

GUIDE D'AIDE À LA PRISE DE DÉCISION

L'ENCADREMENT MUNICIPAL DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

OCTOBRE 2022 - 3^E ÉDITION



Union
des municipalités
du Québec



Ce guide a été élaboré à l'initiative du Caucus des municipalités locales de l'UMQ.

Guide rédigé en collaboration avec :

Me Isabelle Landry, BCF Avocats d'affaires

Me Audrey-Anne Béland, BCF Avocats d'affaires

Représentants de l'Union des municipalités du Québec :

M. Jean-François Sabourin, urbaniste

Me Stefanie Wlodarczyk



Ce document ne remplace ni ne synthétise la législation et la réglementation adoptée, ni la littérature dans le domaine.

— AVERTISSEMENT —

L'actuelle mise à jour a été effectuée suivant l'entrée en vigueur, le 1^{er} septembre 2022, de la Loi sur l'hébergement touristique (2021, chapitre 30) et de son règlement d'application, le Règlement sur l'hébergement touristique. À l'étape du projet, cette loi était désignée comme le projet de loi 100 (« PL 100 »).

Cette Loi remplace intégralement la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* (chapitre E-14.2) et ses multiples modifications, dont il était question dans les précédentes versions du présent guide¹.

Le guide traite donc uniquement des dispositions sanctionnées et actuellement en vigueur.

Ce document ne remplace ni ne synthétise la législation et la réglementation adoptée, ni la littérature dans le domaine.

1. PRÉSENTATION DE LA NOUVELLE LOI SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	4
2. LES ACTEURS IMPLIQUÉS	6
2.1. Le rôle de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (« CITQ ») et du ministre du Tourisme	6
2.2. Le rôle des municipalités	6
2.3. Le rôle du ministre des Affaires municipales et de l'Habitation	8
2.4. Le rôle du ministre du Revenu	8
2.4.1. Pouvoir d'inspection et d'enquête	8
3. LA LOI SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE ET SON RÈGLEMENT D'APPLICATION	10
3.1. Bref historique	10
3.2. Les nouveautés législatives et réglementaires	10
3.2.1. La définition et les catégories d'établissement d'hébergement touristique	10
3.2.2. Le processus d'enregistrement d'un établissement d'hébergement	12
3.2.3. Les cas donnant ouverture à une suspension ou annulation de l'enregistrement et le rôle des municipalités	15
3.2.4. La réglementation municipale à l'égard des résidences principales	16
3.2.5. La communication des renseignements concernant les établissements d'hébergement touristique aux municipalités	18
3.2.6. Autorisation de la copropriété et/ou du propriétaire	19
3.2.7. Obligation d'affichage	20
3.3. Spectre d'application du RHT	21
4. LES PISTES D'ACTION URBANISTIQUES DES MUNICIPALITÉS	22
4.1. Le règlement de zonage	22
4.1.1. Utilisation non prohibitive du zonage	22
4.1.2. Arrimage de la classification des usages à la classification du gouvernement du Québec	22
4.1.3. Utilisation du zonage dans l'encadrement	24
4.2. Présentation des autres outils urbanistiques	25
4.2.1. Le règlement sur les permis et certificats	25
4.2.2. Le règlement sur les usages conditionnels	26
4.2.3. Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	30
5. LES OUTILS FISCAUX	32
5.1. Catégories et classes d'immeubles	32
5.2. Taux d'imposition	33
5.3. Nouvelles possibilités de financement des municipalités	34
3.2.1. Les contributions pour frais de croissance	34
3.2.2. Les redevances réglementaires	36
RÉFÉRENCES	38

TABLE DES MATIÈRES

Le présent guide se veut un outil d'aide à la prise de décision pour les membres des conseils et les fonctionnaires des municipalités québécoises afin de mieux comprendre les moyens dont ils disposent pour encadrer les activités d'hébergement touristique.

Pour ce faire, nous débuterons par faire une brève présentation de la nouvelle Loi sur l'hébergement touristique (« LHT ») et expliquerons le rôle de chacun des acteurs et les règles applicables au niveau provincial en portant une attention particulière aux nouveautés législatives. Nous présenterons ensuite les pistes d'action urbanistiques que peuvent adopter les municipalités afin de mieux encadrer les activités d'hébergement touristique et leur déploiement sur le territoire. Finalement, nous aborderons les outils fiscaux disponibles permettant aux municipalités d'accroître leur financement en parallèle de ces activités.



1

PRÉSENTATION DE LA NOUVELLE LOI SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Les notes explicatives du PL 100 reproduites ci-après résumant de façon limpide des dispositions de la LHT :

Cette loi remplace la Loi sur les établissements d'hébergement touristique. Elle établit de nouvelles règles applicables aux établissements d'hébergement touristique, notamment en imposant une obligation d'enregistrement et de communication de renseignements concernant l'offre d'hébergement de même que les activités et autres services liés à cette offre. Elle impose également le renouvellement de cet enregistrement lors de la mise à jour annuelle des renseignements relatifs à l'offre d'hébergement.

La loi confère au ministre du Tourisme le pouvoir de reconnaître un organisme responsable du mécanisme d'enregistrement dans le cadre d'une entente qui fixe les conditions que cet organisme doit respecter ainsi que les responsabilités qu'il doit assumer.

La loi octroie également au ministre le pouvoir de refuser d'enregistrer un établissement d'hébergement touristique ou de suspendre ou de révoquer un tel enregistrement et, à ces fins, de prendre en compte certains antécédents en matière pénale de l'exploitant de l'établissement. Elle permet aussi au ministre de suspendre ou d'annuler l'enregistrement à la demande d'une municipalité dans les cas prévus par règlement.

La loi prévoit que le ministre communique aux municipalités des renseignements concernant les établissements d'hébergement touristique établis sur le territoire de ces dernières et qui leur sont nécessaires, notamment aux fins de taxation.

La loi rend inapplicable, sauf en certaines circonstances, toute disposition d'un règlement municipal prit en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui aurait pour effet d'interdire l'exploitation, dans une résidence principale, d'un établissement d'hébergement touristique qui respecte les conditions fixées par la loi.

La loi permet au ministre de mettre en œuvre des projets pilotes dans le but d'étudier, d'améliorer ou de définir des normes applicables en matière d'hébergement touristique ou pour expérimenter ou innover en cette matière.

La loi confère également au ministre le pouvoir de reconnaître des organismes offrant un service d'évaluation de la qualité de l'offre d'hébergement.

La loi établit des dispositions pénales et en confie l'application au ministre du Revenu.

La loi modifie la Loi sur le ministère du Tourisme afin de confier au ministre du Tourisme le pouvoir d'accorder un agrément aux ministères et à certains organismes à l'égard des services d'informations touristiques qu'ils offrent ainsi que celui de suspendre ou d'annuler un tel agrément.

Enfin, la loi contient des dispositions transitoires et de concordance nécessaires à son application².



2

LES ACTEURS IMPLIQUÉS

Dans cette section, nous commencerons par décrire le rôle des différents intervenants gravitant autour des activités d'hébergement touristique : la Corporation de l'industrie touristique du Québec, le ministre du Tourisme, les municipalités, le ministre des Affaires municipales et de l'Habitation et le ministre du Revenu.

2.1. LE RÔLE DE LA CORPORATION DE L'INDUSTRIE TOURISTIQUE DU QUÉBEC (« CITQ ») ET DU MINISTRE DU TOURISME

La CITQ est l'organisme désigné par le ministre du Tourisme afin de gérer le programme d'enregistrement des trois (3) catégories d'hébergements visés par la LHT et le RHT^{3, 4}.

C'est donc la CITQ qui assure la gestion de toutes les étapes nécessaires à l'obtention et au renouvellement d'un enregistrement pour les établissements d'hébergement touristique jeunesse, les établissements de résidence principale et pour sept genres d'établissements d'hébergement touristique général (établissements hôteliers, résidences de tourisme, gîtes, auberges de jeunesse, centres de vacances et établissements d'enseignement)⁵.

Le ministre du Tourisme s'occupe quant à lui du refus, de la suspension ou de l'annulation des enregistrements d'hébergement touristiques, dont les modalités sont étudiées à la section 3.2.3 du présent guide.

Notons que le ministre du Tourisme peut élaborer, par arrêté, un projet pilote relatif à toutes matières visées par la LHT dans le but d'étudier, d'améliorer ou de définir les normes applicables en ces matières, ou pour expérimenter ou innover. Les normes et obligations élaborées dans le cadre d'un tel projet pilote pourront différer des normes actuelles de la LHT. Un projet pilote est d'une durée maximale de trois (3) ans, que le ministre du Tourisme peut prolonger d'au plus deux (2) ans.

2.2. LE RÔLE DES MUNICIPALITÉS

La LHT prévoit qu'une demande d'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique doit être accompagnée de divers documents, dont un document émanant d'une autorité compétente démontrant que l'exploitation de l'établissement d'hébergement touristique visé ne contrevient pas à la réglementation d'urbanisme relative aux usages adoptée en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (« LAU »)⁸. Cette autorité compétente correspond à la municipalité locale où l'établissement sera exploité. Il est important de mentionner qu'une personne travaillant pour la municipalité peut être désignée par le Conseil de la municipalité comme disposant de l'autorité nécessaire pour émettre un document attestant de cette conformité.

L'Union des municipalités du Québec (UMQ) a obtenu du ministère du Tourisme qu'un modèle d'avis de conformité soit mis à la disposition des municipalités. Son utilisation demeure facultative⁹.

Cela signifie que le travail des municipalités à cet égard se fera en amont, préalablement au dépôt d'une demande d'enregistrement. Ainsi l'avis de conformité de l'usage devient une condition préalable au dépôt d'une demande d'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique. Il s'agit-là d'un changement important par rapport à l'ancienne loi qui accordait aux municipalités un délai de 45 jours afin de confirmer la conformité de l'usage projeté suite à la réception d'un avis par la CITQ.

La LHT n'impose donc plus de délai aux municipalités et aux MRC afin de compléter le document démontrant que l'exploitation de l'établissement d'hébergement touristique est conforme à la réglementation relative aux usages. Néanmoins, il importe de garder en tête que dans les municipalités où le type d'usage convoité fait l'objet de mesures de contingentement (ex : 150 mètres entre deux usages de résidence de tourisme), le délai de réponse et l'ordre de priorité de traitement des demandes revêt une importance particulière pour le demandeur qui souhaitera conserver le statut prioritaire de sa demande et ainsi éviter qu'une autre personne obtienne son enregistrement avant. Pareille situation a déjà donné lieu à une injonction des tribunaux à l'encontre d'une ville¹⁰.

Dans le cadre législatif entré en vigueur le 1^{er} septembre 2022, la réglementation de zonage des municipalités a une importance de premier plan dans la possibilité pour une personne d'obtenir une attestation de classification auprès de la CITQ. En effet, si la municipalité n'atteste pas de la conformité aux règlements d'urbanisme relatifs aux usages, la CITQ doit refuser la demande d'attestation d'enregistrement¹¹.

