

# **ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE**

**Projet de règlement modifiant le  
Règlement sur les établissements  
d'hébergement touristique**

**Ministère du Tourisme**

**Mai 2019**



## **SOMMAIRE EXÉCUTIF**

---

### **Définition du problème**

La croissance phénoménale de l'économie collaborative au cours des dernières années est intrinsèquement liée à l'essor de l'économie numérique et au commerce électronique. Les nouvelles technologies et les modèles économiques inédits collectivement désignés sous le nom d'économie collaborative métamorphosent la physionomie du tourisme en proposant aux individus de nouvelles formules d'hébergement, de déplacement et d'activité. En diversifiant l'offre au Québec, cette économie du partage peut susciter ou développer la consommation de catégories nouvelles voire émergentes de touristes; certains seront séduits par son caractère collaboratif et les expériences locales originales qu'elle présente. Ces offres suscitent toutefois des inquiétudes pour les opérateurs traditionnels et les municipalités et soulèvent des questions dans des domaines tels que la préservation de la vocation résidentielle des unités d'habitation, la sécurité (protection incendie, nuisances), la fiscalité et la réglementation.

Au cours des dernières années, l'engouement croissant pour l'économie collaborative, favorisé par les innovations technologiques, a rapidement fait de ce segment de l'économie un concurrent sérieux pour les prestataires de services touristiques traditionnels qui opèrent dans un cadre réglementé. Les prestataires de services d'hébergement touristique traditionnels sont assujettis à des règles et des normes qui visent à promouvoir l'offre d'hébergement de qualité dans un environnement sûr. Le modèle d'affaires des exploitants d'hébergement collaboratif et des plateformes numériques d'hébergement laisse entendre que l'activité collaborative opère dans une sphère déréglementée, c'est-à-dire affranchie des lois et règlements en vigueur. Cette économie de partage constitue alors une concurrence déloyale envers celles et ceux qui se conforment à la réglementation en vigueur, soit l'obligation de détenir une attestation de classification.

Or, bien que la lutte à l'hébergement non conforme ait connu une avancée depuis l'adoption du projet de loi omnibus budgétaire N° 150 en juin 2018 grâce au transfert des pouvoirs d'inspection et d'enquête à Revenu Québec, d'autres actions doivent être envisagées afin de clarifier le Règlement pour les citoyens et les entreprises et permettre l'application de la Loi et du Règlement par Revenu Québec. Il faut agir afin d'améliorer l'adhésion des citoyens et des entreprises à la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et son Règlement.

Considérant ce qui précède, il est nécessaire de modifier et moderniser le cadre réglementaire et de réduire les formalités administratives et les coûts liés à celles-ci afin d'en faciliter la compréhension pour tous, d'optimiser son application par le gouvernement, de l'adapter aux besoins évolutifs de l'hébergement touristique et d'augmenter le taux de conformité des citoyens et des entreprises à celui-ci. La modification du cadre réglementaire vise à tirer profit de l'innovation du courant collaboratif tout en atténuant les problèmes que celui-ci soulève, en particulier la préservation de la vocation résidentielle des unités d'habitation. La modernisation du Règlement se veut également une occasion d'instaurer une concurrence équitable entre les acteurs de l'économie collaborative et de l'économie traditionnelle. Finalement, les interventions proposées permettront de suivre l'évolution du phénomène de l'hébergement collaboratif.

## **Proposition**

Le projet de règlement propose principalement d'établir une nouvelle catégorie d'établissement d'hébergement touristique applicable aux personnes physiques qui utilisent leur résidence principale à des fins d'hébergement touristique.

Ce projet de règlement propose à cet égard une définition de « résidence principale » et précise notamment la forme de l'attestation de classification que l'exploitant d'un tel établissement devra obtenir. Il modifie également certains critères à considérer pour qu'un établissement puisse être considéré comme un établissement d'hébergement touristique, notamment en supprimant l'exigence à l'effet que l'hébergement soit offert sur une base régulière.

Le projet de modification réglementaire introduit l'obligation pour le propriétaire dont l'établissement d'hébergement est situé dans un immeuble détenu en copropriété divise de produire l'autorisation du syndicat des copropriétaires permettant l'exploitation de l'établissement à des fins d'hébergement. Il propose une obligation semblable pour le locataire qui entend exploiter son logement en tant qu'établissement d'hébergement touristique. Dans ce cas, l'autorisation du propriétaire sera requise.

Enfin, ce projet de règlement prévoit l'inscription du numéro de l'établissement d'hébergement touristique, identifiant unique déjà attribué à tout établissement classifié, sur toute publicité, tout contrat et tout site internet en lien avec l'exploitation de l'établissement afin d'en faciliter la détection.

## **Impacts**

Pour le bien de l'analyse d'impact réglementaire, trois approximations ont été réalisées afin de mesurer l'impact que pourrait avoir le projet de règlement modifiant le Règlement sur les établissements d'hébergement touristique sur les entreprises. Ainsi, le coût envisagé pour les entreprises non conformes qui devront se conformer pourrait être de 108 364 \$ si 25 % des établissements non conformes étaient classifiées dans la nouvelle catégorie « établissement de résidence principale ». Ce coût augmente à 216 728 \$ et à 325 092 \$ si la proportion d'établissements de résidence principale croît respectivement à 50 % et finalement à 75 %.

## **Exigences spécifiques**

Le projet de modification réglementaire vise la simplification et la clarification des règles en vigueur. Il propose également de diminuer, pour la nouvelles catégorie d'établissement d'hébergement « établissements de résidence principale » les frais et les démarches liées aux formalités administratives. Il n'a aucune répercussion sur la libre circulation des personnes, des biens, des services ou des investissements entre le Québec et l'Ontario ainsi qu'avec les autres partenaires commerciaux du Québec. D'ailleurs, les coûts d'attestations de classification, qui seront réduits pour les établissements de résidence principale, ne sont pas susceptibles de freiner la dynamique du marché

