

Hébergement touristique commercial - Quartier du Vieux-Limoilou

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 19204Mb, 19209Mc, 19214Mb, 19215Mb, 19216Mb et 19230Cb, R.C.A.1V.Q. 567 (Révision de l'hébergement touristique commercial, quartier du Vieux-Limoilou, district électoral de Limoilou)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 18 au 24 juin inclusivement 2026

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier Vieux-Limoilou,

- La zone 19204Mb est située approximativement de part et d'autre de la 3e Avenue, au sud de la 13e Rue ainsi qu'au nord de la 3e Rue.
- Les zones 19209Mc, 19214Mb, 19215Mb et 19216Mb sont situées approximativement de part et d'autre du chemin de la Canardière, entre la 3e Avenue et le boulevard des Capucins.
- La zone 19230Cb est située approximativement à l'est de la 1re Avenue, au sud de la 6e Rue, à l'ouest de la 2e Avenue ainsi qu'au nord de la 3e Rue.

Description du projet et principales modifications

La Ville de Québec propose de réviser les règles encadrant l'hébergement touristique commercial dans le quartier du Vieux Limoilou.

Cette démarche s'inscrit dans une révision amorcée à l'automne 2024 à l'échelle de la ville, dans un contexte marqué par une pression importante sur le logement. Elle vise à mieux encadrer le développement de l'hébergement touristique afin de préserver les habitations existantes, tout en maintenant une activité économique dynamique.

Actuellement, l'hébergement touristique commercial est permis dans plusieurs zones du quartier. Sa présence peut contribuer à l'animation commerciale, mais elle peut aussi soulever des préoccupations, notamment en ce qui concerne :

- La disponibilité des logements;
- La cohabitation avec les résidentes et les résidents;
- L'évolution du tissu commercial et résidentiel.
- Principales modifications réglementaires

La Ville propose de retirer l'autorisation de l'hébergement touristique commercial (C10) et des auberges de jeunesse (C12) dans plusieurs zones du quartier, notamment le long du chemin de la Canardière et dans certains secteurs résidentiels; de recentrer ces usages vers la 3e Avenue, principal axe commercial du quartier; d'ajuster certaines règles pour soutenir la vitalité commerciale, notamment en permettant l'implantation d'une clinique dentaire au rez-de-chaussée du 801, 3e Avenue; de renforcer, dans ces secteurs, la protection des logements existants :

- En limitant la conversion de logements aux étages;
- En interdisant l'hébergement touristique au rez-de-chaussée pour favoriser les commerces.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Hébergement touristique commercial - Quartier du Vieux-Limoilou](#)

Participation

Membre du conseil municipal : Raymond Poirier, membre du comité exécutif et conseiller municipal du district électoral de Limoilou

Personnes-ressources de la Ville: Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire et Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire

Coordination de la consultation : Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Équipe participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation

Participation sur la page web du projet

- 872 personnes ont visité la page Web
- 144 personnes ont laissé un commentaire
- 4 organismes ont partagé un mémoire

Synthèse

Constat général

Les interventions révèlent une forte préoccupation à l'égard de l'expansion de l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Limoilou. La majorité des participants sont favorables aux modifications proposées par la Ville et appuie un resserrement de la réglementation. Plusieurs souhaitent même une interdiction complète de cet usage dans le quartier. Une minorité s'oppose au projet de règlement à cause des retombées économiques associées à ce type d'hébergement.

Questions et commentaires du public

** Les commentaires reprennent le texte intégral de leurs auteurs, cependant certaines informations personnelles ont pu être retirées.*

Intervention 1 : La zone touristique devrait être limitée, être seulement sur la 3e avenue.

Intervention 2 : Le logement ne devrait jamais être une activité commerciale, c'est un besoin de base. Il y a déjà eu des logements Airbnb près de chez moi dans deux quartiers différents et cela perturbait la tranquillité des environs à chaque fois.

Intervention 3 : Afin de conserver le caractère familial, une vie de quartier vivante et une offre commerciale à l'année, je suis d'avis que le logement touristique de type Airbnb devrait être interdit dans tout le Vieux-Limoilou. Merci.

Intervention 4 : Je suis en désaccord avec la possibilité de pouvoir ajouter des logements locatifs de courte durée (Airbnb) supplémentaire dans le quartier Limoilou. Conserver ceux que vous avez déjà, mais laissez les logements disponibles aux familles, aux couples, aux personnes bref aux citoyens. Il y a une pénurie de logements abordables, ce n'est pas le temps de laisser des gens de l'extérieur faire du profit sur le dos des habitants.

Intervention 5 : Que fait le conseil pour améliorer l'accès aux logements. Pour la limitation et réglementation des Airbnb.

Réponse de la Ville : La Ville de Québec augmente l'offre de logements et encadre mieux les locations touristiques de type Airbnb afin de protéger les logements. La [Vision de l'habitation](#) de la Ville accélère la construction de logements et préserve les logements existants. Il y a aussi diverses mesures en ce sens comme le soutien financier à la construction de logements abordables et sociaux; l'accélération des processus réglementaires pour favoriser la réalisation de projets résidentiels et la protection du parc locatif existant afin d'éviter que des logements soient retirés du marché résidentiel. De plus, la Ville considère que le contrôle de l'hébergement touristique fait partie de sa stratégie d'habitation, puisque plusieurs logements peuvent être convertis en locations à court terme plutôt qu'être loués à des résidents. Elle cherche donc à protéger les logements existants contre leur conversion en hébergement touristique, limite l'usage Airbnb à certaines zones et révisé le zonage pour en réduire les possibilités.

Intervention 6 : Le manque de logement est criant ce qui amène les propriétaires à augmenter exagérément les loyers

Intervention 7 : Non aux nouveaux Airbnb dans la ville de Québec. La ville a suffisamment d'hôtels pour accueillir les touristes!

Intervention 8 : Il est temps de resserrer la vis sur l'utilisation de logements par des investisseurs qui offrent des séjours à court terme. Les familles du quartier doivent passer en premier. On a de la difficulté à joindre les deux bouts, et de l'aide pour accéder à des logements à des prix décents est nécessaire. Ça passe par l'interdiction des Airbnb et autres plateformes. On compte sur vous.

Intervention 9 : Limoilou est un quartier populaire (au sens de mixité sociale), marqué par un esprit de communauté et un fort tissu social. C'est un lieu de résidence, de proximité. Dans un contexte de pénurie de logements et de polarisation sociale, il est aberrant que le marché de l'Airbnb ne soit pas mieux réglementé et carrément limité. Cette pratique a des conséquences évidentes et bien connues sur la qualité de vie des résidents du quartier. Les Airbnb présentent un risque réel de détruire ce qui fait la richesse de Limoilou et présente un important enjeu d'équité sociale en matière d'accès au logement. Il est impératif d'appuyer la proposition de la ville d'interdire les nouvelles conversions dans les secteurs résidentiels et concentrer l'usage commercial sur la 3e Avenue.

Intervention 10 : Un contrôle strict des hébergements touristiques de type Airbnb devrait être appliqué par la Ville, l'état actuel des choses contribuant à la hausse des loyers dans notre secteur et l'accès au logement de façon générale. La présence des logements de type Airbnb dans Limoilou constitue une nuisance sur plusieurs aspects en plus de la question de l'accès au logement, soit entre autres le bruit et l'accès aux ruelles pour les citoyens.

Intervention 11 : Il faudrait interdire les Airbnb. Dans un contexte de crise du logement, il est déplorable de continuer à accepter des Airbnb. Ce sont des logements qui sont retirés du marché locatif et nuisent aux citoyens et citoyennes qui désirent réellement contribuer à une vie de communauté et de quartier. Encourager le tourisme devrait passer par des mesures durables et qui ne nuisent pas aux personnes déjà établies dans le quartier.

Intervention 12 : Je suis POUR cette proposition de restrictions. Moins de Airbnb et plus de logements abordables et familiaux, pour que notre quartier demeure un quartier habité et accessible!

Intervention 13 : Il faut bannir les Airbnb. Ça fait augmenter le coût des loyers, les touristes ne sont pas respectueux de la culture locale et ils circulent dans nos ruelles. Tout ça bénéficie à des propriétaires qui n'habitent pas ici et qui ne vivront jamais personnellement les conséquences qu'ils nous imposent, tout en ramassant un bon profit et en contribuant au problème de l'itinérance: les logements sont VIDES hors saison et pourraient héberger des familles. En comparaison à un hôtel, un Airbnb ne contribue pas à l'économie locale: il n'y a pas d'employés pour laver les chambres, pour sortir les poubelles, pour entretenir les lieux, tout ça se fait par le propriétaire, avec des résultats variables. Et c'est aussi dérangeant pour le voisinage : si tu as un hôtel à côté de chez vous, tu t'attends à ce qu'il y ait des touristes, du bruit, de l'activité. Mais avec des Airbnb, tu peux soudainement te retrouver avec un voisin qui

accueil des touristes bruyants qui s'en foutent de faire du bruit, car ils partent demain et ne te reverront jamais de la vie, avec une "pénalité pour le bruit" qui se ramasse dans les poches du proprio. Ça encourage financièrement à recevoir des gens dérangeants. Si j'avais voulu vivre à côté d'un hôtel, je l'aurais su avant d'acheter mon condo et ça aurait eu une influence sur la décision.

Avec Airbnb, on peut tout soudainement et sans prévenir de retrouver ses voisins d'un hôtel. Ta voisine la petite grand-maman tranquille peut mourir et du jour au lendemain les héritiers transforment le logis de grand-maman en Airbnb "#cottagecore" qui deviendra un succès touristique, garantissant que des inconnus passeront chaque jour sous la fenêtre ou tu avais l'habitude de discuter avec cette gentille dame. Le propriétaire prend l'argent et va le dépenser ailleurs. Même pas besoin d'habiter Québec pour posséder un Airbnb dans la ville ! Oui, les touristes contribuent un peu à l'économie locale en fréquentant les restaurants et cafés du quartier, mais ils auraient fait de même s'ils étaient dans un hôtel et une famille aurait pu vivre dans le logement, contribuant à l'économie locale. Ça érodé aussi le tissu social: dans Limoilou, on connaît nos voisins. On les croise souvent et on les entend parfois à travers les murs un peu mal isolés de nos logements centenaires. On s'habitue à les voir et il y a une entente mutuelle, tacite qui s'installe : on sait que le voisin de gauche fait de la menuiserie le dimanche matin, on sait que le voisin de droite est un couche-tard et qu'il y a du bruit chez lui la nuit, mais jamais après 1h. On apprend à cohabiter et à tolérer ces petites particularités. Avec des touristes comme voisin, ça change de semaine en semaine, c'est une loterie à laquelle on n'a jamais demandé de participer. À la place d'une connexion avec un autre humain dans cette ère numérique et déconnectée, on se retrouve à être, malgré nous, une partie du paysage idyllique d'un touriste quelconque plutôt qu'un voisin avec qui on partage un lien. Bannissez les Airbnb de tout le territoire de la ville de Québec. Ça n'a pas sa place ici. Les touristes doivent rester à part, à distance, dans des hôtels et des lieux où on sait qu'on peut les accueillir sans se faire plier dessus. Qu'ils viennent et fréquentent la ville, mais jamais qu'ils remplacent mes voisins. Ne laissez pas les larmes de crocodile remplies de cash des propriétaires vous faire changer d'avis : bannissez Airbnb.

Intervention 14 : Je ne suis pas d'accord, à ce que des logements ou condos soient converti en Airbnb ou autre hébergement touristique. Je pense à tout le Vieux-Limoilou.

Intervention 15 : Je suis tout à fait en accord avec la proposition de la ville. Il est essentiel de préserver le dynamisme, l'esprit de communauté et l'amour des lieux des gens qui habitent Limoilou. Les Airbnb nuisent à la qualité de vie des habitants, affaiblissent le tissu social et exacerbent la négligence des bâtiments/terrains et ruelles.