Mentionnons également dès à présent les nouveaux droits accordés aux municipalités à même la LHT, soit celui de demander au ministre du Tourisme de suspendre ou d'annuler l'enregistrement d'un établissement à certaines conditions et celui de demander au ministre du Tourisme de leur communiquer des renseignements sur les établissements d'hébergement touristique établis sur leur territoire¹². Les modalités particulières de ces mécanismes sont étudiées aux sections 3.2.3 et 3.2.5.



CONSEIL PRATIQUE

Dans un souci d'efficacité permettant de donner suite aux demandes d'avis de conformité, il importe que la réglementation municipale définisse de manière précise quels sont les usages permis dans chaque zone. À cet égard, il serait judicieux pour les municipalités d'arrimer la classification des usages de leur règlement de zonage à celle utilisée par le gouvernement du Québec pour attribuer les enregistrements (voir à ce sujet la section 3.2.1).

2.3. LE RÔLE DU MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE L'HABITATION

Le ministre des Affaires municipales et de l'Habitation est chargé de l'application du mécanisme particulier décrit à l'article 23 de la LHT¹³ et qui permet aux municipalités d'interdire l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique dans une résidence principale, et ce, même si la règle générale est à l'effet que ce type d'établissement est par défaut permis partout sur le territoire. Ce mécanisme particulier est abordé plus en détail à la section 3.2.4.

2.4. LE RÔLE DU MINISTRE DU REVENU

2.4.1. POUVOIR D'INSPECTION ET D'ENQUÊTE

Depuis les changements légaux survenus en 2018, le ministre du Revenu, par le biais de Revenu Québec, exerce les activités d'inspections et d'enquêtes dans le secteur de l'hébergement touristique. Les inspectrices et inspecteurs de Revenu Québec mènent des inspections auprès des exploitants qui offrent de l'hébergement touristique¹⁴ au Québec, notamment par le biais des différentes plateformes numériques, et ce, afin de lutter contre l'hébergement illégal. Les inspecteurs s'assurent du respect de la LHT et de son règlement d'application.

Les inspecteurs et inspectrices ont également pour rôle de faire respecter les dispositions réglementaires visant à obliger les exploitants à indiquer le numéro de leur enregistrement dans toute publicité utilisée pour faire la promotion et sur tout site Internet, qu'il soit ou non transactionnel, utilisé en lien avec l'exploitation de leur établissement. Les exploitants doivent également afficher à la vue de la clientèle touristique, à l'entrée principale de l'établissement, un avis écrit indiquant le numéro d'enregistrement, l'adresse civique et, le cas échéant, le nom de l'établissement ainsi que sa catégorie. Revenu Québec pourra donc sanctionner les exploitants qui ne se conforment pas à cet affichage.





Le ministre du Revenu est également responsable de la section de la LHT relative aux dispositions pénales¹⁵, ce qui inclut les amendes dont les montants minimaux et maximaux ont été revus.

À cet égard, la LHT prévoit des présomptions de responsabilité à l'égard des administrateurs, dirigeants ou associés d'une personne morale, société ou association¹⁶. La loi facilite également la preuve de la responsabilité des exploitants dans les cas où une infraction est commise par un mandataire ou un employé¹⁷.

Les recours qui peuvent être entrepris par Revenu Québec sont distincts de ceux que les municipalités peuvent elles-mêmes entreprendre au niveau pénal afin d'exiger le paiement d'amende dans les cas d'infractions au règlement de zonage, par exemple.

Ces recours sont également distincts de ceux qui peuvent être entrepris par la municipalité¹⁹ en Cour supérieure suivant l'article 227 de la LAU afin de faire cesser un usage qui serait non conforme à la réglementation d'urbanisme, ou encore aux résolutions accordant un usage conditionnel ou un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (« PPCMOI »).



CONSEIL PRATIQUE

Les services des inspecteurs de Revenu Québec peuvent être utiles pour les municipalités à l'égard des contrevenants qui exploitent illégalement des établissements d'hébergement touristique, en ce que leur intervention aura le même effet dissuasif, à moindre coût pour les municipalités. Il suffit pour les municipalités de porter plainte auprès de Revenu Québec¹⁸.

Toutes les plaintes reçues par Revenu Québec font l'objet d'un traitement.

3

LA LOI SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE ET SON RÈGLEMENT D'APPLICATION

3.1. BREF HISTORIQUE

Le 1^{er} septembre 2022, la LHT est entrée en vigueur. Cette loi remplace la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* (chapitre E-14.2) et ses multiples modifications récentes, qui avaient fait l'objet des versions précédentes du présent guide.

À cette même date, le *Règlement sur l'hébergement touristique* (« RHT ») est également entré en vigueur. Il remplace quant à lui le *Règlement sur les établissements d'hébergement touristique* (chapitre E-14.2, r.1) qui avait subi des changements importants en 2016 et en 2019.

Par conséquent, la LHT et RHT forment ensemble un tout nouveau corpus législatif et réglementaire régissant l'hébergement touristique. Le but annoncé de cette réforme est de réduire le fardeau administratif tout en diminuant les coûts pour les exploitants ainsi que de faciliter le rôle d'encadrement des municipalités.

3.2. LES NOUVEAUTÉS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

3.2.1. LA DÉFINITION ET LES CATÉGORIES D'ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Mentionnons d'entrée de jeu que la définition « d'établissement d'hébergement touristique » a encore une fois été modifiée. La LHT prévoit dorénavant une définition qui exclut l'aspect relatif à la publication de l'offre d'hébergement. Ainsi, le fait que l'offre d'hébergement soit ou non rendue publique n'est plus un critère permettant de qualifier un établissement comme fournissant de l'hébergement touristique.

La nouvelle définition d'établissement d'hébergement touristique est la suivante²⁰ :

« un établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement, tels un lit, une chambre, une suite, un appartement, un prêt-à-camper ou un site pour camper est offerte en location à des touristes contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours ».

Ainsi dorénavant, un établissement d'hébergement touristique s'entend de tout établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement est :

- **Offerte en location;**
- **À des touristes**, soit des personnes qui effectuent un déplacement dans le cadre duquel elles séjournent au moins une nuit à l'extérieur de leur résidence principale, à des fins d'agrément ou d'affaires ou pour effectuer un travail rémunéré²¹.
- **Contre rémunération;**
- **Pour une période n'excédant pas 31 jours;**

Dans les cas où un établissement répond à cette définition, il sera soumis aux dispositions de la LHT et donc à l'obligation de détenir un enregistrement. Le processus d'obtention et les exigences relatives à cet enregistrement sont présentés à la prochaine section et résumés au tableau de la section 3.3.

Tout comme c'était le cas sous l'ancien règlement, un établissement offert en location pour des périodes de plus de 31 jours ne peut donc pas être considéré comme un établissement d'hébergement touristique.

La LHT a fait passer de huit (8) à trois (3), le nombre de catégories d'établissement d'hébergement touristique. Ces trois (3) nouvelles catégories sont les suivantes²² :

- Établissement de résidence principale : établissement où est offert, au moyen d'une seule réservation, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne physique qui l'exploite à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place.

L'article 2 LHT définit le terme « 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. Par conséquent, une personne qui exploite un établissement d'hébergement touristique via une entreprise ne pourra pas bénéficier des dispositions propres aux résidences principales, lesquelles ne peuvent être utilisées que par des individus, personnellement.

- Établissement d'hébergement touristique jeunesse : établissement dont au moins 30% des unités d'hébergement consistent en des lits offerts dans un ou plusieurs dortoirs ou dont l'hébergement est principalement offert dans le cadre d'activités s'adressant principalement aux personnes défavorisées ou handicapées.

Il est à noter qu'un dortoir correspond à une pièce contenant au moins deux lits offerts en location sur une base individuelle²³.

- Établissement d'hébergement touristique général : établissements, autres que des établissements de résidence principale et des établissements d'hébergement touristique jeunesse, où est offert de l'hébergement au moyen d'un ou de plusieurs types d'unités d'hébergement.

Bien que la loi ne prévoit plus de catégorie distincte pour les divers « genres » d'hébergement touristique (par exemple : gîte touristique, hôtel, pourvoirie, résidence de tourisme, terrain de camping et de caravanning, etc.), ceux-ci devront être précisés à même la demande d'enregistrement de l'établissement d'hébergement touristique²⁴.

Par conséquent, il demeure pertinent pour les municipalités de prévoir des définitions claires des différents genres d'hébergement touristique à la réglementation municipale relative aux usages.



CONSEIL PRATIQUE

Pour simplifier l'administration des règlements d'urbanisme, il serait avantageux pour les municipalités de coller le libellé utilisé dans leurs cadres réglementaires à cette nouvelle définition d'établissement d'hébergement touristique.



3.2.2. LE PROCESSUS D'ENREGISTREMENT D'UN ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT

Le nouveau corpus législatif et réglementaire a aboli le traditionnel système de classification des établissements d'hébergement touristique de même que les panonceaux étoilés. Ce système est remplacé par un enregistrement en ligne au terme duquel un numéro d'enregistrement est attribué, lequel doit être indiqué dans toute publicité pour faire la promotion de l'hébergement touristique de même que sur l'avis écrit qui doit être affiché à l'entrée principale de l'établissement et qui doit également préciser l'adresse civique, le nom de l'établissement et sa catégorie²⁵.

Une demande d'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique doit être accompagnée :

- D'une déclaration de *l'offre d'hébergement de l'établissement et des activités et autres services qui y sont liés*, précisant les éléments suivants :

- 1) La description physique de l'établissement;
- 2) Les types d'unités d'hébergement offerts, le nombre d'unités pour chaque type ainsi que, sauf si la demande concerne un établissement d'hébergement touristique général correspondant à un terrain de camping et de caravanning, la capacité totale de l'hébergement;
- 3) Les commodités offertes dans les unités d'hébergement;
- 4) L'accessibilité aux personnes handicapées;
- 5) La possibilité d'y apporter un animal de compagnie;
- 6) La période d'exploitation de l'établissement sur 12 mois;
- 7) Les différentes activités offertes à la clientèle par l'établissement;
- 8) Les autres services offerts;
- 9) Les tarifs pour l'hébergement et les modes de paiement acceptés;
- 10) Le cas échéant, l'adresse du site Internet de l'établissement.

- **D'un document émanant d'une autorité compétente démontrant que l'exploitation de l'établissement d'hébergement touristique visé ne contrevient pas à la réglementation d'urbanisme relative aux usages (avis de conformité)**

Un changement par rapport à l'ancienne *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* est que l'attestation de conformité aux règlements d'urbanisme est maintenant nécessaire même pour les résidences principales²⁶.

Bien que les informations contenues à *l'offre d'hébergement de l'établissement et des activités et autres services* auraient pu être utiles pour les inspecteurs municipaux, ils ne font pas partie des renseignements qui seront communiqués aux municipalités par le ministre du Tourisme. Les détails de ce mécanisme d'information sont étudiés à la section 3.2.5.