# TABLE DE MATIÈRE

<b>SOMMAIRE EXÉCUTIF .....</b>	<b>3</b>
<b>1. DÉFINITION DU PROBLÈME .....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte et raison d'être de l'intervention .....	6
1.2. Objectifs poursuivis .....	7
<b>2. PROPOSITION DU PROJET.....</b>	<b>8</b>
<b>3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRE.....</b>	<b>8</b>
<b>4. ÉVALUATION DES IMPACTS .....</b>	<b>9</b>
4.1 Description du secteur touché .....	9
4.1.1. L'hébergement touristique de 2009 à 2019.....	10
4.1.2. Les plateformes numériques d'hébergement.....	11
4.2. Coûts pour les entreprises.....	12
4.2.1. Coûts directs liés à la conformité aux normes .....	12
4.2.2. Coûts liés aux formalités administratives .....	12
4.2.3. Synthèse des coûts .....	14
4.3. Économies pour les entreprises .....	15
4.4. Synthèse des coûts et des économies.....	16
4.5. Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies .....	17
4.6. Consultation des parties prenantes .....	17
4.7. Autres avantages, bénéfices et inconvénients de la solution projetée .....	18
4.8. Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi.....	18
<b>5. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES .....</b>	<b>18</b>
<b>6. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES .....</b>	<b>18</b>
6.1. Comparaisons canadiennes .....	18
6.2. Location touristique de courte durée dans le monde .....	19
<b>7. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES.....</b>	<b>20</b>
<b>8. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION .....</b>	<b>20</b>
<b>9. CONCLUSION.....</b>	<b>20</b>
<b>10. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT.....</b>	<b>20</b>
<b>11. PERSONNE-RESSOURCE.....</b>	<b>21</b>

# 1. DÉFINITION DU PROBLÈME

## 1.1 Contexte et raison d'être de l'intervention

La croissance phénoménale de l'économie collaborative au cours des dernières années est intrinsèquement liée à l'essor de l'économie numérique et au commerce électronique. Les nouvelles technologies et les modèles économiques inédits collectivement désignés sous le nom d'économie collaborative métamorphosent la physionomie du tourisme en proposant aux individus de nouvelles formules d'hébergement, de déplacement et d'activité. En diversifiant l'offre au Québec, cette économie du partage peut susciter ou développer la consommation de catégories nouvelles voire émergentes de touristes; certains seront séduits par son caractère collaboratif et les expériences locales originales qu'elle présente. Ces offres suscitent toutefois des inquiétudes pour les opérateurs traditionnels et les municipalités et soulèvent des questions dans des domaines tels que la préservation de la vocation résidentielle des unités d'habitation, la sécurité (protection incendie, nuisances), la fiscalité et la réglementation.

Au cours des dernières années, l'engouement croissant pour l'économie collaborative, favorisé par les innovations technologiques, a rapidement fait de ce segment de l'économie un concurrent sérieux pour les prestataires de services touristiques traditionnels qui opèrent dans un cadre réglementé. Les prestataires de services d'hébergement touristique traditionnels sont assujettis à des règles et des normes qui visent à promouvoir l'offre d'hébergement de qualité dans un environnement sûr. Le modèle d'affaires des exploitants d'hébergement collaboratif et des plateformes numériques d'hébergement laisse entendre que l'activité collaborative opère dans une sphère déréglementée, c'est-à-dire affranchie des lois et règlements en vigueur. Cette économie de partage constitue alors une concurrence déloyale envers celles et ceux qui se conforment à la réglementation en vigueur, soit l'obligation de détenir une attestation de classification. Ainsi, au Québec, en avril 2019, ce sont près de 20 000 offres d'hébergement collaboratif qui sont publiées et actives sur les différentes plateformes numériques d'hébergement (voir Tableau 2). Considérant qu'au Québec, au même moment, seulement 9 740 établissements d'hébergement touristique, excluant les établissements de camping et de pourvoiries (voir Tableau 1) possèdent une attestation de classification, pourtant obligatoire, il appert qu'une large proportion d'établissements offerts sur les plateformes numériques d'hébergement transgresse la Loi et le Règlement.

TABLEAU 1

### Offre en hébergement touristique au Québec, avril 2019

Catégorie d'établissement d'hébergement touristique	Établissements	Unités
Établissements hôteliers	1 419	71 800
Gîtes	1 027	3 607
Résidences de tourisme	6 538	11 007
Centres de vacances	196	20 821
Auberges de jeunesse	65	2 579
Établissements d'enseignement	34	5 297
Autres établissements d'hébergement	461	3 563
Établissements de camping	962	124 020
Établissements de pourvoiries	583	4 692
<b>TOTAL</b>	<b>11 481</b>	<b>118 674</b>

Source : Direction du développement touristique, ministère du Tourisme

TABLEAU 2

**Offres d'hébergement sur les plateformes d'hébergement touristique, mai 2019**

Ville - localité	Annonces actives
Montréal	12 862
Québec	2 552
Mont-Tremblant	980
Sherbrooke	196
Trois-Rivières	178
Gatineau	752
Matawini	599
Laval	337
Longueuil	328
<b>TOTAL</b>	<b>18 784</b>

Source : airdna.co<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Le nombre d'annonces actives comprend uniquement celles affichées sur les plateformes numériques d'hébergement Airbnb et HomeAway en date du 3 mai 2019. À ce jour, il demeure très difficile de chiffrer le phénomène intégral des plateformes collaboratives. Aucune étude sur la question n'a encore été réalisée auprès des administrations municipales. En 2015, le MTO avait identifié 43 plateformes collaboratives.

Or, bien que la lutte à l'hébergement non conforme ait connu une avancée depuis l'adoption du projet de loi omnibus budgétaire N° 150 en juin 2018 grâce au transfert des pouvoirs d'inspection et d'enquête à Revenu Québec, d'autres actions doivent être envisagées afin de clarifier le Règlement pour les citoyens et les entreprises et permettre l'application de la Loi et du Règlement par Revenu Québec. Il faut agir afin d'améliorer l'adhésion des citoyens et des entreprises à la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et son Règlement.

Également, afin de répondre à la recommandation du Groupe de travail sur l'économie collaborative (GTEC) d'apporter une réforme à l'attestation de classification, le ministère du Tourisme publiait, en juillet 2018, une mise à jour du Guide d'interprétation de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ, chapitre E-14.2) et du règlement afférent, ci-après le « Guide d'interprétation ». Dorénavant, l'attestation de classification devenait optionnelle pour les personnes physiques offrant leur résidence principale en location à des touristes. Or, à ce jour, une disparité existe entre ce que le Guide d'interprétation explique et ce que la Loi et le Règlement dictent. La Loi et le Règlement ne font aucune distinction entre les types d'exploitant ou les types de résidence et les notions de « résidence principale » et « base régulière » ne sont pas définies et portent à interprétation. Indépendamment de ce qui est écrit dans le Guide d'interprétation, la Loi et le Règlement obligent toujours les personnes physiques qui offrent en location leur résidence principale, en tout ou en partie, à détenir une attestation de classification. Légalement, si ces personnes exploitent sans attestation, elles sont en infraction à la Loi et sont susceptibles de recevoir un constat d'infraction et une amende.