Intervention 16 : Je soutiens pleinement la proposition de la Ville. L'hébergement touristique de type Airbnb a déjà fait trop de dégâts dans plusieurs villes à travers le monde, et on en voit de plus en plus les effets ici aussi : logements retirés du marché, loyers qui grimpent, voisins de passage plutôt que des communautés stables. Un quartier, ce n'est pas un hôtel à ciel ouvert. Ce sont des citoyens qui y vivent, qui s'y impliquent et qui font vivre le tissu social et commercial. Quand les logements deviennent des produits touristiques, on perd une partie de notre identité collective. Encadrer davantage, voire limiter ce type d'hébergement, est une mesure responsable pour protéger l'accès au logement et préserver nos milieux de vie. Ce n'est pas être contre le tourisme : c'est simplement remettre les priorités à la bonne place. Redonnons la rue aux citoyens.

Intervention 17 : J'habite sur la 3e Avenue, à la hauteur de la 12e. Je suis contre les logements touristiques commerciaux. Le règlement que la ville veut mettre en place me convient donc tout à fait. Le triplex voisin de mon immeuble vient d'être vendu et le nouveau propriétaire a mis le salon de coiffure à la porte, pour y faire deux logements RBNB, ce qui ne me convient pas du tout.

Intervention 18 : Pourquoi pas des règles plus sévères comme la limitation de logement. Le quartier se *gentrifie* et il faut dès maintenant mettre des limites. On veut que notre quartier reste habité.

Intervention 19 : Je trouve que l'hébergement touristique est actuellement cadré uniquement au profit des GROS investisseurs et cela pourrait évoluer. En tant que petits propriétaires, nous ne pouvons avoir les avantages du Airbnb, car nous n'avons pas assez de portes pour en faire une activité commerciale et avoir un permis. Je pense que l'accès aux habitations touristique devrait être accessible à tous même pour des locataires avec l'accord de leurs propriétaires en tout temps de l'année. C'est une belle opportunité de revenu modeste de fin de mois lorsque ce n'est pas notre activité principale. De plus, étant dans un quartier touristique (cap blanc) en tout temps de l'année, nous avons de toute façon les désavantages du tourisme donc nous pensons qu'il vaut mieux l'accepter, mais pouvoir profiter des avantages en tant que résident. Merci à vous.

Intervention 20 : Je suis Davis qu'il faut le plus possible limiter les Airbnb dans Limoilou voire les abolir à terme. Je trouve que ceci est un pas dans la bonne direction.

Intervention 21 : Je juge important de limiter au maximum les Airbnb et autres logements locatifs commerciaux dans Limoilou.

Intervention 22 : Je perçois que les Airbnb sont difficiles à encadrer et que le glissement est déjà présent. Je souhaite un quartier qui maintient son dynamisme et je suis pour le retrait de l'autorisation de l'hébergement touristique commercial (C10) et des auberges de jeunesse (C12) dans Limoilou pour un renclouage exclusif vers la 3e Avenue, principal axe commercial du quartier; Je suis pour renforcer, dans ces secteurs, la protection des logements existants.

Intervention 23 : Je suis en désaccord avec la réduction des zones permettant l'hébergement touristique commercial sur les artères commerciales du Vieux-Limoilou. Le maintien du zonage touristique sur les axes commerciaux comme la 3e Avenue et le chemin de la Canardière constitue un levier économique important pour le quartier et pour la Ville de Québec. Les visiteurs qui séjournent dans ces établissements fréquentent les restaurants, cafés, commerces de détail, épiceries spécialisées et attractions du secteur. Cette clientèle représente une part importante de l'achalandage, particulièrement en dehors des heures de travail et durant la saison touristique. L'exemple de la rue Saint-Joseph démontre bien les défis auxquels font face plusieurs commerces lorsque l'achalandage diminue. Les résidents sont essentiels à la vitalité d'un quartier, mais ils ne fréquentent pas les restaurants et commerces de proximité de façon massive quotidiennement. Les touristes apportent des dépenses nouvelles dans l'économie locale et contribuent directement à la survie de nombreux commerces indépendants. Il est également important de rappeler que l'hébergement touristique commercial génère généralement une valeur foncière et des revenus de taxation supérieurs à ceux du résidentiel traditionnel. Ces revenus permettent à la Ville de financer davantage de services et

d'investissements au bénéfice de l'ensemble de la population. Contrairement à ce qui est souvent avancé, la situation du logement a évolué au cours des derniers mois et les taux d'inoccupation ont augmenté dans plusieurs secteurs. La SCHL utilise actuellement 5% de taux d'inoccupation. Il est donc pertinent de réévaluer si la suppression de ces usages constitue réellement la meilleure solution aujourd'hui.

La proposition vise des artères commerciales et non des rues principalement résidentielles. Il existe une différence importante entre un hébergement touristique commercial encadré, situé sur un axe commercial conçu pour accueillir de l'activité économique, et la location touristique occasionnelle (90 jours) dans des résidences personnelles dispersées au cœur des quartiers résidentiels. La première favorise la concentration de l'activité touristique dans des secteurs appropriés, tandis que la seconde peut avoir davantage d'impacts sur le voisinage. Un autre avantage souvent oublié est que les propriétaires d'immeubles à vocation touristique commerciale sont généralement favorables au développement économique et à la densification des artères commerciales. Contrairement à certains secteurs résidentiels où l'on observe fréquemment un phénomène de « pas dans ma cour » lors de l'arrivée de nouveaux projets, ces propriétaires ont intérêt à voir le quartier se développer, à accueillir de nouveaux commerces, restaurants, services et investissements. La présence d'hébergement touristique commercial favorise donc un environnement plus ouvert à la croissance économique et à la revitalisation urbaine, ce qui bénéficie à l'ensemble du quartier et à la Ville. Il faut aussi considérer que les revenus générés par l'hébergement touristique commercial, ainsi que les attentes élevées de la clientèle touristique, incitent naturellement les propriétaires à entretenir leurs bâtiments de façon plus assidue qu'un immeuble résidentiel standard. La qualité de l'immeuble, la propreté, l'apparence extérieure, la sécurité et l'état général des lieux ont un impact direct sur l'occupation, la réputation et la rentabilité de ce type d'usage. Cela favorise donc des investissements réguliers dans l'entretien, l'amélioration et la mise en valeur des bâtiments, ce qui contribue positivement à l'image et à la vitalité des artères commerciales. Le maintien de l'hébergement touristique commercial contribue à une saine mixité entre résidents, visiteurs, commerces et services. Il favorise l'animation des rues, améliore la sécurité par une présence accrue de personnes dans l'espace public, soutient les investissements privés dans les bâtiments commerciaux et augmente l'attractivité du quartier pour de nouveaux entrepreneurs. Plutôt que de retirer ces usages, la Ville devrait privilégier un encadrement rigoureux de leur exploitation, tout en maintenant les possibilités d'hébergement touristique commercial sur les principales artères commerciales du quartier. Cette approche permettrait de préserver les retombées économiques, les revenus fiscaux et la vitalité commerciale qui font la richesse du Vieux-Limoilou. Merci

Intervention 24 : Pas d'hébergement touristique dans le vieux Limoilou.

Intervention 25 : Il y a déjà beaucoup trop de logements qui sont utilisés pour le tourisme. Il faut être plus stricts encore. Laissez les logements aux gens qui en ont vraiment besoin!

Intervention 26 : Les hébergements touristiques de style Airbnb devraient être interdits à peu près partout en ville, ils participent à la hausse des loyers et à la rareté des logements pour les résidents. Par contre, on devrait autoriser les Bed&Breakfast qui permettent à certains de créer leur commerce. Un B & B, c'est avec propriétaire occupant.

Intervention 27 : Je suis tout à fait d'accord avec le projet de la ville de limiter l'hébergement touristique dans les secteurs centraux de la ville. Il est primordial de conserver une qualité de

vie aux citoyens de la ville de Québec. Personnellement, j'irais même plus loin, j'interdirais tout hébergement touristique dans toute la ville autre que celui dans les hôtels dont c'est la principale fonction d'héberger des touristes. Une ville doit d'abord et avant tout assurer une qualité de vie à tous ses citoyens. Les touristes ne font que passer...

Intervention 28 : Nous avons un grave problème de logement. Il est devenu très difficile de trouver un logement dans le quartier. Les Airbnb commerciaux empirent le phénomène. Seuls les propriétaires occupants devraient avoir le droit de louer quelques semaines par année leur logement. Les Airbnb commerciaux devraient être interdits. Si on laisse le phénomène amplifier, on vide le quartier de ses résidents et cela aura des répercussions sur nos écoles et les services de proximité. Bref, on va vivre la même chose que dans le Vieux-Québec.

Intervention 29 : J'habite dans le secteur commercial sur la 3^e av. entre la Canardière et la 14^e rue un secteur très bruyant de jour comme de soirs en partie à cause des nombreuses livraisons, les va-et-vient continus et les fêtards qui sortent des bars. Ça, c'est mon premier point l'autre étant la fuite des habitants vers des milieux plus calmes tout en conservant leurs logements après l'avoir converti en location Airbnb. Cela a créé en moins de 4 ans une co-habitation mixte qui a détérioré les rapports entre voisins. La communauté n'a plus son sens du partage et est devenue méfiante ou mercantiliste c'est selon. Aussi j'ai constaté le manque de considération de certains qui pour protéger leurs visiteurs des intrus imposent des règles pour augmenter la sécurité en ajoutant des caméras, des systèmes pour couper l'eau en cas de débordements ou comme j'ai vu abattre un arbre mature pour stationner sa voiture devant le Airbnb. Ce ne sont là que des exemples qui nous rendent la vie moins belle et tout ça pour le profit de certains qui ont le loisir de fuir quand ça brûle. Merci

Intervention 30 : je pense que ce quartier doit continuer avec des Airbnb cela est bon pour le commerce local surtout les restaurants qui ont besoin de nouvelle clientèle je demeure près de quelques Airbnb et très rarement j'entends du vacarme et la propreté est correct.

Intervention 31 : La 3^e avenue est une artère commerciale dynamique au cœur d'un quartier, hélas, de plus en plus gentrifié. Les logements abordables se font rares, car on s'entend que ce n'est pas la moyenne des gens qui peuvent payer 1200\$-1500\$ par mois pour se loger. J'ai été réno-évincée deux fois dans les 10 dernières années. Je vais même quitter définitivement le quartier en juillet parce que je ne trouve plus rien pour me loger selon mon budget. Je suis consciente que ça prend une clientèle pour que les commerces restent prospères. J' imagine que la clientèle Airbnb contribue positivement en ce sens. Je me dis que comme pour toutes choses dans la vie, il faut impérativement fixer des balises et des limites, afin de prévenir les dérives. Là où il y a possibilité de faire des affaires lucratives, tous les moyens sont bons... et pas toujours les meilleurs selon la morale ou l'éthique. Merci de faire valoir les droits des citoyen(ne)s de Limoilou.

Intervention 32 : Stop aux Airbnb dans Limoilou

Intervention 33 : Le logement dans les espaces résidentiels devrait être priorisé sans exception, surtout dans un quartier comme le Vieux-Limoilou. Sans parler de l'enjeu sur la disponibilité des logements et du coût de ceux-ci, la jouissance est un enjeu. En toute honnêteté, la Ville devrait simplement et catégoriquement interdire les Airbnb dans La Cité-Limoilou minimalement. L'hébergement touristique est une entreprise commerciale, et mérite d'être zoné à ce regard. Le résidentiel doit être pour répondre aux besoins des résidents.

Intervention 34 : Je suis d'accord avec la proposition de la ville. Il faut mieux encadrer Airbnb et s'assurer que l'on conserve des logements abordables et une bienveillance entre voisins dans notre quartier.

Intervention 35 : Avec l'augmentation accrue des loyers et le manque de logement accessible financièrement pour les familles, la classe moyenne et les personnes vulnérables, il est primordial de privilégier la fonction résidentielle à celle touristique au sein du Vieux-Limoilou si l'on souhaite collectivement garder l'ambiance dynamique qui caractérise le quartier. Ce sont ses habitants qui donnent sa couleur si charmante au quartier. Convertir davantage de logements en hébergement touristique éphémère permettrait certes à certain.e.s privilégié.e.s de découvrir l'ambiance du quartier, mais ceci aurait l'effet pervers de venir fragiliser les conditions d'habitabilité à long terme du quartier, et ce, pour un plus grand nombre. Les bienfaits financiers se retrouveraient dans les poches de quelques propriétaires privés alors que les effets délétères incomberaient à l'ensemble du quartier. L'actuelle proposition de la ville de limiter l'activité d'hébergement touristique à certaines zones et d'interdire la conversion de nouveaux logements est une démarche nécessaire, une première étape à entreprendre pour aider la population de Québec à se loger décemment et à habiter leur ville dignement.

