Hébergement touristique commercial (Vieux-Québec) et contingentement des restaurants (Vieux-Port)

Projet Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3559

Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme aux fins de leur concordance au Plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3560

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 13003Md et 13034Md afin d'assurer sa concordance au plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 576

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 11005Mb, 11006Mb, 11007Mb, 11021Mb, 11022Mb, 11049Mb, 11057Mb, 11064Mb, 11092Mc, 11094Mc et 11100Mb, R.C.A.1V.Q. 577

Déposé au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

27 octobre 2026

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisée;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartiers Saint-Jean-Baptiste et Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire

Description du projet et principales modifications

La consultation publique de septembre 2026 porte sur de nouvelles règles visant à mieux encadrer l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec et ses abords. Ces modifications ont pour objectif de préserver le caractère résidentiel du quartier et de maintenir un équilibre entre la fonction résidentielle et l'activité touristique.

Selon les secteurs concernés, l'implantation de nouveaux établissements d'hébergement touristique commercial pourrait être interdite, limitée ou demeurer autorisée. Ces mesures visent notamment à améliorer la qualité de vie dans le Vieux-Québec, à favoriser la création de logements et à encourager le retour de résidentes et de résidents dans le quartier.

Par ailleurs, la Ville de Québec souhaite réviser les règles qui limitent le nombre de restaurants dans le secteur du Vieux-Port. Il est notamment proposé de retirer le contingentement applicable au groupe d'usages C20 Restaurant.

Cette modification vise à renforcer le dynamisme commercial de la rue Saint-Paul en favorisant une plus grande diversité d'établissements et en soutenant l'animation du domaine public. Elle a également pour objectif d'accroître la capacité d'adaptation du Vieux-Port à l'évolution des besoins de sa clientèle et des entreprises qui y exercent leurs activités.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=767

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1099

Seul le règlement R.C.A.1VQ 577 comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur les projets de modifications réglementaires – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) : 14 septembre 2026 à l'Hôtel de ville, 2, rue des Jardins
- Demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – Colline parlementaire : 14 septembre 2026, à l'Hôtel de ville, 2, rue des Jardins
- Demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste : 28 septembre 2026 au Centre culture et environnement Frédéric-Back, 870 avenue de Salaberry
- Consultation écrite : du 15 septembre au 5 octobre 2026 (21 jours)

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe I)

- Rapport de la consultation publique LAU du 14 septembre 2026
- Rapport de la demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – Colline parlementaire du 14 septembre 2026
- Rapport de la demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste du 28 septembre 2026
- Rapport de la consultation écrite du 15 au 5 octobre 2026 (21 jours)

Rétroaction de la consultation publique (voir les documents à l'annexe II)

Dans le cadre des consultations publiques tenues du 14 septembre au 5 octobre 2026, une préoccupation a été soulevée relativement au maintien de l'autorisation de 25% d'hébergement touristique commercial dans plusieurs immeubles situés dans le secteur de la place d'Youville.

Afin de tenir compte des préoccupations soulevées, notamment par le conseil de quartier, il est proposé de retirer la possibilité d'exercer l'usage C10 établissement d'hébergement touristique général dans les zones projetées 11104Md et 11116Md (aires d'affectations détaillées M_HM (2) et M_HM (10)). Les règlements R.V.Q. 3559 et 3560 sont modifiés en conséquence.

De plus, le règlement d'arrondissement a été modifié avant son adoption à la suite du dépôt d'une demande visant à soumettre les dispositions relatives à la zone 11092Mc à l'approbation de certaines personnes habiles à voter.

Conséquemment, il est proposé de modifier le Règlement R.C.A.1V.Q. 577 avant son adoption en retirant les modifications prévues à la zone 11092Mc, soit le retrait des usages du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général et de la norme particulière de cohabitation avec d'autres usages.

Annexe I : rapports de consultations

Hébergement touristique commercial (Vieux-Québec) et contingentement des restaurants (Vieux-Port)

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3559

Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme aux fins de leur concordance au Plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3560

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 13003Md et 13034Md afin d'assurer sa concordance au plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 576

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 11005Mb, 11006Mb, 11007Mb, 11021Mb, 11022Mb, 11049Mb, 11057Mb, 11064Mb, 11092Mc, 11094Mc et 11100Mb, R.C.A.1V.Q. 577

Activité de participation publique

Consultation publique

Date et heure

14 septembre 2026, à 19 h

Lieu

Hôtel de ville de Québec

2 rue des Jardins, salle de réception

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
3. Rappel par l'élue des changements apportés à l'hébergement touristique depuis les dernières années;
4. Mention que la consultation publique porte simultanément sur quatre projets de règlement venant du conseil municipal et du conseil d'arrondissement;
5. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la règlementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
6. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique;

7. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification est disponible sur place et en ligne;
8. Mention que seul le projet de Règlement R.C.A.1V.Q. 577 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire sont disponibles pour le public;
9. Présentation du projet de modification règlementaire par la personne-ressource;
10. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal et du conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

---

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartiers Saint-Jean-Baptiste et Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire

Description du projet et principales modifications

La consultation publique de septembre 2026 porte sur de nouvelles règles visant à mieux encadrer l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec et ses abords. Ces modifications ont pour objectif de préserver le caractère résidentiel du quartier et de maintenir un équilibre entre la fonction résidentielle et l'activité touristique.

Selon les secteurs concernés, l'implantation de nouveaux établissements d'hébergement touristique commercial pourrait être interdite, limitée ou demeurer autorisée. Ces mesures visent notamment à améliorer la qualité de vie dans le Vieux-Québec, à favoriser la création de logements et à encourager le retour de résidentes et de résidents dans le quartier.

Par ailleurs, la Ville de Québec souhaite réviser les règles qui limitent le nombre de restaurants dans le secteur du Vieux-Port. Il est notamment proposé de retirer le contingentement applicable au groupe d'usages C20 Restaurant.

Cette modification vise à renforcer le dynamisme commercial de la rue Saint-Paul en favorisant une plus grande diversité d'établissements et en soutenant l'animation du domaine public. Elle a également pour objectif d'accroître la capacité d'adaptation du Vieux-Port à l'évolution des besoins de sa clientèle et des entreprises qui y exercent leurs activités.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=767

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1099

Participation

Membre du conseil municipal

- Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants, membre du comité exécutif responsable du patrimoine, de la planification urbaine, du tourisme, et de la qualité de vie dans le Vieux-Québec

Personne-ressource de la Ville

- Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire
- Véronique Parisé, technicienne du bâtiment, Gestion du territoire
- Rose Pichette, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Relations citoyennes et de communications
- Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Relations citoyennes et de communications

Participation du public

- En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 160 personnes assistent à la rencontre (80 en salle et 80 en ligne)

Commentaires et questions du public

- **Intervention 1** : Une résidente de la rue Dalhousie se dit favorable à l'orientation visant à prioriser la vocation résidentielle dans les zones visées. Concernant le contingentement des restaurants dans le Vieux-Port, elle estime que le secteur en compte déjà un grand nombre. De plus, selon elle, l'offre de restauration est peu diversifiée. Le quartier a surtout besoin d'autres types de commerces de proximité répondant aux besoins de la population résidente.

- **Intervention 2** : Une résidente de la rue Sainte-Anne appuie l'initiative visant à favoriser le retour de résidentes et de résidents dans le Vieux-Québec. Son intervention porte sur la viabilité du quartier. Elle considère qu'il n'existe plus de période de tranquillité pour les personnes qui résident à proximité des hôtels. Les clients rentent tard en soirée, des personnes fouillent dans les poubelles durant la nuit à la recherche de canettes et, tôt le matin, les hôtels reçoivent des livraisons pour le service du déjeuner.

Afin de réduire le bruit, elle propose que les hôtels sortent leurs matières résiduelles le matin même des collectes et que les livraisons soient effectuées plus tard en matinée. Elle souhaite que le calme soit préservé entre 2 h et 9 h.

***Réponse de la Ville** : Il est possible de signaler des enjeux de matières résiduelle au 311 pour que l'établissement reçoive un avertissement ou soit sensibilisé.*

- **Intervention 3** : Un représentant des propriétaires de l'immeuble situé au 700, rue D'Youville, explique que des démarches sont en cours depuis 2024 afin de revoir la vocation de l'ancien immeuble de la Banque Royale. Il précise qu'il s'agit d'un immeuble de bureaux reconnu pour son intérêt patrimonial moderne, qui sera vacant à compter de décembre 2026.

  En 2024, la possibilité de convertir l'immeuble en logements a été étudiée. Toutefois, la structure du bâtiment et sa fenestration présentent des caractéristiques particulières qui compliquent une telle transformation. Le projet résidentiel a donc été abandonné en raison de plusieurs contraintes, notamment le nombre insuffisant de cases de stationnement, la fenestration limitée pour l'aménagement des chambres, l'impossibilité d'ajouter des balcons ainsi que les obligations associées à l'usage résidentiel. Selon lui, l'ensemble de ces contraintes rend difficile la réalisation d'un projet résidentiel attrayant et viable.

  Le projet envisagé consiste désormais à consacrer l'immeuble exclusivement à l'hébergement touristique. Le représentant reconnaît que la cohabitation entre les usages résidentiels et l'hébergement touristique peut être difficile, même lorsque ces usages sont répartis sur différents étages. À son avis, la formule prévoyant une répartition de 25 % de logements et de 75 % d'hébergement touristique soulève également des enjeux.