## 1.2 Objectifs poursuivis

Considérant ce qui précède, il est nécessaire de modifier et moderniser le cadre réglementaire et de réduire les formalités administratives et les coûts liés à celles-ci afin d'en faciliter la compréhension pour tous, d'optimiser son application par le gouvernement, de l'adapter aux besoins évolutifs de l'hébergement touristique et d'augmenter le taux de conformité des citoyens et des entreprises à celui-ci. La modification du cadre réglementaire vise à tirer profit de l'innovation du courant collaboratif tout en atténuant les problèmes que celui-ci soulève, en particulier la préservation de la vocation résidentielle des unités d'habitation. La modernisation du Règlement se veut également une occasion d'instaurer une concurrence équitable entre les acteurs de l'économie collaborative et de l'économie traditionnelle. Finalement, les interventions proposées permettront de suivre l'évolution du phénomène de l'hébergement collaboratif.

Ces objectifs s'inscrivent en cohérence avec la *Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – pour une réglementation intelligente* (décret 1166-2017). La « réglementation intelligente » consiste à élaborer la réglementation de façon à faciliter l'activité économique tout en protégeant l'intérêt public. La Politique précise que les règles doivent préserver la compétitivité des entreprises et ne devraient pas être plus contraignantes que celles des principaux partenaires commerciaux du Québec.

## **2. PROPOSITION DU PROJET**

---

Le projet de règlement propose principalement d'établir une nouvelle catégorie d'établissement d'hébergement touristique applicable aux personnes physiques qui utilisent leur résidence principale à des fins d'hébergement touristique. Il ne s'agit toutefois pas d'assujettir de nouveaux établissements ou un nouveau type de résidence à la Loi sur les établissements d'hébergement touristique, mais plutôt de venir distinguer le partage de la résidence principale de l'exploitation d'une « résidence de tourisme ».

Ce projet de règlement propose à cet égard une définition de « résidence principale » et précise notamment la forme de l'attestation de classification que l'exploitant d'un tel établissement devra obtenir. Il modifie également certains critères à considérer pour qu'un établissement puisse être considéré comme un établissement d'hébergement touristique, notamment celui en lien avec l'offre de l'établissement sur une base régulière. La notion de « base régulière » entraîne actuellement une confusion importante auprès des citoyens et des entreprises puisque qu'elle est difficile, voire impossible à définir en plus d'être difficilement applicable.

Le projet de modification réglementaire introduit l'obligation pour le propriétaire dont l'établissement d'hébergement est situé dans un immeuble détenu en copropriété divise de produire l'autorisation du syndicat des copropriétaires permettant l'exploitation de l'établissement à des fins d'hébergement. Il propose une obligation semblable pour le locataire qui entend exploiter son logement en tant qu'établissement d'hébergement touristique. Dans ce cas, l'autorisation du propriétaire sera requise.

Enfin, ce projet de règlement prévoit l'inscription du numéro de l'établissement d'hébergement touristique, identifiant unique déjà attribué à tout établissement classifié, sur toute publicité, tout contrat et tout site internet en lien avec l'exploitation de l'établissement afin d'en faciliter la détection.

## **3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES**

---

Depuis 2013, le ministère du Tourisme (MTO) a participé à des campagnes de relations publiques, multipliant les entrevues médias (journaux, télé, radio), dans le but d'expliquer au grand public les obligations des exploitants liées à la réglementation en vigueur.

Un Guide d'interprétation et une nouvelle section Web « Hébergement » du site Internet du ministère du Tourisme ont été mis en ligne le 15 avril 2016. Des activités de communications ont également été mises de l'avant auprès des partenaires du ministère, notamment, l'envoi d'infolettres et de matériel promotionnel ainsi que des communications acheminées afin d'obtenir leur collaboration.

À la suite de ces activités de communications, une campagne publicitaire a également été mise en ligne sur le Web au cours de l'été 2016. Une approche non coercitive a été privilégiée pour inciter les exploitants, de même que les futurs exploitants d'hébergement touristique, à se conformer à la Loi, notamment, en se procurant une attestation de classification. Le placement Web a permis ainsi de diriger les internautes vers le site ministériel pour obtenir l'attestation. Le Guide d'interprétation mis en évidence sur cette page exposait en outre les situations auxquelles la réglementation s'applique et les conditions pour s'y conformer.

Malgré ces interventions, le phénomène des entreprises non attestées est toujours présent. Le tableau 3 illustre le nombre de dossiers ouverts par les inspecteurs du ministère du Tourisme entre le 1<sup>er</sup> avril 2018 et le 13 juin 2018, date à laquelle le ministère du Tourisme a cessé ses activités d'inspection. Le tableau 4 indique quant à lui la situation en date du 13 juin 2018 des 97 dossiers ouverts en 2018.

TABLEAU 3

**Dossiers ouverts par les inspecteurs – 1<sup>er</sup> avril au 13 juin 2018**

Dépistages	Dénonciations	TOTAL
27	70	97

Source : Direction du développement touristique, ministère du Tourisme

Les données du tableau 4 indiquent que 46 % des dossiers ouverts n'étaient pas conformes aux obligations prescrites par la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et son règlement. Ce nombre permet de comprendre que le problème est d'une envergure beaucoup plus grande qu'il n'y paraît.

TABLEAU 4

**Situation des dossiers ouverts en date du 13 juin 2018**

Situation	TOTAL
Détenaient déjà une attestation	6
Ont fait une demande d'attestation	13
Ont retiré leur annonce	32
Établissements non assujettis	11
Preuves insuffisante	7
En traitement	28
<b>TOTAL</b>	<b>97</b>

Source : Direction du développement touristique, ministère du Tourisme

De plus, du 18 juin 2018 au 28 février 2019, Revenu Québec a réalisé 3 993 inspections lors desquelles les inspecteurs ont remis 1 156 avertissements. Parmi ces avertissements, 641 portaient sur une non-conformité à la Loi sur les établissements d'hébergement touristique. Plus de 50 % de ces avertissements (346) concernaient l'absence de détenir une attestation de classification.

Devant la progression des nouvelles formules d'hébergement en tourisme et du doute que le marché émergent soit autorégulateur, l'option réglementaire reflète encore aujourd'hui l'intérêt du secteur pour la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et son règlement.

## 4. ÉVALUATION DES IMPACTS

### 4.1. Description du secteur touché

Le projet de modification réglementaire touchera le secteur de l'hébergement, et principalement la catégorie d'établissements d'hébergement touristique « résidence de tourisme ». Les secteurs de l'hébergement touristique et de la restauration ont été agrégés en 2012 par l'Institut de la statistique du Québec. Toutefois, le Ministère possède sa propre base d'information sur l'hébergement touristique.

Le tableau 5 dresse un portrait de la répartition de l'offre d'hébergement touristique au Québec selon la taille, soit le nombre d'unités d'hébergement en date du 2 avril 2019.