Intervention 36 : Il y a suffisamment de Airbnb dans le quartier Limoilou, cela est et doit demeurer un quartier résidentiel et non géré par les propriétaires qui ne souhaitent que faire du profit avec leurs immeubles. Ils font augmenter les coûts des loyers et ratifie la disponibilité des logements en bon état.

Intervention 37 : Les Airbnb sont une plaie qui n'apporte que du négatif. Ils retirent l'offre de location à l'année pour s'engouffrer plus d'argent, et ce souvent par des gens de l'extérieur. Arrêtez de protéger ces faux investisseurs, ils n'apportent strictement rien à la ville. Ce conseil de quartier est vendu et ça s'est vu pendant la rencontre. Conflits d'intérêts nombreux seront soulevés par certains journalistes bientôt.

Intervention 38 : Plus de touristes vont diminuer la vie du quartier dans le sens de l'amitié, voisinage, responsabilité civile et communautaire, et le prix des logements va augmenter trop pour les résidents de long terme.

Intervention 39 : Je préfère qu'il y ait des hébergements touristiques dans le Vieux-Limoilou.

Intervention 40 : Même si le taux d'inoccupation a légèrement augmenté dans le quartier dans la dernière année, les logements disponibles sont généralement très chers. Il faut absolument protéger le parc locatif du quartier. C'est le tissu social de notre quartier qui est menacé, carrément. Des personnes âgées qui ont toujours habité le Vieux-Limoilou sont forcées de quitter, souvent pour des situations plus précaires. Plusieurs locataires s'appauvrissent pour demeurer dans le quartier. Résidente du quartier depuis 20 ans, je vois bien l'effet des logements touristiques. Des gens qui travaillent dans le quartier ont déjà dans les dernières années perdu leur logement qui a été transformé en Airbnb. Les conséquences sont dramatiques pour ces personnes. À mon avis, il faudrait une interdiction complète, car les résidents doivent passer avant les touristes et les commerces. Ce sont les résidents qui forgent l'esprit de notre communauté. En une seule année, le loyer moyen pour un 41/2 dans le quartier a augmenté de 261\$ par mois! Les logements récemment construits contribuent à tirer les prix vers le haut, le risque est réel que de plus en plus de gens s'appauvrissent pour demeurer dans

leurs milieux et Airbnb contribue à tirer les prix vers le haut, il contribue à l'appât du gain, à l'envie d'y afficher des logements plutôt que d'y loger à un prix décent, une famille ou une personne. Pour éviter cette tentation, il faut une réglementation stricte.

Intervention 41 : Je suis tout à fait opposé à la possibilité d'avoir de l'hébergement touristique commercial permettant de louer 12 mois par année en mode AirBnb. On devrait accepter uniquement la location pour l'hébergement collaboratif et on pourrait même réduire à 60 jours le nombre maximum de jours. Si on ne limite pas davantage les Airbnb commerciaux, on va perdre un grand nombre de logements tellement c'est rentable pour les proprios. Je parle d'expérience, car en 2023 et 2024 j'ai voyagé à l'étranger et j'ai loué mon condo sur Airbnb durant 90 jours chaque fois, soit le maximum autorisé. Mes revenus ont été de plus de 21 000 \$ chaque année. Aucun bail de 12 mois ne peut approcher ce niveau de revenu. Il est urgent d'agir et d'interdire le Airbnb commercial. On devrait pouvoir louer seulement pendant nos vacances.

Intervention 42 : Restreindre les Airbnb au plus vite: ils détruisent le caractère familial, authentique et communautaire du quartier que nous aimons tant. Ça alimente la crise du logement et ne profite qu'aux investisseurs qui ne vivent même pas dans le quartier, c'est ridicule de les protéger. Les habitants de Limoilou contribuent à la vitalité des commerces du quartier, cet argument de l'achat local ne tient pas. Airbnb est une plaie dans tous les quartiers vitaux. Louer une partie de sa maison, une chambre, un étage, OK, c'était cela à la base Airbnb. Vivre chez l'habitant et découvrir sa culture en partageant son environnement. C'est ce que j'ai connu en voyageant dans des Airbnb un peu partout il y a 10-15 ans. Pas ce modèle capitaliste et déshumanisant où des investisseurs s'enrichissent en usurpant des appartements qui autrement serviraient à loger des familles. C'est révoltant que la ville laisse faire ça.

Intervention 43 : L'absence de réglementation sur l'hébergement touristique nuit au bien-être des citoyens. Le non-respect de la population locale par les touristes et la course au profit des propriétaires contribue à créer un climat de plus en plus difficile pour les résidents qui peuvent encore se permettre de rester dans le secteur. La proposition de la Ville offre une qualité de vie à ses citoyens et ses commerçants tout en permettant au quartier de profiter du tourisme.

Intervention 44 : Je pense que le conseil de quartier doit soutenir la proposition (très raisonnable) de la Ville de Québec afin d'interdire les nouvelles conversions dans les secteurs résidentiels et de concentrer l'usage commercial sur la 3e Avenue.

Intervention 45 : Le secteur Limoilou est un environnement résidentiel, pour les résidents et non les touristes. Il est de plus en plus difficile d'y trouver des logements abordables.

Intervention 46 : Je suis défavorable aux locations de type Airbnb dans notre quartier résidentiel. Elles constituent une nuisance pour les résidents et contribuent à réduire l'offre de logements disponibles, aggravant ainsi la pénurie de logements et la hausse des loyers. Dans le contexte actuel, les logements devraient servir en priorité à loger des citoyens à l'année plutôt qu'à des fins d'hébergement touristique.

Intervention 47 : Je suis contre l'ajout de plus d'hébergement commercial, surtout hors des artères. Le prix des loyers est déjà exorbitant et les Airbnb sont souvent synonymes de mauvais voisinage.

Intervention 48 : Je suis d'accord qu'il faut protéger à la fois la vitalité commerciale sur la troisième avenue ainsi que le parc locatif. Les loyers ont explosé à Limoilou et ailleurs. Il est difficile de trouver du logement, surtout abordable. Évidemment, le locatif de courte durée style Airbnb empire le problème de logement. Ce type de logement n'a pas sa place sur La Canadière. Limoilou est un magnifique quartier résidentiel et il doit demeurer un secteur résidentiel avant tout (avec quelques pochettes commerciales bien entendu). De plus, les logements touristiques ne profitent qu'à une petite poignée de propriétaires fortunés qui souvent n'habitent pas le quartier. Le logement abordable, le logement social et les commerces de proximité profitent réellement à des gens de Limoilou et favorisent le bien-être collectif.

Intervention 49 : Je suis contre toute forme de Airbnb supplémentaires dans Limoilou. Raisons: Limoilou perd son essence et sa dynamique communautaire Le prix des loyers augmente de façon irréaliste Le prix des acquisitions immobilières devient inabordable et inaccessibles pour les citoyens qui veulent s'y installer Le bien-être humain au détriment des investisseurs...NON! De plus, ces investisseurs viennent bien souvent d'ailleurs que de Québec. Je suis propriétaire d'un condo sur la 6e Rue et j'adore mon quartier pour son énergie et son dynamisme urbain et ouvert à tous! ... les touristes ne sont pas l'essence d'un quartier uni!

Intervention 50 : Je suis en accord avec les modifications afin d'éviter aux résidents de Limoilou de subir une hausse des prix des logements, déjà très importante dans la ville de Québec. L'accès au logement est primordial et déjà en crise, il est important que Limoilou demeure accessible pour les familles qui y vivent déjà.

Intervention 51 : Il ne devrait plus y avoir de Airbnb d'ajoutés dans le quartier, surtout sur la 3e avenue. C'est de vrais voisins que l'on veut avoir, pas des blocs fantômes comme c'est le cas pour plusieurs immeubles de la 3e. L'offre commerciale est en changement et répond de moins en moins aux résidents du quartier.

Intervention 52 : Je suis d'accord avec l'encadrement de l'hébergement touristique et il faut prioriser l'accès aux logements pour les habitants de la ville de Québec. On ne peut pas se contenter de vivre du tourisme et de permettre à des propriétaires de s'enrichir aux dépens des gens qui peinent à se trouver un logement abordable.

Intervention 53 : Je suis pour la proposition de la Ville de limiter les locations de type Airbnb à la 3e Avenue. Il faut protéger le parc immobilier pour les résidents.

Intervention 54 : L'hébergement touristique de type location à court terme peut sembler attractif pour l'économie locale, mais dans un quartier résidentiel, ses impacts sont loin d'être neutres. L'arrivée fréquente de visiteurs de passage tend à transformer progressivement la vie de voisinage : bruit accru, va-et-vient constant, perte de tranquillité et diminution du sentiment de communauté. Dans un quartier comme le nôtre, qui repose sur des liens de proximité, des familles établies et une vie quotidienne stable, cette forme d'hébergement risque de fragiliser l'équilibre social. Elle contribue aussi à réduire l'offre de logements disponibles pour les résidents permanents, ce qui peut accentuer la pression sur le marché locatif. C'est pourquoi il est raisonnable de limiter ce type d'usage aux zones déjà commerciales, comme la 3e avenue, où la vocation touristique est cohérente et où les infrastructures sont adaptées à un flux constant de visiteurs. Cela permettrait de préserver la qualité de vie du quartier résidentiel, tout en maintenant une activité économique encadrée et mieux intégrée à son environnement.

Intervention 55 : Objet : Opposition à l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Limoilou et protection des familles. Madame, Monsieur, en tant que citoyen, résident et parent du quartier du Vieux-Limoilou, je sou mets mon opinion dans le cadre de la consultation sur la révision des règles encadrant l'hébergement touristique commercial. Je tiens à exprimer mon appui ferme aux propositions de la Ville visant à retirer ces autorisations des zones résidentielles, tout en insistant sur l'urgence d'agir pour protéger nos milieux de vie. La prolifération des Airbnb détruit la vie de quartier à plusieurs niveaux :

1. La perte de nos appartements familiaux : Limoilou subit une pression immobilière énorme. Nos grands appartements, essentiels pour accueillir et garder les familles dans le quartier, sont systématiquement accaparés par des spéculateurs pour en faire des hôtels clandestins (Airbnb). Les familles ne trouvent plus à se loger décemment à long terme, ce qui fragilise nos écoles et notre tissu social local.
2. Le danger critique dans notre ruelle pour nos enfants : Les ruelles de Limoilou sont historiquement des espaces de jeu et de socialisation sécuritaires. L'arrivée constante de touristes de passage a brisé cette sécurité. Ce problème se manifeste de façon particulièrement alarmante dans la ruelle du chemin de la Canardière, située entre la 3e et la 4e Avenue, ainsi que la 8e Rue. Ces usagers temporaires ne connaissent pas le quartier, n'ont aucun ancrage dans notre communauté et conduisent dangereusement et beaucoup trop vite dans cette ruelle précise. C'est un danger public permanent pour nos enfants qui y jouent.
3. L'invasion de nos espaces et stationnements privés : Au quotidien, la cohabitation est devenue impossible dans ce quadrilatère. Les clients des Airbnb s'approprient régulièrement nos stationnements privés, ignorant les règles et le respect de la propriété des résidents permanents, ce qui crée des tensions et des frustrations constantes au retour du travail ou des courses.

Mes recommandations pour le projet de règlement : * Approbation totale du retrait de l'hébergement touristique commercial (C10) et des auberges de jeunesse (C12) le long du chemin de la Canardière et dans toutes les zones résidentielles de l'îlot. * Appui strict au blocage des conversions aux étages et au rez-de-chaussée pour redonner les logements aux citoyens et préserver l'accès commercial de proximité. * Sécurisation ciblée de la ruelle du chemin de la Canardière (entre la 3e/4e avenue et la 8e Rue) par des mesures concrètes d'atténuation de la circulation et des contrôles accrus pour bloquer le transit rapide des automobilistes non-résidents. Le dynamisme économique ne doit jamais passer avant la sécurité de nos enfants et le droit de se loger dignement. Je demande à la Ville de Québec de maintenir son cap et de restreindre sévèrement ces pratiques commerciales nuisibles pour permettre aux familles de continuer à vivre de manière sécuritaire dans le Vieux-Limoilou. Cordialement, Un citoyen et parent du Vieux-Limoilou

Intervention 56 : Je désire vivement que les Airbnb soient interdits dans le secteur résidentiel du Vieux Limoilou. Ceci nuit à notre qualité de vie et même la sécurité (routière). Que les touristes soient hébergés dans le secteur touristique et que la ville entende notre voix!