Le RHT prévoit en détail les autres renseignements que doit contenir la demande d'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique. Parmi ceux-ci, on retrouve une copie du titre de propriété (ou du compte de taxes municipales ou scolaires), la déclaration de copropriété ou contrat de location, lorsqu'applicable, une preuve d'assurance responsabilité, les photographies destinées à être diffusées sur une plateforme numérique d'hébergement, etc²⁷.



Il est intéressant de noter qu'on exige maintenant qu'il soit également précisé si, au cours des trois dernières années, la personne qui entend exploiter l'établissement a été reconnue coupable d'une infraction à une disposition de la *Loi sur l'hébergement touristique*, de la *Loi sur le bâtiment*, de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune*, de la *Loi sur la protection du consommateur*, de la *Loi sur la qualité de l'environnement* ou d'un règlement pris en vertu de l'un ou l'autre de ces lois. Il est à noter que le ministre du Tourisme pourra tenir compte d'une déclaration de culpabilité à une infraction commise à l'encontre de l'ancienne Loi sur les établissements d'hébergement touristique ou de son règlement, prononcée dans les trois (3) années qui précèdent la demande d'enregistrement²⁸. Dans de tels cas, le ministre du Tourisme pourra refuser d'enregistrer un établissement d'hébergement touristique²⁹. Les infractions aux règlements municipaux pourront quant à elles mener à la suspension de l'enregistrement et ultimement à son annulation, comme plus amplement détaillé à la section 3.2.3 du présent guide.

Une fois par année, dans les 60 jours précédant la fin de la période de validité de l'enregistrement, l'exploitant d'un établissement d'hébergement touristique doit transmettre une demande de renouvellement et une déclaration de mise à jour qui indique si les documents concernant cet établissement et ceux relatifs à l'offre d'hébergement sont exacts ou si des changements doivent y être apportés³⁰.

À noter que lorsque la mise à jour concerne le type d'unités d'hébergement offert au sein de l'établissement d'hébergement touristique ou leur nombre pour chaque type, un nouvel avis de conformité à la réglementation d'urbanisme devra être obtenu par l'exploitant³¹.



Il est à noter qu'un établissement d'hébergement touristique pour lequel une attestation de classification délivrée en vertu de l'ancienne *Loi sur les établissements d'hébergement* touristique est en vigueur en date du 1er septembre 2022, est réputé enregistré conformément à la LHT jusqu'à l'expiration de la période couverte par les frais de classification qui ont été payés à l'égard de cet établissement touristique³².

Pour les établissements d'hébergement touristique dont l'attestation de classification est suspendue en date du 1er septembre 2022, ils sont réputés enregistrés en vertu de la LHT, mais cet enregistrement est suspendu jusqu'à la fin de la période de suspension et selon les conditions prévues à l'égard de l'attestation de classification³³.

MESURES TRANSITOIRES

3.2.3. LES CAS DONNANT OUVERTURE À UNE SUSPENSION OU ANNULLATION DE L'ENREGISTREMENT ET LE RÔLE DES MUNICIPALITÉS

Le ministre du Tourisme peut suspendre ou annuler l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique à la demande d'une municipalité³⁴ dans les cas suivants³⁵ :

- L'exploitant de l'établissement a commis, au cours d'une **période de 12 mois**, au moins **deux infractions** prévues par tout règlement municipal en matière d'usages, de nuisances, de salubrité ou de sécurité en lien avec l'exploitation de l'établissement, pour lesquelles il a été **déclaré coupable**;
- Les clients d'un établissement de résidence principale ont commis lors de l'utilisation de cet établissement, au cours d'une **période de 12 mois**, au moins **deux infractions** prévues par tout règlement municipal en matière de nuisances, de salubrité ou de sécurité, pour lesquelles ces personnes ont été **déclarées coupables**;

Par conséquent, afin de bénéficier de ces outils permettant d'obtenir la suspension ou l'annulation d'un enregistrement, les municipalités devront être proactives dans l'émission de constat d'infraction puisque deux infractions dans une même année seront nécessaires. Selon notre compréhension des dispositions du RHT, c'est la commission des deux infractions qui doit avoir été faite dans une période de 12 mois et non pas les déclarations de culpabilité. Par contre, pour qu'il y ait suspension ou annulation d'un enregistrement, les deux déclarations de culpabilité sont nécessaires. Cette interprétation n'est pas pour l'instant confirmée par les tribunaux.

Lorsqu'il estime que la demande de la municipalité est bien fondée, le ministre du Tourisme suspend l'attestation pour une période de deux mois ou de six mois en cas de récidive. Le ministre du Tourisme annule l'attestation lorsque son titulaire a déjà été visé par deux suspensions consécutives³⁶.

Il est à noter qu'avant toute suspension ou annulation d'un enregistrement, le ministre du Tourisme doit notifier l'exploitant par écrit et lui accorder un délai d'au moins 10 jours afin de présenter des observations³⁷. La décision du ministre du Tourisme peut être contestée devant le Tribunal administratif du Québec (« TAQ ») dans les 30 jours de sa notification³⁸.

Par ailleurs, le ministre du Tourisme doit suspendre ou annuler l'enregistrement d'un établissement dans ces cas :

- Lorsque l'exploitant ne remplit plus les conditions prescrites dans la LHT ou ses règlements³⁹;
- Lorsque l'exploitant a été déclaré coupable d'une infraction à une disposition de la *Loi sur l'hébergement touristique*, de la *Loi sur le bâtiment*, de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune*, de la *Loi sur la protection du consommateur*, de la *Loi sur la qualité de l'environnement* ou d'un règlement pris en vertu de l'un ou l'autre de ces lois .

À noter que le ministre pourra tenir compte des déclarations de culpabilité aux infractions à l'ancienne loi, soit la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* ou à son règlement, prononcées depuis l'entrée en vigueur de la LHT, le 1^{er} septembre 2022⁴¹.

3.2.4. LA RÉGLEMENTATION MUNICIPALE À L'ÉGARD DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

La LHT a repris les dispositions législatives qui venaient d'être ajoutées, en mars 2021, à l'ancienne *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* concernant la réglementation municipale pour les résidences principales.

Ainsi, **toute disposition d'un règlement d'urbanisme qui aurait pour effet d'interdire l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique dans une résidence principale deviendra inopérante à compter du 25 mars 2023⁴²**. Cela dit, il sera tout de même permis aux municipalités d'adopter de nouveau, sans modification, une disposition en vigueur avant le 25 mars 2023 si la procédure prévue à l'article 23 LHT est respectée.

Cette procédure est la même que celle qui doit être respectée par les municipalités afin d'adopter de nouvelles dispositions réglementaires visant à limiter le nombre d'établissements de résidence principale sur son territoire ou encore à les encadrer.

Mécanisme particulier de l'article 23 de la LHT

Le processus de l'article 23 LHT prévoit que:

- La tenue d'un registre sur le projet de règlement sera obligatoire. En effet, la disposition d'un règlement de zonage ou d'un règlement sur les usages conditionnels introduite par un règlement modifiant le règlement concerné sera réputée avoir fait l'objet d'une demande valide de toute zone d'où peut provenir une telle demande en vertu de l'article 130 LAU à l'égard d'une disposition modifiant les usages. Ainsi, le registre peut être signé par une personne habile à voter de **toutes les zones directement touchées par la modification des usages permis ainsi que toute zone contiguë**. Il importe de souligner que le processus de l'article 23 LHT prévoit que c'est uniquement par un **règlement distinct** venant modifier le règlement concerné qu'il est possible d'introduire des dispositions ayant pour effet d'interdire l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique de résidence principale. Par conséquent, de telles dispositions **ne pourraient pas être introduites à même une refonte réglementaire**, par exemple.
- Aux fins de déterminer si un scrutin référendaire doit être tenu à l'égard de ce règlement, le nombre de signatures nécessaires au registre en vertu de l'article 553 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (« LÉRM ») est réduit de 50%;

Par conséquent, **il faut retenir de ce qui précède qu'à l'égard des établissements de résidence principale, la règle générale est à l'effet qu'il n'est pas possible d'interdire l'exploitation d'un tel établissement d'hébergement sur le territoire municipal. Néanmoins, il demeure possible pour les municipalités de déroger à cette règle, ou encore d'adopter des restrictions à l'exploitation de ce type d'établissement en introduisant des dispositions particulières dans leur règlement de zonage** ou dans leur règlement sur les usages conditionnels. Ces dispositions devront être adoptées en se conformant à une procédure d'adoption particulière visant à faciliter la tenue d'un scrutin référendaire.



EXEMPLE À PARTIR D'UN CAS FICTIF ET SCHÉMATIQUE

Une municipalité souhaite interdire l'hébergement touristique dans les résidences principales sur environ la moitié de son territoire. Au niveau urbanistique, cette orientation se traduit par un règlement interdisant cet usage dans 15 des 35 zones de la municipalité. Ces zones sont schématiquement identifiées en rouge dans le tableau ci-dessous.

En application des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, un registre permettant aux personnes habiles à voter (PHV) de chaque zone concernée devra être rendu accessible afin de leur permettre de demander la tenue d'un référendum. Selon la LHT, il est présumé qu'une demande valide a été obtenue de chaque zone concernée et contiguë. Ainsi, le processus référendaire débute avec l'ouverture d'un registre.

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35

Chacune des zones concernées (identifiées schématiquement en rouge) devra faire l'objet d'un registre distinct, qui doit être accessible à l'ensemble des PHV de la zone concernée et de ses zones contiguës.

Par exemple, le registre pour la zone 18 devra prendre en compte les personnes habiles à voter des zones 12, 13, 14, 17, 18, 19, 22, 23 et 24. Rappelons que le nombre de signatures requises pour forcer la tenue d'un référendum est réduite de moitié par rapport au processus autrement applicable en matière d'approbation référendaire, et ce notamment pour tenir compte du fait qu'un grand nombre de personnes habiles à voter seront appelées à se prononcer.

Soulignons qu'une personne peut signer le registre applicable à plus d'une zone. Par exemple, dans le cas fictif présenté, une PHV habitant dans la zone 17, qui serait en faveur de cet usage sur l'ensemble du territoire de la municipalité et qui souhaiterait demander la tenue de référendums pourra signer les registres des zones 11, 12, 17, 21 et 22. Cette personne pourrait aussi signer les registres pour une seule ou quelques-unes de ces zones si elle le souhaite.

Il est important de prévoir l'impact que peut avoir l'utilisation de ce pouvoir sur les opérations municipales. En l'occurrence, dans l'exemple fictif et schématique présenté, il est nécessaire de répertorier le nombre de personnes habiles à voter sur la quasi-totalité du territoire de la municipalité (à l'exception de la zone 31), et ce pour être en mesure de calculer le nombre de signatures requises au registre pour forcer la tenue d'un référendum.

