

DE : Madame Amélie Dionne
Ministre du Tourisme

Le 11 novembre 2025

TITRE : Projet de règlement modifiant le Règlement sur l'hébergement touristique

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

Ce projet de règlement modifie le Règlement sur l'hébergement touristique (RLRQ, chapitre H-1.01, r. 1).

1- Contexte

Le cadre législatif et réglementaire actuel entourant l'hébergement touristique au Québec est défini par la Loi sur l'hébergement touristique (RLRQ, chapitre H-1.01) (ci-après la « Loi ») et le Règlement sur l'hébergement touristique (RLRQ, chapitre H-1.01, r. 1) (ci-après le « Règlement »), tous deux entrés en vigueur le 1^{er} septembre 2022. Tant la Loi que le Règlement furent ensuite l'objet de modifications lors de l'adoption de la Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal (2023, chapitre 16) en juin 2023. Le Règlement fit de plus l'objet de modifications supplémentaires lors de l'édiction du Règlement modifiant le Règlement sur l'hébergement touristique en juin 2024.

Le Règlement dans sa forme actuelle encadre l'hébergement touristique en définissant les trois catégories d'établissements d'hébergement touristique, les processus et les coûts d'enregistrement et de renouvellement d'enregistrement, ainsi que les éléments obligatoires devant figurer au certificat d'enregistrement et l'obligation pour les exploitants de l'afficher à la vue du public et d'afficher le numéro d'enregistrement dans les publicités et sur les sites Internet. Il impose aussi des obligations aux exploitants concernant l'assurance responsabilité civile. Le Règlement responsabilise également les plateformes numériques d'hébergement en exigeant qu'elles valident la conformité des établissements d'hébergement touristique. Par ailleurs, il précise les conditions et les informations requises pour qu'une municipalité puisse demander la suspension ou l'annulation d'un enregistrement et identifie les établissements qui peuvent être exemptés de certaines dispositions de la Loi.

Bien que le cadre législatif et réglementaire actuel, appuyé par des campagnes de sensibilisation et une collaboration accrue avec les villes et municipalités, ait permis d'accroître significativement le taux de conformité à la Loi, il appert nécessaire d'apporter certaines modifications réglementaires afin de poursuivre la modernisation des règles applicables en matière d'hébergement touristique et de s'adapter à un secteur en constante évolution.

Dans une logique d'amélioration continue, les modifications proposées permettront de renforcer la capacité d'action des parties prenantes, telles que les délégataires à l'enregistrement et Revenu Québec dans ses activités d'inspection. Ces changements s'inscrivent également dans une volonté de préserver l'équité pour les exploitants qui se conforment aux exigences législatives et réglementaires.

2- Raison d'être de l'intervention

Le temps écoulé depuis l'entrée en vigueur du Règlement et de ses modifications subséquentes a permis au ministère du Tourisme de porter un regard sur les conditions d'application de ceux-ci. Cette période a également permis de recueillir différents commentaires sur d'éventuelles modifications au Règlement pouvant simplifier ou préciser les modalités d'application de celui-ci.

Il est souvent ardu pour Revenu Québec de démontrer qu'un établissement correspond réellement à la résidence principale de l'exploitant, ce qui complique la détection des cas de non-conformité. Or, ce statut confère des avantages : des exigences réglementaires allégées, des droits d'enregistrement moindres, une autorisation plus large en matière de zonage et une exemption de la taxe d'affaires municipale. Ces conditions avantageuses incitent certains exploitants à déclarer faussement qu'un établissement constitue leur résidence principale afin de, notamment, déjouer les règles de zonage et de fiscalité.

L'obligation d'affichage du certificat d'enregistrement à la vue du public constituait, au moment de son entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2023, une mesure opportune pour permettre à tous de s'assurer rapidement de la conformité de l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique. Il appert toutefois que cette obligation peut s'avérer problématique dans les cas où plusieurs établissements d'hébergement touristique se trouvent dans un même immeuble, l'espace physique nécessaire à un affichage à la vue du public s'avérant parfois insuffisant à l'entrée principale dudit immeuble. Le Répertoire des établissements d'hébergement touristique enregistrés permet désormais au public de vérifier simplement et rapidement le statut d'enregistrement d'un établissement, rendant l'affichage du certificat d'enregistrement à la vue du public non nécessaire.

