

**PAR COURRIEL**

Québec, le 15 janvier 2026

Madame Amélie Dionne  
Ministre du Tourisme  
900, boulevard René-Lévesque Est  
Bureau 400  
Québec (Québec) G1R 2B5

**Objet : Projet de *Règlement modifiant le Règlement sur l'hébergement touristique***

Madame la Ministre,

Dans le cadre de son mandat, le Protecteur du citoyen prend connaissance de l'ensemble des projets de loi et de règlement présentés à l'Assemblée nationale ou publiés à la *Gazette officielle du Québec*. Lorsqu'il l'estime nécessaire, il intervient en vertu de l'article 27.3 de la *Loi sur le Protecteur du citoyen*<sup>1</sup>, qui lui confère le pouvoir d'appeler l'attention d'un dirigeant d'organisme ou du gouvernement sur les réformes législatives, réglementaires ou administratives qu'il juge conformes à l'intérêt général.

C'est dans cette optique que j'ai pris connaissance du projet de *Règlement modifiant le Règlement sur l'hébergement touristique*, publié le 3 décembre 2025. Après analyse, je vous fais part de mes commentaires sur l'existence d'un risque de rigidité administrative face à des situations exceptionnelles.

Avant toute chose, je tiens particulièrement à saluer les différentes modifications visant à exiger des exploitants des établissements d'hébergement touristique qu'ils fournissent des preuves d'adresse lorsque cette exploitation a lieu au sein de leur résidence principale. Ceci indépendamment du fait que l'exploitant soit propriétaire ou locataire de ladite résidence. Il est indéniable qu'il s'agit ici d'une avancée, que j'accueille favorablement.

**1. Exigence des preuves d'adresse : Rester ouvert aux cas hors de l'ordinaire**

Les articles 1 et 2 du projet de règlement proposent de modifier les articles 3 et 5 du règlement actuel<sup>2</sup> afin, notamment, de s'assurer que les établissements touristiques déclarés en tant que résidences principales en sont véritablement. Plus précisément, le nouveau paragraphe 3.1° qui serait ajouté à l'article 3 du règlement prévoit que les demandes d'enregistrement d'un établissement de résidence principale soient

<sup>1</sup> *Loi sur le Protecteur du citoyen*, RLRQ, c. P -32.

<sup>2</sup> *Règlement sur l'hébergement touristique*, RLRQ, c. H-1.01, r. 1.

accompagnées de deux documents démontrant que l'établissement est bien la résidence principale de l'exploitant. Ce faisant, l'on vise à mettre fin aux pratiques illégales observées, par lesquelles des personnes déclarent un établissement comme étant leur résidence principale alors que ce n'est pas le cas. De plus, la modification de l'article 5 du règlement ferait en sorte d'appliquer à nouveau cette exigence d'une double preuve lors du renouvellement de cet enregistrement, tout en y ajoutant l'exigence de fournir des documents datant de moins de 12 mois. Il s'agit là, selon moi, de mesures pertinentes dans le contexte.

J'ai déjà nommé mes préoccupations concernant l'hébergement dit collaboratif et ses conséquences sur les citoyens<sup>3</sup>. Les éléments dont je dispose, notamment grâce aux plaintes reçues par le Protecteur du citoyen, me permettent de considérer que l'enjeu des hébergements faussement déclarés comme résidences principales des exploitants est toujours d'actualité. La double vérification mise en place par ce projet de règlement me semble être une mesure pouvant contribuer à limiter les cas de fraude concernant les établissements de résidence principale, et je suis d'avis qu'il s'agit d'un resserrement à saluer.

Je me dois toutefois d'exprimer certaines préoccupations quant à l'application des nouvelles exigences. Plus précisément, mon inquiétude concerne la liste de documents parmi lesquels l'exploitant doit choisir les deux à transmettre comme preuve de résidence principale.

Dans le cadre d'échanges entre mes collaborateurs et des représentants du ministère du Tourisme (Ministère), ces derniers ont confirmé que seuls les documents appartenant aux catégories listées seront acceptés, et qu'aucune exception n'est prévue. Le Ministère assure cependant qu'une personne aura la possibilité de fournir deux documents appartenant à une même catégorie. Malgré cette dernière possibilité, il n'en demeure pas moins que le fait de s'en tenir à une liste fermée comme celle actuellement prévue par le projet de règlement, sans possibilité pour le Ministère d'apprécier la pertinence d'autres preuves, pourrait pénaliser des personnes qui se trouvent dans des situations atypiques ou non prévues. Ma crainte d'une possible rigidité administrative repose ainsi sur l'interprétation ministérielle actuelle voulant qu'aucun document, en dehors de ceux prévus, ne soit accepté.