3.2.5. LA COMMUNICATION DES RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE AUX MUNICIPALITÉS

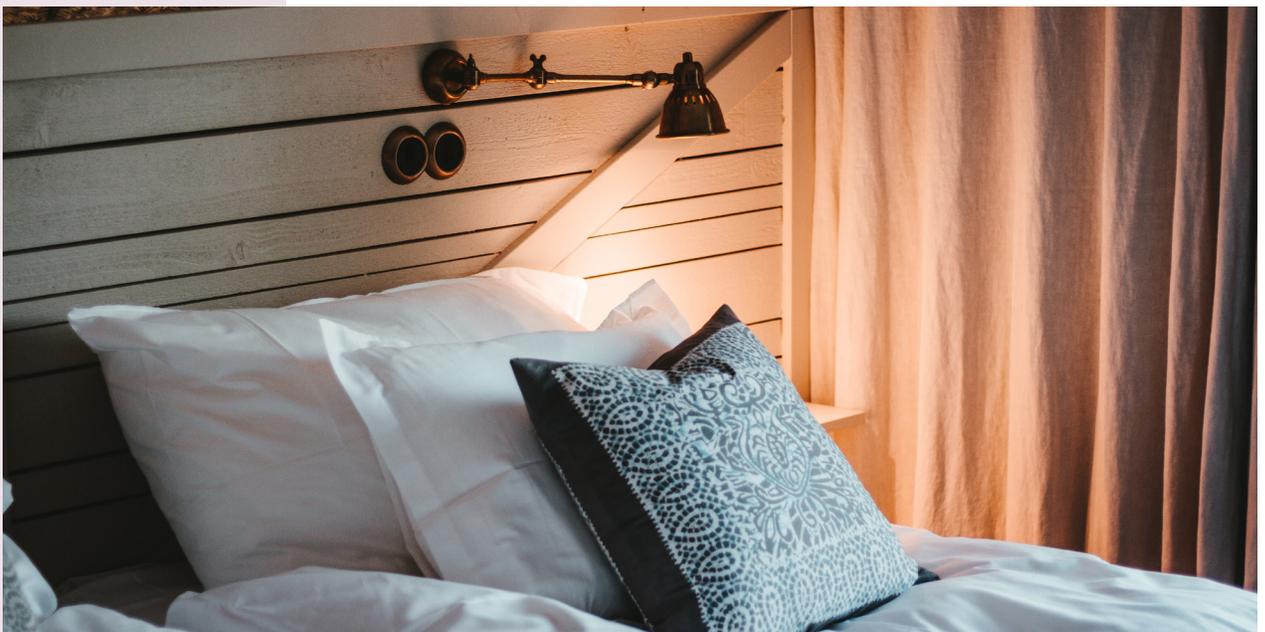
La LHT prévoit dorénavant un échange d'information entre le ministre du Tourisme et les municipalités⁴³.

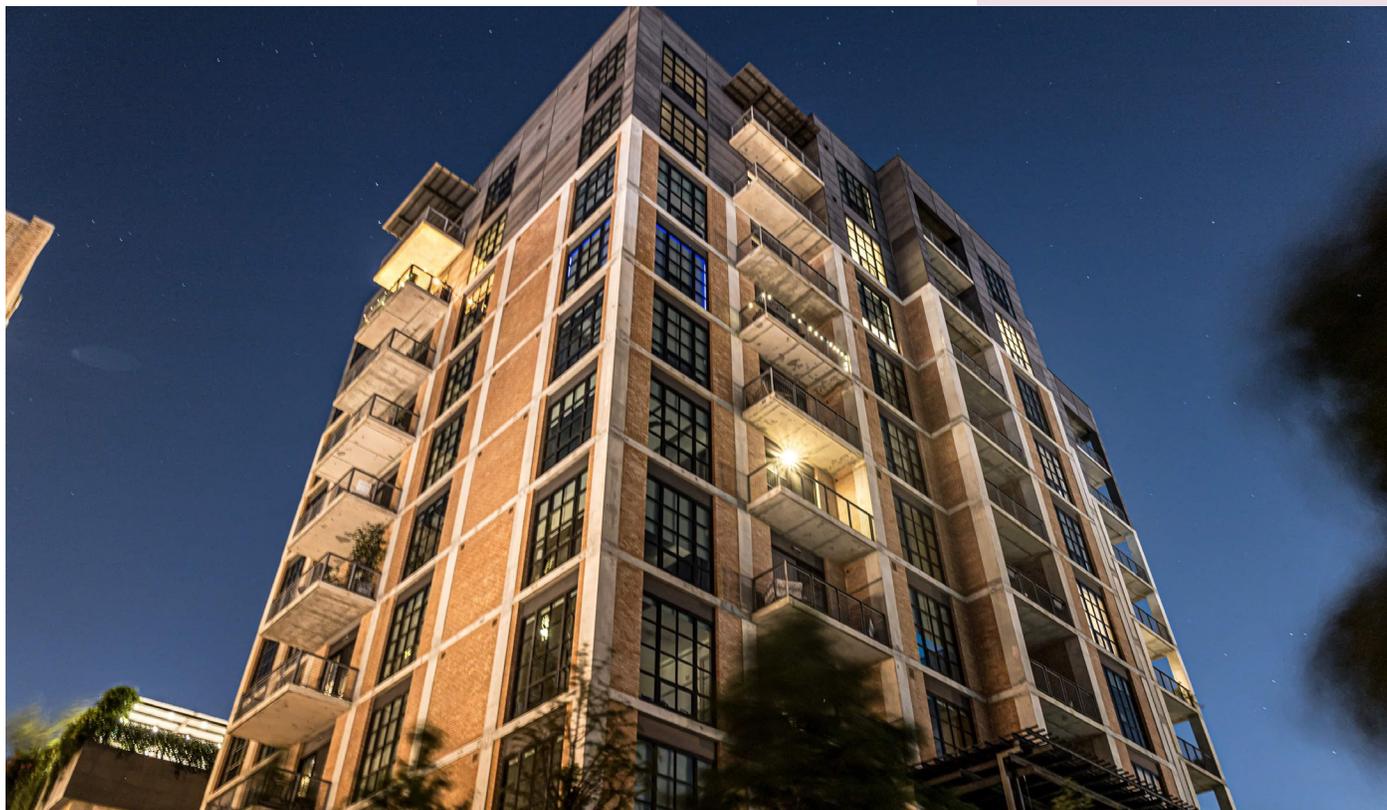
Ainsi, une municipalité peut demander au ministre du Tourisme d'obtenir les renseignements suivants⁴⁴ à l'égard des établissements d'hébergement touristique situés sur son territoire, dans la mesure où ils lui sont nécessaires aux fins de taxation ou pour l'application d'un règlement adopté en vertu de la LAU ou de la *Loi sur les compétences municipales*⁴⁵ :

- Les nom et adresse civique et électronique de l'établissement;
- La catégorie d'établissement et, s'il s'agit d'un établissement d'hébergement touristique général, le genre d'établissement (gîte touristique, hôtel, pourvoirie, résidence de tourisme, terrain de camping et de caravanning, etc.);
- Le nom de la personne qui exploite l'établissement;
- La date de son enregistrement;
- Les types d'unités d'hébergement offerts et le nombre d'unités pour chaque type⁴⁶.

Afin d'obtenir ces renseignements, la municipalité devra au préalable adresser une demande au ministre du Tourisme en précisant le type de renseignement demandé, la catégorie des établissements d'hébergement touristique visée, le code postal des établissements visés (à moins que la demande concerne tous les établissements sur son territoire) et l'usage projeté des renseignements demandés⁴⁷.

La possibilité de la transmission de ces informations a été demandée par l'UMQ afin de faciliter l'application de la réglementation municipale.





3.2.6. AUTORISATION DE LA COPROPRIÉTÉ ET/OU DU PROPRIÉTAIRE

Le RHT prévoit une obligation pour un **copropriétaire** qui souhaite offrir en location un hébergement situé dans un immeuble en copropriété divise, par exemple un immeuble à condos, soit

- de produire une copie des dispositions de la déclaration de copropriété qui permettent l'exploitation de l'hébergement touristique; ou
- d'obtenir l'autorisation préalable du syndicat de copropriété⁴⁸.

De la même manière, le RHT prévoit qu'un **locataire** qui souhaite offrir son logement en location en tant qu'hébergement touristique doit, soit :

- fournir une copie du contrat de location par lequel il est permis d'exploiter l'établissement à des fins d'hébergement touristique; ou
- obtenir l'autorisation du propriétaire pour ce faire⁴⁹.

Il est à noter que cette exigence s'applique également aux propriétaires comme aux locataires pour un établissement de résidence principale. Ainsi, lorsque le détenteur d'une attestation de classification ou d'une attestation de résidence principale sollicitera un permis ou un certificat auprès de la municipalité, il y aura déjà eu une vérification préalable par les autorités provinciales de l'accord de la copropriété et/ou du propriétaire du logement en cause. Cela n'empêche pas les municipalités d'exiger à leur tour une copie de cette autorisation lors de l'octroi de permis et de certificats pour s'assurer, elles aussi, que le demandeur dispose des autorisations nécessaires en date de la demande de permis.

3.2.7. OBLIGATION D’AFFICHAGE

Le RHT oblige les détenteurs d’un enregistrement à afficher un avis écrit indiquant leur numéro d’enregistrement, l’adresse civique et, le cas échéant, le nom de l’établissement ainsi que sa catégorie à la vue de la clientèle touristique, à l’entrée principale de l’établissement⁵⁰. Il en est de même pour l’attestation de classification d’un établissement de résidence principale.

Le RHT oblige également les exploitants à indiquer distinctement le numéro d’enregistrement et, le cas échéant, le nom de l’établissement dans toute publicité utilisée pour en faire la promotion et sur tout site Internet, transactionnel ou non, utilisé en lien avec l’exploitation de l’établissement⁵¹.

Il est à noter que les exploitants qui sont présentement titulaires d’une attestation de classification d’un établissement d’hébergement touristique visée au premier alinéa de l’article 12 de l’ancien Règlement sur les établissements d’hébergement touristique doivent cesser d’afficher leur panneau au plus tard le 1^{er} septembre 2023⁵²

Dans ce même délai, le titulaire doit également supprimer toute reproduction de ce panneau sur toute publicité utilisée pour faire la promotion de son établissement et sur tout site Internet, qu’il soit ou non transactionnel, utilisé en lien avec l’exploitation de son établissement.

Des amendes allant de 1 000\$ à 10 000\$ pour les personnes physiques et de 2 000\$ à 20 000\$ dans les autres cas sont prévues en cas de contravention à ces obligations⁵³.