  Il rappelle que l'immeuble est actuellement occupé par des bureaux et que le projet n'entraînerait la perte d'aucun logement existant. Selon lui, les résidences de tourisme répondent aux besoins des familles souhaitant séjourner dans le Vieux-Québec. Il recommande donc de maintenir l'usage C10 Établissement d'hébergement touristique général sans condition dans la zone 11116Md. Un mémoire a été déposé.

  ***Réponse de la Ville** : Merci, nous notons votre recommandation.*

- **Intervention 4** : Un participant en ligne estime qu'il peut être pertinent de restreindre davantage le zonage applicable à l'hébergement touristique. Il souligne toutefois que l'efficacité de telles mesures dépend de leur application. Il mentionne que certaines annonces publiées sur Airbnb semblent afficher un numéro d'enregistrement de la CITQ invalide ou ne correspondant pas à l'établissement annoncé.

  Il demande comment la Ville repère les annonces non conformes et si les inspecteurs disposent d'outils technologiques permettant de croiser

automatiquement les annonces diffusées sur les plateformes d'hébergement, les numéros d'enregistrement de la CITQ et le zonage municipal, ou si ces vérifications sont réalisées manuellement. Il souhaite également savoir si la Ville envisage de mettre en place des mécanismes de détection proactive et automatisée plutôt que de s'appuyer principalement sur les plaintes.

***Réponse de la Ville** : Sans entrer en détail dans les mesures d'inspection, elles sont en constante évolution, la Ville effectue des vérifications, et elle est active sur le terrain. Concernant les numéros CITQ, ces derniers sont gérés par le Revenu Québec, vous pouvez les signaler auprès d'eux.*

- **Intervention 5** : Un participant en ligne, propriétaire d'un restaurant situé sur la rue Sous-le-Fort, pose deux questions. Il demande d'abord si le projet de règlement vise également les permis associés à l'usage C21 Débit d'alcool. Il souhaite ensuite savoir si la Ville considère cette initiative comme un projet pilote qui pourrait éventuellement être étendu à d'autres secteurs du Vieux-Québec.

  ***Réponse de la Ville** : L'usage C21 Débit d'alcool correspond aux bars. Bien que ces établissements fassent également l'objet d'un contingentement, le présent projet de règlement ne prévoit aucune modification à leur égard. En ce qui concerne le contingentement des restaurants, les changements proposés se limitent actuellement au secteur du Vieux-Port. La Ville n'a pas l'intention, pour le moment, de modifier les autres contingents en vigueur. Advenant une telle démarche, de nouvelles consultations publiques seraient tenues.*

- **Intervention 6** : Un participant en ligne souligne que la limite de 90 nuitées par année pour la location à court terme dans une résidence principale visait initialement à protéger l'offre de logements. Selon lui, cette règle contribue aujourd'hui à une hausse importante des tarifs de location touristique à Québec. Il estime qu'un hôte peut désormais rentabiliser son logement en 90 nuitées estivales autant qu'avec une location résidentielle à l'année.

  Il considère que cette situation entraîne deux conséquences. D'une part, elle rend la ville moins accessible aux touristes disposant d'un budget moyen. D'autre part, elle pourrait inciter certains propriétaires à laisser leur logement vacant pendant une grande partie de l'année plutôt que de le louer à long terme, malgré le contexte de pénurie de logements. Il demande si le conseil municipal évalue les effets de cette règle sur la vacance résidentielle hors saison et quelles mesures la Ville pourrait mettre en place afin d'éviter que des logements demeurent volontairement inoccupés pendant le reste de l'année.

  ***Réponse de la Ville** : La Ville précise que cette question concerne l'hébergement touristique collaboratif. Elle rappelle que ce type d'hébergement doit être exploité dans la résidence principale de la personne qui l'offre. Par conséquent, le logement ne devrait pas demeurer vacant durant le reste de l'année puisque le propriétaire ou l'occupant est tenu d'y résider.*

La Ville indique également qu'un certificat d'autorisation est requis et que le lieu d'hébergement touristique collaboratif doit correspondre à la résidence principale déclarée auprès de Revenu Québec. Lorsqu'un logement semble inoccupé alors qu'il est exploité à des fins d'hébergement touristique collaboratif, la situation peut être signalée aux autorités compétentes.

La Ville ajoute que l'interdiction de l'hébergement touristique collaboratif dans une zone donnée nécessiterait une modification réglementaire ainsi que la tenue des consultations publiques requises. Enfin, elle rappelle que son objectif est de maintenir un équilibre entre la fonction résidentielle et l'hébergement touristique à l'échelle de l'ensemble du territoire municipal.

- **Intervention 7** : Une résidente de la rue Saint-Paul déplore l'espace accordé aux terrasses de restaurants sur les rues Saint-Paul et Saint-Jean depuis la pandémie de COVID-19. Selon elle, les piétons doivent souvent se faufiler entre les clients et le personnel de service. Elle estime que la rue Saint-Paul compte déjà suffisamment de restaurants et que le Vieux-Port a davantage besoin de commerces de proximité répondant aux besoins de la population résidente.

  Elle souligne également les nuisances sonores associées aux différentes activités qui se déroulent dans le secteur, notamment celles liées aux restaurants, à l'animation près de la piscine, aux spectacles et aux feux d'artifice. À son avis, le Vieux-Québec accueille une concentration importante d'activités et d'événements par rapport aux autres secteurs de la ville.

  ***Réponse de la Ville** : Premièrement, aucune modification au contingentement des restaurants n'est prévue sur la rue Saint-Jean dans le cadre du présent projet. Deuxièmement, les mesures proposées pour valoriser la fonction résidentielle visent également à favoriser une plus grande diversification de l'offre commerciale dans le Vieux-Québec. La Ville travaille notamment à encourager le retour de commerces de proximité dans le secteur, dont un projet d'épicerie à l'intersection de la rue Saint-Jean et de la côte du Palais.*

- **Intervention 8** : Un résident du faubourg Saint-Jean-Baptiste, membre d'une coopérative d'habitation, salue les mesures visant à favoriser la fonction résidentielle dans le secteur. Il indique que sa coopérative a dû adopter une politique encadrant la sous-location. Selon lui, l'hébergement touristique à court terme génère de nombreux va-et-vient, entraîne des problématiques liées à la gestion des matières résiduelles et contribue à la hausse des loyers. Il demande pourquoi la Ville souhaite permettre l'hébergement touristique à la place D'Youville et derrière l'immeuble de Radio-Canada alors qu'elle pourrait l'interdire.

  ***Réponse de la Ville** : Il est proposé que la zone 11003Md, située derrière l'immeuble de Radio-Canada, conserve l'usage C10 Établissement d'hébergement touristique général, puisque l'immeuble a été conçu à cette fin. Actuellement, celui-ci accueille à la fois des logements et des activités d'hébergement touristique commercial.*

C'est pourquoi cet usage serait maintenu pour cet immeuble, alors qu'il serait retiré des autres immeubles situés du même côté du boulevard Honoré-Mercier.

- **Intervention 9** : Un participant en ligne, propriétaire d'un restaurant sur la rue Saint-Pierre, explique qu'il a choisi d'y établir son commerce en 2016 en raison du caractère distinctif de la rue et de l'existence du contingentement. Bien qu'il ne se dise pas préoccupé par la concurrence, il craint que le retrait du contingentement entraîne une augmentation importante du nombre de restaurants et de bars, transformant ainsi le secteur à l'image de la Grande Allée. Selon lui, la rue Saint-Pierre et le Vieux-Port risqueraient alors de perdre une partie de leur caractère. Il estime que le contingentement avait été mis en place pour de bonnes raisons.

  ***Réponse de la Ville** : La Ville précise que, avec ou sans contingentement, elle ne peut pas encadrer le type de restaurant qui s'établit dans un secteur donné. Elle rappelle que le contingentement a été instauré dans les années 1990. Depuis une dizaine d'années, cette mesure a toutefois été retirée dans plusieurs secteurs, notamment sur certaines portions des quartiers Saint-Jean-Baptiste et Saint-Roch, ainsi que sur les avenues Maguire et Saint-Joseph.*

- **Intervention 10** : Un propriétaire de résidences de tourisme commercial dans le quartier Saint-Roch et président de la nouvelle association des résidences de tourisme de Québec se dit généralement favorable aux orientations de la Ville de Québec en matière d'hébergement touristique et de protection des milieux résidentiels.

  Il souligne que les deux immeubles dont il est copropriétaire sont de construction récente et situés sur le boulevard Charest, à proximité de Lauberivière, dans un secteur qu'il juge moins attrayant pour l'habitation résidentielle. Selon lui, sans l'offre de 160 résidences de tourisme que comptent ces deux immeubles, une partie de la demande se reporterait vers l'hébergement touristique illégal, ce qui pourrait entraîner le retrait de logements du marché résidentiel.

  Il insiste également sur le fait que ces 160 résidences de tourisme sont assujetties à la taxation commerciale, laquelle constitue, selon lui, un facteur dissuasif. Il ajoute que la formule de copropriété touristique permet de mettre en place des règles internes visant à limiter les nuisances.

  Il mentionne également que la présente consultation suscite des inquiétudes chez les propriétaires et copropriétaires concernés, puisqu'il n'était pas clair pour eux si les changements proposés s'appliquaient également au quartier Saint-Roch. Selon lui, les propriétaires et copropriétaires de résidences de tourisme souhaitent bénéficier d'une plus grande prévisibilité quant à l'encadrement réglementaire.