Les données obtenues par le ministère du Tourisme indiquaient, en février 2025, un taux de conformité de 87,6 % pour les offres d'hébergement diffusées de façon simultanée sur Airbnb et Vrbo. Si ce taux de conformité était légèrement plus élevé en février 2024 à 89,7 %, la différence s'explique par une méthodologie plus précise permettant de mieux détecter les cas potentiellement non conformes. Il importe aussi de noter que ce taux de conformité était estimé à 34,5 % en 2022. Bien que les taux de conformité à près de 90 % soient excellents, il n'en demeure pas moins important de poursuivre la modernisation du Règlement et d'accentuer les efforts en vue d'augmenter la conformité à la Loi et au Règlement.

3- Objectifs poursuivis

Les modifications proposées concernant le Règlement vise principalement à s'assurer que le cadre réglementaire concernant l'hébergement touristique suive l'évolution de ce secteur en constante mutation, ainsi que d'en faciliter et de préciser ses modalités d'application. Les objectifs spécifiques sont notamment de :

- Limiter les risques de fraude, réduire à la source le nombre de fausses déclarations quant à la notion de résidence principale et faire croître le taux de conformité à la Loi et au Règlement;
- Clarifier les obligations des exploitants d'établissements d'hébergement touristique en matière d'affichage.

4- Proposition

Mesures de contrôle quant à la notion de résidence principale

L'une des mesures proposées par ce projet de règlement est la création de mesures de contrôle supplémentaires devant être appliquées lors de l'enregistrement et du renouvellement d'enregistrement des établissements de résidence principale.

Le nombre d'enregistrements d'établissements de résidence principale a connu une hausse marquée depuis les modifications législatives et réglementaires découlant de l'adoption de la Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal en juin 2023. Du 30 septembre 2022 au 31 juillet 2025, le nombre d'établissements de résidence principale est passé de 2 269 à 6 452, soit une augmentation de 184,4 %. À titre comparatif, le nombre d'établissements d'hébergement touristique général n'a augmenté que d'approximativement 26 % pour la même période.

Certains exploitants d'établissements de résidence principale ont obtenu l'enregistrement de leur établissement en déclarant faussement que l'établissement était leur résidence principale. Dans l'état actuel des choses, l'enregistrement d'un établissement de cette catégorie repose, en grande partie, sur la déclaration de l'exploitant à l'effet que les lieux offerts en location touristique constituent sa résidence principale au sens qu'en donne la Loi.

La Loi définit la résidence principale comme étant la résidence où une personne physique demeure de façon habituelle en y centralisant ses activités familiales et sociales et dont l'adresse correspond à celle qu'elle indique à la plupart des ministères et organismes du gouvernement.

Il est proposé d'intégrer au Règlement l'obligation pour celui qui souhaite enregistrer ou renouveler l'enregistrement de son établissement de résidence principale de présenter, en soutien à sa demande, au minimum deux preuves de résidence principale mentionnées dans la liste suivante :

- une copie d'une facture ou d'un état de compte d'une facture de taxes municipales ou scolaires;

- une copie du certificat d'assurance d'un véhicule automobile dont l'exploitant est le propriétaire;
- une copie de la preuve de changement d'adresse délivré par un organisme gouvernemental responsable d'un service postal;
- une copie d'un document ou d'une correspondance adressée à la personne qui entend exploiter l'établissement et émise par un ministère ou un organisme.

Cette mesure aura nécessairement pour effet d'encadrer davantage les pratiques d'enregistrement des établissements de résidence principale, limitant ainsi les possibilités de fraude. Il est également à noter qu'il est prévu que l'obligation de fournir des preuves de résidence principale soit applicable non seulement lors de l'enregistrement initial, mais également lors des renouvellements, notamment de façon à complexifier la tâche d'éventuels faussaires et pour éviter le maintien d'un enregistrement d'établissement de résidence principale pour un exploitant ayant par exemple déménagé.