3.3. SPECTRE D'APPLICATION DU RHT

Au terme de l'entrée en vigueur du RHT, le processus pour l'obtention d'un enregistrement sera le suivant :

PROCESSUS D'OBTENTION D'UN ENREGISTREMENT

Demande d'avis de conformité à la municipalité démontrant que l'exploitation de l'établissement d'hébergement touristique envisagée ne contrevient pas à la réglementation d'urbanisme relative aux usages, adoptée en vertu de la LAU



Formulaire de demande d'enregistrement sur le site Internet de la CITQ, accompagné de :

- Avis de conformité de la municipalité;
 - Déclaration de l'offre d'hébergement et des activités et autres services qui y sont liés
- * Ce dernier document n'est pas requis à l'égard des demandes pour un établissement de résidence principale, soit un établissement qui répond aux critères suivants :
- L'exploitant y demeure de façon habituelle
 - Ses activités familiales et sociales y sont centralisées
 - L'adresse correspond à celle indiquée aux ministères et organismes gouvernementaux
 - La résidence est offerte à une personne ou un seul groupe de personnes liées au moyen d'une seule réservation
 - La réservation n'inclut aucun service de repas
- Lorsque le signataire de la demande n'est pas la personne qui entend exploiter l'établissement visé, le document qui l'autorise à présenter la demande (ex : procuration)
 - Si la personne est propriétaire, copie du titre de propriété ou du compte de taxes
 - Si la personne est locataire, copie du contrat de location permettant une telle exploitation ou autorisation du propriétaire à cet effet;
 - Si l'établissement est situé dans un immeuble détenu en copropriété divise, une copie des dispositions de la déclaration de copropriété autorisant l'exploitation à des fins d'hébergement touristique, ou en l'absence de telles dispositions, l'autorisation du syndicat des copropriétaires;
 - Preuve d'assurance responsabilité civile en vigueur pour au moins 2 000 000\$ par évènement garantissant l'indemnisation du préjudice corporel ou matériel causé dans le cadre de l'exploitation de l'établissement;
 - Des photographies extérieures et intérieures de l'établissement correspondance à celles destinées à être diffusées sur une plateforme numérique d'hébergement.



Obtention de l'enregistrement de l'établissement d'hébergement touristique sur paiement des droits déterminés par le RHT.

L'exploitant doit recueillir la taxe sur l'hébergement.

4

LES PISTES D'ACTION URBANISTIQUES DES MUNICIPALITÉS

Les municipalités bénéficient de plusieurs outils en matière urbanistique afin de régler les usages d'hébergement touristique sur leur territoire. La présente section vise à présenter ces outils afin que les municipalités connaissent l'étendue des moyens qui sont à leur disposition et qu'elles puissent ainsi faire un choix éclairé dans l'adaptation de leur réglementation.

4.1. LE RÈGLEMENT DE ZONAGE

4.1.1. UTILISATION NON PROHIBITIVE DU ZONAGE

La LAU donne le pouvoir aux municipalités de régler, par zone, les usages sur leur territoire⁵⁴. Toutefois, cette faculté ne permet pas aux municipalités de prohiber totalement un usage licite sur l'ensemble de leur territoire. En effet, pour reprendre les propos de l'auteur Lechasseur : « Réglementer n'est pas prohiber⁵⁵ ».

Cela signifie donc que les municipalités se doivent de permettre les usages licites, comme l'hébergement touristique, quelque part sur leur territoire. Par conséquent, l'usage d'hébergement touristique doit être permis dans au moins une zone du territoire de chaque municipalité.

Rappelons ici qu'à l'égard des établissements de résidence principale, l'article 21.1 de la LEHT précise qu'aucune disposition d'un règlement municipal adopté en vertu de la LAU ne peut avoir pour effet d'interdire ce type d'exploitation, à moins que des dispositions en ce sens respectant un processus particulier aient été adoptées (voir la section 3.2.4 pour connaître ce processus).

4.1.2. ARRIMAGE DE LA CLASSIFICATION DES USAGES À LA CLASSIFICATION DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

Les municipalités auraient avantage à arrimer les catégories et définitions des usages prévus à leur réglementation à la classification proposée par le RHT. En effet, cela permettrait à une municipalité, qui reçoit une demande d'attestation de conformité de l'usage à la réglementation municipale de la part du ministre du Tourisme, d'évaluer rapidement si l'usage projeté est autorisé dans la zone.

Le fait pour les municipalités d'employer le même langage que celui prévu au RHT et employé par la CITQ facilitera l'adéquation entre les enregistrements délivrés⁵⁶ et le corpus réglementaire de la municipalité.

Ceci étant dit, la LHT et le RHT ne prévoient plus de définitions précises pour les divers genres d'établissements (ex : gîte touristique, hôtel, résidence de tourisme, etc.) comme c'était le cas sous l'ancienne *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*. **Cela n'empêche pas l'adoption par les municipalités d'une réglementation qui a pour effet de décliner en plusieurs facettes le grand concept d'hébergement touristique et d'ainsi permettre l'adoption d'une réglementation de zonage précise et nuancée.**

En effet, la pratique et les décisions des tribunaux mettent en lumière les problèmes d'interprétation qui surgissent lorsque la réglementation de zonage n'a pas fait l'objet de modifications récentes pour inclure les nouveaux usages reliés à l'hébergement touristique. Dans ces cas, afin de déterminer si l'usage envisagé est permis dans une zone, il faut procéder à un exercice d'interprétation réglementaire en fonction des autres dispositions du règlement de zonage, et ce, afin de déterminer à quelle catégorie appartient l'usage projeté.

Par exemple, s'est déjà posée la question de savoir si l'usage de location de courte durée, exercé par un citoyen dans son chalet, appartenait davantage à la catégorie commerciale ou résidentielle, puisque cet usage de résidence de tourisme n'avait pas été classifié par la municipalité⁵⁷. Analysant les dispositions du règlement de zonage, la Cour conclut que l'usage s'apparente plutôt à ceux de la classe commerce, qui comprenait un sous-groupe « commerce de services d'hébergement et de divertissement ». En effet, puisque les locataires n'étaient que de passage pour de courtes périodes, sans intention d'établir leur domicile, le juge a décidé qu'il ne pouvait être question d'inclure l'usage de résidence de tourisme dans la classe résidentielle.

Cet exercice d'interprétation est peu souhaitable puisque d'une part, il requiert du temps et d'autre part, il laisse place à une certaine subjectivité, ce qui peut éventuellement mener à des contestations de la part de ceux qui voient leur projet refusé ou à qui on envoie une amende, par exemple.

Par conséquent, l'adoption d'une réglementation d'urbanisme claire, qui intègre les catégories d'hébergement touristique pour lesquelles la CITQ émet des attestations enregistrements, permet de limiter les zones grises d'application réglementaire pour un projet qui se situerait à la frontière de l'usage résidentiel et commercial.



4.1.3. UTILISATION DU ZONAGE DANS L'ENCADREMENT

Le règlement de zonage peut être utilisé pour régler les usages dans les zones du territoire de la municipalité. Il peut également être utilisé afin de contingenter les usages ou de les répartir sur le territoire. Ces différents outils sont présentés dans le tableau suivant.

Rappelons que dans le cas d'établissement de résidence principale, les municipalités doivent suivre la procédure détaillée à la section 3.2.4 du présent guide pour se prévaloir de ces pouvoirs.

OUTIL	RÉFÉRENCE À LA LAU	CARACTÉRISTIQUES	AVANTAGES
CONTRÔLE DES USAGES	113 (3)	<p>Permet de prévoir, par zone, les usages qui sont permis et prohibés dans celles-ci.</p> <p>Le pouvoir conféré par l'article 113 (3) LAU ne se limite pas à spécifier les constructions qui sont permises, mais permet également de viser plus spécifiquement les usages de ces constructions.</p>	<p>Permet à la municipalité d'identifier quelle partie de son territoire est plus propice pour accueillir les usages d'hébergement touristique.</p> <p>Par exemple, il serait possible d'autoriser les usages d'hébergement touristique dans certaines parties du centre-ville et de les prohiber dans les quartiers résidentiels</p>
CONTINGENTEMENT DE L'USAGE	113 (4.1)	<p>Permet de prévoir, par zone ou groupe de zones contiguës, le nombre maximal d'endroits destinés à des usages identiques ou similaires, y compris dans un même immeuble, la distance minimale qui doit séparer de tels endroits ou la superficie maximale de plancher ou de terrain qui peut être destinée à de tels usages.</p>	<p>Permet à la municipalité de gérer la concentration des usages d'hébergement touristique dans une partie de son territoire.</p> <p>Par exemple, il y aurait possibilité de limiter le nombre de résidences de tourisme permis dans une zone à dominance résidentielle.</p> <p>Il serait également possible de prévoir une distance minimale entre chaque résidence de tourisme dans un secteur particulier.</p>
MESURES COMPLÉMENTAIRES DE RÉPARTITION DES USAGES	113 (23)	<p>Permet de prescrire toute autre mesure complémentaire destinée à répartir les divers usages, activités, constructions et ouvrages sur le territoire et à les soumettre à des normes.</p>	<p>Il s'agit d'un nouveau pouvoir accordé aux municipalités à la suite de l'entrée en vigueur de la <i>Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter, à ce titre, leur autonomie et leurs pouvoirs</i>⁵⁸ en 2017 (le « PL122 »).</p> <p>Il existe très peu d'exemples d'application de cette disposition. Toutefois, son libellé très large laisse place à une grande marge de manœuvre pour les municipalités qui souhaiteraient répartir les usages d'hébergement touristique sur leur territoire et les soumettre à des normes particulières.</p>

4.2. PRÉSENTATION DES AUTRES OUTILS URBANISTIQUES

4.2.1. LE RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS

L'article 119 al.1 (3) de la LAU permet au conseil d'une municipalité de requérir au préalable, l'émission d'un certificat d'occupation pour tout immeuble récemment construit ou rénové ou dont on a modifié la destination ou l'usage.

En matière commerciale, et plus particulièrement pour les usages d'hébergement touristique, cela permet aux municipalités d'exiger l'obtention d'un certificat d'occupation lorsqu'une personne convertit un immeuble afin de le transformer en une quelconque catégorie d'établissement d'hébergement touristique. Il est également possible de prévoir une période de validité au certificat d'occupation, par exemple 5 ans, au terme de laquelle il doit être renouvelé.

Par ailleurs, la municipalité peut exiger l'obtention d'un certificat d'occupation lorsqu'une personne modifie l'utilisation actuelle d'un immeuble afin qu'il puisse servir à des fins d'hébergement touristique, et ce, même si aucun travail de rénovation n'est entrepris. Le simple changement d'usage suffit à mettre en œuvre l'obligation d'obtenir un certificat d'occupation.

Les municipalités peuvent exiger certains documents et renseignements au soutien d'une demande de certificat d'occupation, tels que :

- L'adresse exacte du local ou de l'immeuble;
- Une copie de l'acte de vente, du bail ou d'une lettre d'autorisation permettant l'exploitation de l'hébergement touristique;
- Une copie de l'attestation de classification délivrée par la CITQ, si elle a déjà été délivrée;
- Le plan de la superficie du local ou de l'immeuble;
- L'usage antérieur et actuel de l'immeuble;
- La nature des activités de l'usage envisagé;
- La date prévue du début des activités;
- Etc.





L'exigence d'un certificat d'occupation permet aux municipalités de suivre les modifications d'usage sur leur territoire et de s'assurer de la conformité de ces nouveaux usages.