TABLEAU 5

**Nombre d'établissements en hébergement touristique au Québec selon la taille (unités d'hébergement), avril 2019**

Catégorie d'établissement d'hébergement touristique	1 unité	2 à 10 unités	11 à 30 unités	31 à 100 unités	100 et plus	TOTAL
Établissements hôteliers	1	282	549	386	201	1 419
Gîtes <sup>1</sup>	63	964				1 027
Résidences de tourisme	5 488	940	92	17	1	6 538
Centres de vacances	0	14	31	76	75	196
Auberges de jeunesse	0	9	24	28	4	65
Établissements d'enseignement	0	2	6	8	18	34
Autres établissements d'hébergement	35	344	70	11	1	461
Établissements de camping	4	78	142	306	432	962
Établissements de pourvoiries	49	339	108	6	0	502
<b>TOTAL</b>	<b>5 640</b>	<b>2 972</b>	<b>1 022</b>	<b>838</b>	<b>732</b>	<b>11 204</b>

Source : Direction du développement touristique, ministère du Tourisme

<sup>1</sup> La catégorie « Gîtes » limite à cinq chambres le nombre d'unités.

**4.1.1 L'hébergement touristique de 2009 à 2019**

La classification des établissements d'hébergement touristique permet de dresser le profil général de l'industrie de l'hébergement touristique au Québec et d'en situer l'évolution depuis les dix (10) dernières années (tableau 6).

TABLEAU 6

**Établissements et unités d'hébergement touristique avec attestation de classification au Québec en avril 2019 et évolution par rapport à 2009**

	Établissements hôteliers	Gîtes	Résidences de tourisme	Centres de vacances	Auberges de jeunesse	Établissements d'enseignement	Autres établissements	Établissements de camping
Nombre d'établissements	1 429	1 027	6 538	196	65	34	461	962
Variation 2009 – 2019 (%)	-27 %	-32 %	220 % <sup>1</sup>	-23 %	25 %	17 %	455 % <sup>2</sup>	11 %
Nombre d'unités d'hébergement	71 800	3 607	11 007	20 821	2 579	5 297	3 563	124020
Variation 2009 – 2019 (%)	-5%	-33 %	18 %	-24 %	3 %	-12 %	463 %	14 %
Ratio 2019 des unités par établissement	50,2	3,5	1,7	106,2	39,7	155,8	7,7	128,9
Ratio 2009 des unités par établissement	38,7	3,6	4,6 <sup>1</sup>	107	48	207,1	7,6 <sup>2</sup>	126,6

<sup>1</sup>La multiplication du nombre d'établissements dans la catégorie « résidence de tourisme » s'explique en partie par la modification réglementaire de 2010, selon laquelle l'attestation de classification désigne un immeuble et non l'exploitant. Le ratio de 2009 (4,6) ne reflète donc pas la réalité immobilière de l'époque. En mai 2012, le ratio était de 3,1.

<sup>2</sup>La catégorie « autres établissements d'hébergement » est apparue en 2010. La variation est mesurée pour l'intervalle 2012-2019 et le ratio 2009 désigne plutôt 2012.

Le volume d'établissement le plus important se concentre dans les catégories « résidences de tourisme », « établissements hôteliers » et « gîtes », soit 80 % du total des établissements d'hébergement touristique détenant une attestation de classification. Depuis les dix dernières années, une baisse importante du nombre d'établissements et d'unités d'hébergement est observée dans la catégorie « gîtes », qui sont d'ailleurs plus présents en région (Mauricie, Montérégie, Manicouagan et Duplessis). Entre 2009 et 2019, ce sont les régions touristiques de Québec, du Centre-du-Québec et du Saguenay-Lac-Saint-Jean qui ont accusé la majeure partie de la baisse (-23 %, -31 % et -22%). Lorsque nous regroupons les régions touristiques en zones<sup>1</sup>, ce sont les centres urbains et les zones périphériques de Montréal et de Québec qui accusent la majeure partie de la baisse (-16 %, -16 % et -19 %).

L'importance des résidences de tourisme (appartements, maisons, condos et chalets) suggère par ailleurs une offre alternative d'hébergement qui se caractérise par la taille des établissements, soit 1,7 unité par établissement. Entre avril 2009 et avril 2019, le nombre de résidences de tourisme a bondi de 2 042 à 6 538 établissements, soit de 220 %. Si nous excluons les établissements de camping et de pourvoirie, la catégorie « résidence de tourisme » représente dorénavant 67 % des établissements d'hébergement contre 35 % en avril 2009.

Pour les établissements hôteliers, la baisse n'est significative que pour le nombre d'établissements. L'accroissement de 12 points du ratio du nombre moyen d'unités par établissement au cours de l'intervalle 2009-2019 indique qu'il s'agit du nombre d'établissements hôteliers de petite taille qui a diminué. En effet, entre avril 2012<sup>2</sup> et avril 2019, le nombre d'établissements hôteliers offrant moins de 10 unités a diminué de 47 %. Le nombre d'établissements hôteliers offrant de 1 à 4 unités a drastiquement chuté, passant de 91 établissements à seulement 18 (-80 %) durant la même période.

#### **4.1.2. Les plateformes numériques d'hébergement**

Les petits établissements d'hébergement touristique détenant une attestation de classification ont probablement souffert de l'avènement des plateformes numériques d'hébergement. Un examen par période de cinq ans a établi que les gîtes et les petits établissements hôteliers ont connu leur plus forte diminution entre 2010 et 2014, soit trois fois les pertes observées entre 2004 et 2009. Bien que l'on ne puisse établir de relation causale définitive avec le déploiement de ces plateformes, il demeure que la plateforme numérique d'hébergement Airbnb a été fondée à San Francisco en 2008 et qu'elle est présente à Montréal depuis 2009.

Un rapport de Airbnb<sup>3</sup>, daté du 1<sup>er</sup> mai 2018, indique qu'il y avait, au moment de publier le rapport, 13 200 annonces en vigueur pour Montréal sur leur site Internet airbnb.com (3 100 annonces pour la ville de Québec). Une autre étude menée par Airbnb à Montréal<sup>4</sup> indique que Airbnb a enregistré 283 033 voyages à Montréal pour un total de 2 633 127 nuitées et que cette plateforme numérique occupe 20 % de la part de marché de l'hébergement à Montréal pour les touristes d'agrément et près de 10 % pour les touristes d'affaires.

---

<sup>1</sup> Les régions touristiques peuvent être regroupées en 5 zones : **Littoral** : Îles-de-la-Madeleine, Gaspésie, Bas-Saint-Laurent, Manicouagan et Duplessis; **Urbaine** : Québec, Montréal, Outaouais et Laval; **Périphérie Montréal** : Cantons-de-l'Est, Montérégie, Lanaudière, Laurentides; **Périphérie Québec** : Charlevoix, Chaudière-Appalaches, Mauricie, Saguenay-Lac-Saint-Jean et Centre-du-Québec; **Nord** : Abitibi-Témiscamingue, Baie-James, Nuvavik et Eeyou Istchee.