Enfin, il suggère de cibler, par le zonage, certains immeubles non résidentiels pouvant être revalorisés à des fins d'hébergement touristique, notamment selon la formule de la copropriété touristique. Il indique qu'il prévoit déposer deux mémoires dans le cadre de la consultation écrite.

- **Intervention 11** : Un résident du Vieux-Québec affirme qu'il ne souhaite pas voir le quartier se « disneyifier » et souligne l'importance d'augmenter la population résidente. Selon lui, le Vieux-Québec est un joyau qui ne doit pas devenir une coquille vide. Il estime que les changements proposés sont cohérents avec cet objectif.

  Il rappelle que le Vieux-Québec comptait 7 241 résidents intramuros en 1941, comparativement à environ 2 300 en 2021. Il s'interroge sur les raisons de cette diminution. Comme le cadre bâti est essentiellement complété, il considère qu'un changement de vocation de certains immeubles sera nécessaire pour accroître la population résidente.

  ***Réponse de la Ville** : La Ville convient qu'il existe peu de terrains vacants dans le quartier pouvant accueillir de nouveaux projets résidentiels. Elle rappelle avoir acquis plusieurs immeubles au cours des dernières années dans le but de favoriser le retour de résidentes et de résidents dans le Vieux-Québec, notamment l'ancienne école Saint-Louis-de-Gonzague et l'îlot Saint-Vincent-de-Paul.*

- **Intervention 12** : Un participant en ligne remercie la Ville pour la démarche entreprise et se réjouit de la proposition visant à retirer le contingentement des restaurants. Il explique qu'à titre d'entrepreneur, il souhaite offrir un concept alimentaire différent, comprenant notamment des crèmes glacées, des sandwichs au fromage grillé, des desserts glacés et des chocolats chauds. Selon lui, le contingentement actuel l'empêche d'aménager des places assises pour sa clientèle, alors que son établissement s'apparente davantage à une crèmerie qu'à un restaurant.

- **Intervention 13** : Synthèse des commentaires et questions reçus en ligne. Trois personnes se disent préoccupées par les répercussions possibles de la levée du contingentement des restaurants sur le stationnement, la circulation ainsi que les nuisances associées aux événements tenus dans le secteur.

  ***Réponse de la Ville** : Aucun professionnel du transport n'est présent à la séance pour répondre à cette question.*

- **Intervention 14** : Richard Samson, directeur de la SDC du Vieux-Port, rappelle les défis que présentent certains bâtiments patrimoniaux du secteur pour l'implantation d'activités commerciales. Il mentionne l'arrivée prochaine de deux établissements hôteliers dans le cadre de projets conformes à la réglementation. Selon lui, ces bâtiments vacants n'étaient pas viables financièrement à des fins résidentielles et auraient continué à se détériorer sans projet de requalification.

Il souhaite également rassurer les résidentes et les résidents quant à l'éventuelle arrivée de grandes chaînes de restauration rapide. À son avis, ce type d'établissement présente peu d'intérêt pour le Vieux-Port, puisqu'il repose généralement sur un modèle axé sur le service à l'auto.

Il ajoute que l'ouverture d'un restaurant nécessite des investissements importants et que plusieurs des locaux actuellement vacants ne se prêtent pas facilement à cet usage. Il doute donc qu'une levée du contingentement entraîne une surenchère ou une offre excessive de restaurants dans le secteur. Selon lui, l'assouplissement proposé permettrait plutôt à des restaurateurs déjà établis et prospères de prendre de l'expansion.

Il conclut en soulignant la diversité de l'offre de restauration dans le Vieux-Port ainsi que les distinctions obtenues par plusieurs établissements du secteur. La SDC du Vieux-Port se dit donc favorable à la levée du contingentement, tout en prenant acte des préoccupations exprimées concernant le bruit, la circulation et les terrasses.

- **Intervention 15** : Un résident de la rue Saint-Paul, président d'un syndicat de copropriété situé dans la zone 11006Mb, indique que, dans son immeuble, cinq des sept locaux commerciaux sont maintenant occupés par des établissements d'hébergement touristique. Il soulève des enjeux de cohabitation avec cet usage, alors que l'hébergement touristique avait déjà été interdit dans les unités résidentielles des étages supérieurs.

  Il estime qu'il est injuste que sa copropriété doive composer avec l'implantation d'établissements d'hébergement touristique en raison de la vocation commerciale de l'immeuble, alors que les copropriétaires avaient choisi d'interdire cet usage dans les parties résidentielles. Il ajoute que les règlements de copropriété sont difficiles à modifier puisqu'une majorité qualifiée est généralement requise.

  Il souhaite obtenir un soutien à cet égard et rappelle que le va-et-vient constant de touristes affecte la qualité de vie des résidentes et des résidents de l'immeuble. Il s'interroge également sur la possibilité de contingenter davantage l'hébergement touristique commercial. Enfin, il est d'avis que la rue Saint-Paul compte déjà un nombre suffisant de restaurants.

  ***Réponse de la Ville** : La Ville prend note de la recommandation visant à retirer l'usage d'hébergement touristique commercial de la zone 11006Mb.*

- **Intervention 16** : Michel Masse, représentant du comité citoyen du Vieux-Québec, indique que son organisme est favorable aux modifications proposées concernant l'hébergement touristique commercial, à l'exception des deux zones de la place D'Youville où une proportion de 25 % d'hébergement touristique serait autorisée.

  Selon lui, l'hébergement touristique devrait être complètement retiré de ces deux zones afin de prioriser la réalisation de projets résidentiels et ainsi favoriser l'arrivée de nouveaux résidents dans le quartier. Il souligne que ces immeubles ne sont pas

les seuls bâtiments de bureaux susceptibles d'être reconvertis et qu'il n'est pas souhaitable que leur requalification se traduise uniquement par la création de nouveaux établissements d'hébergement touristique.

Il rappelle également qu'un projet résidentiel est évoqué depuis plusieurs années pour ce secteur. À son avis, il ne faudrait donc pas permettre une proportion de 25 % d'hébergement touristique dans ces zones.

En ce qui concerne le contingentement des restaurants, il se dit surpris de la proposition de le retirer, rappelant que des restaurateurs s'étaient auparavant opposés au volet restauration du projet du QG sur la rue Saint-Jean. Il estime également qu'il ne faudrait pas que la rue Saint-Paul évolue de façon similaire à la rue Saint-Jean en favorisant une concentration de commerces de même nature. Selon lui, il existe probablement des mécanismes permettant de répondre à des situations particulières, comme l'agrandissement d'un restaurant existant, sans pour autant abolir complètement le contingentement.

***Réponse de la Ville** : La Ville précise que le contingentement est une mesure complexe à administrer. Une liste d'attente est actuellement en vigueur, de sorte qu'il pourrait être délicat ou inéquitable d'autoriser l'agrandissement d'un restaurant existant alors que d'autres projets conformes sont déjà en attente d'une autorisation.*

- **Intervention 17** : Un participant en ligne demande si, au-delà du ciblage de certaines zones où l'hébergement touristique serait restreint ou retiré, la Ville dispose d'une évaluation du potentiel de développement résidentiel permanent de ces secteurs. Il souhaite également connaître les critères ayant servi à délimiter les zones visées.

  Selon lui, les enjeux liés à l'hébergement touristique dans le secteur découlent davantage de la concentration de l'offre entre les mains de quelques grands groupes ou promoteurs que de la location accessoire effectuée par des résidents de façon occasionnelle.

  Par ailleurs, il souligne que le secteur de la restauration évolue dans un contexte de marges bénéficiaires restreintes. Il s'interroge sur la pertinence de favoriser cet usage plutôt que d'encourager une plus grande mixité et complémentarité commerciales, tout en réduisant le fardeau fiscal qui se répercute sur les loyers et qui, selon lui, peut limiter, voire empêcher, l'émergence de nouveaux commerces.

  ***Réponse de la Ville** : La Ville indique que le premier critère utilisé a été l'identification des zones présentant un potentiel de redéveloppement résidentiel, notamment les secteurs comprenant des stationnements, des immeubles de bureaux ou des bâtiments vacants. L'objectif était d'y privilégier l'implantation de nouveaux logements.*

Le deuxième critère consistait à éviter de rendre dérogatoires les établissements d'hébergement touristique déjà en activité. C'est pourquoi certaines limites de zones ont été ajustées afin de permettre à ces établissements de poursuivre leurs activités de plein droit.

Enfin, la situation particulière du secteur de la place D'Youville a constitué un troisième critère d'analyse. La Ville souhaitait y maintenir une certaine mixité des usages en raison de l'attractivité du secteur et de son accessibilité.

- **Intervention 18** : Un participant en ligne indique être en accord avec les propos du propriétaire du Matto. Selon lui, plutôt que d'augmenter le nombre de restaurants sur la rue concernée, il serait préférable de favoriser leur implantation à proximité du fleuve, notamment dans les secteurs de l'Oasis, de l'Espace 400e, du Musée de la civilisation, de la Gare du Palais et de l'Agora.

- **Intervention 19** : Une participante en ligne se prononce en faveur du maintien du contingentement des restaurants. Elle souligne l'importance de préserver et de développer les commerces de proximité afin d'attirer davantage de résidentes et de résidents dans le quartier.