Il est à noter toutefois que les municipalités devraient être informées en amont des nouveaux usages d'hébergement touristique qui voient le jour sur leur territoire, et ce, en raison de l'avis de conformité à la réglementation de zonage qu'elles doivent émettre lorsqu'une attestation de classification est demandée auprès de la CITQ.

Tout de même, l'exigence d'un certificat d'occupation permet d'assurer un meilleur suivi de l'évolution des usages par la municipalité, notamment en prévoyant une période de renouvellement de ce certificat. Ceci dit, en l'absence d'un règlement exigeant un tel certificat, il serait avantageux pour les municipalités d'instaurer un certain système de suivi des demandes d'attestation de classification pour lesquelles elles ont délivré un certificat de conformité à la réglementation d'urbanisme. Cette façon de faire permettrait au moins aux municipalités de connaître le nombre et l'emplacement des usages d'hébergement touristique autorisés par la CITQ sur leur territoire.

4.2.2. LE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

Les articles 145.31 et suivants de la LAU permettent aux municipalités d'adopter un règlement sur les usages conditionnels. Ce règlement a essentiellement pour objet de permettre au conseil municipal d'autoriser certains usages dans une zone en exerçant un contrôle adéquat de leur implantation et de leur exercice, et ce, sans devoir systématiquement modifier la réglementation⁵⁹.

Un tel règlement doit prévoir les zones où un usage conditionnel peut être autorisé. Il doit spécifier, pour chacune de ces zones, les usages qui peuvent être autorisés de manière conditionnelle, la procédure relativement à la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, notamment les documents qui doivent accompagner la demande, et prévoir les critères suivant lesquels l'évaluation de la demande d'un usage conditionnel sera faite.

Processus :

- La demande d'autorisation d'usage conditionnelle est d'abord étudiée par le Comité consultatif d'urbanisme (« **CCU** ») de la municipalité qui émet une recommandation au conseil municipal.
- Dans les 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil municipal doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le greffier ou secrétaire-trésorier doit annoncer, par avis public et par une affiche ou une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande:
 - la date, l'heure et le lieu de la séance;
 - la nature de la demande;
 - le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande.
- À la suite de l'avis du CCU, le conseil municipal accorde ou refuse la demande d'autorisation d'un usage conditionnel. La résolution, par laquelle le conseil accorde la demande, doit préciser toutes les conditions qui doivent être remplies pour l'exercice de l'usage demandé.
- Le plus tôt possible, après l'adoption de la résolution, le greffier ou secrétaire-trésorier en transmet une copie conforme à l'auteur de la demande.
- Sur présentation de cette copie conforme, l'auteur pourra, par la suite, demander les permis et certificats requis pour son projet auprès de la municipalité.

Le règlement sur les usages conditionnels permet donc à la municipalité d'imposer certaines conditions préalablement à l'autorisation d'un usage relatif à l'hébergement touristique qui n'aurait normalement pas été permis dans la zone.

Cette méthode est particulièrement intéressante pour les établissements de genre « résidences de tourisme » réalisés dans des quartiers résidentiels. L'usage de résidence de tourisme serait, de façon générale, prohibé dans les zones résidentielles, mais la municipalité se conserverait le droit d'en autoriser à la pièce, par usage conditionnel. Un tel règlement sur les usages conditionnels pourrait être utilisé par les municipalités pour régir l'hébergement touristique dans les résidences principales, mais devrait être soumis à un processus d'adoption particulier en vertu des articles 23 et 52 de la LHT (voir section 3.2.4 du présent guide).

Exemples de documents pouvant être demandés dans le cadre de l'octroi d'un usage conditionnel d'hébergement touristique :

- Déclaration de copropriété permettant l'usage de location à court terme, lorsque la demande est présentée par un copropriétaire;
- Autorisation écrite du propriétaire de l'immeuble permettant l'usage de location à court terme, lorsque la demande est présentée par un locataire;
- Plan de localisation des propriétés voisines;
- Plan d'aménagement de la propriété, incluant les aires de stationnement, allées d'accès, balcons et galeries, espaces vacants, espaces tampons, piscines ou spas;
- Photos de l'emplacement du bâtiment par rapport à la rue et aux propriétés voisines;
- Plan d'aménagement de l'intérieur du bâtiment avec une précision de la capacité d'accueil;
- Engagement écrit de la part du demandeur d'assurer le respect de la réglementation municipale en matière de nuisance;
- Engagement écrit de la part du demandeur à l'effet d'afficher, dans les lieux loués, des directives relatives au respect de la réglementation municipale en matière de nuisances (particulièrement le bruit).

Exemples de conditions pouvant être imposées :

- Conditions relatives au bruit, par exemple visant à ce que l'usage projeté ne cause pas une source de bruit susceptible de troubler la quiétude du secteur ou des voisins;
- Conditions visant la plantation d'une zone tampon constituée d'éléments naturels (haie) d'une profondeur déterminée afin d'isoler visuellement le bâtiment et les aires d'utilisation des voisins;
- Conditions relatives au stationnement, par exemple visant à ce qu'il n'y ait pas d'augmentation considérable de stationnement dans les rues;
- Conditions relatives à l'éclairage extérieur, par exemple visant à ce que l'éclairage des aires de circulation, aires de jeu, aires d'agrément n'incomode pas le voisinage;
- Conditions visant à limiter le nombre de visiteurs dans une propriété donnée ou le nombre de visiteurs par chambre;
- Conditions visant à réduire les nuisances, par exemple visant la localisation ou la présence des spas, terrasses et stationnements, l'interdiction de feux d'artifice, application d'un couvre-feu pour les activités extérieures;
- Nécessité de déposer un règlement de location que devraient signer d'éventuels locataires, à court terme, établissant les règles de leur séjour, par exemple, l'utilisation du stationnement, l'accès aux espaces communs tel que la piscine, les règles sur le bruit, etc.
- Nécessité de fournir une personne-ressource joignable par la municipalité lors de la location;

Il y a possibilité de moduler l'interprétation des critères en fonction de la catégorie de l'usage spécifique projeté⁶⁰. Ainsi, il serait possible de prévoir des sous-catégories d'usages d'hébergement touristique en fonction, par exemple, du nombre de chambres incluses dans l'unité d'hébergement. Une résidence de tourisme de plus de quatre (4) chambres pourrait donc être soumise à des critères différents ou à une analyse plus stricte que celle comprenant uniquement deux (2) chambres.

Soulignons également qu'il y aurait possibilité de combiner la technique des usages conditionnels avec celles du contingentement des usages. Les usages d'hébergement touristique pourraient donc être autorisés en vertu d'un usage conditionnel dans une zone particulière, laquelle serait également soumise à des mesures de contingence en limitant le nombre. Cette option pourrait être intégrée aux critères d'évaluation du règlement sur les usages conditionnels qui prévoiraient l'examen des dispositions de contingentement d'usage du règlement de zonage dans l'étude d'une demande.

À cet égard, il serait utile de préciser dans le règlement sur les usages conditionnels que la cessation d'exploitation d'un usage conditionnel pendant une période à déterminer ou le non-respect des conditions indiquées dans la résolution l'octroyant entraîne sa nullité et la perte du droit accordé⁶¹.

Finalement, il serait judicieux d'inclure dans le règlement sur les usages conditionnels et possiblement dans la résolution l'autorisant, un délai pour la concrétisation de l'usage autorisé. En effet, puisque le contexte au terme duquel l'usage conditionnel a été autorisé, notamment la composition du voisinage, la configuration des rues, des voies d'accès ou encore l'éclairage est susceptible d'évoluer au cours du temps, un usage qui mettrait trop de temps à être exercé pourrait ne plus convenir dans une zone particulière. Un délai de six (6) mois pourrait par exemple être prévu afin que le bénéficiaire de l'autorisation débute l'usage conditionnel autorisé. L'ajout d'un tel délai de validité fait en sorte que si l'usage autorisé ne s'est pas concrétisé à l'échéance du délai précisé, une nouvelle demande d'autorisation d'usage conditionnel doit être présentée et donc être réévaluée par le CCU et le conseil.

L'outil de l'usage conditionnel est intéressant puisqu'il permet de déroger à la règle générale d'uniformité des usages dans une même zone qui s'applique normalement à un zonage traditionnel et laisse une plus grande flexibilité aux municipalités pour moduler l'autorisation d'un usage et ne l'autoriser qu'à certaines conditions. Il permet ainsi d'autoriser dans une zone, un usage qui ne serait normalement pas permis, sous respect des conditions énoncées. Ces conditions peuvent d'ailleurs être subjectives (ex : l'usage ne doit pas engendrer de bruit qui trouble la quiétude du voisinage), ce qui laisse une très grande marge de manœuvre aux municipalités dans les conditions qu'elles peuvent exiger visant à amoindrir l'impact de la permission de cet usage dans un voisinage donné.



4.2.3. LE RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Les articles 145.36 et suivants de la LAU permettent aux municipalités d'adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

L'objet d'un tel règlement est d'habiliter le conseil municipal à autoriser, sur demande et à certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge aux règlements d'urbanisme. Cela signifie que le PPCMOI peut viser tant la structure d'un immeuble que la diversité des usages qu'il abrite.

Cet outil a pour objectif de permettre un projet particulier dans une zone où il ne pourrait normalement pas être permis. Il permet d'établir une forme de zonage parcellaire, mais sans nécessité de modifier le règlement de zonage pour créer une nouvelle zone.

Dans son règlement sur les PPCMOI, la municipalité peut déterminer les différents projets admissibles au PPCMOI sur son territoire, en plus de prévoir les critères suivant lesquels ces projets seront évalués. Ces critères peuvent varier en fonction de catégories d'usage ou encore de parties de territoire.

Ces critères pourraient viser, par exemple :

- L'intégration harmonieuse de l'usage projeté en matière d'aménagement et d'implantation;
- Les conséquences de l'usage sur le voisinage (bruit, éclairage, nuisances);
- La qualité de l'organisation fonctionnelle et de l'aménagement du projet (stationnement, implantation face aux voisins, allées d'accès);
- La compatibilité de l'usage avec le milieu d'insertion.

Afin d'utiliser ce pouvoir, la municipalité doit d'abord se doter d'un règlement sur les PPCMOI. Les demandes de PPCMOI sont par la suite accordées par résolution du conseil qui dispose du pouvoir discrétionnaire de les accepter ou de les refuser.

Préalablement à cette décision du conseil, la demande fait l'objet d'une double vérification. Premièrement, la demande de PPCMOI est examinée par le fonctionnaire responsable afin de s'assurer de sa recevabilité. Deuxièmement, la demande est examinée par le CCU qui procède à une évaluation suivant les critères de recevabilité prévus au règlement. Le CCU émet ensuite sa recommandation au conseil qui évalue finalement, à son tour, le dossier suivant les critères du règlement et qui décide de son approbation.

Processus :

- Sur réception, la demande de PPCMOI est examinée par le fonctionnaire responsable afin de s'assurer de sa recevabilité (elle doit être complète et appuyée de tous les documents exigés au règlement).