<sup>2</sup> Année à laquelle l'extraction des données de répartition des établissements d'hébergement touristique selon le nombre d'unité a débuté.

<sup>3</sup> Airbnb, le logement et la ville de Montréal, 1<sup>er</sup> mai 2018

<sup>4</sup> Retombées économiques de la présence d'Airbnb à Montréal - 2017

À ce jour, il demeure très difficile de chiffrer le phénomène intégral des plateformes collaboratives. Aucune étude sur la question n'a encore été réalisée auprès des administrations municipales. À titre informatif, le ministère du Tourisme a recensé 43 plateformes collaboratives dont celle d'Airbnb. Ces plateformes numériques d'hébergement sont autant de canaux de mise en marché pour un seul établissement.

Les personnes physiques qui annoncent leur résidence principale sur une plateforme numérique d'hébergement et qui opèrent sur une base régulière pourraient appartenir à la catégorie « résidence de tourisme » d'une unité (appartements, maisons) ou à la catégorie « Gîtes » offrant une seule unité (chambre) et dans une moindre mesure aux catégories offrant de 2 à 10 unités. En effet, une personne physique pourrait habiter un logement de son multiplex. Par exemple, un propriétaire-occupant d'un triplex classifié comme une « résidence de tourisme » se retrouverait dans la catégorie de 3 unités.

## **4.2. Coûts pour les entreprises**

Depuis 2001, en vertu de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et de son Règlement, l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique est soumise à la délivrance d'une attestation de classification. Toutefois, depuis juillet 2018, le Guide d'interprétation indique qu'elle est dorénavant optionnelle pour toute personne physique qui offre, en tout ou en partie, sa résidence principale en location. Indépendamment de ce qui est écrit dans le Guide d'interprétation, la Loi et le Règlement obligent toujours les personnes physiques à détenir une attestation de classification. De plus, depuis la modification du Guide d'interprétation, le nombre d'établissements d'hébergement touristique classifié a augmenté de 5 %.

### **4.2.1. Coûts directs liés à la conformité aux normes**

Aucun nouveau coût direct lié à la conformité aux normes n'est envisagé puisque le projet de modification réglementaire n'ajoute aucune nouvelle règle.

Le nombre d'étoiles d'une catégorie d'établissement d'hébergement touristique reflète le type d'investissement effectué par le propriétaire pour obtenir un meilleur résultat d'évaluation. Cela signifie qu'il s'agit d'une décision d'affaire que d'investir dans son établissement pour en accroître le niveau de classement. Or, des coûts d'entretien des lieux pour conserver le niveau d'évaluation (étoiles ou soleils) existent, mais ne sont pas connus. L'obtention d'une attestation de classification est toutefois conditionnelle au maintien d'une prime d'assurance responsabilité de 2 M\$.

Pour terminer, le secteur hôtelier doit respecter un nombre important de règles découlant de plusieurs lois et règlements ne découlant pas d'exigences du ministère du Tourisme.

### **4.2.2. Coûts liés aux formalités administratives**

Les coûts à supporter par les établissements non conformes à la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et son Règlement sont essentiellement ceux de l'attestation de classification. Les sommes les plus importantes sont déboursés par les établissements ayant plusieurs unités. Les frais de classification sont établis par les organismes mandatés pour effectuer la classification et sont préalablement approuvés par la ministre.

Le tableau 7 présente les frais de classification en vigueur pour l'année 2019.

TABLEAU 7  
Frais de classification 2019 (TPS et TVQ en sus)

Catégories d'établissement		Frais (TPS et TVQ en sus)
Établissements hôteliers, gîtes, résidences de tourisme, établissement d'enseignement et autres établissements d'hébergement	Frais de base	256,28 \$
	Coût par unité	5,40 \$
Centres de vacances et auberges de jeunesse		385,76 \$
Établissements de camping	1 à 50 unités	246,41 \$
	51 à 100 unités	306,52 \$
	101 à 200 unités	380,91 \$
	201-300 unités	430,77 \$
	301 unités et plus	486,40 \$
Établissements de pourvoirie		423,97 \$

Tel que mentionné ci-haut, les exploitants qui annoncent leur établissement sur une plateforme numérique d'hébergement pourraient présentement appartenir à la catégorie « résidences de tourisme ». Il est toutefois impossible à l'heure actuelle de déterminer le nombre d'établissements présentement affichés sur les plateformes numériques d'hébergement qui seraient dorénavant classifiées dans la nouvelle catégorie « établissement de résidence principale ». Il est aussi impossible de déterminer combien des établissements affichés sur ces plateformes sont tenus de détenir une attestation de classification, mais n'en possèdent pas.

Le coût global de l'attestation de classification pour le segment des établissements d'hébergement touristique opérant à partir des plateformes numériques d'hébergement ne peut être établi avec justesse. En date du 4 mai 2019, en compilant des données disponibles sur le site Internet airdna.co correspondant à certaines localités et municipalités (voir Tableau 2) de neuf régions touristiques du Québec<sup>5</sup>, une approximation du nombre d'annonces actives sur les plateformes d'hébergement Airbnb et HomeAway au Québec a été réalisée. Ainsi, tel qu'indiqué au Tableau 2, il y aurait plus de 18 000 annonces actives sur ces deux plateformes. De ces annonces, 14 146 annonces correspondraient à des unités complètes (maison, condos, appartements). En date du 2 avril 2019, dans ces mêmes régions, 6713 unités complètes possédaient une attestation de classification. À titre indicatif, et pour le bien de l'analyse d'impact réglementaire, trois approximations peuvent cependant être proposées. Le coût pour l'attestation de classification serait d'environ 50 \$.

En considérant que la totalité des unités complètes affichées sur les plateformes numériques d'hébergement doivent se conformer à la Loi sur les établissements d'hébergement touristique, le tableau 8 présente trois hypothèses de coûts liés aux formalités administratives que ces établissements **non conformes** pourraient devoir payer pour se conformer.

<sup>5</sup> Montréal, Québec, Laurentides, Cantons-de-l'Est, Mauricie, Outaouais, Lanaudière, Laval et Montérégie.