  Propriétaire d'un gîte situé dans un immeuble patrimonial de la rue Sainte-Ursule, elle mentionne que la limite actuelle de trois chambres restreint la rentabilité de son établissement. Elle demande pourquoi il ne serait pas possible d'autoriser jusqu'à cinq chambres afin de soutenir les propriétaires occupants de gîtes qui assurent l'entretien et la mise en valeur de bâtiments patrimoniaux.

  ***Réponse de la Ville** : La Ville indique que, dans le cadre de la démarche financée par la subvention reçue pour l'encadrement de l'hébergement touristique, une réflexion est également en cours concernant les gîtes et les établissements de type bed and breakfast.*

- **Intervention 20** : Un résident du secteur de la rue Garneau estime que la principale problématique du quartier est liée aux établissements de type Airbnb ainsi qu'aux matières résiduelles laissées dans les rues de façon récurrente. Selon lui, cette situation nuit à la qualité de vie du secteur. Il mentionne que certains immeubles de cinq logements comptent deux unités exploitées à des fins d'hébergement touristique, tandis que les autres logements demeurent vacants. Il affirme qu'une cinquantaine d'établissements de type Airbnb sont présents dans ce secteur, bien que l'usage C10 Établissement d'hébergement touristique général n'y soit pas autorisé. Il souhaite obtenir des explications à ce sujet.

  ***Réponse de la Ville** : La Ville indique que les inspecteurs responsables de la gestion du territoire et ceux chargés de la gestion des matières résiduelles collaborent dans ce secteur. Elle précise que l'hébergement touristique commercial n'y est pas autorisé. Toutefois, l'hébergement touristique collaboratif peut y être exercé jusqu'à 90 jours par année, conformément à la réglementation en vigueur. Ces logements doivent également constituer la résidence principale de leur occupant pour le reste de l'année.*

- **Intervention 21** : Un copropriétaire du Syndicat de copropriété des Glacis souligne les enjeux liés au stationnement dans le secteur. Il mentionne également que les nombreux événements qui s'y déroulent ont des répercussions sur la mobilité. Selon lui, les débarcadères sont déjà fortement sollicités et le stationnement de la place D'Youville offre de moins en moins de cases disponibles.

  Il exprime des préoccupations quant à un possible engorgement du secteur advenant la réalisation des projets de redéveloppement envisagés, qu'ils soient à vocation résidentielle ou destinés à l'hébergement touristique commercial.

- **Intervention 22** : Un participant en ligne souhaite connaître la méthodologie ayant mené à l'adoption du moratoire. Il demande quels critères, données et analyses ont été utilisés pour soutenir cette démarche et comment la Ville est parvenue aux conclusions présentées.

  Réponse de la Ville *: La Ville précise que le moratoire s'applique à l'ensemble des zones du Vieux-Québec et de Saint-Jean-Baptiste où l'usage était autorisé, et ce, pendant la durée de la réflexion en cours. Elle indique également qu'un exercice similaire a déjà été réalisé dans d'autres secteurs de la ville.*

Nombre d'interventions

22 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Gestion du territoire, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, au conseil municipal, et au conseil de l'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

21 septembre 2026

Réalisé par

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Relations citoyennes et de communications

Hébergement touristique commercial (Vieux-Québec) et contingentement des restaurants (Vieux-Port)

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3559

Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme aux fins de leur concordance au Plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3560

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 13003Md et 13034Md afin d'assurer sa concordance au plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 576

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 11005Mb, 11006Mb, 11007Mb, 11021Mb, 11022Mb, 11049Mb, 11057Mb, 11064Mb, 11092Mc, 11094Mc et 11100Mb, R.C.A.1V.Q. 577

Activité de participation publique

Opinion du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire

Date et heure

14 septembre 2026, à 19 h

Lieu

Hôtel de ville de Québec

2 rue des Jardins, salle de réception

Déroulement de l'activité

1. Consultation publique en fonction de la LAU (autre document);
2. Questions et commentaire des administrateurs du conseil de quartier;
3. Vote des administrateurs du conseil de quartier sur deux thèmes :
   - Hébergement touristique commercial
   - Contingentement des restaurants dans le Vieux-Port.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal et du conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

---

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire

Description du projet et principales modifications

La consultation publique de septembre 2026 porte sur de nouvelles règles visant à mieux encadrer l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec et ses environs. Ces changements ont pour objectif de préserver le caractère résidentiel du quartier et de maintenir un équilibre avec l'activité touristique.

Selon les secteurs, l'implantation de nouveaux établissements d'hébergement touristique commercial pourrait être interdite, limitée ou continuer d'être autorisée. Ces mesures visent notamment à améliorer la qualité de vie dans le Vieux-Québec, à soutenir la création de logements et à favoriser le retour de personnes résidant dans le quartier.

Par ailleurs, la Ville de Québec souhaite réviser les règles limitant le nombre de restaurants dans le secteur du Vieux-Port. Il est notamment proposé de retirer le contingentement applicable au groupe d'usages C20 Restaurant.

Cette modification vise à renforcer le dynamisme commercial de la rue Saint-Paul en favorisant une plus grande diversité d'établissements et en soutenant l'animation du domaine public. Elle permettrait également d'accroître la capacité d'adaptation du Vieux-Port aux besoins évolutifs de sa clientèle et des entreprises qui y exercent leurs activités.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=767

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1099

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Thomas Arsenault
- Claudia Bennicelli
- Farrah Bérubé, vice-présidente
- Gabriel Dion-Deblois
- Jocelyn Gilbert, président
- Eymie Labbé

- Mathieu Laroche Casavant, secrétaire
- Marie-Laure Le Duff
- Nadia Leclerc, trésorière

Membre du conseil municipal

- Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants, membre du comité exécutif responsable du patrimoine, de la planification urbaine, du tourisme, et de la qualité de vie dans le Vieux-Québec

Personne-ressource de la Ville

- Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire
- Véronique Parisé, technicienne du bâtiment, Gestion du territoire
- Rose Pichette, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Relations citoyennes et de communications
- Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Relations citoyennes et de communications

Participation du public

- En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 160 personnes assistent à la rencontre (80 en salle et 80 en ligne)

Résolution du conseil de quartier pour l'hébergement touristique commercial

ATTENDU QUE l'administration municipale de la Ville de Québec affiche la volonté politique ferme de freiner la prolifération de l'hébergement touristique commercial afin de favoriser l'arrivée de 500 nouveaux résidents permanents dans le Vieux-Québec;

ATTENDU QUE le quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire traverse une crise démographique, marquée par une baisse constante de sa population, menaçant la survie même du tissu social;

ATTENDU QUE la Ville de Québec a mis en place, en 2026, un moratoire strict sur les nouveaux permis d'hébergement touristique commercial de type Airbnb dans le quartier historique afin de protéger le droit au logement et de freiner la spéculation immobilière;

ATTENDU QUE la Ville a démontré une volonté claire et déployé des efforts notables depuis 2024, notamment par l'élimination de certains secteurs de la zone C10, et qu'elle poursuit toujours des actions en ce sens; il demeure toutefois impératif qu'elle maintienne et intensifie ces efforts;

ATTENDU QUE la proposition actuelle de la Ville visant à autoriser un quota de 25 % d'hébergement touristique commercial dans le projet de reconversion des tours de la place D'Youville va à l'encontre des objectifs de repeuplement et risque d'ouvrir la voie à une occupation entièrement touristique, sous diverses formes et difficile à contrôler;

ATTENDU QUE les autorités de la Ville ont, à plus d'une reprise, rassuré les citoyens préoccupés par la transformation des tours à bureaux de la place D'Youville en s'engageant formellement à ce qu'aucun usage d'hébergement touristique ne soit autorisé dans ces projets;

ATTENDU QUE la Ville de Québec éprouve des difficultés à contrôler et à endiguer l'hébergement de type Airbnb illégal sur son territoire, notamment en raison des délais administratifs et judiciaires requis pour faire respecter sa réglementation;

ATTENDU QUE l'offre actuelle d'hébergement touristique dans le secteur est largement suffisante lorsque l'on tient compte de l'ensemble des hôtels, auberges, gîtes (B&B), chambres d'hôtes et locations de type Airbnb, qu'elles soient légales ou non;

ATTENDU QUE l'atteinte d'un objectif de 100 % résidentiel nécessite une mobilisation maximale de toutes les ressources disponibles et que la Ville doit, à cette fin, utiliser pleinement les leviers politiques, réglementaires et financiers ainsi que les programmes accessibles aux échelles municipale, provinciale et fédérale;

ATTENDU QUE les résidents du secteur sont privés de la possibilité de demander l'approbation référendaire de ces modifications en raison du Programme particulier d'urbanisme de la colline Parlementaire, qui inclut le secteur de la place D'Youville;

ATTENDU QUE la modification de zonage proposée en octobre 2024 prévoyait des orientations claires visant à diriger le développement hôtelier et l'hébergement touristique vers des secteurs stratégiques situés à l'extérieur du Vieux-Québec historique, notamment la périphérie de l'aéroport et les axes desservis par le tramway, plutôt que d'accroître la pression sur le secteur historique.