Obligations d'affichage du numéro d'enregistrement par les exploitants d'établissements d'hébergement touristique

Le Règlement prévoit actuellement que la personne qui exploite un établissement d'hébergement touristique doit indiquer distinctement le numéro d'enregistrement et, le cas échéant, le nom de son établissement dans toute publicité utilisée pour en faire la promotion et sur tout site Internet, qu'il soit ou non transactionnel, utilisé en lien avec l'exploitation de son établissement. Lorsque la publicité est effectuée de façon verbale, l'indication du numéro d'enregistrement est remplacée par une mention à l'effet que l'établissement est enregistré conformément à la Loi.

Cette disposition, sous réserve du passage relatif aux publicités verbales, existait déjà depuis 2019 sous l'égide du Règlement sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ, chapitre E-14.2, r. 1) et le ministère du Tourisme a donc disposé du temps nécessaire pour en apprécier l'application. Cela étant, il est proposé d'apporter au Règlement les modifications détaillées ci-après :

L'ajout d'une mention relative aux médias sociaux, en plus des sites Internet, comme plateformes sur lesquelles il est obligatoire d'afficher le numéro d'enregistrement.

Un tel ajout vise à s'assurer que des divergences d'interprétation quant à ce qui constitue un média social par rapport à ce qui constitue un site Internet ne puissent pas être invoquées par des exploitants d'établissements d'hébergement touristique afin de se soustraire à l'obligation d'affichage.

Prévoir le non-assujettissement des exploitants possédant plus d'un établissement d'hébergement touristique à l'obligation d'affichage du numéro d'enregistrement sur les médias sociaux lorsque la publicité ou promotion concerne plus d'un établissement de l'exploitant en question.

Cette mesure vise à répondre à des préoccupations énoncées par certains exploitants quant à l'impossibilité d'entrer la totalité des numéros d'enregistrement des divers établissements d'une chaîne sur certains médias sociaux par manque d'espace.

Il est ainsi proposé qu'un exploitant possédant plusieurs établissements d'hébergement touristique, peu importe la catégorie ou le genre de ceux-ci, ne soit pas assujéti à l'obligation d'affichage du numéro d'enregistrement dans les publicités ou promotions effectuées sur un réseau social lorsque ces publicités ou promotions concernent plus d'un des établissements de l'exploitant en question, cette obligation étant remplacée par celle d'indiquer dans la publicité ou promotion qu'une mention à l'effet que lesdits établissements sont enregistrés conformément à la Loi.

Affichage du certificat d'enregistrement

Cette mesure vise à remédier aux difficultés d'application de l'obligation d'affichage à la vue du public dans les immeubles où se trouvent plusieurs établissements d'hébergement touristique, lorsque l'espace disponible ne permet pas d'y afficher l'ensemble des certificats d'enregistrement.

Considérant que le Répertoire des établissements d'hébergement touristique enregistrés permet désormais à tous de vérifier, notamment à partir de l'adresse d'un immeuble, la présence d'établissements dûment enregistrés, il est proposé de rétablir l'obligation d'afficher le certificat d'enregistrement à la vue de la clientèle touristique, à l'entrée principale de l'établissement. Il convient de rappeler que ce mode d'affichage correspond à celui initialement exigé par le Règlement lors de son entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2022, avant d'être modifié en septembre 2023.

Consentement des syndicats de copropriété, copropriétaires indivis et propriétaires

Le Règlement prévoit actuellement l'obligation pour le demandeur d'un enregistrement d'établissement d'hébergement touristique de présenter, lorsqu'il est locataire des lieux dans lesquels il souhaite exploiter un tel établissement, soit un consentement express du propriétaire des lieux, soit la disposition du bail permettant l'hébergement touristique. De même, lorsque l'établissement est situé dans un immeuble en copropriété divise, le demandeur de l'enregistrement doit présenter un consentement express du syndicat de copropriété divise ou la disposition de la déclaration de copropriété permettant l'hébergement touristique. L'application du RHT a permis d'identifier certains enjeux quant à ces obligations, soit :

- Le fait que les copropriétaires indivis d'une propriété où est exploité un établissement d'hébergement touristique n'ont actuellement pas à donner leur consentement pour que l'enregistrement soit accordé. Il en résulte une situation où un seul des copropriétaires indivis d'un immeuble peut obtenir l'enregistrement d'un établissement sans avoir obtenu l'accord de ses copropriétaires;
- Le fait que les autorisations des propriétaires, des syndicats de copropriété divise et des copropriétaires indivis devraient être obligatoires non seulement au moment de l'enregistrement initial, mais également lors des renouvellements annuels;
- Le fait que seuls des consentements express devraient être acceptés, de façon que les délégués à l'enregistrement du ministère du Tourisme n'aient pas à interpréter les baux et les déclarations de copropriété de façon à déterminer si l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique est permise. La création de formulaires standardisés et obligatoires devra accompagner cette mesure.