TABLEAU 8

**Coûts liés aux formalités administratives – Hypothèses – 7 433 unités non conformes<sup>1</sup>**

		Période d'implantation	Coûts par année (récurrents)
<b>Hypothèse 1</b>			
Établissements de résidence principale	<b>25%</b>		
Nombre d'établissements de résidence principale	1 858		
Coût de l'attestation de classification (TPS et TVQ en sus)	50 \$	92 913 \$	92 913 \$
Paieement électronique	0,50 \$	929 \$	929 \$
Remplir le formulaire Internet - 30 minutes	15,63 \$ <sup>2</sup>	14 522 \$	14 522 \$
<b>TOTAL</b>		<b>108 364 \$</b>	<b>108 364 \$</b>
<b>Hypothèse 2</b>			
Établissement de résidence principale	<b>50%</b>		
Nombre d'établissements de résidence principale	3 717		
Coût de l'attestation de classification (TPS et TVQ en sus)	50 \$	185 825 \$	185 825 \$
Paieement électronique	0,50 \$	1 858 \$	1 858 \$
Remplir le formulaire Internet - 30 minutes	15,63 \$ <sup>2</sup>	29 044 \$	29 044 \$
<b>TOTAL</b>		<b>216 728 \$</b>	<b>216 728 \$</b>
<b>Hypothèse 3</b>			
Établissements de résidence principale	<b>75%</b>		
Nombre d'établissements de résidence principale	5 575		
Coût de l'attestation de classification (TPS et TVQ en sus)	50 \$	278 738 \$	278 738 \$
Paieement électronique	0,50 \$	2 787 \$	2 787 \$
Remplir le formulaire Internet) - 30 minutes	15,63 \$ <sup>2</sup>	43 567 \$	43 567 \$
<b>TOTAL</b>		<b>325 092 \$</b>	<b>325 092 \$</b>

<sup>1</sup> Il s'agit de la différence entre le nombre d'annonces (plus de 18 784) sur les plateformes numériques Airbnb et HomeAway en date du 4 mai 2019 dans 9 localités de 9 régions touristiques du Québec et le nombre d'unités classifiées (6 713) en date du 2 avril 2019 pour ces mêmes régions.

<sup>2</sup> Statistique Canada (SC), *Enquête sur la population active, 2018*, adapté par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ). La rémunération horaire moyenne exclut les travailleurs autonomes et porte sur l'emploi principal, soit celui auquel est consacré le plus grand nombre d'heures de travail dans le cas où il y a plus d'un emploi occupé.

#### 4.2.3. Synthèse des coûts

Il n'y a aucun nouveau coût lié à la conformité aux normes ni de manque à gagner découlant de l'application des nouvelles règles prévues au projet de modification réglementaire. Les exploitants d'un établissement d'hébergement touristique étant présentement tous tenus d'obtenir une attestation de classification devraient déjà payer ces frais.

TABLEAU 9

**Synthèse des coûts pour les entreprises non conformes qui devront se conformer - hypothèses**

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents)
Coûts directs liés à la conformité aux règles	0 \$	0 \$
Coûts liés aux formalités administratives		
Hypothèse 1	108 364 \$	108 364 \$
Hypothèse 2	216 728 \$	216 728 \$
Hypothèse 3	325 092 \$	325 092 \$
Manques à gagner	0 \$	0 \$
<b>TOTAL DES COÛTS POUR LES ENTREPRISES</b>		
<b>Hypothèse 1</b>	<b>108 364 \$</b>	<b>108 364 \$</b>
<b>Hypothèse 2</b>	<b>216 728 \$</b>	<b>216 728 \$</b>
<b>Hypothèse 3</b>	<b>325 092 \$</b>	<b>325 092 \$</b>

**4.3. Économies pour les entreprises**

Le projet de modification réglementaire propose d'établir une nouvelle catégorie d'établissement d'hébergement touristique applicable aux personnes physiques qui utilisent leur résidence principale à des fins d'hébergement touristique ; cette nouvelle catégorie viendra exclure l'exploitation d'une résidence principale de la catégorie existante des « résidences de tourisme ». Le projet de modification vient également préciser la forme de l'attestation de classification que l'exploitant d'un « établissement de résidence principale » devra détenir. Les frais pour obtenir cette nouvelle forme d'attestation de classification sont estimés à 50 \$ annuellement (TPS et TVQ en sus).

Le tableau 10.1. reprend les approximations et hypothèses illustrées dans les tableaux 8 et 9. Ainsi, il est envisagé que les établissements présentement non conformes, donc ne possédant pas d'attestation de classification, ne profiteront d'aucune économie.

TABLEAU 10.1.

**Économie pour les entreprises non conformes qui devront se conformer - hypothèses**

		Période d'implantation	Coûts par année (récurrents)
<b>Hypothèse 1 – 25 %</b>			
Établissements de résidence principale	1 858		
Économie (coûts associés aux formalités administratives)	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>		<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>
<b>Hypothèse 2</b>			
Établissements de résidence principale	3 717		
Économie (coûts associés aux formalités administratives)	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>		<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>
<b>Hypothèse 3</b>			
Résidences de tourisme	<b>75%</b>		
Établissements de résidence principale	5 575		
Économie (coûts associés aux formalités administratives)	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>		<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>

Le nombre de résidences de tourisme détenant présentement une attestation de classification et qui seront touchées par cette modification ne peut être établi avec justesse puisque la particularité d'exploiter sa résidence principale n'est pas une donnée actuellement compilée. À titre indicatif, et pour le bien de l'analyse d'impact réglementaire, le tableau 10.2. illustre une hypothèse d'économie pour les entreprises étant présentement classifiées comme des « résidences de tourisme » qui seraient désormais considérées comme des « établissements de résidence principale ». Ce scénario considère que 50 % des résidences de tourisme d'une unité (en date du 2 avril 2019) seraient dorénavant des « établissements de résidence principale ».

TABLEAU 10.2.

**Économie pour les entreprises conformes et actuellement classifiées comme « Résidence de tourisme » d'une unité - Hypothèse**

		Période d'implantation	Coûts par année (récurrents)
<b>Hypothèse - 50 %</b>			
Résidences de tourisme <sup>1</sup>	5 488		
Établissements de résidence principale	2 744		
Économie (coûts associés aux formalités administratives)	211,68 \$ <sup>2</sup>	580 850 \$	580 850 \$
<b>TOTAL</b>		<b>580 850 \$</b>	<b>580 850 \$</b>

<sup>1</sup> Donnée en date du 2 avril 2019 – Résidences de tourisme d'une unité

<sup>2</sup> Différence entre le coût de la classification actuelle - taxes en sus (261,68 \$) et le coût projeté (50 \$)

#### 4.4. Synthèse des coûts et des économies

Le TABLEAU 11 indique trois hypothèses quant à la synthèse des coûts et des économies pour les entreprises non conformes qui devront se conformer.

