



CET - 002M  
C. P. PL 25  
Loi visant à lutter contre  
l'hébergement touristique illégal

## **Une approche pour un cadre raisonné, praticable et efficace**

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

**Consultations sur le projet de loi 25  
(Projet de loi visant à lutter contre l'hébergement touristique  
illégal)**

**Le 23 mai 2023**



Mesdames et Messieurs, membres de la commission,

Nous vous remercions de nous avoir invité à participer aux consultations particulières et aux auditions publiques concernant le projet de loi 25 et nous vous sommes reconnaissants de nous avoir donné l'occasion de soumettre nos commentaires par le biais de ce document. Nous sommes toutefois convaincus qu'un projet de loi concernant l'ensemble de l'industrie nécessite justement la contribution de l'ensemble de l'industrie, et non pas d'une seule plateforme.

Au cours des 12 derniers mois, plus d'un million de Québécois ont séjourné dans un logement Airbnb. Le tourisme est une branche essentielle de l'économie québécoise et les locations à court terme en sont un des maillons clés. Les locations à court terme procurent aux hôtes une autonomie financière, créent de l'emploi dans les régions et permettent de soutenir les petites entreprises dans les communautés, qu'elles soient grandes ou petites. Airbnb est fier de jouer un rôle important dans ce secteur important, en générant des revenus pour des milliers de Québécois et en proposant à des centaines de milliers de Québécois des lieux de séjour, que ce soit pour skier, rendre visite à des amis ou à des membres de la famille, ou pour passer des vacances. La location à court terme n'est pas un phénomène nouveau au Québec. La location de chalets fait partie des habitudes culturelles québécoises et constitue un moyen de voyager et d'apprendre à découvrir toutes les régions de cette magnifique province.

Airbnb a toujours été un bon partenaire pour le Québec. Nous avons été la première plateforme à percevoir de manière volontaire la TVQ et la taxe sur l'hébergement touristique en 2017. Nous avons participé pleinement au comité de modernisation de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et nous sommes montrés de bons partenaires pour le ministère et les municipalités de toute la province. Enfin, nous nous sommes profondément engagés auprès de notre communauté d'hôtes, outrepassant parfois même nos responsabilités provinciales et locales, notamment en offrant des webinaires éducatifs ou en publiant des courriels, des notifications et des publicités payantes pour rappeler à nos hôtes leurs obligations.

Airbnb et ses hôtes sont favorables à un environnement réglementé et nous appuyons la mise en place d'un cadre soigneusement réfléchi et équilibré favorisant la responsabilisation de l'ensemble de l'industrie. C'est pourquoi nous avons travaillé en étroite collaboration avec la ministre Proulx et les responsables du tourisme au sein du comité de modernisation 2019-2020 et avons depuis soulevé nombre de fois les difficultés rencontrées par les hôtes pour recevoir un certificat d'enregistrement dans le cadre du nouveau système. Cependant, nous n'avons d'autre choix que de nous opposer à ce projet de loi que nous considérons comme mal conçu et ayant été rédigé trop rapidement, sans consultation préalable avec l'industrie ou la communauté d'hôtes du Québec. Le projet de loi 25 nuira à l'économie du Québec et aux Québécois durant la pire période possible, alors que l'inflation, les taux d'intérêt et le coût de la vie sont à la hausse.



Au Québec, les hôtes sont le plus souvent des gens ordinaires qui travaillent pour boucler leurs fins de mois. Ils travaillent généralement sur une base occasionnelle et partagent leur logement moins de 50 nuitées par année. Depuis 2022, les locations de courte durée exploitées au Québec sur Airbnb ont permis à plus de 2,1 millions de voyageurs de se loger, chacun dépensant en moyenne 250 dollars canadiens par nuitée dans leur lieu de séjour. Parmi eux, plusieurs ont visité des communautés situées à l'extérieur des pôles touristiques traditionnels et plus de 75 % ont voyagé localement (dans un rayon de 500 km). Environ la moitié des voyageurs étaient des résidents du Québec.