Ces mesures auraient pour effet de faciliter l'intégration des établissements d'hébergement touristique dans les milieux de vie, en permettant de s'assurer que les établissements disposant d'un enregistrement en vigueur sont exploités avec le consentement continu des propriétaires, copropriétaires indivis et syndicats de copropriété divise.

5- Autres options

Bien que le ministère du Tourisme ait initialement envisagé de n'apporter aucune modification au Règlement, cette option n'a pu être retenue, considérant qu'il appert impératif de poursuivre l'amélioration continue de celui-ci.

L'expérience acquise depuis son entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2022, puis sa modification en juin 2023, et à nouveau en février 2024, démontre en effet qu'il est nécessaire de modifier des éléments pouvant présenter des enjeux d'application ou laissant une certaine place à d'éventuels contournements de la Loi et du Règlement. Il importe néanmoins de noter que les modifications proposées au Règlement visent d'abord et avant tout à augmenter la conformité aux principes généraux de la Loi et du Règlement demeurant pour la plupart inchangés.

6- Évaluation intégrée des incidences

Les mesures proposées quant aux preuves exigées en matière d'enregistrement et de renouvellement d'enregistrement d'établissements de résidence principale auront une incidence sociale en faisant en sorte qu'il soit beaucoup plus difficile pour d'éventuels contrevenants d'effectuer de fausses déclarations quant à la notion de résidence principale. Cela étant, ces contrevenants dont l'établissement ne constitue pas la résidence principale n'auront d'autres choix que d'enregistrer ledit établissement dans une autre catégorie ou de plutôt offrir celui-ci sur le marché de la location à long terme.

Les modifications proposées au Règlement relativement à l'obligation pour l'exploitant d'un établissement d'hébergement touristique de présenter l'autorisation du propriétaire des lieux loués, du syndicat de copropriété divise ou des copropriétaires indivis à chaque renouvellement d'enregistrement auront une incidence positive sur la cohésion et l'acceptabilité sociale. En effet, une telle mesure permettra de renforcer l'assurance que l'exploitation des établissements d'hébergement touristique s'effectue avec l'assentiment de plusieurs des personnes sur lesquelles une telle exploitation peut avoir des effets.

Par ailleurs, les exploitants possédant plus d'un établissement d'hébergement touristique ne seront pas assujettis à l'obligation d'affichage du numéro d'enregistrement sur les médias sociaux dans les situations où la publicité vise plusieurs des établissements de l'exploitant. Cette mesure simplifiera l'affichage pour ces exploitants alors que la publicité sur les médias sociaux est fréquemment utilisée. De même, la mesure proposée quant à l'obligation d'affichage du certificat d'enregistrement à la vue de la clientèle touristique résoudra une problématique rencontrée par ces exploitants dans les cas où un immeuble abrite un nombre trop élevé d'établissements pour permettre l'affichage à la vue du public.

Il est également à noter que l'objectif général des mesures proposées étant d'accroître le taux de conformité à la Loi et au Règlement, il est attendu qu'une part des exploitants dérogeant actuellement à celle-ci fassent le choix de se conformer et contribuent à augmenter l'équité fiscale.

7- Consultation entre les ministères et avec d'autres parties prenantes

Dans le cadre de la préparation du projet de Règlement, le ministère du Tourisme a effectué des consultations auprès des ministères et organismes suivants :

- La Direction générale des enquêtes, de l'inspection et des poursuites pénales de l'Agence du revenu Québec;
- La Direction des orientations et de la gouvernance municipales du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, laquelle faisait écho à des commentaires reçus de villes et municipalités, notamment la ville de Québec;
- Le ministère de la Justice.