TABLEAU 11

**Synthèse des coûts et des économies**

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents)
Total des coûts pour les entreprises		
Hypothèse 1	108 364 \$	108 364 \$
Hypothèse 2	216 728 \$	216 728 \$
Hypothèse 3	325 092 \$	325 092 \$
Total des économies pour les entreprises	0 \$	0 \$
<b>COÛT NET POUR LES ENTREPRISES</b>		
<b>Hypothèse 1</b>	<b>108 364 \$</b>	<b>108 364 \$</b>
<b>Hypothèse 2</b>	<b>216 728 \$</b>	<b>216 728 \$</b>
<b>Hypothèse 3</b>	<b>325 092 \$</b>	<b>325 092 \$</b>

## 4.5. Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies

Les hypothèses ainsi que les sources utilisées pour l'estimation des coûts et des économies sont indiquées dans chacune des sections pertinentes.

## 4.6. Consultation des parties prenantes

Le projet de modification réglementaire est confidentiel, et ce, jusqu'à la période de prépublication prévue dans la Gazette officielle du Québec. Cette analyse d'impact réglementaire est par conséquent préliminaire. La consultation des parties prenantes se fera donc au moment de la prépublication du projet de règlement à la Gazette officielle du Québec.

Il importe de spécifier qu'entre l'automne 2017 et l'hiver 2019, le ministère du Tourisme a toutefois consulté plusieurs partenaires sur d'éventuelles modifications réglementaires qui permettraient de distinguer l'économie collaborative de l'activité commerciale et de définir la notion de « base régulière ».

### Partenaires rencontrés :

- Associations hôtelières : l'Association Hôtellerie Québec, l'Association des hôtels du Grand Montréal, l'Association hôtelière de la région de Québec, l'Association des hôteliers Ottawa-Gatineau, l'Association hôtellerie Saguenay Lac St-Jean;
- Les associations touristiques régionales : Tourisme Montréal, Tourisme Charlevoix, Tourisme Laurentides, Tourisme Cantons-de-l'Est et l'Office du tourisme de Québec;
- Les mandataires du MTO : la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ), Camping Québec et la Fédération des pourvoiries du Québec;
- D'autres partenaires ou parties prenantes : l'Alliance de l'industrie touristique du Québec, Revenu Québec, les Villes de Québec et de Montréal, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, le Regroupement des comités de logement et d'associations de locataires du Québec et l'entreprise de location d'hébergement touristique Sonder.

Par ailleurs, depuis quelques années, le ministère a eu l'occasion d'échanger à maintes reprises avec la plateforme numérique d'hébergement Airbnb. Cette dernière a énoncé sa position notamment pendant les discussions menant à l'entente fiscale et concernant les modifications du Guide d'interprétation de la Loi et du Règlement.

Le ministère du Tourisme a également participé aux consultations du Groupe de travail sur l'économie collaborative (GTEC) formé à l'hiver 2018 à l'initiative du ministère de l'Économie et de l'Innovation. Il a de même collaboré à la réflexion du Comité de travail sur l'hébergement touristique mandaté par la Ville de Québec ainsi qu'à celle de la Ville de Montréal quant à l'ajustement de la réglementation en matière d'hébergement collaboratif.

Pour terminer, la Direction des affaires juridiques (DAJ) du ministère de la Justice a été consultée quant au projet de Règlement modifiant le Règlement sur les établissements d'hébergement touristique. La DAJ a quant à elle consulté la Direction du droit fiscal et la Direction générale de l'optimisation des revenus et des politiques locales et autochtones du ministère des Finances. Cette dernière a aussi consulté le ministère de Affaires municipales et de l'Habitation.

#### **4.7. Autres avantages, bénéfiques et inconvénients de la solution projetée**

L'avantage du projet de modification du Règlement sur les établissements d'hébergement touristique pour les entreprises est de simplifier le processus d'attestation pour une nouvelle catégorie d'établissement d'hébergement touristique, soit les « établissements de résidence principale ». De plus, il vient définir clairement ce en quoi consiste une résidence principale et précise la forme de l'attestation de classification que la personne physique exploitant un tel établissement doit détenir. Le projet de règlement propose également de retirer la visite de classification pour la nouvelle catégorie d'établissement d'hébergement touristique, réduisant les formalités administratives (démarche et coûts).

Le projet de règlement vient assurer la capacité de mise en œuvre et de contrôle en retirant les notions et les termes portant à interprétation et en obligeant tous les types d'établissements d'hébergement à inscrire le numéro d'établissement sur toute publicité, tout contrat et tout site Internet en lien avec l'exploitation de leur établissement. Ces mesures viennent alors appuyer Revenu Québec dans l'application de la Loi et du Règlement sur les établissements d'hébergement touristique.

En ajoutant une nouvelle catégorie d'établissement d'hébergement, le ministère du Tourisme s'assure aussi d'obtenir des données fiables sur le phénomène de l'hébergement collaboratif en distinguant davantage l'offre commerciale de l'offre collaborative.

Pour terminer, le maintien de l'approche réglementaire s'inscrit dans ce que souhaite le secteur de l'hébergement, soit une équité fiscale pour tous les exploitants.

#### **4.8. Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi**

Le projet de modification réglementaire aura pour effet d'assurer la pérennité des emplois au sein des trois organismes chargés de la classification des établissements d'hébergement touristique.

### **5. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES**

---

Les entreprises et personnes physiques exploitant actuellement un établissement d'hébergement touristique sont toutes tenues d'obtenir une attestation de classification. Le projet de règlement ne prévoit pas d'assujettir davantage de catégories d'établissements, mais de clarifier les catégories afin d'appliquer une tarification équitable.

Le coût de l'attestation de classification correspond aux frais administratifs liés aux activités de classification des trois organismes mandatés par la ministre soit la Corporation de l'industrie touristique du Québec, Camping Québec et la Fédération des pourvoiries du Québec. Il est considéré que les coûts de classification ne sont pas un frein au marché. D'ailleurs l'accroissement considérable du nombre de résidences de tourisme tend à confirmer cette considération.

### **6. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES**

---

#### **6.1. Comparaisons canadiennes**

L'hébergement touristique fait l'objet de classification partout dans le monde, principalement sur une base volontaire. Leur existence vise à procurer aux touristes la certitude d'un hébergement sécuritaire et de qualité. Le tableau suivant décrit la situation au Canada.

Au Canada, le programme de classification volontaire *Canada Select* a été amorcé au début des années 1990, mais n'a pas obtenu le succès escompté dans l'ouest du pays. La plupart des provinces l'ont remplacé ou ont ajouté d'autres programmes. Le Québec a pour sa part opté pour une classification obligatoire. De son côté, la Colombie-Britannique, qui opère par une société d'État, souscrit au même programme privé que l'Alberta et le Manitoba, qui fonctionnent avec un organisme à but non lucratif. Seul l'Ontario, qui est le premier marché canadien, n'a pas d'approche concernant l'accréditation.