Intervention 57 : Je suis contre les Airbnb dans Limoilou. Il y a assez d'hôtels dans la ville pour héberger les touristes. Les logements sont difficiles à trouver et leur coût explose !! C'est assez.

Intervention 58 : Dans Maizerets, avenue Maufiles, nouveaux logements Airbnb qui engendrent beaucoup de va-et-vient et voitures qui roulent excessivement vite!

Intervention 59 : Bonjour, J'habite Limoilou et malheureusement je n'étais pas au courant qu'une séance se tenait concernant les Airbnb. J'aurais aimé avoir de l'information, car je crois, à la lumière de ce que je viens de lire sur Facebook, qu'il y a un problème dans notre quartier.

Intervention 60 : Je soutiens la proposition de la ville pour interdire les nouveaux Airbnb sur les rues commerciales.

Intervention 61 : Je suis totalement en accord avec la proposition de la ville de limiter l'hébergement touristique de type Airbnb à Limoilou. Pourquoi le restreindre à certaines rues seulement et ne pas l'étendre plus largement? Merci

Intervention 62 : Il faut reconnaître que l'activité touristique contribue de façon importante à la vitalité économique de Limoilou. Les visiteurs qui séjournent dans le quartier fréquentent les commerces, restaurants, cafés et autres entreprises locales, ce qui soutient directement l'économie du secteur. Plutôt que de percevoir l'hébergement touristique comme une nuisance, nous devrions nous réjouir de cette activité qui participe à l'animation et au rayonnement du quartier. De plus, l'hébergement touristique est déjà fortement encadré et principalement concentré sur seulement deux rues à l'échelle de tout Limoilou. Son impact demeure donc limité géographiquement, tout en générant des retombées économiques appréciables pour les commerçants de la 3e Avenue et des environs. Enfin, l'hébergement touristique est une activité commerciale qui devrait être traitée de manière cohérente avec les autres commerces du secteur. La Ville ne remet pas en question la présence de restaurants, de bars ou d'autres établissements qui génèrent eux aussi un important va-et-vient, parfois jusqu'à tard en soirée. Une approche équilibrée devrait reconnaître la contribution de l'ensemble des activités qui participent à la vitalité et au dynamisme de Limoilou.

Intervention 63 : On manque de logements à Québec, alors aidons les familles à se loger. Les touristes ont les hôtels où loger. Zone 24

Intervention 64 : Accepter la location Airbnb contribue largement à la pénurie de logements, à la difficulté d'accéder à la propriété et à la diminution de la qualité de vie. Il est primordial de légiférer afin de limiter grandement ce type de location. La ville compte amplement d'hôtels et autres types d'hébergement touristique tout autant abordable.

Intervention 65 : Nous voulons moins de AIRBNB dans le quartier. Les Airbnb tuent l'esprit de communauté et rendent les ruelles moins sécuritaires.

Intervention 66 : En faveur de limiter les Airbnb/l'expansion dans le quartier Limoilou. Les Airbnb nuisent à la qualité de vie des Limoulois, à la communauté. Les occupants des Airbnb ne respectent pas tous les habitants de quartier, font du bruit inutile, ne réalisant peut-être pas les murs mitoyens, roulent dangereusement dans les ruelles de notre quartier. Les Airbnb contribuent également à la hausse de prix des logements.

Intervention 67 : Je veux donner mon appui au changement de réglementation pour limiter les Airbnb à la 3e avenue sous conditions. Les locations à court terme ont un impact important (nuisances) sur le quartier et ses habitants, et profitent majoritairement à des gens bien nantis,

qui n'habitent même pas le quartier. Quel est l'avantage pour les gens de Limoilou? Pratiquement nulle, alors que les logements manquent beaucoup. Redonnons le quartier à ses habitants. Merci.

Intervention 68 : Bonjour, Je suis d'accord avec les propositions. Habitant dans le quartier depuis plusieurs années, je suis témoin de la baisse de disponibilité des logements. Dans le contexte du manque de logement abordable, il est judicieux de réglementer davantage les Airbnb.

Intervention 69 : Je suis contre cette idée de modification de zonage c10 et c12. Je pense que beaucoup de commerce de « quartier » bénéficie du nouvel achalandage touristique surtout en cette période d'austérité. Malheureusement, ce n'est pas le Airbnb qui crée la pénurie de logements malheureusement. Elle n'y vient pas en aide certes, mais n'en est pas le symptôme. Les loyers libres ou convertis seraient simplement rénovés et mis au prix du marché. Je suis toutefois totalement pour l'implantation de la clinique dentaire qui répondrait certainement à ce besoin d'alimenter la vie du quartier.

Intervention 70 : Il est primordial de conserver la grille de zonage telle qu'elle est déjà avec la possibilité de l'hébergement touristique tel que les dernières années. La vitalité des commerces de la 3e av. et de tout Limoilou est en partie aussi à cause des touristes qui participent à l'économie locale. La 3e av. est la rue parfaite pour l'hébergement touristique et ne se prête pas autant sur les rues et Av. avoisinantes. Par ailleurs, les restaurants et bars sont bien plus dérangeants pour les habitants locaux que des locataires et familles de passage. Est-ce que la ville songe à retirer leurs droits également? Je ne crois pas! Il serait important que la ville considère également les locataires d'hébergement locatif de courte durée comme les commerces qu'ils sont réellement.

Intervention 71 : Je suis d'accord avec le règlement considérant que l'accès au logement est négativement affecté par les Airbnb, pour garder l'âme du quartier et ne pas le *disneyifier*.

Intervention 72 : L'orientation générale paraît pertinente et la centralisation des activités d'hébergement touristique autour de la 3e avenue constitue une intervention positive afin de maintenir du logement dans le secteur. La Ville est encouragée à poursuivre ce projet et à ne pas prévoir de nouveaux assouplissements en faveur de l'hébergement touristique, considérant qu'il met de la pression sur le parc résidentiel dans un contexte de crise du logement.

Intervention 73 : En fait, c'est certain qu'en général les gens du quartier aiment la vie de quartier, la communauté (moi aussi). Nous y recherchons la proximité. Pour les gens qui louent Airbnb, il faudrait qu'ils soient sensibilisés au peu d'insonorisation du quartier ou que les propriétaires de Airbnb doivent augmenter l'insonorisation. De plus, il serait agréable qu'une explication soit donnée sur le fonctionnement des ruelles ainsi que la vitesse de conduite dans celles-ci. C'est mon humble avis.

Intervention 74 : Le moins de Airbnb possible svp. Ne pas retirer de logement du parc locatif, et limiter la circulation routière dans le Vieux-Limoilou. On veut que ça reste un quartier vivant de par ses citoyen.nes.

Intervention 75 : J'habite la 3e avenue et les locations à court terme sont source d'explosion du coût des loyers. Les propriétaires ne font rien pour que les locataires permanents soient

respectés. Nos stationnements privés sont squattés régulièrement par les touristes des Airbnb (on s'en aperçoit grâce aux plaques d'immatriculation).

Intervention 76 : J'habite directement sur la 3e avenue et je constate qu'il y a de plus en plus de Airbnb autour de mon logement. Je ne suis pas 100% contre la pratique, car moi-même je loue à l'occasion des Airbnb quand je voyage dans d'autres villes, c'est une belle façon de s'imprégner de la vie de quartier. Par contre, avec la crise du logement, il faut reconnaître que ça enlève trop souvent des logements sur le marché locatif à long terme. Je salue les efforts de la Ville pour en limiter la pratique, mais je crois qu'il faudra aller encore plus loin si on veut éviter que la 3e avenue se vide complètement de résidents permanents, au détriment de la vie de quartier qu'on aime tant. À cet égard, il pourrait être intéressant de s'inspirer du règlement à Montréal qui limite la pratique uniquement à la période estivale (10 juin au 10 septembre). Ce serait un compromis qui permettrait selon moi de donner un souffle à l'industrie hôtelière qui est à pleine capacité en été tout en permettant à des résidents qui souhaitent mettre leur logement en location courte durée de le faire, mais ça éviterait que des logements soient convertis totalement en location de courte durée à longueur d'année.

Intervention 77 : Je suis d'accord avec le projet de limiter le développement de RBNB afin de maintenir la disponibilité de logements locatifs à long terme. Merci de mieux encadrer leur développement

Intervention 78 : Les logements Airbnb ont été, à de multiples reprises, prouvés comme étant nuisibles pour les quartiers, lorsque présents en trop grand nombre. Limiter le volume et les lieux est un bon moyen de garder une qualité de vie pour les citoyens. Il faut que les loyers cessent d'augmenter de manière exorbitante et c'est un bon premier pas.

Intervention 79 : Nous sommes en pleine crise du logement et d'abordabilité. Il est important de protéger le quartier et de permettre aux citoyen.nes d'y vivre. De limiter les zones dans lesquelles les Airbnb peuvent être est primordial.

Intervention 80 : Interdisez les Airbnb dans Limoilou, point final. Arrêtez de vous plier à ceux qui n'habitent même pas le quartier. Rendons le quartier à ceux qui y habitent.

Intervention 81 : Je suis d'accord à privilégier au maximum les loyers pour les résidents et minimiser les Airbnb.

Intervention 82 : J'habite près de la 3e avenue, je trouve que les Airbnb sont une véritable plaie. Je proposerais dès le départ de faire au moins respecter les règlements actuels qui ne sont déjà pas très contraignants. Les loyers ne cessent d'augmenter et sont de plus en plus difficiles à trouver. Aucun problème à trouver des logements à 1800\$-2000\$ par mois par contre.

Intervention 83 : Je déplore qu'il y ait des touristes désorientés qui cherchent un emplacement de stationnement ou utilisent les ruelles sans être conscients que c'est un endroit privé. De plus, ils ne sont pas sensibilisés par les propriétaires par le manque d'insonorisation des Plex de Limoilou. Pour les résidents, c'est difficile à vivre.

Intervention 84 : Je suis pour les modifications présentées. Pour le bien du quartier, la tranquillité d'esprit du voisinage, le maintien d'un climat de voisins sain et la sécurité des enfants

dans nos ruelles. Nous avons besoin de gens qui font du quartier la belle communauté qu'il est, Limoilou est une belle place à visiter, mais majoritairement pour le climat instauré par la communauté. Le nombre grandissant de airbnb nuit à ce que Limoilou s'efforce de faire depuis des années; être un beau quartier accueillant, soutenant un climat d'entraide et de bonté.

Intervention 85 : À titre d'ex-copropriétaire dans le Vieux-Limoilou, je tiens à partager mon expérience directe concernant l'impact de l'hébergement touristique à court terme sur les milieux de vie résidentiels. La détérioration de la qualité de vie causée par cette activité commerciale au sein de mon immeuble a été l'un des facteurs déterminants de ma décision de vendre mon condo. Le concept de « cohabitation harmonieuse » se heurte malheureusement à une réalité quotidienne difficile pour les résidents permanents, qui s'articule autour de ces enjeux majeurs : Nuisances au quotidien et gestion des règles : Le va-et-vient constant de voyageurs, qui n'ont souvent pas conscience des règles de base de la copropriété ou du voisinage, engendre des problèmes de bruit récurrents. La gestion de ces incivilités repose injustement sur les épaules des résidents qui subissent ces désagréments à répétition. Usure prématurée des infrastructures communes : Le roulement continu de locataires à court terme, transportant lourdes valises et bagages, provoque des bris multiples et une dégradation accélérée des espaces communs (corridors, portes, cages d'escalier). Ce sont les copropriétaires permanents qui doivent ultimement en assumer les coûts et la gestion logistique. Enjeux financiers et d'assurances : L'hébergement à court terme transforme la nature du risque pour un immeuble. Les copropriétés font face à de grandes difficultés pour trouver des assureurs acceptant de couvrir ce risque commercial, ce qui se traduit par des hausses drastiques des primes d'assurance ou des refus de couverture qui pénalisent l'ensemble des résidents.