Nous plaillons depuis longtemps en faveur de changements qui faciliteraient l'enregistrement des hôtes auprès de la province, en particulier pour ceux qui partagent leur résidence principale, tout en répondant à l'objectif du gouvernement. Au lieu de cela, le projet de loi 25 constitue un grand pas en arrière.

À cet égard et en plus des commentaires formulés ci-dessus, nous avons quelques préoccupations spécifiques en ce qui a trait au projet de loi 25.

1. Toutes les plateformes, qu'elles soient transactionnelles ou non, devraient être soumises aux mêmes normes.
2. Le gouvernement devrait assurer la protection des renseignements personnels, de la vie privée et de la sécurité des Québécois.
3. Le gouvernement devrait exiger la suppression d'annonces au lieu d'imposer un système de vérification manuel compliqué qui pose de nombreux problèmes.

En ce qui concerne les exigences de vérification, notons qu'aucune juridiction dans le monde n'exige la vérification manuelle d'un certificat d'enregistrement délivré par le gouvernement. Ce système confie une responsabilité d'ordre public à des organisations privées.

L'application de la loi est et doit rester une responsabilité publique. Airbnb a déjà proposé à la province des outils pour la supporter en ce sens. Nous avons institué un champ pour l'inscription des numéros d'enregistrement et offert au gouvernement l'accès au Portail des villes Airbnb, un système qui lui permettrait de retirer des annonces de notre plateforme. Au lieu de cela, le projet de loi 25 crée un système jamais vu et inapplicable qui décharge le gouvernement de ses responsabilités en matière d'application de la loi et fait peser sur les plateformes toute la responsabilité des actions de tiers qui tentent de contourner les règles. Le projet de loi n'offre d'ailleurs aucune possibilité de remédiation et ne tient pas compte du risque d'erreurs de transcription.

Les recommandations formulées ci-dessous s'appuient sur notre volonté de poursuivre notre collaboration avec la province de Québec. Nous croyons qu'en travaillant de concert, le Québec peut se doter d'un cadre solide qui permettra d'atteindre les objectifs fixés par son gouvernement et qui donnera envie aux Québécois de continuer à héberger des voyageurs ou à voyager grâce aux annonces d'Airbnb.



Pour toute question concernant nos recommandations, n'hésitez pas à communiquer avec moi.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués,

Camille Boulais-Pretty  
Airbnb



## Les recommandations d'Airbnb

### Veiller à ce que toutes les plateformes respectent les mêmes normes

Airbnb et notre communauté d'hôtes sont favorables à la réglementation et à l'enregistrement. Cependant, il faut garder à l'esprit qu'un travail d'éducation est essentiel pour assurer la conformité à une nouvelle loi, surtout dans un contexte où les exigences réglementaires changent comme elles l'ont fait au cours des dernières années. Depuis l'entrée en vigueur des mises à jour de la Loi sur l'hébergement touristique, nous avons pris de nombreuses mesures pour encourager les hôtes à se conformer à la loi québécoise, notamment par:

- l'ajout d'un champ permettant aux hôtes d'entrer leur numéro de CITQ;
- des webinaires éducatifs, en collaboration avec la CITQ;
- des courriels;
- des notifications;
- des publicités payantes rappelant aux hôtes leurs obligations en matière d'enregistrement.

Plus récemment, nous avons volontairement lancé un champ réservé à l'enregistrement qui exige que toutes les inscriptions dans la province indiquent leur numéro de certificat CITQ. Ainsi, les annonceurs qui ne présentent pas de numéro d'enregistrement ne sont plus autorisés à louer leur unité pour une courte durée. Nous saluons la décision du gouvernement de soumettre toutes les plateformes transactionnelles à cette norme, mais nous restons préoccupés par le fait que la proposition, telle qu'elle est formulée, risque d'encourager les hôtes à se tourner vers le « marché noir ».

En effet, seules les plateformes transactionnelles sont visées par la législation proposée, ce qui signifie que les annonces offrant des séjours de courte durée et ne disposant pas d'autorisation migreront vers des plateformes populaires telles Facebook Marketplace, Kijiji, Craigslist, LesPAC. La loi devrait s'appliquer à tous les sites, médias et plateformes autorisant la publicité des établissements d'hébergement touristique, quelle que soit la structure tarifaire de la plateforme ou ses capacités de transaction.