Des parties prenantes, dont l'Association hôtellerie du Québec, Camping Québec, la Corporation de l'industrie touristique du Québec, la Fédération des pourvoiries du Québec, la Fédération québécoise des municipalités et l'Union des municipalités du Québec ont également été consultées relativement à certaines des mesures proposées.

8- Mise en œuvre, suivi et évaluation

L'entrée en vigueur du projet de règlement est souhaitée pour l'hiver 2026, soit au moment de sa sanction. Pour des raisons pratiques et technologiques, l'application de certaines dispositions sera différée au 1^{er} juillet 2026.

Des activités de communications, de même qu'une bonification de la section du site Internet *Québec.ca* du ministère du Tourisme dédié à l'hébergement touristique, seront effectuées afin que l'information relative aux modifications réglementaires soit diffusée en temps opportun auprès du public. Les ministères et organismes concernés par les modifications, de même que les principaux partenaires du ministère du Tourisme, seront mis à contribution afin que l'information soit relayée aux acteurs clés du secteur de l'hébergement touristique.

Notons également que les équipes du ministère du Tourisme, notamment par le biais de différentes boîtes courriel, seront en mesure d'offrir un soutien en continu aux clientèles visées par les modifications réglementaires. Ce soutien permettra à ces clientèles d'être accompagnées dans les modifications requises à leur processus d'affaires le cas échéant.

Rappelons finalement qu'en vertu de l'article 56 de la Loi, la ministre du Tourisme devra déposer, au plus tard cinq ans après l'entrée en vigueur de la Loi, un rapport sur la mise en œuvre de celle-ci et l'opportunité de la modifier. Ce rapport, qui devra donc être déposé à l'Assemblée nationale dans les 30 jours suivant le 1^{er} septembre 2027, sera également transmis pour étude à la commission parlementaire compétente dans les quinze jours suivant son dépôt à l'Assemblée nationale.

9- Implications financières

Il n'y a pas d'implications financières en lien avec ce projet de règlement.

10- Analyse comparative

Les provinces canadiennes de Colombie-Britannique, de l'Île-du-Prince-Édouard, de la Nouvelle-Écosse et de Terre-Neuve-et-Labrador sont, comme le Québec, dotées de cadres législatifs et réglementaires relatifs à l'hébergement touristique. Les autres provinces canadiennes n'ayant pas pour le moment mis en place de tels cadres, ce sont plutôt les municipalités qui, au moyen de réglementations municipales, ont encadré l'hébergement touristique. Il est notamment possible de citer l'exemple de la Ville de Toronto auprès de laquelle les exploitants d'établissements d'hébergement touristique doivent s'enregistrer.

En ce qui a trait aux preuves de résidence principale, notons que la réglementation applicable en Colombie-Britannique exige de l'exploitant :

- Une preuve d'identité parmi les suivantes :
 - Le permis de conduire émis par le gouvernement provincial de la Colombie-Britannique;
 - La carte d'accès aux services du gouvernement provincial de la Colombie-Britannique (*BC Services Card*); ou
 - La carte combinant le permis de conduire et l'accès aux services du gouvernement provincial de la Colombie-Britannique.
- La preuve d'identité ci-dessus devant être supportée par au moins deux documents parmi les suivants :
 - Avis d'évaluation foncière émis par l'autorité d'évaluation de la Colombie-Britannique;
 - Certificat d'assurance et immatriculation d'un véhicule émis par l'*Insurance Corporation of British Columbia* (ICBC);
 - Sommaire ou certificat d'assurance habitation;
 - Avis d'impôt foncier;
 - Facture de services publics (électricité, gaz naturel, eau, etc.);
 - Document relatif à la taxe sur la spéculation et les logements vacants;
 - Document relatif à la déclaration de subvention au propriétaire;
 - Avis officiel d'un organisme gouvernemental ou d'une société d'État;
 - Autres documents (devant être évalués par le registraire des établissements d'hébergement touristique de la Colombie-Britannique).
- Si l'exploitant est un locataire, il doit de plus fournir une copie de son bail de ou de l'avis d'augmentation du loyer, le document fourni parmi ces deux choix comptant pour l'un des deux documents exigés au support de la preuve d'identité.

La ministre du Tourisme,

AMÉLIE DIONNE