Le Vieux-Limoilou tire sa force de sa vie de quartier tricotée serrée et de sa stabilité résidentielle. Permettre ou maintenir l'hébergement touristique commercial au cœur de nos immeubles résidentiels fragilise cette communauté, nuit à la tranquillité des citoyens et impose un fardeau financier et moral injuste aux résidents permanents. Je demande donc à la Ville de resserrer de manière stricte l'encadrement de ces pratiques afin de protéger l'intégrité de nos milieux de vie et de prioriser le droit au logement et à la quiétude des gens qui habitent le quartier à l'année.

Intervention 86 : Il faut absolument retirer l'autorisation de l'hébergement touristique commercial (C10) et des auberges de jeunesse (C12) dans plusieurs zones du quartier, notamment le long du chemin de la Canardièrre et dans certains secteurs résidentiels; et recentrer ces usages vers la 3e Avenue, principal axe commercial du quartier tout en les limitant au maximum et il faut empêcher de nouvelles conversions à certains étages sur la 3e avenue. Le dommage fait depuis l'autorisation dans cette zone du Vieux-Limoilou de la location touristique est déjà assez lourd de conséquences. Augmentation des tarifs des logements, va-et-vient constants, bruit épouvantable quand on partage un mur mitoyen. Des logements retirés du marché, c'est moins de Limoulois-es, c'est du bruit, c'est moins de communautés, c'est des autos qui circulent dans les ruelles sans faire attention et j'en passe. Il y a assez de location touristique dans Limoilou pour répondre à la demande; pour la suite il faut que la VDP reprenne le contrôle en limitant ce type de développement pour le quartier. La location touristique c'est plus un truc pour le Vieux-Québec ou St-Roch.

Limoilou c'est un quartier pour les résidents de Québec où il faut bon vivre et s'établir. L'accès aux loyers devrait être pour les résidents et non pour les touristes. Il faut préserver la qualité de

vie du quartier et celle-ci ne passe pas par l'augmentation des locations touristiques. Dans ce genre de consultation, il ne faut pas trop écouter les promoteurs qui sont souvent mieux outillés et organiser que les citoyens pour faire passer leur message qui vise à protéger leur rentabilité et le retour sur leur investissement; il faut surtout écouter les résidents du quartier.

Intervention 87 : Bonjour, Je suis une citoyenne du Vieux-Limoilou depuis maintenant près de 15 ans. Mes fils vivent et jouent dans les ruelles. Notre vie se passe sur la 3e avenue, dans les ruelles et dans nos parcs. Nous fréquentons le parc Roland-Asselin depuis près de 8 ans. Ce magnifique parc de quartier est un lieu de rencontre et sert souvent de point de repère après l'école ou l'été. Mes plus beaux souvenirs de la prime enfance de mes fils se passent au parc Roland-Asselin. Airbnb a changé l'écosystème du parc. Il y avait plus de familles près du parc... mais le Airbnb étant permis sur deux des trois artères du parc, le parc perd de ses citoyens. Par ailleurs, la circulation automobile de touristes rend le parc plus dangereux. Ils rentrent dans les ruelles comme dans des rues et roulent trop vite. Cela brise l'écosystème qui s'est établi dans les ruelles. Les enfants ne peuvent plus jouer librement, nous perdons des voisins et des amis... Il est nécessaire de laisser les logements aux citoyens. L'intérêt mercantile rend les ruelles dangereuses, enlève des logements pour des familles, augmente le prix des bâtisses. Cela insécurise tout un quartier pour l'intérêt mercantile de compagnies ou personnes qui n'habitent pas le quartier. Nous avons besoin de voisins, pas de touristes. Nous avons besoin de logements, pas d'appartement de touristes. Nous avons besoin de bâtisses abordables, pas des bâtiments commerciaux. Merci,

Intervention 88 : Les Airbnb Cree du bruit, de la circulation. Il y a souvent des gros partys's avec la musique Forte sans aucun égard pour les fils environnants...

Intervention 89 : La ville devrait être beaucoup plus exigeance avec les plateformes de location à court terme. Elles nuisent à la qualité de vie des résident-e-s en accroissant la gentrification. Si on les permet, elles doivent être sévèrement réglementées.

Intervention 90 : merci de prendre le pouls de la population. Ce sont les résistants qui sont les premiers touchés. Je pense que c'est pertinent et légitime d'encadrer l'hébergement touristique dans un quartier où réside une grande diversité de gens. Le Vieux-Limoilou est un quartier dynamique, vibrant et agréable. Je crois que permettre l'hébergement touristique est correct, mais cela ne doit pas se faire au détriment des gens qui y habitent. On le sait, les logements sont rares et hors de prix. En transformer en Airbnb ne fera d'accentuer le problème. On l'a vu dans le Vieux-Québec; il n'y a plus de familles ni aucun service de proximité. Maintenant, il est trop tard et c'est difficile de revenir en arrière pour le dynamiser de nouveau et en faire un lieu de vie attractif, entre autres pour les familles. J'encourage les élus à poursuivre leurs démarches afin que l'hébergement touristique soit possible, mais réglementé. Tout le monde sera gagnant.

Intervention 91 : Il est important de préserver le logement locatif restant dans le Vieux-Limoilou. Il ne devrait pas y avoir de nouveaux usages Airbnb permis dans le quartier. C'est déjà difficile de louer dans le quartier; les prix ont beaucoup monté dans les 10 dernières années. Le fait qu'un propriétaire puisse convertir ses logements en location de courte durée crée une "compétition", puisqu'il voit les revenus qu'il pourrait en tirer, et le pousse à monter ses prix. Les Airbnb diminuent le nombre de logements disponibles pour des personnes qui souhaitent s'établir dans le quartier et y élever leur famille. On tient à la mixité sociale; c'est le temps de tracer la limite et de prioriser les personnes qui résident ici. C'est nous, les locataires et

résidentes, qui fréquentons les commerces quotidiennement et faisons vivre la 3e avenue. Pour vivre à côté d'un Airbnb, je peux témoigner que la plupart des touristes arrivent tard, viennent dormir dans Limoilou, au mieux prennent un café et filent ensuite passer la journée et dépenser dans le Vieux-Québec.

Intervention 92 : Les prix augmentent en fou dans Limoilou, il est nécessaire de se battre pour que les gens du quartier puissent encore se permettre d'y vivre.

Intervention 93 : Bonjour! Simplement pour signifier mon appui aux changements règlementaires! Je pense que c'est une excellente chose de limiter le plus possible les locations de type Airbnb, voire d'imposer un moratoire complet jusqu'à ce que la crise du logement soit dernière nous. Ce que propose la Ville est à mon sens tout à fait justifié, soit de ne permettre le Airbnb uniquement dans les sous-sols et demi-sous-sols, et pas aux étages supérieurs des immeubles. Il faut freiner la spéculation immobilière dans le Vieux-Limoilou, et dans tous les quartiers centraux de Québec d'ailleurs (St-Roch, où je réside, notamment) et cela passe par une réglementation. Merci à la Ville pour cette initiative essentielle!

Intervention 94 : Je suis perplexe devant le nombre continuellement grandissant et le non-contrôle des Airbnb dans le quartier. J'y habite depuis 35 ans. Évidemment, le quartier évolue, mais je remarque que pour la première fois, ce n'est vraiment pas au bénéfice de ses habitants. Mon quartier fièrement considéré comme « familial » sera sans doute le prochain Faubourg Saint-Jean-Baptiste et vieux Québec : le touriste et les profits des propriétaires avant tout. Dommage.

Intervention 95 : Il faut un moratoire complet avant que Limoilou devienne le Vieux-Québec. Mais ce ne doit pas être une ouverture à la construction d'hôtels.

Intervention 96 : Les Airbnb accentuent la rareté des logements et temps à faire augmenter la valeur locative au détriment des résidents. Il faut absolument réduire au maximum la quantité de Airbnb du secteur pour éviter de perdre le caractère de famille du quartier.

Intervention 97 : J'appuie la Ville dans ses demandes.

Intervention 98 : BnB dans Limoilou c'est non. C'est un quartier résidentiel, pas un quartier touristique.

Intervention 99 : Les Airbnb ont leur place dans nos quartiers commerciaux. Ils apportent une clientèle différente qui fréquente nos restaurants, cafés, commerces de proximité, salons de coiffure, boutiques et attrait touristiques. Ce sont souvent des visiteurs qui séjournent plusieurs jours et qui dépensent directement dans l'économie locale. Les hôtels ont évidemment leur importance, mais les hébergements de type Airbnb contribuent également à la vitalité de nos quartiers et au succès de nombreuses petites entreprises. Avant de demander leur disparition, il est important de considérer les retombées économiques positives qu'ils génèrent pour les commerçants et les travailleurs de notre communauté.

Intervention 100 : Je suis en accord avec les modifications présentées par le projet actuel, à la fois pour conserver une possibilité d'hébergement de courte durée dans l'avenue commerciale, mais aussi pour limiter et protéger plus de logements dans la crise actuelle. Les permis

accordés le sont indéfiniment et il n'y a aucune possibilité réglementaire pour protéger les voisins des nuisances de ce type d'hébergement, selon ce que j'ai compris. Ces points ne pouvant être ajoutés dans une recommandation avec commentaire, on devra les aborder dans un autre cadre de même que le montage financier des commerçants résidents utilisant Airbnb. Pour les personnes qui acquièrent et rénovent plusieurs immeubles pour créer ce type de modèle d'affaires, il faut idéalement le stopper. Donc la réglementation proposée doit aller de l'avant dès que possible.

Intervention 101 : J'appuie la demande de la ville, mais j'irais même plus loin : interdire toutes les futures conversions en logement touristique !

Intervention 102 : Il faut maintenir avant tout les logements abordables pour les résidents. Les touristes peuvent utiliser les gîtes, B&B, hôtels.

Intervention 103 : Je suis tout à fait favorable aux modifications proposées. Airbnb nuit à la qualité de vie des résidents et contribue à faire exploser le coût du logement et des édifices. Si les entrepreneurs ne peuvent plus acheter sans faire de Airbnb, c'est exactement parce qu'il y a la possibilité de faire du Airbnb que l'immobilier est hors de prix, en retirant cette possibilité, les possibilités de revenu locatif vont diminuer et limiter le prix de vente. Interdire le Airbnb, c'est une façon de réduire l'explosion des coûts des logements en freinant la montée du prix de vente et en maintenant des logements dans le marché. Sans compter que les propriétaires qui se plaignent des interdictions de faire du Airbnb n'habitent pas dans les blocs où ils font ce type de location et ne vivent donc aucun des inconvénients qui y sont associés. Ils empochent de l'argent en le faisant, sans vivre les dérangements, et feront du profit aussi à la revente de leur immeuble, pendant que les voisins de ces immeubles se font déranger, pendant que ceux qui ont un condo ou un bloc voisin pourraient eux voir la valeur de leur logis diminuer - qui n'est pas un investissement, mais les économies d'une vie. Si vraiment, ce qui pourrait poser un frein à l'adoption de cette proposition est le soutien des petits entrepreneurs et commerçants, d'autres avenues peuvent être envisagées, mais ce n'est pas de continuer à retirer des logements, miner la qualité de vie des voisins et faire exploser le coût des immeubles qui va améliorer la situation. J'espère sincèrement que ce projet sera adopté sans concession, pour le bien de notre communauté.

Intervention 104 : Est-ce "Normal" que le citoyen "Normal" doive en payer le prix ??? C'est-à-dire qu'il y a eu des Rénovictions qui se sont faites et enlevé le droit d'avoir des loyers à prix "Raisonnables" aux citoyens du quartier pour enrichir des propriétaires ??? Pourquoi ne pas bâtir un Hôtel dans le quartier à la place et d'enlever le droit à ces derniers d'avoir des Airbnb ???

