

# Réflexions sur le Projet de Loi 25 CITQ

## [LIEN AU PROJET DE LOI](#)

À qui de droit,

Je m'appelle Dany Papineau, et je suis le fondateur de WeChalet, la seule plateforme transactionnelle 100% québécoise basée dans notre province.

Avec près de 11 ans d'expérience dans la location de courte durée, en tant qu'expert en hébergement touristique, je suis convaincu de l'importance de réglementer notre industrie au Québec, et je souhaite partager mon point de vue à ce sujet.

Le marché québécois est actuellement monopolisé par des plateformes étrangères, mais WeChalet se distingue en tant que seule plateforme transactionnelle locale, non seulement à l'échelle du Québec, mais aussi dans l'ensemble du Canada.

WeChalet a été lancé en mars 2019 avec une centaine de propriétés, et a dû surmonter de nombreux défis pendant la période du Covid-19. Heureusement, nous sommes toujours en activité et nous mettons en valeur plus de 2000 propriétés à travers tout le Québec.

Nous bénéficions du soutien de plusieurs incubateurs, notamment [Espace inc.](#), [ACET](#) et [MTLab](#). De plus, l'année dernière, nous avons été récipiendaires de [la bourse d'excellence décernée par Tourisme Québec](#), qui est la plus importante bourse accordée aux start-ups dans le secteur du tourisme.

Il est essentiel de souligner que l'industrie de l'hébergement touristique au Québec exige l'affichage du numéro CITQ. Cette industrie propose un large éventail d'options d'hébergement, qui incluent :

- les établissements hôteliers
- les gîtes
- les auberges
- les auberges de jeunesse
- les maisons principales
- les maisons de vacances (comme les chalets)
- et bien d'autres.

[Merci de consulter le site CITQ à titre de référence.](#)

Au fil des dix dernières années, j'ai été témoin de plusieurs révisions de la "loi CITQ", et j'ai malheureusement constaté que trop souvent, ces lois avaient été créées à la hâte, sans consultation des acteurs clés de notre industrie.

Je remarque que le projet de loi actuel comporte encore plusieurs lacunes qui doivent être corrigées pour assurer son efficacité. J'aimerais donc apporter quelques éléments qui, selon moi, pourraient être améliorés dans ce projet de loi.

Je suis convaincu que si la loi est bien pensée, elle pourrait éliminer définitivement les angles morts qui contribuent actuellement à la location illégale dans l'industrie.

## 5 Angles Mort du Projet de Loi 25

### 1 - Pour une réglementation juste et équitable, il est essentiel d'inclure l'ensemble de l'écosystème québécois de l'hébergement touristique.

Pour garantir une concurrence juste et équitable dans l'industrie de la location d'hébergement touristique au Québec, il est important que la réglementation soit appliquée à l'ensemble de l'écosystème, plutôt qu'à un seul segment.

Si l'obligation de valider le numéro CITQ doit être imposée à des plateformes transactionnelles telles que [Airbnb](#), [VRBO](#), [Booking.com](#), et [WeChalet](#) qui oeuvrent dans le segment de la location de maisons de vacances, il est également essentiel que tous les sites web transactionnels de location hôtelière soient aussi soumis à la même réglementation.

Cela inclut des sites hôteliers tels que:

<https://fr.hotels.com/>  
<https://www.hoteltonight.com/fr/>  
<https://www.expedia.ca/>  
<https://www.trivago.com/>  
<https://www.tripadvisor.com/>  
<https://www.priceline.com/>  
<https://www.travelocity.ca/fr/>  
<https://www.ca.kayak.com/>  
<https://www.agoda.com/>

Et bien d'autres.

Si ces sites hôteliers ne se conforment pas à la nouvelle réglementation et ne présentent pas le numéro CITQ, ils devraient être soumis aux mêmes amendes que les autres sites transactionnels de location de maison de vacances.

## **2 - Pour éradiquer les locations illégales, la réglementation doit inclure tous les types de sites d'affichage dès le départ, y compris tous les sites d'affichage non-transactionnels et les sites de gestionnaires de propriétés**

Pour atteindre l'objectif d'éliminer le fléau des locations illégales partout en province, il est impératif que la nouvelle réglementation régit non seulement l'ensemble de l'industrie mais aussi tous les types de sites d'affichage, y compris tous les sites d'affichage non transactionnels dès l'entrée en vigueur de la loi.

Les sites tels que:

<https://www.chaletsalouer.com/>

<https://chaletsauquebec.com/>

<https://www.rsvpchalets.com/>

<https://www.quebeclocationdechalets.com/>

[LesPacs](#)

[Kijiji](#)

[Craigslist](#)

[Facebook](#) (groupes de maisons & chalets à louer)

De plus, il convient de noter que de nombreux gestionnaires de propriétés possèdent également leurs propres sites web, qu'ils soient transactionnels ou non. Le nombre de ces sites est si important qu'il serait fastidieux de les énumérer tous ici.

Si tous ces types de sites sont exclus de la réglementation dès le départ, les locations illégales se déplaceront immédiatement vers ces sites, ce qui ne résoudra pas le problème de la location illégale au Québec, mais le déplacera simplement.

Ainsi, il est important que la nouvelle réglementation soit appliquée à l'ensemble de l'industrie et sur tous les sites d'affichage dès le départ pour être efficace et équitable pour l'ensemble de l'industrie.

## **3 - Pour une réglementation cohérente, le projet de loi doit être applicable à tous les joueurs, autant pour les sites transactionnels que non-transactionnels.**

Le projet de loi actuel prévoit l'interdiction pour les plateformes transactionnelles de permettre des transactions de moins de 31 jours lorsqu'un propriétaire affiche publiquement une durée de 32 jours.