- Par la suite, la demande est examinée par le CCU qui procède à une évaluation suivant les critères de recevabilité prévus au règlement. Le CCU émet ses observations à l'égard du projet et transmet sa recommandation au Conseil.
- Le Conseil procède à son tour à l'évaluation de la demande selon les mêmes critères de recevabilité prévus au règlement sur les PPCMOI.
- Le conseil accepte ou refuse la demande de PPCMOI par résolution.
- Si le conseil accepte la demande, la résolution est alors assimilable à un projet de règlement de modification de la réglementation d'urbanisme. En effet, elle doit ensuite suivre les mêmes étapes qu'un tel règlement de modification, lequel est assujéti à l'approbation des personnes habiles à voter :
 - Le projet de résolution doit donc faire l'objet d'une consultation publique;
 - En plus de l'avis public habituel de consultation, celui-ci doit faire l'objet d'une publication au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé, annonçant la nature de la demande et le lieu où les personnes intéressées peuvent obtenir des renseignements⁶²;
 - Il y a ensuite adoption du second projet de règlement;
 - Si elle porte sur un objet d'un règlement de zonage ou de lotissement assujéti à cette approbation, la résolution doit être soumise à l'approbation des personnes habiles à voter;
 - Finalement, la résolution est soumise à la MRC pour approbation et entre en vigueur à la date d'émission du certificat de conformité.

Le PPCMOI est un outil très intéressant en ce qu'il permet de déroger simultanément à plusieurs règlements d'urbanisme. Il pourrait servir, par exemple, à permettre l'implantation d'une auberge de jeunesse ou d'une résidence de tourisme dans une maison ancestrale, et ce, malgré le fait que le projet ne respecte pas les usages prévus au règlement de zonage, le règlement sur la construction, le règlement sur le lotissement, ou même le PIIA d'un centre-ville.

Le PPCMOI permet donc d'autoriser des projets qui peuvent être complexes et dérogatoires à plusieurs égards. Vu le processus d'octroi un peu plus contraignant, cet outil est généralement utilisé dans le cadre d'élaboration de projets majeurs. Il n'en demeure pas moins que cet outil peut également être utilisé simplement pour autoriser spécifiquement un usage d'hébergement touristique, par exemple, qui ne serait pas permis dans la zone, et ce, sans devoir modifier le règlement de zonage. Nous sommes quand même d'avis que, dans de telles circonstances, l'outil de l'usage conditionnel se révèle plus approprié et moins contraignant dans son processus d'adoption.

5

LES OUTILS FISCAUX

L'arrivée de plateformes d'hébergement de courte durée a aussi des implications fiscales pour les municipalités qui perçoivent l'impôt foncier suivant la *Loi sur la fiscalité municipale*⁶³ (« LFM »). Les dispositions de la LFM prévoient un taux d'imposition différent pour les immeubles étant le lieu d'hébergement touristique.

5.1. CATÉGORIES ET CLASSES D'IMMEUBLES

La LFM prévoit qu'un immeuble résidentiel qui doit être enregistré en vertu de la LHT en tant **qu'établissement touristique jeunesse ou en tant qu'établissement d'hébergement touristique général** (à l'exclusion d'un établissement exploité dans une pourvoirie visée par la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune* ou par la *Loi sur les droits de chasse et de pêche dans les territoires de la Baie James et du Nouveau-Québec*) **fait partie de la catégorie des immeubles non résidentiels (« INR »)** et, de ce fait, est assujéti au taux de taxes de la catégorie d'immeuble non résidentiel et à la cotisation de la Société de développement commercial (« SDC ») si l'immeuble est situé sur le territoire d'une SDC⁶⁴.

Il importe de souligner que l'adoption d'un taux INR par une municipalité implique que celle-ci devra taxer tous les immeubles non résidentiels de son territoire selon ce taux. Une municipalité ne pourrait donc pas décider d'appliquer le taux de taxation INR uniquement aux établissements d'hébergement touristique sans l'appliquer aux autres commerces de son territoire. Une fois établi, ce taux s'applique à tous les immeubles qui se qualifient à titre « d'immeubles non résidentiels », sans possibilité de les distinguer⁶⁵.



Attention ! La catégorie d'établissement d'hébergement touristique de résidence principale n'est pas visée par ce taux d'imposition différent puisque l'immeuble conserve alors son caractère résidentiel. Malgré la location touristique effectuée dans une résidence principale, la municipalité ne pourra pas imposer un taux d'imposition autre que résidentiel. Un tel immeuble ne pourra pas être inclus à la catégorie des INR⁶⁶. Également, l'article 236 (13) LFM précise qu'il n'est pas possible d'imposer une taxe d'affaires à l'encontre des établissements d'hébergement touristique de résidences principales, celles-ci en étant donc exemptées.

SUJET À CHANGEMENT

Ainsi, ce n'est que lorsqu'un exploitant détient un enregistrement, autre que celui de résidence principale, que la personne responsable de l'évaluation municipale pourra faire une inscription sur le rôle relativement à une classe en vue de l'imposition de l'immeuble où se déroulent des activités d'hébergement touristique.

Compte tenu du libellé de l'article 244.31 de la LFM, tel qu'il se lisait avant l'entrée en vigueur des modifications de la LHT, le TAQ avait déterminé qu'en l'absence d'une attestation de classification, le rôle ne pouvait être modifié⁶⁷. En effet l'article prévoyait qu'il devait être tenu compte « du groupe comprenant les unités d'évaluation qui comportent un immeuble non résidentiel ou un immeuble résidentiel dont l'exploitant

doit être le titulaire d'une attestation de classification ». Ainsi dans le cas d'un exploitant illégal qui ne détenait pas d'attestation de classification, la municipalité ne pouvait modifier la classe d'imposition.

Le nouvel article 244.31 prévoit dorénavant qu'il doit être tenu compte « du groupe comprenant les unités d'évaluation qui comportent un immeuble non résidentiel ou un immeuble résidentiel qui doit être enregistré en vertu de la LHT en tant qu'établissement d'hébergement touristique jeunesse ou en tant qu'établissement touristique général [...] ». Nous sommes ainsi d'avis que le même raisonnement continue de s'appliquer et qu'un enregistrement en vertu de la LHT est une condition préalable à la modification de la classe d'imposition par la municipalité.

5.2. TAUX D'IMPOSITION

Lorsque l'immeuble fait partie de la catégorie INR parce que l'exploitant détient un enregistrement autre que celui de résidence principale, l'article 244.32 LFM prévoit qu'une classe doit ensuite lui être attribuée selon la proportion de l'espace non résidentiel occupé dans l'immeuble. Les classes sont attribuées suivant les proportions suivantes :

244.32. *Chaque unité d'évaluation appartenant au groupe prévu à l'article 244.31 fait partie de l'une ou l'autre des classes suivantes, selon le pourcentage que représente, par rapport à la valeur imposable totale de l'unité, la valeur imposable de l'ensemble des immeubles non résidentiels compris dans l'unité :*

1^o classe 1A : moins de 0,5 %;

2^o classe 1B : 0,5 % ou plus et moins de 1 %;

3^o classe 1C : 1 % ou plus et moins de 2 %;

4^o classe 2 : 2 % ou plus et moins de 4 %;

5^o classe 3 : 4 % ou plus et moins de 8 %;

6^o classe 4 : 8 % ou plus et moins de 15 %;

7^o classe 5 : 15 % ou plus et moins de 30 %;

8^o classe 6 : 30 % ou plus et moins de 50 %;

9^o classe 7 : 50 % ou plus et moins de 70 %;

10^o classe 8 : 70 % ou plus et moins de 95 %;

11^o classe 9 : 95 % ou plus et moins de 100 %;

12^o classe 10 : 100 %.

Ainsi, la détermination de la classe d'imposition ne repose pas sur le taux d'occupation d'une unité d'évaluation. Ce que doit considérer l'évaluateur lors de l'établissement de la classe est la valeur de la partie de l'immeuble considérée comme non résidentielle. Le pourcentage du temps où cette partie de l'immeuble est louée n'est donc pas pertinent pour les fins du calcul.



EXEMPLE

Si un chalet entier est offert en location, la classe 10 lui sera attribuée, soit une valeur d'imposition de 100%, et ce, même si le chalet n'est loué que durant la saison estivale.

5.3. NOUVELLES POSSIBILITÉS DE FINANCEMENT DES MUNICIPALITÉS

Dans les dernières années, le gouvernement provincial a permis aux municipalités de diversifier leurs sources de financement en leur octroyant de nouveaux pouvoirs. Au terme de ces modifications législatives⁶⁸, les municipalités peuvent maintenant diversifier de deux (2) façons leur financement à savoir (i) les contributions pour frais de croissance et (ii) les redevances règlementaires.

5.3.1. LES REDEVANCES DE DÉVELOPPEMENT (FRAIS DE CROISSANCES)

Les règles entourant ces contributions sont prévues aux articles 145.21 et suivants LAU. Ce régime permet aux conseils municipaux d'adopter un règlement par lequel ils assujettissent la délivrance de certaines autorisations telles qu'un permis de construction ou de lotissement et un certificat d'autorisation ou d'occupation, au paiement d'une contribution.

Cette contribution est destinée à financer les dépenses liées à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux requis pour assurer une prestation accrue de services municipaux découlant de l'autorisation accordée. L'intention est donc de permettre le financement de l'accroissement des services rendus nécessaires par le développement urbain, tels que les services incendies et policiers, équipements sportifs de la municipalité, usines de traitement des eaux usées et de l'eau potable, réseau de transport tel que les pistes cyclables et sentiers pédestres, etc. Les équipements municipaux ainsi visés ne peuvent pas inclure le matériel roulant dont la durée de vie utile prévue est inférieure à 7 ans ni les équipements informatiques⁶⁹.

Le règlement doit préciser les infrastructures et les équipements dont l'ajout, l'agrandissement ou la modification est projeté et qui peuvent être financés par une contribution. D'ailleurs, la municipalité doit prévoir dans le règlement établissant ce régime de contribution, qu'il peut servir à financer des infrastructures et équipements, peu importe où ils se trouvent, s'ils sont requis pour desservir non seulement des immeubles visés par le permis ou le certificat, y compris les occupants ou les usagers d'un tel immeuble, mais également d'autres immeubles, leurs occupants et leurs usages, sur le territoire de la municipalité⁷⁰.

Par conséquent, il serait possible pour les municipalités d'exiger une telle contribution lors de l'octroi de permis de construction ou encore lors de l'émission de certificat d'occupation pour un nouvel usage d'hébergement touristique. Il est raisonnable de prétendre qu'un accroissement de visiteurs oblige la Ville à investir davantage dans ses services à la population. Ce sera notamment le cas, par exemple, pour les municipalités dont le territoire comprend des lacs et des plages, centres de skis ou tout autre attrait particulier qui attire un nombre important de visiteurs.