Différentes instances gouvernementales exigent, en diverses matières, une preuve de résidence. À titre de comparaison, bien qu'elles indiquent des documents à transmettre en lien avec la preuve d'adresse, certaines, comme le Directeur de l'état civil ou le ministère de la Sécurité publique, restent néanmoins ouvertes à apprécier la recevabilité d'autres documents<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Protecteur du citoyen, *Mémoire adressé à la ministre du Tourisme dans le cadre de la consultation sur le projet de Règlement sur l'hébergement touristique*, 13 mai 2022, p. 2 : « (...) l'arrivée parfois massive de touristes au cœur de secteurs résidentiels qui n'y étaient pas adaptés a engendré des problèmes importants de nuisance, de salubrité et de sécurité. Dans certains cas, l'activité commerciale ainsi exercée par certains investisseurs ne respecte pas l'usage prévu par les autorités locales. De plus, le retrait de maisons et de logements du parc de location à long terme exacerbe le problème de l'accès au logement et participe au phénomène de la hausse des prix des immeubles. »

<sup>4</sup> Directeur de l'état civil, *Documents d'identité et preuves de domicile acceptés par le Directeur de l'état civil*. Voir la mention : « S'il vous est impossible de fournir un document d'identité valide avec photo ou une preuve de domicile valide, communiquez avec nous afin de déterminer la meilleure solution correspondant à votre situation ». Ministère de la Sécurité publique, *Guide d'interprétation d'assistance pour les particuliers – Programme général d'assistance financière lors de sinistres*. Voir la section « Preuve de résidence ».

Je suis d'avis que le présent projet de règlement devrait prévoir que l'administration peut analyser la recevabilité de preuves d'adresse autres que celles qui y sont énumérées. Cette analyse de recevabilité se ferait au regard de l'objectif poursuivi, soit s'assurer qu'il s'agit bien de la résidence principale, tout en permettant d'éviter que les personnes se trouvant dans des situations inhabituelles se voient systématiquement refuser le certificat d'enregistrement ou son renouvellement.

**Considérant ce qui précède, le Protecteur du citoyen recommande :**

**R-1** Que l'article 1 du projet de règlement soit modifié par l'ajout, dans le paragraphe 3.1° qu'il propose d'ajouter à l'article 3 du *Règlement sur l'hébergement touristique*, d'un sous-paragraphe prévoyant la possibilité pour le Ministère d'analyser la recevabilité de tout autre document permettant de démontrer à sa satisfaction que l'établissement visé par la demande est bien la résidence principale de l'exploitant.

## **2. Optimiser les processus de vérification**

Je saisis l'opportunité offerte par ce projet de règlement pour réitérer mon appel à une collaboration accrue du Ministère avec l'ensemble des partenaires afin de gagner en efficacité. Le Ministère recevra, de la part du citoyen, de la documentation produite par différents émetteurs, notamment certains de l'administration publique. Le Ministère doit se réserver la possibilité de valider auprès de ces émetteurs la validité ou la légitimité des informations contenues dans ces documents aux fins de sa vérification.

D'ailleurs, dans le plus récent rapport annuel d'activités du Protecteur du citoyen<sup>5</sup>, j'invitais les organismes et ministères, dont le ministère du Tourisme, à établir et utiliser des canaux d'échange afin de pleinement remplir leur mission. Cela peut être particulièrement pertinent lorsque des vérifications sont requises.

Je réitère la pertinence des mesures proposées par le projet de règlement qui, selon moi, contribueront à restreindre les possibilités de contourner la réglementation en matière d'exploitation de résidence principale à titre d'hébergement touristique.

Toutefois, il importe de garder en tête que le non-respect des exigences pourrait être le fait, non seulement d'exploitants malavisés, mais aussi de fraudeurs, et il n'est pas exclu que ces fraudeurs redoublent d'ingéniosité afin de contourner les règles.

Certains documents acceptés ne sont pas propres aux résidences principales. C'est notamment le cas des comptes de taxes municipales et scolaires. Dans un tel cas, lorsque la combinaison des deux documents soumis ne constitue pas à elle seule une preuve suffisante que l'adresse est celle de la résidence principale, des vérifications additionnelles devraient être faites par le Ministère.

De ce fait, sans toutefois prétendre que le Ministère devrait anticiper toutes les stratégies possibles de fraude, je considère que les documents, à eux seuls, ne peuvent être suffisants pour mettre fin à l'enjeu largement documenté des établissements touristiques *commerciaux* faussement déclarés comme résidence principale. Il serait donc opportun,

<sup>5</sup> Protecteur du citoyen, *Rapport annuel d'activités 2024-2025*, p. 19-21.

selon moi, de renforcer les outils de vérification existants afin de limiter les désagréments que subissent les autres citoyens – notamment les voisins – lorsque les exploitants ne respectent pas la réglementation.

Considérant que le cadre légal en vigueur permet au ministre de refuser, suspendre, annuler ou refuser de renouveler un enregistrement, notamment lorsque la personne qui exploite ou qui entend exploiter un établissement ne remplit pas les conditions prescrites par la législation, j'invite le Ministère à renforcer ses mécanismes de vérification. Cela passe, au besoin, par la communication de renseignements entre ministères et organismes, lorsqu'elle est permise et pertinente.

Pour conclure, en plus de recommander l'ajout d'une disposition permettant au Ministère d'apprécier les situations exceptionnelles liées à la preuve de résidence, je reste d'avis que les nouvelles dispositions introduites par le présent projet de règlement, combinées au renforcement des mécanismes de vérification, réduiraient significativement les cas de non-respect de la réglementation.

Je vous prie de recevoir, Madame la Ministre, l'assurance de ma considération distinguée.

Le protecteur du citoyen,



Marc-André Dowd

c. c. M. Jessy Baron, sous-ministre du Tourisme

M<sup>me</sup> Mériem Lahouiou, secrétaire de la Commission de l'économie et du travail

M<sup>me</sup> Roxanne Guévin, secrétaire de la Commission des institutions