2). This would avoid the process of having to receive a hard copy from the operators and to store that information and provide for far greater efficiency.

Finally, we would suggest that the need to display expiration dates of registration certificates, per Section 20.1, would become redundant if allowed to verify by way of a public registry. If the registration number expires, it will either be removed from the public registry or marked inactive. Either way, it would be delisted by Expedia Group during the verification process.

3. Introduction of a safe-harbour provision for digital accommodation platforms that validate against the registry

Expedia Group understands the desire by the Government of Québec to hold digital platforms more accountable for any improper accommodation listings they continue to advertise on their site. As a result, Section 29.1 enforces steep fines for this type of liability. Understanding Expedia Group's strong desire to work with the government on the verification of short-term rental listings in the province (per amendment 2), we would suggest that there be the introduction of a safe-harbour provision into the legislation for those platforms who actively engage in the verification process required by the province and respond to any take down requests for improper listings. Expedia Group intends to implement sophisticated verification measures in Québec, but no compliance system is perfect.



We respectfully submit that Expedia Group should not be held liable for \$100,000 per transaction if a bad actor somehow evades Expedia's verification systems—especially while we are actively working with the province to eliminate unauthorized short-term rental listings. A safe-harbor provision would help encourage platforms to verify their inventory and remove listings when directed by the province, without imposing excessive liability on the platforms for the conduct of third-parties.

Expedia would also welcome clarity in the legislation as to separating liability for "...natural person[s]" and then "all other cases." This seems to imply that the province can issue fines against the actual people running digital platforms. We do not believe that these measures are necessary, especially Expedia's desire to work closely with the province on this matter.

4. Extend out the coming into force date

Expedia Group would respectfully suggest that the date for this Act to come into force be further extended out from September 1, 2023. We regularly work with jurisdictions passing much less complicated legislation, and the standard roll-out period is six to twelve months, and sometimes more. Given the complex licensure and verification system implied by this legislation, we respectfully submit that the enforcement date be pushed to at least March 2024, so that the platforms and our partners can prepare for and come into compliance with the ordinance's provisions.