Au sein de son règlement, la municipalité doit établir le montant de la contribution que le requérant doit payer, et ce, par catégorie de constructions, de terrains, de travaux, d'infrastructure ou d'équipements⁷¹. Ce montant doit être établi en fonction d'une estimation par la municipalité des coûts de l'ajout, de l'agrandissement ou de la modification des infrastructures et équipements municipaux.

L'argent ainsi recueilli est déposé dans un fonds créé par la municipalité et destiné exclusivement aux fins pour lesquelles la contribution aura été exigée.

C'est donc dire qu'avant de se prévaloir du mécanisme de la contribution pour frais de croissance, la municipalité doit avoir fait une étude préalable des infrastructures et équipements municipaux qu'elle cherche ainsi à financer. Si un tel règlement existe déjà sur le territoire de la municipalité, celui-ci pourrait être modifié pour y assujettir également les projets d'établissements d'hébergement touristique. À notre avis, il faut toutefois que l'hébergement touristique soit en lien avec ces infrastructures et équipements municipaux pour lesquels un ajout, agrandissement ou modification est prévu. Il s'agit d'un excellent nouveau moyen de financement pour soutenir la croissance et le développement des municipalités.





EXEMPLE 1

Les municipalités pourraient donc, en matière d'hébergement touristique, exiger des redevances calculées sur :

- la nuitée par personne;
- la nuitée par offre d'hébergement;

Les sommes ainsi recueillies seraient versées dans un fonds qui pourrait avoir pour vocation, par exemple, le financement de l'entretien des installations de la municipalité utilisées par la clientèle touristique (installations sportives, parcs, aires de repos, etc.).

Ces sommes pourraient également servir à financer, par exemple, les services d'inspecteurs afin de s'assurer du respect de la réglementation municipale concernant l'hébergement touristique (nuisances, respects des conditions d'usage, certificat d'occupation, etc.).

5.3.2. LES REDEVANCES RÈGLEMENTAIRES

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le pouvoir d'imposer des redevances règlementaires a été étendu à l'ensemble des municipalités du Québec.

Les redevances règlementaires « sont une forme de prélèvement qui ne constitue pas une taxe, mais qui s'apparente à la tarification, car elles reposent sur le principe de l'utilisateur-payeur, tout en prenant en considération d'autres éléments que le bénéfice reçu, comme le dommage causé ou un comportement qui rend une activité nécessaire. Les redevances ne peuvent être exigées que des personnes qui bénéficient du régime de réglementation en vertu duquel elles sont imposées ou dont les activités créent le besoin du régime. Les revenus produits par les redevances règlementaires doivent être versés dans des fonds destinés exclusivement à la recevoir et à contribuer au financement du régime de réglementation. »⁷²

Ce nouveau pouvoir permet aux municipalités locales d'exiger une redevance pour contribuer au financement d'un régime de réglementation relevant d'une de ses compétences. La mise en place d'un régime de redevance peut aussi avoir pour but de favoriser, par son influence sur le comportement des personnes, l'atteinte des objectifs du régime⁷³. La redevance peut donc être mise en place dans un but dissuasif.

Par exemple, une redevance règlementaire pourrait être créée dans le but de diminuer la consommation des bouteilles d'eau en plastique sur le territoire, ou encore diminuer la quantité de déchets produits par les ménages de la municipalité.

Si une municipalité décide de se doter d'un régime de redevance, elle doit le faire par règlement. Ce règlement doit :

- 1) Identifier le régime de réglementation et ses objectifs;
- 2) Indiquer de qui est exigée la redevance;
- 3) Indiquer le montant de la redevance, ou une façon de l'établir, ainsi que tout critère en fonction duquel le montant peut varier;
- 4) Constituer le fonds réservé et identifier expressément les fins auxquelles les sommes qui y sont versées peuvent être utilisées;
- 5) Indiquer le mode de perception de la redevance.



Contrairement à une taxe, la municipalité locale a le pouvoir d'imposer une redevance à l'égard de la fourniture d'un bien ou service, tels les services d'hébergement touristique.

Ainsi, si les activités d'hébergement touristique commandent la mise en place d'un certain régime règlementaire par les municipalités, celles-ci pourront réclamer une redevance pour contribuer au financement de ce régime règlementaire.

La mise en place d'un régime de redevance règlementaire peut donc bénéficier, indirectement, à l'ensemble des citoyens de la municipalité. En effet, en matière d'hébergement touristique, le régime règlementaire financé par redevance pourra viser l'amélioration des infrastructures municipales bénéficiant, bien sûr, aux touristes, mais également à la population de la municipalité. Le régime pourra aussi permettre un meilleur accès à la propriété ou à des logements abordables à des citoyens.

Soulignons, en terminant, que ce régime s'applique sous réserve des dispositions qui créent le régime des contributions pour frais de croissance (les arts. 145.21 à 145.30 LAU), dans la mesure où la redevance exigée est perçue auprès d'un requérant de permis de construction, de lotissement, de certificat d'autorisation ou d'occupation et qu'elle sert à financer une dépense visée par ce régime. En d'autres mots, il n'est pas possible d'imposer une contribution pour frais de croissance et une redevance règlementaire pour le même objet.



EXEMPLE 2

Il nous apparaît également possible de penser que l'augmentation de l'hébergement touristique dans un secteur fortement en demande diminue l'offre ou l'accessibilité financière des résidences dans ce même secteur. Par conséquent, nous croyons qu'un régime règlementaire de redevances prenant en considération ce dommage causé par l'augmentation de l'hébergement touristique pourrait être créé. Un établissement d'hébergement touristique pourrait devoir payer une redevance annuelle, laquelle serait versée dans un fonds destiné à aider des familles à accéder à la propriété ou encore destiné à créer des logements abordables.

RÉFÉRENCES

1. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 53.
2. *Projet de loi 100 : Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, notes explicatives.
3. À noter que Camping Québec et la Fédération des pourvoiries du Québec sont également des organismes qui peuvent procéder à l'enregistrement d'un établissement touristique, notamment à l'égard des terrains de camping et de caravaning ainsi que des pourvoiries.
4. <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/entree-en-vigueur-de-la-loi-et-du-reglement-sur-lhebergement-touristique-42988>
5. https://citq.qc.ca/fr/enregistrement_mandat.php
6. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 24.
7. *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1.
8. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 5 al.1.
9. Voir le modèle d'avis de conformité disponible sur le site Internet de la CITQ : <https://citq.qc.ca/documents/Avis-de-conformite.pdf>
10. *9705546 Canada inc. c. Montréal (Ville de)*, 2016 QCCS 4467
11. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, articles 8, 16 et 5.
12. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 12.
13. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 55 alinéa 2.
14. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 55 alinéa 1.
15. Section IX de la *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, articles 26 et suivants.
16. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 3
17. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 34.
18. Par téléphone au 1-855-208-1131 ou par la poste, consultez les différentes adresses, par région, au : <https://www.revenuquebec.ca/fr/nous-joindre/denonciation/>
19. Ou par le procureur général de l'organisme compétent ou par tout intéressé.
20. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 2.
21. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 2.
22. *Règlement sur l'hébergement touristique*, Décret 1252-2022, article 1.
23. *Règlement sur l'hébergement touristique*, Décret 1252-2022, article 1 *in fine*.
24. *Règlement sur l'hébergement touristique*, Décret 1252-2022, article 2 (5).
25. *Règlement sur l'hébergement touristique*, Décret 1252-2022, article 9.
26. Le document de conformité n'étant pas exclu par l'article 14 du *Règlement sur l'hébergement touristique*, Décret 1252-2022.
27. Voir l'article 3 du *Règlement sur l'hébergement touristique*, Décret 1252-2022.
28. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 50.
29. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 9.
30. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 20 et *Règlement sur l'hébergement touristique*, Décret 1252-2022, article 5.
31. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 19.
32. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 46.
33. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 47.
34. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 12.
35. *Règlement sur l'hébergement touristique*, Décret 1252-2022, article 10.
36. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 12.
37. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30 article 13.
38. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 17.
39. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 10.
40. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 11.
41. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 49.
42. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, articles 23 et 52.
43. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 22.

44. *Règlement sur l'hébergement touristique*, Décret 1252-2022, article 11
45. RLRQ, c. C-47.1.
46. *Règlement sur l'hébergement touristique*, Décret 1252-2022, article 11.
47. *Règlement sur l'hébergement touristique*, Décret 1252-2022, article 12.
48. *Règlement sur l'hébergement touristique*, Décret 1252-2022, article 3 (4).
49. *Règlement sur l'hébergement touristique*, Décret 1252-2022, article 3 (5).
50. *Règlement sur l'hébergement touristique*, Décret 1252-2022, article 9 al. 2.
51. *Règlement sur l'hébergement touristique*, Décret 1252-2022, article 9 al. 1.
52. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 48.
53. *Loi sur l'hébergement touristique*, 2021, chapitre 30, article 27.
54. *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1, art. 113 al. 2 (3).
55. Marc-André LeCHASSEUR, *Zonage et urbanisme en droit municipal québécois*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, p. 235 et 236.
56. Les demandes d'enregistrement doivent préciser le genre d'établissement d'hébergement touristique qui sera exploité.
57. Sur l'injonction provisoire : *St-Sauveur (Ville de) c. Cloutier*, 2007 QCCS 5622. Sur l'injonction permanente : *St-Sauveur (Ville de) c. Cloutier*, 2009 QCCS 4166, confirmé en appel : *Cloutier c. St-Sauveur (Ville de)*, 2011 QCCA 780.
58. Projet de loi n°122, *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs*, RLRQ, 2017, ch. 13.
59. Jean-Pierre St-AMOUR, *Le droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au Québec*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2006, p. 236.
60. Article 145.32 al. 2 LAU.
61. Jean-Pierre ST-AMOUR, *Le droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au Québec*, Éditions Yvon Blais, 2006, p. 250.
62. Article 145.39 LAU.
63. RLRQ, c. F-2.1.
64. Article 244.31 LFM.
65. Article 244.31 LFM.
66. Voir également l'article 244.31 LFM.
67. *Chalets Lac Kanasuta c. Rouyn-Noranda (Ville)*, 2017 QCTAQ 07930.
68. Voir à cet égard, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière municipale concernant notamment le financement politique*, L.Q. 2016, c. 17, article 2 et *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter, à ce titre, leur autonomie et leurs pouvoirs*, L.Q. 2017, c. 13, articles 64 et suivants.
69. Article 145.21 (2) LAU.
70. Article 145.22 al. 1 (6) LAU.
71. Article 145.22 al. 1 (7) LAU.
72. *Muni-express* no 6 – 26 juin 2017, disponible au <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2017/n-6-26-juin-2017/fiscalite-et-finances-municipales/#c18153>
73. *Ibidem*.
74. Articles 1000.9 du *Code municipal du Québec*, RLRQ, c. C-27.1 et 500.9 de la *Loi sur les cités et villes*, RLRQ, c. C-19. Voir l'énumération du premier alinéa de ces articles qui identifie les éléments qui ne peuvent faire l'objet d'une redevance.



**Union
des municipalités
du Québec**