Pourtant, les sites non transactionnels énumérés au point 2 n'ont aucun contrôle sur ce type de détails de transaction car ils ne sont pas impliqués dans le processus de réservation et ne peuvent donc même pas appliquer une telle validation.

Ceci me paraît donc quasi impossible à mettre en place et à en faire le suivi adéquat tel que proposé actuellement pour l'ensemble de l'industrie.

Pour créer une loi applicable à tous, je crois qu'on doit simplement éliminer ce type de point non applicable à l'ensemble de l'industrie.

#### **4 - Les amendes proposées ne sont pas assez élevées pour affecter les géants étrangers de l'industrie.**

Les amendes proposées dans le projet actuel sont conçues pour avoir un impact significatif sur les entreprises québécoises, mais leur effet sera négligeable sur les géants de l'industrie, comme pour Airbnb, qui valait 65 milliards USD en bourse en date du 24 mai 2023.

Actuellement, les amendes pour tous types d'entreprises sont de:

- 20 000 \$ pour les entreprises sans représentant au Québec
- 100 000 \$ pour ceux qui ne valident pas les numéros CITQ.

Il est donc peu probable que les entreprises étrangères multi-milliardaires se soucient de ces amendes, car elles peuvent facilement les payer.

En plus, les compagnies étrangères pourraient simplement éviter l'amende de 100,000 \$ en ne nommant pas de représentant au Québec et en payant seulement 20,000 \$, ce qui ne fait pas de sens.

Pour avoir un réel impact sur les entreprises étrangères, il faudrait mettre en place des amendes plus sévères qui s'adressent spécifiquement à toutes les entreprises en dehors du pays.

Par exemple, pour une entreprise étrangère situé à l'extérieur de Canada, les amendes pourraient être de:

- 1,000,000 \$ par mois pour les entreprises sans représentant au Québec
- 1,000,000 \$ par mois pour celles qui ne valident pas les numéros CITQ.

Ceci dit, même avec des amendes plus importantes, il est quasi impossible que le gouvernement du Québec puisse contraindre les entreprises étrangères à payer ces amendes, car plusieurs d'entre elles opèrent à partir de paradis fiscaux.

Les entreprises étrangères sont au cœur du problème de la location illégale au Québec, et pour créer une réglementation équitable pour toute l'industrie, il est donc crucial de trouver une solution que l'on peut vraiment appliquer pour lutter efficacement contre ce type d'entreprises.

## **5 - Pour une validation efficace des numéros CITQ, il est nécessaire de passer par une API, tout en soutenant financièrement les entreprises québécoises.**

Pour assurer la viabilité et la faisabilité à grande échelle pour tous les joueurs, il est effectivement essentiel que la validation du numéro CITQ se fasse via une API plutôt que manuellement.

En mettant en place une interface de programmation d'application (API), tous les joueurs pourraient automatiser le processus de validation du numéro CITQ. Cela permettrait de simplifier et d'accélérer le processus, en évitant les erreurs humaines et en garantissant la conformité avec les réglementations en vigueur.

L'utilisation d'une API permettrait également d'assurer une mise à jour en temps réel des informations sur les numéros CITQ valides, assurant ainsi une conformité continue et évitant les problèmes ultérieurs.

De plus, une intégration API faciliterait la collaboration entre les plateformes de réservation et les organismes régulateurs, tels que la CITQ. Les données pourraient être échangées de manière sécurisée et efficace, garantissant une traçabilité et une transparence accrues dans le processus de validation.

Pour renforcer l'économie québécoise, il est essentiel de garantir une concurrence équitable entre les entreprises locales et les géants étrangers. Ainsi, il serait judicieux de fournir une assistance financière spécifique aux entreprises locales pour faciliter leur intégration au système de validation du numéro CITQ via API.

Cette aide financière devrait être réservée exclusivement aux entreprises québécoises, car les entreprises étrangères disposent souvent de ressources financières considérables pour effectuer ce type d'intégration.

En offrant ce soutien financier, nous pouvons aider les entreprises locales à se conformer aux réglementations en vigueur tout en maintenant leur compétitivité sur le marché. Cela leur permettra de bénéficier des avantages offerts par la validation du numéro CITQ via API, tels que l'automatisation du processus et l'assurance d'une conformité rapide et précise.

En encourageant les entreprises locales à adopter cette approche, nous renforçons leur position sur le marché québécois de l'hébergement touristique et favorisons une économie locale dynamique et prospère.

## Conclusion

En résumé, la réglementation de l'industrie de l'hébergement touristique au Québec est un enjeu important qui nécessite une approche équilibrée pour protéger les entreprises locales et renforcer l'économie québécoise tout en limitant les impacts négatifs sur les consommateurs et les entreprises étrangères.

L'intégration via API à la validation du numéro CITQ sera une solution efficace pour aider toutes les entreprises à se conformer aux exigences réglementaires.

Il est crucial de collaborer avec les acteurs clés de l'industrie pour élaborer des solutions viables et équitables pour tous les intervenants.

On doit aussi prendre le temps nécessaire pour élaborer une loi solide afin d'éviter la nécessité de révisions précipitées peu après son adoption et laisser un temps adéquat aux entreprises de s'adapter à la nouvelle réglementation.

Une législation bien conçue aidera à renforcer l'économie québécoise, tout en soutenant les entreprises locales et en préservant les intérêts de l'ensemble de la communauté.

**Dany Papineau**

PDG WeChalet

[Dany@wechalet.com](mailto:Dany@wechalet.com)

514.715.3269