Intervention 105 : Aucune intéressée à ce que le quartier devienne ce qui se passe dans les autres villes Il y a assez d'entreprises que leur vocation est ce type de fonction, voir sur le boulevard Charest. Les propriétaires qui font l'achat de triplex pour faire en partie des revenus commerciaux et ainsi défaire la vocation du quartier

Intervention 106 : Les logements de type hébergement touristique ont tendance à amoindrir la vitalité de la vie de quartier en plus d'enlever des logements aux résidents. Oui aux changements envisagés par la ville. Seuls les gens qui résident dans le quartier, et non les

propriétaires fonciers qui ne font que louer leurs logements, devraient avoir une voix sur cet enjeu

Intervention 107 : Pourquoi il est urgent d'agir dans le Vieux-Limoilou Il y a urgence d'agir dans le Vieux-Limoilou, car notre quartier fait face à une crise de l'habitation sans précédent. Avec des loyers qui ont bondi de près de 25 % en un an et un taux d'inoccupation sous la barre du 1 % pour les logements abordables, chaque appartement converti en hôtel virtuel est une famille, un travailleur ou un étudiant que l'on chasse de notre communauté. Le tissu social unique de Limoilou, forgé dans ses ruelles et ses commerces de proximité, est en train de s'effriter sous la pression de la spéculation touristique. Certes, les retombées économiques du tourisme sont importantes pour la Ville de Québec, mais elles ne doivent plus être la priorité au détriment du droit fondamental au logement. Un quartier ne peut pas être un simple produit financier destiné à enrichir des plateformes californiennes et quelques investisseurs. La véritable richesse du Vieux-Limoilou réside dans ses citoyens permanents, qui font vibrer la 3e Avenue à l'année longue. L'économie doit servir les humains, et non l'inverse : encadrer strictement les Airbnb, c'est choisir de faire passer la dignité des résidents avant les profits touristiques.

Intervention 108 : Étant donné la crise du logement actuelle et la difficulté d'accéder à la propriété dans le quartier du Vieux-Limoilou en raison de la surenchère importante, particulièrement dans le cas des plex, je vois d'un très bon œil l'ajout de secteurs dans lequel l'hébergement touristique de courte durée soit interdit. Cette réglementation a le potentiel de permettre aux gens qui souhaitent habiter le quartier pour y créer un lieu de vie d'avoir un peu plus de chances de leur côté.

Intervention 109 : J'appuie sans réserve et avec enthousiasme ce projet de révision des règles encadrant l'hébergement touristique commercial dans Limoilou. J'habite le quartier depuis 26 ans et ai pu, au fil des ans, apprécier les transformations qui s'y sont opérées. Notre quartier est aujourd'hui extraordinairement bien balancé : la mixité sociale est optimale, l'offre commerciale est riche et complète, les bâtiments contemporains s'intègrent ici et là avec finesse et mesure. Le quartier a atteint un tel niveau de qualité qu'il attire un nombre important de visiteurs venus des banlieues ou d'ailleurs et aussi, malheureusement, d'investisseurs/spéculateurs. Je suis choquée par les propos de monsieur Desharnais (<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2263205/revision-reglement-zonage-airbnb>) : Limoilou n'a pas eu besoin des Airbnb pour devenir ce qu'il est devenu, et la Ville ne manquera aucun bateau si elle ne s'adapte pas au "marché". Au contraire ! Dans le contexte de l'actuelle crise du logement et considérant la solidarité tissée serrée des citoyens de Limoilou, j'encourage la Ville à se tenir bien droite et à résister. Les exemples de quartiers et de villes submergés par le surtourisme sont légion. Ne tentons pas le Diable.

Intervention 110 : Le cadre doit être restreint quant à la location commerciale de logements types Airbnb. Les loyers sont déjà exorbitants et nuisent à la qualité de vie des citoyens actuels, qui peinent à se loger tandis que des logements restent vacants par avarisme des propriétaires. Ce cadre restreint doit inclure l'opportunité future à utiliser des logements à cet effet, mais également ceux déjà existants. Il y a suffisamment d'hôtels, motels et B/B pour accueillir les touristes sans continuer à nuire aux citoyens, pour lesquels le centre-ville de Québec devient inaccessible, même s'ils y travaillent ou y vivent depuis des années.

Intervention 111 : Comment est-il possible de conserver un esprit de quartier et de voisinage si nos voisins ne sont pas nos voisins parce que touristes?

Intervention 112 : Je suis en faveur du moratoire proposé par la Ville de Québec. Dans le contexte de la pénurie de logements, particulièrement de grands logements comme on en retrouve dans le quartier, la conversion en hébergement touristique est très mal venue. De plus, l'hébergement touristique modifie de façon importante la vie de quartier, faisant que plusieurs résidents comme moi se sentent graduellement dépossédés de leur quartier, laquelle est un des plus importants facteurs de la qualité de vie qu'on y retrouve. Déjà, les nombreux excellents restaurants du quartier accueillent nombre de clients qui n'habitent pas Limoilou, ce qui n'est pas mauvais en soi. Toutefois, si on ajoute à ces visiteurs, des touristes de l'extérieur de Québec, le Vieux Limoilou n'appartiendra bientôt plus à ses résidents, mais à une poignée de gens d'affaires et de spéculateurs souvent étrangers au quartier. Dans un autre ordre d'idées, permettez-moi de douter de ce qu'affirment certains propriétaires immobiliers, à savoir que l'hébergement touristique est la seule façon de rentabiliser leur investissement. C'est plutôt une façon de réaliser de forts bénéfices très rapidement alors que le propre de la rentabilité immobilière est habituellement de générer des bénéfices à long terme. La conversion de logements en hébergement touristique de type Airbnb n'est que l'expression d'un néolibéralisme sauvage où l'appât du gain rapide est la seule motivation, sans égards aux dommages collatéraux.

Intervention 113 : Je suis d'accord avec la proposition de la Ville de recentrer l'offre d'hébergement touristique. Il est nécessaire de bien l'encadrer pour protéger les logements existants et favoriser des commerces au rez-de-chaussée. Par contre, je suis d'avis qu'il faut laisser le permis à l'auberge de jeunesse, car elle est facilement accessible en transport en commun et que c'est important d'avoir une offre de logement touristique abordable. Le réseau d'auberges de jeunesse reste vivant grâce à beaucoup de bénévolat et il serait absurde que la ville enlève le permis à une auberge de jeunesse sans lui offrir de la relocaliser à un prix équivalent.

Intervention 114 : Je crois qu'il serait bien d'offrir des locations de courte durée de style Airbnb dans un rayon de 1 km de l'Hôpital Enfant-Jésus. Les personnes ayant besoin de soins et leurs proches aidants qui viennent en traitements auraient des options pour leurs séjours. Personnellement, j'aimerais pouvoir accueillir ce type de clientèle dans mon immeuble pour être une hôte accueillante lors de ces périodes difficiles dans une vie.

Intervention 115 : Dans un contexte où les citoyens arrivent difficilement à se loger, la proposition de mieux encadrer la création de logements touristiques fait tout son sens. C'est un marché qui arrive difficilement à saturation par lui-même puisque les propriétaires de tels logements, même avec un taux d'occupation bas, font quand même beaucoup plus d'argent qu'en gardant des locataires à long terme. Il peut aussi être très tentant pour un propriétaire ayant ces ambitions d'évincer/rénovincer des locataires qui demeurent dans un logement depuis longtemps et donc qui ont probablement un loyer raisonnable, ce qui est de plus en plus rare. J'appuie donc cette démarche pour que mon quartier reste aussi diversifié qu'il l'est et qu'il reste accessible aux gens "ordinaires" comme moi.

Intervention 116 : Je suis favorable à cette révision des règles proposée par la Ville de Québec. Pour la convivialité de notre quartier, la sécurité, la disponibilité des logements, la ville

devrait limiter le nombre de conversions possibles en résidences hôtelières. Limoilou est un quartier vivant où la vie communautaire est centrale dans les habitudes et pratiques des résidents. Nous nous devons de protéger cet esprit.

Intervention 117 : Stop aux locations Airbnb dans Limoilou. Trop de logements sont détournés du marché de la location pour les résidents. Certains propriétaires s'enrichissent de manière indécente, au détriment de la collectivité et de la mixité.

Intervention 118 : J'habite Limoilou et les hébergements touristiques sont bruyants et trop nombreux. Ils devraient être interdits partout ailleurs dans le quartier, à l'exception de la 3e avenue. Vu les stationnements limités du quartier, moi et mes voisins devons avertir constamment les voitures de ces touristes de ne pas prendre nos places de stationnement privé et à chaque fois ce sont... des clients de la plateforme Airbnb. Les propriétaires ne font rien pour régler les problèmes de bruits et de stationnements, car ils ne sont pas sur place. Voilà pourquoi les hôtels et auberges sont plus adaptés aux touristes, ils peuvent les encadrer.

Intervention 119 : J'appuie la proposition de la Ville de limiter les logements locatifs Airbnb à la 3e Av. et à ceux déjà existants. Je désire que le quartier demeure un lieu de résidence pour nos citoyens et permette aux familles, étudiants, travailleurs, professionnels, artistes de vivre dans un quartier riche pour sa solidarité et son appartenance à la vie de quartier. C'est notre histoire et notre milieu de vie, soyons fiers de notre communauté et préservons-le en tant que milieu de vie habitable.

Intervention 120 : L'hébergement touristique brise l'accessibilité au logement à un coût raisonnable. Nous vivons dans une société où les gens possédant des biens immobiliers sont de plus en plus cupides. Très dommage que ce ne soit pas mieux encadré par la Ville. Même problème en France... Il est temps d'agir!

Intervention 121 : On ne peut plus tolérer la location à courte durée dans le contexte de crise du logement abordable qui nous frappe. Cette crise devient une crise de santé et de sécurité qui touche l'ensemble de la classe moyenne et des classes laborieuses.

Intervention 122 : La multiplication des locations Airbnb dans un quartier comme Limoilou, enlève sur le marché des logements déjà difficiles à trouver pour les citoyens, nuit à la qualité de vie des résidents mitoyens, accroît la circulation automobile et à vélo désordonnée (gens qui ne connaissent pas le fonctionnement de cette circulation) du quartier et nuit à la vie et au développement communautaire de notre quartier. Prenez exemple sur le quartier Vieux-Québec dont les citoyens habitants ont fui les lieux. Il y a assez d'hôtels et de Bed&Breakfast disponibles pour les touristes. Je pourrais vous donner une multitude d'exemples pour demander de cesser ce développement sauvage. Un seul pour l'encourager: \$\$\$\$ des promoteurs !!!!!

Intervention 123 : Les activités Airbnb sont de nature commerciale et donc elles devraient se tenir strictement en zone commerciale. Leurs clients recherchent des localisations à proximité de l'activité commerciale et la 3e Avenue est un fleuron de notre quartier. Ce que j'apprécie du Vieux-Limoilou, c'est le caractère diversifié de ses résidents, car on y retrouve de jeunes étudiants, des familles, des couples professionnels et des personnes retraitées qui vivent en harmonie. L'arrivée des touristes de passage dont le style d'occupation est souvent en décalage

avec le rythme des personnes vivantes en permanence sur le territoire est une source de désagréments : tapage nocturne, vitesse excessive pour ne mentionner que ceux-ci. De plus, l'exploitation de ces logements prive la population locale d'un accès à la propriété et/ou au logement abordable, ce qui est un affront au caractère historique du Vieux-Limoilou. Il n'est pas question ici de s'opposer aux activités touristiques, mais bien de les contenir dans les secteurs plus appropriés à leurs besoins et conformes à la vocation de l'environnement. SVP, ne laissez pas le marché privé de la location temporaire empirer une situation déjà précaire pour les locataires. C'est le rôle de l'administration municipale de veiller à la cohabitation harmonieuse des activités sur le territoire. Tout n'est pas que la question pécuniaire. Je suis d'avis que la proposition de limiter à la zone de la 3e Avenue l'hébergement touristique est tout à fait raisonnable et sensée. Sans quoi, le Vieux-Limoilou risque de voir se détériorer davantage la qualité de vie de celles et ceux qui lui donne son âme, ses résidentes, ses habitants. J'ai choisi il y a cinq ans de m'établir spécifiquement dans le Vieux-Limoilou en raison de la quiétude de ses rues et ruelles, de ses services de proximité et de la diversité de sa population. Il faut se porter à la défense de ces richesses afin de ne pas voir notre quartier perdre sa personnalité, si sympathique.