IL EST RÉSOLU :

1. **DE REJETER FERMEMENT** la proposition de règlement de la Ville de Québec visant à autoriser une proportion de 25 % d'hébergement touristique commercial dans les projets de la place D'Youville;

2. **D'EXIGER** de l'administration municipale qu'elle fixe à 0 % la proportion d'hébergement touristique commercial pour l'ensemble des projets, conformément aux engagements verbaux pris par les élus auprès des citoyens;

3. **DE RECOMMANDER** que les 25 % d'espaces visés soient entièrement convertis en logements abordables, familiaux ou étudiants afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de repeuplement du quartier, ou qu'ils soient réservés à des bureaux et à des services professionnels légers (cliniques, espaces de cotravail, services de proximité) favorisant une activité économique permanente dans le secteur;

4. **DE SALUER** les démarches entreprises par la Ville depuis 2024 en vue de réduire la zone C10, tout en lui demandant formellement de poursuivre et de maintenir ces efforts à court, à moyen et à long terme;

5. **D'ENJOINDRE** la Ville de Québec à déployer pleinement tous les leviers et programmes accessibles aux échelles municipale, provinciale et fédérale afin de favoriser la réalisation d'un projet à vocation entièrement résidentielle sur ce site;

6. **DE PRENDRE ACTE** de la saturation de l'offre d'hébergement touristique dans le secteur, y compris l'offre hôtelière ainsi que les établissements de type Airbnb, qu'ils soient légaux ou illégaux, et d'enjoindre la Ville à renforcer les mécanismes de contrôle et d'application de la réglementation en accélérant les recours appropriés lorsque cela est possible;

7. **D'ENCOURAGER** la Ville de Québec à orienter prioritairement le développement hôtelier et l'hébergement touristique vers des secteurs situés à l'extérieur du quartier, notamment à proximité de l'aéroport et des axes desservis par le tramway, conformément aux orientations présentées dans le cadre de la modification de zonage proposée en octobre 2024.

Recommandation du conseil de quartier pour l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec

À la majorité, le conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire recommande au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de modifier les projets de règlement R.V.Q. 3559 et R.V.Q. 3560 en retirant l'usage C10 Hébergement touristique des zones 11104Md et 11116Md, plutôt qu'en y autorisant la proportion de 25 % proposée. Le conseil de quartier recommande par ailleurs l'ensemble des autres modifications proposées en matière d'hébergement touristique.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	**Nombre de votes**	
A.	**0**	**Accepter la demande** Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver les projets de modifications à la réglementation d'urbanisme
B.	**0**	**Refuser la demande** Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver les projets de modifications à la réglementation d'urbanisme
C.	**8**	**Autre demande** Retirer l'usage C10 Hébergement touristique des zones 11104Md et 11116Md (plutôt que le 25% proposé)
D.	**1**	**Autre demande** Retirer l'usage C10 Hébergement touristique de l'ensemble des zones où il est autorisé pour que tu les établissements légaux poursuivent leurs activités sous droits acquis.
Abstention	**0**	
TOTAL	**9**	

Recommandation du conseil de quartier pour le contingentement des restaurants dans le Vieux-Port

À la majorité, le conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de modifier le projet de règlement R.C.A.1V.Q. 577 afin d'augmenter le nombre de commerces autorisés par zone plutôt que de supprimer le contingentement.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	**Nombre de votes**	
A.	**0**	**Accepter la demande** Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver les projets de modifications à la réglementation d'urbanisme
B.	**0**	**Refuser la demande** Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver les projets de modifications à la réglementation d'urbanisme
C.	**9**	**Autre demande** Revoir à la hausse le nombre de commerces autorisé par zone plutôt que de retirer le contingentement
Abstention	**0**	
TOTAL	**9**	

Commentaires et questions des administrateurs du conseil de quartier

- **Intervention 1** : Une administratrice demande au promoteur du projet de la Banque Royale de la place D'Youville pourquoi il ne considère pas les suites comme des logements résidentiels. Elle cite en exemple des immeubles de New York qui ne disposent pas de balcons. Elle se désole qu'au nom de la rentabilité, on en vienne à convertir tous les immeubles en établissements d'hébergement touristique.

  ***Réponse du promoteur** : Il indique avoir déjà réalisé des projets de conversion résidentielle d'immeubles de bureaux ou d'entrepôts. La configuration de certains bâtiments le permet, comme ce fut le cas de l'ancien immeuble de la CNESST, mais celui de la place D'Youville présente des contraintes liées à sa fenestration et à sa valeur patrimoniale. Il pourrait y aménager de grands logements de type 3½, mais estime qu'ils seraient difficiles à louer en raison de leur coût élevé. L'hébergement touristique soulève moins d'enjeux en matière d'aménagement, notamment en ce qui concerne les chambres à éclairage indirect. Le projet hôtelier*

exerce également moins de pression sur le stationnement du voisinage, puisqu'il prévoit 40 cases pour 113 unités. De plus, le financement de projets résidentiels peut être plus complexe lorsque le nombre de cases de stationnement est insuffisant. Il rappelle enfin que le projet permet de préserver des éléments architecturaux de grande qualité.

- **Intervention 2** : Une administratrice demande si la Ville dispose d'indicateurs relatifs au surtourisme. Elle suggère notamment le ratio entre le nombre de résidents et le nombre d'unités d'hébergement touristique.

  ***Réponse de la Ville** : La Ville ne dispose pas d'un indicateur chiffré unique, mais elle assure un suivi de ces différentes données. Québec siège au conseil d'administration de l'Organisation des villes du patrimoine mondial, ce qui lui permet de se comparer à d'autres villes patrimoniales. Selon la Ville, Québec ne figure pas parmi les cas les plus problématiques. Elle s'inspire toutefois des mesures mises en place ailleurs afin de favoriser la présence résidentielle à l'intérieur des fortifications, la mobilité durable et les commerces de proximité. La Ville rappelle également qu'il s'agit de la deuxième intervention visant à réduire le nombre de zones où l'hébergement touristique est autorisé dans le quartier.*

- **Intervention 3** : Une administratrice témoigne des difficultés rencontrées par les jeunes familles qui souhaitent se loger dans le quartier. Les logements disponibles sont peu nombreux, très coûteux et rarement adaptés aux besoins des familles. L'offre se compose principalement de lofts.

- **Intervention 4** : Une administratrice se demande s'il serait possible d'augmenter le nombre de restaurants autorisés dans les zones contingentées ou de permettre l'agrandissement des établissements existants plutôt que de supprimer le contingentement. Elle craint une multiplication excessive des restaurants alors que le secteur en compte déjà un grand nombre.

- **Intervention 5** : Un administrateur demande si la Ville pourrait retirer l'usage C10 Hébergement touristique de l'ensemble du quartier. Il souhaite également savoir pourquoi certaines zones, notamment celles du palais de justice et de la SAAQ, conservent cet usage.

  ***Réponse de la Ville** : Si l'usage C10 était retiré de toutes les zones, les établissements existants bénéficieraient de droits acquis, mais ne pourraient plus être agrandis. Une telle mesure aurait pour effet de geler entièrement le développement de cette activité dans le quartier. La Ville indique rechercher un équilibre entre les vocations touristique et résidentielle. Elle souligne que la demande pour l'hébergement touristique demeure importante et que, si elle n'est pas satisfaite légalement, elle risque de se déplacer vers l'illégalité, avec des impacts potentiellement plus importants sur les milieux de vie. Quant à la zone de la SAAQ, la Ville invite à se demander si un usage résidentiel y est réellement souhaitable et réalisable.*

Réaction de l'administrateur : Il conclut que cette approche vise donc à éviter un surcroît de travail administratif.

Réponse de la Ville *: La Ville répond que ce n'est pas le cas et rappelle que le contrôle de l'hébergement touristique illégal demeure particulièrement complexe. Elle ajoute que rien ne l'empêche d'exclure d'autres zones à l'avenir. Elle précise enfin qu'à la suite des modifications récentes, il reste très peu d'endroits dans le quartier où de nouveaux projets d'hébergement touristique peuvent être réalisés.*

- **Intervention 6** : Le président résume, dans ses propres mots, les préoccupations régulièrement soulevées au conseil de quartier ainsi que les principaux éléments de la résolution lue par Marie-Laure Le Duff, proposée par Mathieu Laroche Casavant et appuyée par Claudia Bennicelli. La résolution a été adoptée à l'unanimité et figure au début du présent rapport.
  [Le conseil de quartier demande la tenue d'un huis clos avant de procéder au vote.]