### Protéger les informations personnelles des Québécois

Dans sa forme actuelle, l'obligation imposée aux plateformes de vérifier la validité des numéros d'enregistrement des hôtes forcerait le gouvernement à fournir à des plateformes privées des informations privées et confidentielles sur les Québécois. Nous pensons qu'il existe d'autres solutions, telles que notre Portail des villes, qui permet au gouvernement d'assurer la conformité et de gérer l'application de la loi sans compromettre la confidentialité



et la sécurité des données personnelles. La loi, telle que rédigée, crée un dangereux précédent et nous serions heureux de pouvoir discuter d'autres solutions.

Ainsi, nous recommandons au gouvernement d'opter pour un système de suppression des annonces tel que détaillé dans notre 3e recommandation plutôt que pour le système de vérification proposé.

En outre, nous sommes préoccupés par l'obligation d'afficher le certificat d'enregistrement « à la vue des touristes à l'entrée principale de l'établissement ». Pour la protection des hôtes, le gouvernement devrait demander que l'enregistrement soit affiché à l'intérieur de l'entrée principale, tel qu'actuellement requis. Enfin, le registre public ne devrait pas inclure les noms, adresses ou informations contractuelles des exploitants. Le registre public soulève d'importants problèmes de protection de la vie privée s'il inclut ces informations et risque de porter atteinte à la sûreté et à la sécurité des hôtes et de leurs biens.

## Remplacer la vérification par la suppression d'annonces

Le système actuellement proposé par le gouvernement offre aux mauvais acteurs un moyen facile de contourner le système, car les documents papier sont facilement falsifiables et difficiles à vérifier. En outre, la vérification manuelle de documents papier tels qu'un certificat d'enregistrement est une tâche particulièrement lourde et onéreuse. Peu de plateformes, si ce n'est aucune, auront les ressources nécessaires pour s'en acquitter de manière adéquate. En créant un tel système manuel, le gouvernement du Québec limite considérablement la capacité des voyageurs à réserver des hébergements touristiques dans la province. Cela comprend les options d'hébergement traditionnelles proposées par Expedia et Booking.com.

L'offre faite il y a plusieurs mois de permettre au régulateur de retirer des annonces jugées non conforme à la loi via le Portail des villes reste une solution raisonnable, plus efficace et moins lourde sur le plan administratif, pour permettre au gouvernement d'atteindre les objectifs qu'il s'est fixé.

Plutôt que d'opter pour un système de vérification par lequel le gouvernement chargerait le secteur privé de l'application de la loi québécoise, le gouvernement devrait envisager une mesure exigeant des plateformes qu'elles suppriment, à la demande des agents gouvernementaux chargés de l'application de la loi, les inscriptions jugées non conformes aux lois et règlements de la province, et ce, avant que des amendes ne soient infligées. Le gouvernement disposerait ainsi d'outils supplémentaires pour rationaliser l'application de la loi et pour responsabiliser les plateformes sur l'ensemble de l'industrie, tout en protégeant les informations personnelles de ses citoyens. Grâce à un tel système, toutes les plateformes, quelles que soient leur taille et leurs ressources, pourraient répondre aux attentes du gouvernement et prendre action contre les annonces jugées, par les autorités gouvernementales, non conformes à la législation.

Nous recommandons donc au gouvernement de :



- I. Remplacer l'obligation pour les plateformes de vérifier la validité des numéros d'enregistrement des hôtes et la date d'expiration, telle qu'elle figure à l'article 2 (20,2 [1]) et au deuxième paragraphe de l'article 2 (20.2. [2]) de la loi, par une obligation pour les plateformes de retirer, à la demande d'une autorité gouvernementale, les inscriptions identifiées comme enfreignant les exigences applicables et spécifiques prévues par la loi provinciale.
- II. Supprimer l'article 9, paragraphe 2, du règlement, qui impose aux hôtes de transmettre leur certificat d'enregistrement aux plateformes.