L'approche préconisée dans au moins trois provinces (Terre-Neuve, Nouvelle-Écosse et Colombie-Britannique), selon laquelle la participation des établissements d'hébergement touristique au programme gouvernemental de promotion est conditionnelle à une certification obtenue auprès du programme privé reconnu par le gouvernement est similaire à l'approche québécoise de classification obligatoire. Au Québec, l'attestation de classification assure l'inscription de l'établissement d'hébergement au portail Québec Original.

Les différentes approches d'obligation de la classification et d'adhésion volontaire à une accréditation concourent toutes au même but : la recherche d'une garantie de la qualité de l'offre d'hébergement et par conséquent, du séjour.

L'esprit de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique et son règlement a été de s'assurer de constituer un avantage comparatif par rapport aux destinations traditionnelles organisées (par exemple l'Europe) et aux destinations en émergence. L'approche québécoise a été voulue et est toujours supportée par l'industrie, à cause de son coût acceptable et de cette certitude d'homogénéité du produit d'hébergement touristique.

## **6.2. Location touristique de courte durée**

L'encadrement des plateformes numériques d'hébergement et de la location touristique de courte durée fait l'objet d'une vaste concertation au niveau international. Plusieurs villes souhaitent restreindre la location touristique de courte durée en raison de l'impact de celle-ci sur le marché immobilier, la hausse des loyers et l'augmentation des cas de nuisance.

À ce titre, plusieurs administrations sont à citer en exemple pour la qualité de la réflexion et la mise en place d'un encadrement sur l'hébergement collaboratif. Par exemple, la ville d'Amsterdam oblige un enregistrement unique (registre) et autorise le partage de logement sur la quasi-totalité de son territoire pour un maximum de 30 nuits par année et un maximum de quatre personnes par location pour la résidence principale.

À Paris, tout hôte offrant sa résidence principale doit s'enregistrer et afficher son numéro d'enregistrement sur ses annonces en ligne et respecter un nombre maximal de 120 nuitées par année. De ce côté de l'Atlantique, les villes de San Francisco et de Chicago limitent également l'hébergement collaboratif à la résidence principale et obligent les hôtes à obtenir un numéro d'enregistrement. San Francisco exige quant à elle que l'hôte habite sa résidence principale un maximum de 275 jours par année. Chicago se distingue quant à elle par le processus d'obtention du numéro d'enregistrement. En effet, suite à une entente avec Airbnb, c'est la plateforme numérique d'hébergement qui complète les démarches d'inscription auprès de la Ville; ainsi, plus de 97 % des hôtes chicogoans se sont conformés à l'obligation d'avoir un numéro d'enregistrement.

Au Canada, Vancouver a récemment autorisé la location à court terme de la résidence principale dans toute la ville sous réserve que l'hôte obtienne un numéro d'enregistrement auprès de la Ville qu'il doit ensuite afficher sur toutes les plateformes numériques. L'entrée en vigueur de ce règlement aurait entraîné une baisse de 47 %, soit de 6 600 à 3 742, des offres en vigueur sur les plateformes numériques d'hébergement. Le taux de conformité atteindrait 70 %.

Plusieurs autres villes et pays ont adopté une réglementation pour encadrer davantage l'hébergement collaboratif de courte durée notamment Toronto, Denver, Détroit, Berlin, Barcelone, New York, Bordeaux, Santa Monica, Aspen, Los Angeles, Charleston, la Nouvelle-Orléans, Reykjavik, Las Vegas, l'île de Majorque, la Grèce, le Portugal et le Japon.

Quoique variant sur certains points, ces nouvelles réglementations limitent pour la plupart l'hébergement collaboratif à l'offre en location de la résidence principale et exigent, pour la plupart, un numéro d'enregistrement accordé conditionnellement au respect de certaines règles notamment le respect de la réglementation municipale, des règles de bonne conduite (ordures, bruit) et des exigences en matière de protection contre les incendies.

Or, le Québec a déjà mis en place un mécanisme d'attribution d'un numéro d'établissement. Cet identifiant unique est octroyé, sous réserve du respect des conditions prescrites par le Règlement, à chacun des établissements faisant une demande d'attestation de classification. Par contre, ce numéro n'est présentement pas publié ou affiché au public.

## **7. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES**

---

Le projet de modification réglementaire vise la simplification et la clarification des règles en vigueur. Il propose également de diminuer, pour la nouvelles catégorie d'établissement d'hébergement « établissements de résidence principale » les frais et les démarches liées aux formalités administratives. Il n'a aucune répercussion sur la libre circulation des personnes, des biens, des services ou des investissements entre le Québec et l'Ontario ainsi qu'avec les autres partenaires commerciaux du Québec. D'ailleurs, les coûts d'attestations de classification, qui seront réduits pour les établissements de résidence principale, ne sont pas susceptibles de freiner la dynamique du marché.

## **8. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION**

---

Le projet de modification réglementaire a été formulé en respectant l'ensemble des principes de bonne réglementation. D'ailleurs, la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif – Pour une réglementation intelligente a été utilisée tout au long de la réflexion et de la rédaction du projet de modification réglementaire et du mémoire. Le Guide d'interprétation sera également mis à jour et publié sur le site Internet du ministère du Tourisme.

## **9. CONCLUSION**

---

L'hébergement touristique est la composante de l'activité touristique qui profite le plus des retombées du tourisme. Historiquement, la réglementation soutenue le gouvernement du Québec a permis de fixer les conditions assurant l'équité pour tous les exploitants ainsi que la protection du public par le biais d'un produit d'hébergement de qualité comparable au marché international. La dynamique de ce marché crée une grande variété de composantes de l'offre d'hébergement. Depuis quelques années, ce sont les plateformes collaboratives qui assurent l'entrée de nouveaux exploitants d'hébergement touristique, dont nombreux ignorent toujours les règles prévues dans la Loi et son Règlement. Le projet de modification réglementaire vise ainsi un meilleur taux de conformité aux règles établies par la Loi et son Règlement.

## **10. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT**

---

La mise en place des modifications du Règlement sur les établissements d'hébergement touristique s'accompagnera d'un plan de communication conjoint avec les mandataires, qui visera à faire connaître les obligations de la Loi et de son Règlement aux exploitants qui en seraient ignorants. Une page Internet uniquement dédiée à l'hébergement sera aussi mise en ligne.

## **11. PERSONNE-RESSOURCE**

---

Marc Chamberland, conseiller aux relations d'affaires  
Ministère du Tourisme  
900, boul. René-Lévesque Est, bureau 400  
Québec (Québec) G1R 2B5  
Tél. : 418-643-5959, poste 3420  
[marc.chamberland@tourisme.gouv.qc.ca](mailto:marc.chamberland@tourisme.gouv.qc.ca)