Nombre d'interventions

6 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Gestion du territoire, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, au conseil municipal, et au conseil de l'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

29 septembre 2026

Réalisé par

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Relations citoyennes et de communications

Hébergement touristique commercial (Saint-Jean-Baptiste)

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3559

Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme aux fins de leur concordance au Plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3560

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 13003Md et 13034Md afin d'assurer sa concordance au plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 576

Activité de participation publique

Opinion du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste

Date et heure

28 septembre 2026, à 20 h

Lieu

Centre culture et environnement Frédéric-Back

870, avenue De Salaberry, salle 322

Déroulement de l'activité

1. Présentation des modifications proposées au PPU;
2. Questions et commentaire de l'assistance et des administrateurs du conseil de quartier;
3. Vote des administrateurs du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal et du conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

---

Projet

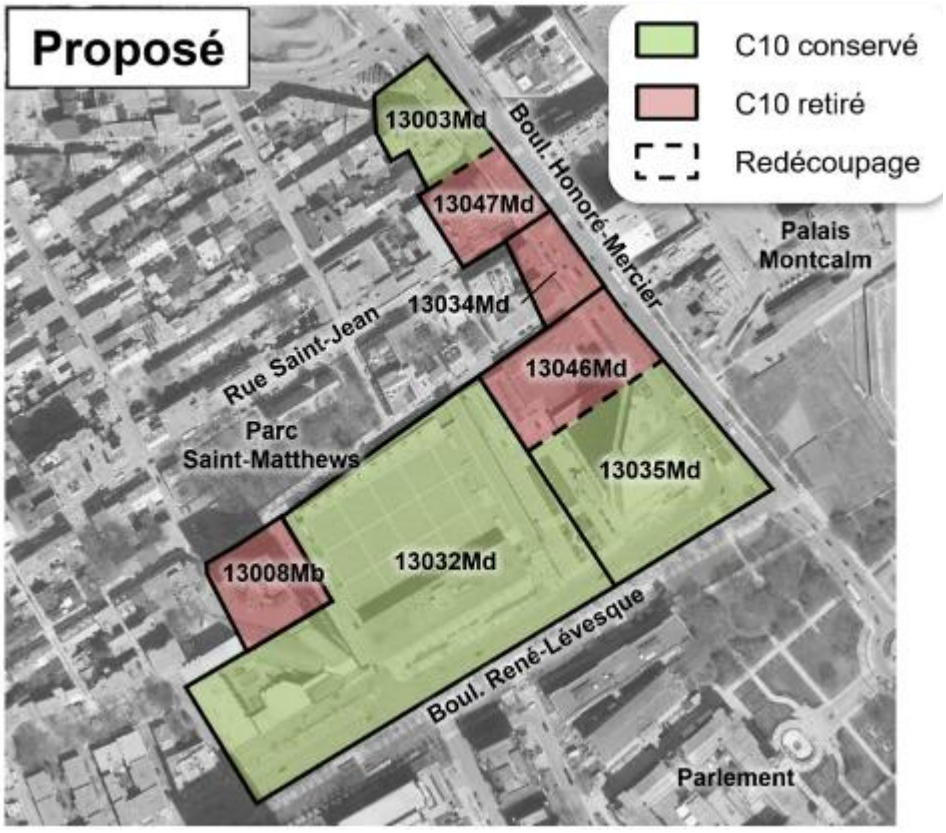
Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier Saint-Jean-Baptiste

Description du projet et principales modifications

La consultation publique de septembre 2026 porte sur de nouvelles règles visant à mieux encadrer l'hébergement touristique commercial dans les quartiers du Vieux-Québec et de Saint-Jean-Baptiste. Ces changements ont pour objectif de préserver leur caractère résidentiel et de maintenir un équilibre avec l'activité touristique.

Selon les secteurs, l'implantation de nouveaux établissements d'hébergement touristique commercial pourrait être interdite, limitée ou demeurer autorisée. Ces mesures visent notamment à améliorer la qualité de vie dans les quartiers du Vieux-Québec et de Saint-Jean-Baptiste, à favoriser la création de logements et à encourager le retour de résidents dans ces secteurs.



Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=767

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Xavier Bernier-Prévost
- Anthony Cadoret, président
- Marc-Antoine Carrière
- Juliette Cauchon, secrétaire
- Emmanuel Hudon
- Ludivine Piacentile

Membre du conseil municipal

- Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants, membre du comité exécutif responsable du patrimoine, de la planification urbaine, du tourisme, et de la qualité de vie dans le Vieux-Québec

Personne-ressource de la Ville

- Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire
- Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Relations citoyennes et de communications

Participation du public

- En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 30 personnes assistent à la rencontre (22 en salle et 8 en ligne)

Recommandation du conseil de quartier pour l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec

À la majorité, le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste recommande au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de modifier les projets de règlement R.V.Q. 3559 et R.C.A.1V.Q. 576 en retirant l'usage C10 Hébergement touristique de la zone 13003Md. Le conseil de quartier recommande par ailleurs l'ensemble des autres modifications proposées en matière d'hébergement touristique.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	**Nombre de votes**	
A.	**1**	**Accepter la demande** Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver les projets de modifications à la réglementation d'urbanisme
B.	**0**	**Refuser la demande** Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver les projets de modifications à la réglementation d'urbanisme
C.	**4**	**Autre demande** Retirer l'usage C10 Hébergement touristique de la zone 13003Md
Abstention	**1**	
TOTAL	**6**	

Commentaires et questions des administrateurs du conseil de quartier

- **Intervention 1** : Un administrateur demande s'il existe un projet prévu sur le site de Place Québec, dans la zone 13046Md, où l'usage C10 serait retiré.
  Réponse de la Ville *: Le propriétaire de Place Québec a annoncé son intention d'y construire une deuxième tour d'habitation. Ce projet serait conforme au zonage en vigueur.*
- **Intervention 2** : Une administratrice demande s'il est possible de mieux protéger les logements dans la zone 13003Md.
  Réponse de la Ville *: Actuellement, le projet de modification ne prévoit pas le retrait de l'usage C10 dans la zone 13003Md (édifice Europa, situé au 760, boulevard Honoré-Mercier). Le propriétaire d'une unité résidentielle pourrait donc encore la convertir en résidence de tourisme. C'est selon cette possibilité que le projet immobilier a été conçu et commercialisé.*

- **Intervention 3** : Des administrateurs demandent ce qu'il adviendrait des droits acquis si l'usage C10 était retiré de la zone 13003Md. Ils soulignent qu'avec le temps, le nombre de résidences de tourisme diminuerait.

  ***Réponse de la Ville** : Le copropriétaire qui exploite actuellement une résidence de tourisme pourrait continuer à le faire en vertu de ses droits acquis. En revanche, son voisin qui utilise son unité à des fins résidentielles ne pourrait pas la convertir en résidence de tourisme. La valeur de revente des deux unités pourrait donc différer en raison des revenus potentiels associés à cet usage.*

  La difficulté réside dans la démonstration de la perte des droits acquis, ce qui nécessite plusieurs inspections. De plus, il est relativement facile d'exercer l'usage pendant quelques jours afin de renouveler la période de grâce d'un an ou de dix-huit mois.

- **Intervention 4** : Un administrateur invite ses collègues à confirmer que l'ensemble des retraits proposés sont pertinents et qu'ils correspondent aux demandes formulées par le conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste en 2024, notamment pour les zones 13008Mb (stationnement) et 13047Md (Radio-Canada). Selon lui, il ne reste donc qu'à discuter de la zone 13003Md. **[Les membres sont tous d'accord]**

- **Intervention 5** : Il poursuit en affirmant que la préservation des logements résidentiels existants est plus importante que les difficultés liées à l'application des droits acquis. Selon lui, si un copropriétaire ne renouvelle pas son autorisation d'exploiter un établissement d'hébergement touristique, cela constituerait un signal permettant de vérifier la cessation de l'usage.

- **Intervention 6** : Une citoyenne est plutôt d'avis que les personnes ayant investi dans l'immeuble situé dans la zone 13003Md devraient conserver le droit d'y exercer une activité d'hébergement touristique. Selon elle, il s'agit d'un droit acquis et d'un usage qui était prévu au moment de l'acquisition. Elle ajoute que, présence ou non de résidences de tourisme, les logements de cet immeuble ne sont pas abordables.

- **Intervention 7** : Un citoyen donne l'exemple d'un immeuble de quatre logements : un logement est occupé par les parents, un autre par un enfant, et les deux derniers sont offerts en location sur Airbnb. Il demande s'il s'agit d'hébergement touristique commercial, collaboratif ou d'une situation illégale.
  ***Réponse de la Ville** : Si ces deux logements sont utilisés exclusivement à des fins d'hébergement touristique, il s'agit d'un usage commercial. Comme l'usage C10 n'est pas autorisé dans ce secteur, cette situation serait probablement illégale. Il conviendrait alors de la signaler aux autorités compétentes. L'hébergement touristique collaboratif s'applique uniquement lorsqu'une personne loue, pour une période limitée, le logement qu'elle occupe habituellement le reste de l'année, par exemple pendant un voyage, pour un maximum de 90 jours par année.*

- **Intervention 8** : Il poursuit en proposant que la future politique de stationnement ne permette pas l'obtention d'une vignette aux propriétaires d'immeubles disposant d'une case de stationnement hors rue. Dans l'exemple précédent, le propriétaire se stationnerait dans la rue grâce à sa vignette afin de réserver ses cases de stationnement hors rue aux touristes qui louent les deux logements. Selon lui, cette mesure pourrait décourager certaines personnes d'exploiter des établissements d'hébergement touristique dans le faubourg.

- **Intervention 9** : Un administrateur affirme ne pas avoir d'objection à l'hébergement touristique dans la zone 13003Md. Selon lui, il s'agit d'un immeuble situé sur le boulevard Honoré-Mercier où une certaine mixité des usages est déjà présente.

- **Intervention 10** : Un administrateur participant en ligne écrit que, si plusieurs propriétaires exercent l'usage C10, la reconversion complète de l'immeuble à des fins résidentielles pourrait prendre beaucoup de temps. Il estime que, si les ressources sont limitées, la Ville devrait concentrer ses efforts sur les secteurs où les interventions auront le plus d'impact. Il ajoute qu'il serait peu attrayant d'habiter un logement dans un immeuble dont 95 % des unités sont utilisées comme résidences de tourisme.