Intervention 124 : Bonjour, Je me permets de vous écrire afin d'exprimer mon appui à la révision proposée des règles encadrant l'hébergement touristique commercial dans le quartier du Vieux Limoilou. Je réside dans le quartier depuis 2002. Au fil des années, j'ai été témoin de transformations importantes du milieu de vie. Si certaines ont contribué positivement à la vitalité du secteur, j'ai aussi observé des changements qui soulèvent aujourd'hui des préoccupations réelles, notamment en matière d'habitation, de cohabitation et de tissu commercial et social. D'abord, j'ai constaté une évolution marquée de l'offre de services, avec l'arrivée de commerces davantage orientés vers une clientèle de passage. Ce phénomène de gentrification commerciale s'accompagne d'un afflux accru de personnes provenant de l'extérieur du quartier, notamment des clients qui viennent y souper et repartent ensuite, ce qui modifie la dynamique locale. Cela exerce aussi une pression sur le stationnement et contribue à transformer progressivement le caractère du quartier.

En tant que locataire, je suis particulièrement sensible à la question du logement. Au cours des dernières années, les loyers ont augmenté de façon notable, et il est devenu de plus en plus difficile de se trouver un logement abordable dans le secteur. Dans ce contexte, la présence d'hébergements touristiques commerciaux, qui retirent des unités du marché locatif traditionnel, accentue la pression déjà importante sur l'offre de logements disponibles. Par ailleurs, j'ai moi-même été affecté par les désagréments associés à la présence d'un hébergement touristique dans ma rue. J'ai été confronté à des situations de tapage nocturne, à des allées et venues fréquentes de courte durée, ainsi qu'à une diminution de la disponibilité des espaces de stationnement. Ces situations nuisent à la qualité de vie et rendent la cohabitation plus difficile pour les résidents permanents. Dans ce contexte, je considère que la démarche de la Ville est pertinente et nécessaire. Le projet de règlement présente plusieurs avantages :

- Il contribue à protéger l'offre de logements en limitant la conversion de logements en unités touristiques, ce qui est essentiel dans le contexte actuel de rareté.
- Il favorise une meilleure cohabitation en réduisant les nuisances associées à l'hébergement de courte durée dans les zones résidentielles.
- Il permet de préserver le caractère résidentiel du quartier, en maintenant une population stable et enracinée.

- Il propose une approche équilibrée en recentrant l'hébergement touristique sur la 3e Avenue, où il peut soutenir la vitalité commerciale sans compromettre les milieux de vie.
- Il protège les rez-de-chaussée pour des commerces de proximité, contribuant ainsi à une offre adaptée aux besoins des résidents.

À mes yeux, cette révision réglementaire représente un effort nécessaire pour retrouver un équilibre entre l'attractivité économique du quartier et la qualité de vie de ceux qui y habitent au quotidien. Je vous remercie de l'attention portée à cette démarche et vous encourage à aller de l'avant avec ces modifications, qui contribueront à assurer un développement plus harmonieux et durable du Vieux Limoilou. Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Intervention 125 : Le quartier devient de plus en plus inabordable, il faut agir pour contrer l'utilisation grandissante des plateformes d'hébergement touristique comme Airbnb qui retirent des unités du marché locatif pour faire des profits. Il en va aussi de la cohésion et de la vie communautaire du quartier.

Intervention 126 : C'est un excellent projet pour préserver la vocation résidentielle du quartier.

Intervention 127 : Airbnb Je propose de retourner au principe ou prétention de base de l'économie participative afin d'éviter ou réduire la tendance spéculative immobilière induite dans notre communauté par le développement du commerce de type Airbnb. Selon les données internationales, 80% des réservations sont effectuées par 20% des annonceurs. Qu'est donc devenue l'économie de partage? Le but ciblé devrait être de préserver les biens immobiliers locatifs pour les familles résidentes et les particuliers. Suggestions possibles :

- Limiter les réservations à 90 jours par année;
- Restreindre à la seule résidence principale le permis de location à court terme;
- Permettre aux 80% des résidents qui offrent en moyenne 20% des réservations une certaine latitude pour les périodes d'absences ou autres de leur habitation principale;
- Aucune réservation ne peut excéder une période de 28 jour consécutive et ne peut être renouvelée par le même locataire ou son affilié;
- Exiger par réglementation la fermeture par Airbnb du site de location si un locateur dépasse 90 jours /365 jours.

Les résidences touristiques (hôtels, auberges, etc.) à proximité ne manquent pas. Par contre, en pleine pénurie de logements, il faut se questionner sur la pertinence d'avoir autant de Airbnb dans un quartier résidentiel comme le Vieux-Limoilou. Personnellement, je suis propriétaire d'un immeuble à logements sur la 3e avenue et il ne me viendrait jamais à l'idée d'offrir un logement en location à court terme au détriment de résidents permanents, ceci afin de préserver la qualité de vie de mon quartier.

Intervention 128 : Je tiens à spécifier que l'explosion des Airbnb dans Limoilou n'affecte pas que le logement, mais aussi la nature des commerces et des services du quartier. Une "Vieux-Québecisation" de la vie commerciale limouloise serait une catastrophe pour le tissu social du quartier, et pour la capacité d'y vivre en ayant des services adaptés aux besoins des vrais résidents.

Intervention 129 : Est-ce que cette interdiction serait une interdiction tous azimuts? Les locations de type Airbnb pour des logements entiers aggravent la crise du logement, et je suis tout à fait d'accord avec les changements proposés. La location "intermédiaire" visant la location d'espace supplémentaire dans un logement (par exemple, une chambre vacante) me semble moins problématique, considérant qu'elle peut servir de revenu supplémentaire permettant de payer un loyer devenu trop cher.

Intervention 130 : Je désire le moins de Airbnb dans le quartier Limoilou. Cela dénature la vie de quartier. Cela augmente le prix des logements et des triplex. Je suis un citoyen du quartier qui veut croiser des citoyens du quartier pour tisser des liens. Non merci aux Airbnb.

Intervention 131 : Nous exploitons une petite entreprise de location touristique dans le quartier de Limoilou depuis 2018. Dès le départ, notre mission a été d'offrir un modèle d'hébergement différent, responsable et bien intégré à la vie du quartier. Nous encourageons activement nos visiteurs à découvrir et à soutenir les restaurants, cafés, boulangeries et commerces de proximité. Nous avons d'ailleurs créé un guide complet de Limoilou afin de leur faire connaître toute la richesse et le caractère unique du secteur. Notre clientèle apprécie particulièrement l'authenticité du quartier, et je crois qu'il est essentiel de la préserver. Je suis favorable à une limitation du nombre de permis C10, à l'image de ce qui se fait déjà pour les permis d'alcool sur la 3e Avenue. Toutefois, il est également important de considérer les projets de promoteurs ayant réalisé des investissements significatifs en évaluant leurs demandes au cas par cas. L'objectif devrait être de trouver un équilibre entre le développement économique et la préservation du milieu de vie. Pour y parvenir, il est essentiel de s'assurer de la qualité des hébergements offerts ainsi que de l'engagement et de la responsabilité des personnes qui les exploitent.

Intervention 132 : Merci de veiller à conserver l'offre de logements, à limiter les nuisances du quotidien associées à la location à court terme, à décourager les évictions et à préserver la vie de quartier. Il me semble raisonnable de limiter et d'encadrer strictement les zones dans lesquelles ce type d'usage est permis vu les quatre mandats susmentionnés, qui vous ont été confiés par la population.

Intervention 133 : Nous vivons une crise sans précédent du logement cher à Québec. Dans Limoilou, les appartements sont rares et de moins en moins accessibles aux ménages à faible ou modeste revenu. L'itinérance est en hausse dans notre quartier. Les causes de cette situation sont multiples (insuffisance des investissements en logement social depuis des décennies, spéculation immobilière, etc.), mais l'hébergement touristique de courte durée (de type Airbnb) est un facteur d'exacerbation de la crise. Dans le contexte actuel, on ne peut se permettre de perdre un seul logement. Je suis favorable au changement proposé à la réglementation, je pense même qu'il devrait y avoir un moratoire complet sur la conversion de logements en hébergements touristiques dans Limoilou.

Intervention 134 : Zone chemin de la Canardière. Lors des consultations publiques, j'ai constaté que certains débattaient d'un point qu'ils considéraient "majeur", le bruit, et suggéraient même d'obliger les propriétaires à effectuer des travaux d'insonorisation. Depuis quand les voyageurs sont-ils considérés comme différents des gens du quartier? Le fait d'utiliser ce mode d'hébergement signifie automatiquement "manque de savoir-vivre"?! Des études sur le sujet?! Je suis un grand utilisateur Airbnb lors de mes déplacements, affaires ou loisir. Ma routine ne

change pas tout à coup, par magie, p.c.q. je ne suis pas chez moi !! Je me couche tôt, je me lève tôt et la plupart du temps, je quitte tôt comme la plupart de mes clients Airbnb, pour visiter la ville où je suis, ou y faire des activités. Il n'y a AUCUN lien entre le fait d'accueillir un locataire de court terme et le bruit. Surtout, quand on sait que ces plateformes de location fonctionnent avec des avis sur les clients autant que sur les hôtes, tout dérapage est sévèrement jugé et puni. Le même intervenant semblait tenter de justifier son point en mentionnant que cela n'amenait rien au quartier !?!? Bizarre, car mes voyageurs sont probablement l'un des moteurs économiques le plus puissants du secteur. Ils ne mangent pas au restaurant sur la 3e avenue un vendredi sur 2, mais bien presque tous les soirs. Ils prennent une bière à la Souche, achètent des souvenirs, discutent avec les voisins de leur culture, de leur pays, de ci et de ça... ce n'est rien ça ?! Bannir ou étouffer cette tendance n'aura que des impacts négatifs. Bien entendu, je suis pour un encadrement, mais logique. Pour le moment, on ne nous mentionne rien de précis concernant le nombre de loyers remis sur le marché, la perte de valeur des immeubles concernés, et on punit les propriétaires de certaines zones au profit d'une autre. À cet effet, on vient de nous refuser, sous prétexte de "gel", deux demandes de permis, à la suite d'un investissement majeur, qui sera perdu si ce règlement est accepté. Je demande donc une extension de délai concernant la mise en place de ce gel, et/ou un referendum sur la question quant au règlement à venir.

Intervention 135 : Bonjour les hébergements touristiques de type Airbnb devraient être interdits dans le quartier.

Intervention 136 : C'est à partir de mes travaux de recherche menés à titre de professeure à l'École de travail social et de criminologie de l'Université Laval que je souhaite formuler cet appui à la proposition de la Ville de Québec visant à resserrer l'encadrement de l'hébergement touristique commercial. Mes recherches, réalisées dans les quartiers centraux de Québec, dont le quartier Vieux-Limoilou, portent notamment sur les effets de la gentrification sur les ménages à faible revenu ainsi que sur les parcours de précarité résidentielle des locataires. Ces travaux montrent que les transformations en cours dans ces quartiers s'inscrivent dans des dynamiques de gentrification marquées par une hausse soutenue des loyers, une rareté croissante des logements à un prix réellement abordable et une pression accrue sur les ménages les plus vulnérables. Ces dynamiques entraînent des difficultés importantes d'accès au logement, mais aussi des déplacements, une instabilité résidentielle et une fragilisation des conditions de vie des personnes à plus faible revenu. Par ailleurs, mes recherches sur les parcours résidentiels mettent en évidence que ces situations ne relèvent pas d'événements isolés, mais d'un processus cumulatif. Les locataires composent avec une succession de difficultés — logement après logement — dans un contexte de rareté, de hausse des prix et de marges de manœuvre limitées. Cette précarité résidentielle s'articule à d'autres formes de précarité (revenu, emploi, statut, parcours de vie), contribuant à en intensifier les effets. Dans ce contexte, l'accroissement de l'hébergement touristique commercial apparaît comme l'une des causes importantes de la crise actuelle du logement pour les ménages à faible revenu. En retirant des logements du marché locatif résidentiel et en accentuant la pression à la hausse sur les loyers, ce phénomène contribue directement à réduire l'accès à des logements abordables et à exacerber les inégalités.

