

**Projet de loi 25 - Loi visant à lutter contre
l'hébergement touristique illégal**

Commentaires
Mai 2023



FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS

Madame la Présidente,
Madame la Ministre,
Mesdames et messieurs les députés,

Merci de nous permettre au nom de la Fédération québécoise des municipalités de vous présenter les commentaires sur le projet de Loi 25 visant à contrer l'hébergement touristique illégal.

D'abord permettez-moi de vous présenter la Fédération québécoise des municipalités, (FQM) :
Fondée en 1944, la FQM fait entendre la voix des régions du Québec et réunit aujourd'hui plus de 1 030 membres répartis sur l'ensemble du territoire québécois.

La FQM accorde une priorité absolue à ses membres et défend avec détermination leurs intérêts politiques et économiques. Elle favorise l'autonomie municipale, travaille activement à accroître la vitalité des régions et offre un large éventail de services aux municipalités et MRC. Le dynamisme, la créativité,

ainsi que l'esprit de concertation et d'innovation qui animent les élus-es municipaux inspirent ses réflexions et façonnent ses actions au quotidien.

Commentaire général sur le projet de loi 25

Nos commentaires seront brefs. Comme mentionné dans notre communiqué lors du dépôt du projet de loi, la FQM accueille favorablement le projet de loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal déposé par la ministre du Tourisme, M^{me} Caroline Proulx.

La FQM est active dans ce dossier depuis longtemps et nous apprécions cette action supplémentaire de la part du gouvernement. En effet, nous rappelons que le gouvernement proposât en 2019 de retirer des pouvoirs d'intervention aux municipalités mais que c'est à la suite de la mobilisation de nos membres qu'il a revu ses plans. Avec plus de 800 résolutions adoptées par autant de municipalités, nous avons conservé notre pouvoir de

zonage, une capacité d'intervention essentielle pour gérer notre territoire et nos communautés.

Les derniers mois ont permis de constater les problèmes liés à la location touristique à court terme et qu'une intervention supplémentaire de la part du gouvernement était nécessaire. Ce nouveau projet de loi permettra donc au gouvernement de colmater certaines brèches de la Loi sur l'hébergement touristique notamment, en obligeant toutes les plateformes numériques d'hébergement d'afficher et de vérifier la validité des numéros d'enregistrement des offres d'hébergement touristiques, de mettre en place un registre public des établissements d'hébergement touristique et ainsi, de faciliter le suivi par les municipalités des activités de location touristiques sur leur territoire dont les demandes de révocation de l'enregistrement pour les exploitants fautifs.

Commentaires spécifiques

Nous sommes heureux de constater que nos préoccupations et nos recommandations formulées à la ministre aient un écho sur l'encadrement de l'hébergement touristique au Québec. Il est primordial pour nous que la réglementation municipale en matière d'urbanisme soit respectée.

En effet, selon nous, les mesures prévues au projet de loi viendront aider les municipalités à avoir un meilleur contrôle des activités de location à court terme sur leur territoire en s'assurant que tous les exploitants d'hébergement touristique ont un certificat et un numéro d'enregistrement valides qui aura été délivré avec la preuve de conformité à la réglementation municipale d'urbanisme relative aux usages. Je souligne ici que c'est à l'exploitant à se procurer sa preuve de conformité, la seule façon à nos yeux pour que la mesure de contrôle fonctionne. En effet, il aurait été impensable d'ajouter ce fardeau aux municipalités, nos inspecteurs n'étant pas en mesure de contrôler ce genre d'activité dans les résidences de nos territoires.

La FQM est donc satisfaite que Revenu Québec se voit confier la vérification, l'inspection, l'enquête ainsi que la remise de constats d'infraction en matière d'hébergement touristique.

Les récentes statistiques sur l'augmentation du nombre d'infractions démontre que cela fonctionne. En ce sens, l'augmentation des amendes en cas d'infractions tant du côté des exploitants que des gestionnaires de plateformes numériques, était le geste à poser.

Nous croyons que cette augmentation substantielle des amendes contribuera à diminuer l'offre d'hébergement locatif illégal affichée sur les sites Internet de locations qui ne respectent pas les réglementations en vigueur.

Ces mesures contenues au projet de loi sont importantes pour nous et nous demandons aux membres de

l'Assemblée nationale de procéder rapidement pour permettre leur application dans les meilleurs délais.

Autre préoccupation

Nous souhaitons profiter de cette occasion d'être devant vous aujourd'hui, pour porter à votre attention une problématique que nous avons récemment vécu et qui est liée à l'application de la disposition inscrite à l'article 23, de la Loi sur l'Hébergement touristique, modifié par le PL 67. Il s'agit de la disposition qui permet à la municipalité de déterminer par règlement les zones où la location à court terme des résidences principales sera interdite.

Le processus et la mécanique inscrite exigent la tenue d'un scrutin référendaire par zone avec tous ce que cela implique au niveau de l'administration d'une telle opération : avis public, tenu d'un registre, etc. comme le détermine la *Loi sur les Élections et les référendums dans les municipalités – LERM*, mais avec la diminution de moitié du nombre de personnes

habiles à voter que celui prévu à la LERM pour devoir tenir un référendum sur le nouveau règlement.

Plusieurs municipalités ont fait les manchettes en mars dernier dont la municipalité de Stoneham-et-Tewkesbury qui a dû tenir 30 référendums, pour les 30 secteurs où le nombre minimal de signatures avait été atteint, et ce, pour un coût de 100 000\$ pour maintenir sa réglementation initiale.

Dans le cas de ma municipalité, Sainte-Catherine-de-Hatley, une communauté de 2800 habitants répartis sur 99 km², nous comptons 95 secteurs. Imaginez la complexité et le coût si nous avons eu à tenir autant de référendum dans autant de secteurs.

Nous savons que plusieurs municipalités ont choisi de ne rien faire et donc d'abandonner leur réglementation de zonage existante qui encadrerait les activités de location touristique de type « Airbnb » avant la date fatidique du 25 mars 2023 pour éviter de se retrouver devant cette surcharge administrative et

ces coûts faramineux. C'est beaucoup trop compliqué et beaucoup trop dispendieux.

Ce faisant, ce sont les citoyennes et les citoyens qui auront à vivre avec l'arrivée de touristes dans ces secteurs résidentiels. Même si cette cohabitation se fait majoritairement dans le respect, il s'agit d'un changement d'usage important pour les résidents d'une rue et d'un quartier où ces types d'activités étaient inexistantes.

Ainsi, la FQM recommande au gouvernement que soit analysé et revu tout le processus lié à la modification de la réglementation de zonage touchant la location à court terme des résidences principales à des fins touristiques afin d'alléger le processus et ce, au bénéfice des citoyens et citoyennes de nos municipalités. La FQM considère qu'une démarche de consultation plus globale associant l'ensemble de la communauté est plus démocratique que les obligations actuelles qui, au fond, empêchent le débat.

Conclusion

En conclusion, nos municipalités ont toujours eu le souci de planifier le développement et l'aménagement de leur territoire en visant l'atteinte d'un équilibre entre les activités touristiques, importantes pour notre économie locale, et le respect de la quiétude de ses résidents. Ce projet de loi nous aidera à faire respecter cette cohabitation harmonieuse des usages.

Je termine en réitérant notre volonté à poursuivre notre collaboration avec vous afin de maintenir notre industrie et notre économie touristique en santé pour le bien de nos collectivités.

Je vous remercie.