- **Intervention 11** : Un administrateur mentionne le ou les futurs immeubles de l'îlot Saint-Vincent-de-Paul, situés en face de la zone 13003Md. Selon lui, il s'agit d'une occasion de favoriser une mixité d'occupants et de clientèles dans le secteur, notamment grâce à la présence de résidents plus aisés dans la zone 13003Md.

- **Intervention 12** : Une option C est proposée pour le vote : accepter l'ensemble des retraits de l'usage C10 proposés et retirer également l'usage C10 dans la zone 13003Md.

Nombre d'interventions

12 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Gestion du territoire, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, au conseil municipal, et au conseil de l'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

29 septembre 2026

Réalisé par

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Relations citoyennes et de communications

Hébergement touristique commercial (Vieux-Québec) et contingentement des restaurants (Vieux-Port)

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3559

Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme aux fins de leur concordance au Plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3560

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 13003Md et 13034Md afin d'assurer sa concordance au plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 576

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 11005Mb, 11006Mb, 11007Mb, 11021Mb, 11022Mb, 11049Mb, 11057Mb, 11064Mb, 11092Mc, 11094Mc et 11100Mb, R.C.A.1V.Q. 577

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

15 septembre au 5 octobre 2026

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal et du conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

---

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartiers Saint-Jean-Baptiste et Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire

Description du projet et principales modifications

La consultation publique de septembre 2026 porte sur de nouvelles règles visant à mieux encadrer l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec et ses abords. Ces modifications ont pour objectif de préserver le caractère résidentiel du quartier et de maintenir un équilibre entre la fonction résidentielle et l'activité touristique.

Selon les secteurs visés, l'implantation de nouveaux établissements d'hébergement touristique commercial pourrait être interdite, limitée ou demeurer autorisée. Ces mesures visent notamment à améliorer la qualité de vie dans le Vieux-Québec, à favoriser la création de logements et à encourager le retour de résidentes et de résidents dans le quartier.

Par ailleurs, la Ville de Québec souhaite revoir les règles encadrant le nombre de restaurants dans le secteur du Vieux-Port. Il est notamment proposé de retirer le contingentement applicable au groupe d'usages C20 Restaurant.

Cette modification vise à renforcer le dynamisme commercial de la rue Saint-Paul en favorisant une plus grande diversité d'établissements et en soutenant l'animation du domaine public. Elle a également pour objectif d'accroître la capacité d'adaptation du Vieux-Port à l'évolution des besoins de sa clientèle et des entreprises qui y exercent leurs activités.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=767

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1099

Participation

Membre du conseil municipal :

Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère du district de Cap-aux-Diamants

Personnes-ressources de la Ville:

Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Rose Pichette, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation :

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page web du projet

24 personnes ou organisations ont apporté des commentaires.

Mémoires déposés et disponibles en annexe

Hébergement touristique commercial :

1. Commentaire intégral de l'intervention #1
2. Commentaire intégral de l'intervention #4
3. Propriétaire de l'immeuble Monalyse, situé au 225, rue Saint-Paul
4. Syndicat des copropriétaires du 777 des Glacis
5. Architectes du dossier de requalification du 710, place D'Youville
6. Citoyenne du Vieux-Québec
7. Comité des citoyens du Vieux-Québec
8. Association des résidences de tourisme de Québec
9. Airbnb, Inc
10. SDC Vieux-Québec

Contingentement des restaurants dans le Vieux-Port

11. Association pour la santé publique du Québec
12. Conseil d'administration de la SDC du Vieux-Port de Québec

Commentaires laissés lors de la consultation par écrit

Les numéros d'intervention avec un astérisque [*] indiquent que ces participants ont pris la parole lors de la consultation publique du 14 septembre 2026.

Note : Les commentaires suivants reprennent le texte intégral de leurs auteurs, cependant certaines informations personnelles et formules de politesse ont pu être retirées.

1* **Mémoire #1** Commentaire intégral en annexe.
Résumé : Résidente du Vieux-Québec, j'appuie les efforts visant à renforcer la présence des résidents et à améliorer leur qualité de vie. Toutefois, les impacts du tourisme dépassent l'hébergement lui-même. Les nuisances sonores causées par les conteneurs de déchets et de recyclage d'un hôtel situés sous mes fenêtres perturbent régulièrement mon sommeil. J'aimerais que la Ville encourage des mesures concrètes pour réduire ces impacts.
Je souhaite également que l'usage des Airbnb soit davantage limité et mieux contrôlé. Ayant vécu dans un immeuble où des locations de courte durée se succédaient continuellement, j'ai constaté les effets sur la tranquillité, le sentiment d'appartenance et la stabilité résidentielle. Cette expérience m'a sensibilisée aux conséquences de la transformation de logements en hébergements touristiques.
Je crois qu'il faut mieux surveiller les établissements non conformes et tenir compte des effets cumulatifs des locations touristiques sur le parc résidentiel. Un meilleur équilibre est nécessaire afin que les résidents puissent continuer à habiter, apprécier et préserver le patrimoine du Vieux-Québec.

2	À titre de résident du secteur (rue Ferland) je trouverais très pertinent que l'édifice de la Banque Royale puisse être convertie en location court terme et que les efforts de la Ville soient plutôt redirigés vers les hébergements illégaux dans mon secteur. Ce qu'il nous faut c'est un milieu de vie agréable ainsi que des services à la communauté de proximité (Pharmacies, épiceries, commerces, etc.). Dans une tour comme celle-ci (Royale), tous les touristes qui font partis de notre économie ont un endroit précis et clair pour leur type d'hébergement. Il me semble que c'est le genre d'endroit tout-à-fait indiqué pour ce genre de commerce. L'interdire n'enlèvera pas les illégaux qui se faufilent dans les quartiers résidentiels. Bref, j'aimerais mieux des efforts pour revitaliser les quartiers déjà résidentiels que d'empêcher des tours déjà vouées à des objectifs commerciales de gérer de la location court terme.
3	J'aime beaucoup plus un endroit clairement défini pour la location court terme (qui à mon sens est comme un hôtel) et qu'on combatte l'usage de condo privés qui utilisent plein de prétextes pour louer sur Airbnb et déranger leurs voisins. On veut garder un milieu paisible et commode pour les citoyens (Pharmacies, épiceries, commerces, etc.). Une tour comme celle qu'ils veulent faire avec l'édition de la RBC, sur un zonage déjà commerciale, fais juste plein de sens avec la vocation du secteur.
4	**Mémoire #2** Commentaire intégral en annexe. Résumé : L'auteure s'inquiète de la diminution des logements destinés aux résidents permanents dans le Vieux-Québec en raison de la multiplication des locations touristiques de courte durée. Selon elle, la rentabilité des plateformes comme Airbnb, Vrbo et Booking.com encourage l'utilisation de logements résidentiels à des fins touristiques, ce qui réduit l'offre disponible pour les habitants. Elle demande à la Ville de réaliser un audit complet afin de documenter le nombre de logements consacrés à l'hébergement touristique, d'identifier les exploitants possédant plusieurs unités et de vérifier l'occupation réelle des logements. Les résultats devraient être publics et servir à guider les politiques de repeuplement du quartier. L'auteure remet en question l'atteinte de l'objectif municipal d'accroître la population résidente si les logements demeurent plus avantageux pour le tourisme que pour l'habitation permanente. Elle propose qu'un maximum de 25 % des logements du Vieux-Québec puisse être utilisé pour la location touristique de courte durée, afin de préserver la vocation résidentielle du quartier. Enfin, elle soutient que le maintien de services de proximité, notamment une future épicerie, dépend d'une population résidente stable. Son message central

	est que le Vieux-Québec doit demeurer avant tout un milieu de vie pour ses habitants, tout en continuant d'accueillir les visiteurs.
5	**Mémoire #3** Je suis propriétaire, par l'entremise de ma société 9550-4015 Québec inc., de l'immeuble nommé Monalyse, situé au 225, rue Saint-Paul. Je vous transmets le mémoire ci-joint dans le cadre de la consultation écrite sur le règlement R.C.A.1V.Q. 577, et je souhaite, par la présente, vous dire en quelques mots qui je suis et pourquoi cette demande est importante pour moi. J'habite moi-même le Vieux-Québec, en plus d'avoir étudier à l'école du barreau sur la rue Saint-Paul et d'avoir depuis mon enfance une admiration pour le Vieux-Québec. Je connais de l'intérieur la réalité du quartier et je partage l'objectif de la Ville, soit : un Vieux-Québec habité, vivant, où résidents et visiteurs cohabitent harmonieusement. Depuis sa construction en 1900, l'immeuble a toujours appartenu à des femmes, et je m'inscris aujourd'hui dans cette lignée. Il abritait autrefois une voilerie, un métier lié à la vie du port qui l'entoure. En hommage à cette histoire, chacune de ses unités a été aménagée pour la préserver plutôt que pour l'effacer. L'une des unités en est l'expression la plus directe : une unité conçue comme un véritable bateau, qui rappelle à la fois le Vieux-Port et la vocation d'origine du bâtiment. Ma demande est simple : permettre à des visiteurs de vivre cette histoire de l'intérieur, dans deux unités uniques, au cœur du Vieux-Port. Il ne s'agit pas de multiplier l'offre d'hébergement, mais d'offrir une expérience distinctive, limitée et soignée, qui ajoute à ce qui fait de Québec une destination singulière. Je comprends et je partage les préoccupations qui ont mené à la révision de l'encadrement de l'hébergement touristique commercial. C'est pourquoi je m'engage à maintenir un logement résidentiel dans l'immeuble et l'usage commercial du rez-de-chaussée, à assurer une gestion responsable et à respecter tout encadrement que la Ville jugera approprié. Comme résidente du quartier, la quiétude du voisinage m'importe autant qu'à quiconque. Je demeure disponible pour vous rencontrer, ainsi que le conseil de quartier, afin de vous présenter l'immeuble et de répondre à vos questions. Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.
6*	Depuis sa construction en 1900, l'immeuble a toujours appartenu à des femmes, et je m'inscris aujourd'hui dans cette lignée. Il abritait autrefois une voilerie, un métier lié à la vie du port qui l'entoure. En hommage à cette histoire, chacune de ses unités a été aménagée pour la préserver plutôt que pour l'effacer. L'une des unités en est l'expression la plus directe : une unité conçue comme un véritable bateau, qui rappelle à la fois le Vieux-Port et la vocation d'origine du bâtiment.
7*	Ma demande est simple : permettre à des visiteurs de vivre cette histoire de l'intérieur, dans deux unités uniques, au cœur du Vieux-Port. Il ne s'agit pas de multiplier l'offre d'hébergement, mais d'offrir une expérience distinctive, limitée et soignée, qui ajoute à ce qui fait de Québec une destination singulière.