Au-delà de ses effets sur le marché du logement, l'expansion de l'hébergement touristique commercial transforme également les milieux de vie. Elle modifie la nature des services de proximité offerts dans les quartiers, en réduisant l'offre destinée aux résidents permanents et en limitant la capacité des populations à plus faible revenu de répondre à leurs besoins quotidiens.

Cette transformation des environnements de vie contribue à fragiliser davantage les conditions d'existence des ménages déjà vulnérables. Ces constats soulignent l'importance d'une intervention publique ferme afin de protéger l'accès au logement et de préserver les milieux de vie. À cet égard, il apparaît essentiel de limiter l'expansion de l'hébergement touristique commercial dans les quartiers les plus affectés, en particulier dans le Vieux-Limoilou. Dans ce quartier, la combinaison des pressions immobilières, des processus de gentrification et du développement de l'hébergement touristique accentue de manière significative les difficultés d'accès au logement et les transformations des services de proximité. Le resserrement de la réglementation proposé par la Ville de Québec constitue ainsi une mesure nécessaire pour soutenir l'accessibilité du logement, maintenir la diversité sociale des quartiers et protéger les conditions de vie des populations locales. Cet enjeu dépasse largement la seule question du tourisme : il renvoie à des enjeux fondamentaux de justice sociale et de droit au logement.

Intervention 137 : À titre de co-proprétaire et de résidante du quartier de Limoilou depuis près de 40 ans, je vous partage nos réflexions sur le projet de modification réglementaire quant à l'hébergement touristique. D'abord, il est important de préciser que nous sommes des citoyens qui ont à cœur la qualité de vie de notre milieu et comme propriétaires c'est dans le respect des obligations qui nous incombent que nous voulons contribuer à la vitalité, sous tous ses angles, de notre quartier. Le projet de règlement adopte une position trop coercitive et ne règlera pas la crise du logement, les besoins en logements sociaux vont demeurer. Il faut plutôt mettre en place une formule plus souple dont un nombre de quotas comme cela a été proposé, cela assurera un meilleur équilibre pour contribuer à dynamiser notre quartier. Nous tenons d'ailleurs à mentionner que nous sommes en accord que la protection de l'étage supérieur et le rez-de-chaussée, cela permet d'assurer une répartition harmonieuse dans le parc immobilier. Cependant attribuer la crise du logement à la conservation de quelques logements en hébergement touristique manque de nuances. Nous savons tous, qu'outre l'offre insuffisante, que le désengagement des paliers gouvernementaux, l'augmentation des personnes vivant seuls et l'immigration ont comme conséquence de multiplier le besoin de logements pour le même bassin de population. D'ailleurs, dans nos logements loués, 60 % de ceux-ci le sont par des personnes seules et nous avons un pourcentage en croissance de locataires de différentes nationalités. La 3^e avenue est actuellement en effervescence. Elle est attractive et plusieurs commerces, dont un grand nombre de restaurants, y ont ouvert leurs portes. Nous ne croyons pas que la viabilité des commerces puisse reposer exclusivement sur la population locale. À notre avis, les touristes y contribuent, ils sont sur place et consomment sur place. En ce sens, les commentaires recueillis auprès de nos clients confirment cet élément positif. Il n'a pas été abordé non plus que le fait d'opérer un logement touristique a des retombées économiques (autres que pour les commerces de proximité, etc.) également pour la Ville avec les montants additionnels de la taxe d'affaires qu'elle perçoit. Ces montants additionnels pourraient, peut être, être attribués à un fonds pour le logement social? Quant au manque de savoir-être attribué aux visiteurs, sachez que nous sommes également très sélectifs quant aux personnes que nous accueillons. D'une part, pour assurer la quiétude de nos locataires qui partagent l'immeuble et d'autre part, pour s'assurer que le logement ne subisse pas de méfaits et de bris non désirables. Nous croyons qu'une formule offrant plus de flexibilité serait plus appropriée et cela contribuera également à continuer de multiplier les retombées économiques pour la vitalité même du quartier.

Intervention 138 : Madame, Monsieur, Je me permets de vous écrire à titre de propriétaire d'un immeuble situé sur la 1^{re} Avenue dans le Vieux-Limoilou, dans le cadre de la consultation publique portant sur le retrait du zonage C10 d'hébergement touristique commercial (zone

19230Cb). J'ai acquis l'immeuble le 23 décembre 2025, à fort prix, en raison de son zonage stratégique, même s'il nécessitait d'importantes mises aux normes. Je comprends et partage les préoccupations de la Ville quant à la protection des logements résidentiels dans un contexte de crise du logement, c'est pourquoi j'ai mentionné à tous mes locataires que tous ceux qui désiraient rester étaient les bienvenus et que je ne demanderais à personne de partir contre son gré. Toutefois, je souhaite attirer votre attention sur une réalité de terrain qui mérite une distinction importante dans l'application de cette réglementation. Notre immeuble est déjà 100 % commercial et entièrement autorisé — il n'empiète pas sur les logements que la Ville veut protéger. Il est essentiel de souligner un point déterminant : notre immeuble dispose déjà de toutes les autorisations requises et est déjà entièrement à vocation commerciale. Nous ne convertissons aucun logement résidentiel occupé et ne retirons aucune unité du parc locatif. Autrement dit, notre projet ne vient en rien empiéter sur la protection des 128 logements résidentiels existants que la Ville cherche légitimement à préserver.

La préoccupation centrale de la réglementation — éviter la conversion de logements résidentiels en unités touristiques — ne s'applique tout simplement pas à notre situation. Nos deux demandes de permis en cours (la régularisation de l'unité au sous-sol et l'agrandissement arrière) sont des projets additifs, qui créent de la valeur sans soustraire un seul logement à la communauté. La 1^{re} Avenue n'est pas une rue résidentielle — c'est une artère commerciale mixte. La 1^{re} Avenue est caractérisée par une vocation commerciale établie de longue date. On y retrouve des commerces actifs : épicerie, entreprises de services, espaces d'entreposage commercial, et autres activités non résidentielles. Abolir le C10 sur cette artère ne protège pas des logements familiaux — cela prive plutôt des propriétaires d'un droit d'usage cohérent avec le tissu urbain existant, sans bénéfice réel pour la disponibilité de logements résidentiels dans le quartier. Le problème que la Ville cherche à résoudre — la conversion de logements résidentiels en unités touristiques — ne se pose pas de la même façon sur une artère à vocation mixte comme la 1^{re} Avenue.

De plus, la 1^{re} Avenue supporte un débit de circulation automobile significativement supérieur aux artères environnantes, ce qui confirme sa vocation de corridor commercial et mixte plutôt que résidentielle. Cette réalité physique renforce la pertinence d'y maintenir des usages commerciaux comme le C10, cohérents avec le caractère de l'artère. Des investissements majeurs consentis de bonne foi sur la base du zonage en vigueur. Dans le respect du cadre réglementaire actuel, j'ai engagé des investissements substantiels dans mon immeuble : 350 000 \$ en cours d'investissement dans la régularisation et l'aménagement d'une unité au sous-sol qui était non conformes au code du bâtiment et à la réglementation de la Ville. Permis C10 obtenus pour le rez-de-chaussée, le 2^e et le 3^e étage. Projet d'agrandissement arrière en cours d'évaluation (en demande de permis), estimé à 750 000 \$, incluant l'ajout d'une unité touristique, planifié en conformité avec le zonage actuel. Ces engagements financiers, totalisant plus d'un million de dollars, ont été pris sur la foi d'un cadre réglementaire existant. Un retrait du C10 constituerait une atteinte directe à la valeur de mon actif immobilier et rendrait non rentables des projets déjà en cours d'autorisation et d'exécution. Il s'agit d'un préjudice économique concret et documentable, que je ne suis pas seul à subir. Je ne suis pas seuls : plusieurs autres propriétaires de la 1^{re} Avenue, de la 3^e Avenue et du Chemin de la Canardière sont dans la même situation et vivent les mêmes préjudices. J'ai encouragé plusieurs autres propriétaires à vous écrire, car les conséquences directes de ce changement réglementaire constituent une réalité collective. Nous sommes prêts à nous exprimer conjointement et à documenter l'ampleur des investissements engagés de bonne foi sur ces artères. La décision

affecte un nombre significatif de projets en cours, ce qui mérite une analyse approfondie avant d'approuver le projet de changement de zonage.

Notre demande À la lumière de ce qui précède, et considérant que notre immeuble est déjà entièrement commercial et autorisé, sans incidence sur les 128 logements résidentiels visés par la protection de la Ville, nous demandons que nos deux demandes de permis en cours — la régularisation de l'unité au sous-sol et l'agrandissement arrière — soient autorisées en usage C10, conformément au cadre réglementaire en vigueur au moment de nos investissements. Je demeure disponible pour une rencontre ou pour fournir tout document complémentaire appuyant ma démarche. Rappelons que la consultation publique est l'occasion pour la Ville de prendre connaissance de réalités que les données agrégées ne capturent pas. Je vous invite à considérer la 1^{re} Avenue comme un cas distinct méritant une analyse individualisée. Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées,

Intervention 139 : Je suis favorable à la restriction proposée de l'hébergement touristique et la protection de logement. Bien qu'elle réponde à un besoin reconnu, l'offre d'hébergement touristique de type Airbnb associé au zonage C-10 et les importants revenus qu'elle génère peuvent cependant alimenter la spéculation immobilière et mettre une pression sur le logement locatif existant. La consultation citoyenne suggère que la spéculation immobilière affecte considérablement les petits propriétaires et commerçants, notamment ceux désirant reprendre des "verrues" urbaines et les rénover, au point où l'intégration d'offre d'hébergement touristique est devenue une part essentielle du montage financier de ces propriétaires pour assumer leurs coûts (ce qui en retour alimente d'autant plus la spéculation et la pression sur les logements). Bien que je sois sensible à ces commentaires et aux difficultés de petits commerçants de faire face aux coûts grandissants de rénovation et d'achat de bâtiments, l'hébergement touristique ne devrait jamais être une condition sine qua non de viabilité financière pour des commerçants. Je suis favorable à l'encadrement proposé de la fonction C-10, mais souhaiterais en contrepartie que la ville bonifie ses programmes d'aide financière à la rénovation d'immeubles et son aide aux petits propriétaires commerciaux souhaitant conserver une offre de logement abordable pour éviter le recours à l'hébergement touristique comme condition de viabilité financière.

Intervention 140 : Bonjour, Je suis propriétaire d'un immeuble sur la 3^e avenue, j'aimerais bien que l'on continue à recevoir des gens en location à court terme. Cela fait découvrir notre beau Limoilou à des gens qui viennent visiter notre belle ville et notre quartier... J'aimerais vous souligner que les commerçants de ce secteur ne vivent pas que des gens du quartier, ce sont les touristes qui favorisent les ventes du secteur. Vous savez comme moi que les résidents vont aux centres commerciaux pour faire leurs achats. Ils n'iront pas au Costco et autres restaurants. Les visiteurs encourageront nos commerces. Plusieurs personnes disent qu'il y a suffisamment d'hôtels à la haute ville, ces voyageurs n'iront pas à Limoilou pour aller souper ou faire leurs achats! Ils resteront dans le vieux Québec! Il faut faire connaître notre beau secteur de la ville!

Intervention 141 : La conversion de logements en unité touristique devrait être accompagnée d'une surtaxe touristique extraordinaire. Les recettes pourraient ensuite être appliquées pour réduire le fardeau fiscal des voisins qui subissent les partys

Intervention 142 : Je suis en faveur d'interdire les nouveaux Airbnb dans les zones résidentielles et d'encadrer plus strictement ceux qui existent déjà.

Intervention 143 : Zone Eugène Lamontagne, aucun respect des limitations de vitesse (40km), serait-il possible d'ajouter des dos-d'âne, ou trouver une solution pour limiter les excès ?

***Réponse de la Ville :** nous référons votre commentaire au 311.*

Intervention 144 : :-(

En annexe :

Intervention 145 : mémoire du conseil de quartier du Vieux-Limoilou

Intervention 146 : mémoire du Bureau d'animation et information logement

Intervention 147 : mémoire de la Table littorale Est

Intervention 148 : Miyagi bistro Thaï & sushis, Gestion Félix Lemieux inc., Félix Lemieux

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

27 juillet 2026

Rédigé par

Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques, Équipe de participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation

ANNEXES