8*	**Mémoire #4**, Syndicat des copropriétaires du 777 des Glacis. Le Syndicat souhaite ainsi contribuer à la réflexion de la Ville en faisant part de certaines observations et recommandations découlant de la réalité vécue par les copropriétaires et résidents du 777, rue des Glacis, à proximité immédiate de la place d'Youville.
9*	**Mémoire #5** Architectes du dossier de requalification du 710, place D'Youville. Je comprends et je partage les préoccupations qui ont mené à la révision de l'encadrement de l'hébergement touristique commercial. C'est pourquoi je m'engage à maintenir un logement résidentiel dans l'immeuble et l'usage commercial du rez-de-chaussée, à assurer une gestion responsable et à respecter tout encadrement que la Ville jugera approprié. Comme résidente du quartier, la quiétude du voisinage m'importe autant qu'à quiconque.
10*	**Mémoire #6** Citoyenne du Vieux-Québec
11*	**Mémoire #7** Comité des citoyens du Vieux-Québec
12	Comme le Vieux Québec est saturé de tourisme, je soutiens seulement les planifications d'hébergement touristique qui favorisent les résidents et l'attractivité du quartier pour nouveaux résidents, ainsi que les services dans le secteur comme pharmacies, épiceries, quincailleries, etc.
13	J'appuie la résolution du CCVQ : il y a déjà beaucoup trop d'hébergement touristique dans notre quartier. Quand j'ai aménagé il y a plus de 20 ans, le secteur Remparts-Sainte Famille était résidentiel à 100%, maintenant, ce ne sont que des boites à clés partout.
14	Très bonne idée de prioriser le logement et une vraie vie de quartier.
15	Comité populaire Saint-Jean-Baptiste Concernant le quartier Saint-Jean-Baptiste, le Comité populaire souhaite exprimer son accord quant aux propositions de retirer l'usage C10 sur le stationnement derrière le Delta et dans la zone qui accueillera la future station de tramway (et les zones adjacentes). Cette décision d'empêcher l'hébergement touristique commercial assurera une possible concentration résidentielle dans un secteur qui souffrira certainement de la spéculation étant donné son emplacement (en espérant que les résidences y soient abordables). Il s'agit pour nous d'une bonne nouvelle. Sachant que le Conseil de quartier Saint-Jean-Baptiste propose également le retrait de C10 sur le 760, Honoré-Mercier, le Comité populaire n'adhère pas à cette vision ou, du moins, n'en fait pas son combat principal. En effet, avec le droit acquis, le retrait de C10 sur cet édifice ne changerait rien à court terme. De plus, il s'agit d'un édifice à condos qui n'aide en rien la crise de l'abordabilité et du

	logement cher dans lequel nous sommes actuellement. La Ville de Québec devrait plutôt continuer à contrôler l'hébergement de type collaboratif et à prévenir toutes les tactiques trouvées pour contourner les lois actuelles.
16*	**Mémoire #8** Association des résidences de tourisme de Québec (ARDTQ), signé par son président et par les administrateurs délégués des syndicats de copropriété Le Caïman et Le Cobalt (735 et 777, boulevard Charest Est, Saint-Roch), qui le soutiennent et totalisent 160 unités. Le document comprend le sommaire exécutif, le mémoire et six annexes, dont une vérification du registre provincial (Annexe A) et les extraits horodatés de l'assemblée du 14 septembre (Annexe E). L'ARDTQ appuie l'objectif de ramener des résidents dans le Vieux-Québec et formule quatre demandes : distinguer, mesurer, encadrer, protéger. Nous demandons un accusé de réception et la publication du mémoire avec le rapport de consultation. Merci de nous permettre de présenter le point de vue des exploitants de résidences de tourisme en copropriété.
17	J'aimerais vraiment que la Ville continue de faire de la qualité de vie une priorité absolue pour le Vieux-Québec. Je pense qu'ajouter quelques logements Airbnb autour de la place d'Youville pourrait aider à faire baisser les prix en général (plus d'offre réduit la demande et les prix), ce qui rendrait les visites dans notre ville plus accessibles. Cela dit, tant qu'on n'est pas capables de fermer les failles et de mieux réguler les annonces illégales, je ne pense pas qu'on devrait ajouter de nouvelles offres. Parmi les failles à surveiller : * Les couples non mariés qui déclarent chacun une résidence principale — une pour y vivre, l'autre pour la louer sur Airbnb. * Les couples interprovinciaux qui déclarent frauduleusement une maison comme résidence principale alors qu'ils vivent dans une autre province. * *The Rover* a d'ailleurs publié un article sur un gars qui déclarait jusqu'à 50 propriétés comme résidence principale dans le Vieux-Québec. Il faut absolument trouver un moyen plus efficace de réguler Airbnb. Est-ce que la Ville envisagerait de mettre en place une ligne de dénonciation ? Je pense aussi qu'une taxe sur les logements vacants aiderait à colmater ces brèches. Le problème, c'est que comme le nombre d'offres a fortement diminué, les prix ont explosé. C'est rendu plus rentable de louer 90 nuits par année sur Airbnb que d'avoir un locataire à l'année. L'incitatif à contourner la loi et à louer illégalement est beaucoup trop fort. En gros, c'est un « non » pour moi à l'ajout de nouveaux logements tant qu'on n'encadre pas mieux ce qu'on a déjà.
18	**Mémoire #9** Airbnb, Inc
19*	Le syndicat de copropriété Le Caïman administre un immeuble de 79 unités au 735, boulevard Charest Est, dans Saint-Roch. L'immeuble appartient à près de 80

copropriétaires indépendants et sert à l'hébergement touristique commercial, dans une zone commerciale où cet usage est permis. Il verse 1,2 million de dollars par année en taxes foncières à la Ville. Aucun logement n'y a été converti.
Cette lettre s'ajoute au mémoire déposé par l'Association des résidences de tourisme de Québec, dont nous partageons les constats. Elle porte sur deux points qui touchent directement notre immeuble et notre quartier.
1. Une confirmation écrite pour le boulevard Charest Est
Entre l'annonce du gel, le 13 avril 2026, et la carte du 14 septembre, le statut de notre secteur a changé d'une version à l'autre. En juin, il apparaissait sous un tracé absent de la légende. En août, il sortait du cadre. Aucun texte ne précisait son statut. Pendant ces mois, des copropriétaires nous ont appelés pour savoir s'ils garderaient le droit d'exploiter et de revendre leur unité. Dix pour cent des unités de l'immeuble sont en vente depuis le printemps.
La carte présentée le 14 septembre place clairement notre secteur hors des modifications proposées. Nous en sommes rassurés. Nous demandons que cette lecture soit confirmée par écrit dans le rapport de consultation ou dans les documents qui accompagneront l'adoption du règlement : la zone 12032Mc, où se trouve l'immeuble, n'est pas visée par les modifications de l'automne 2026, et les établissements existants et conformes y restent conformes, pour l'ensemble de l'immeuble.
Nous demandons aussi que toute carte publiée à l'avenir indique le statut de chaque secteur actuellement autorisé, pour qu'aucune copropriété ne revive l'incertitude du printemps dernier.
2. Propreté, collecte et sécurité à Saint-Roch
Le 14 septembre, des résidents du Vieux-Québec ont décrit les problèmes de collecte dans les secteurs très fréquentés par les touristes. Nous vivons la même chose à Saint-Roch : collectes irrégulières ou manquées, bacs refusés pour tri non conforme, conteneurs fouillés la nuit, feux de déchets. Notre immeuble se trouve au cœur du secteur où la Ville concentre les services aux personnes en situation d'itinérance. Nous avons assumé seuls plus de 100 000 $ de dommages depuis 2022, sans réponse adaptée de la Ville et sans service particulier pour notre secteur.
Ce problème touche autant les résidents que les copropriétés. L'hébergement touristique n'est pas en cause. Ce qui est en cause, c'est l'écart entre ce que la Ville perçoit de ces secteurs et les services qu'elle y offre.
Le Caïman verse 1,2 million de dollars par année. C'est de l'argent public, qui doit servir la collectivité et pas seulement le territoire d'une société de développement commercial. Notre immeuble est exclu de ce territoire depuis 2022. Nous avons nous-mêmes demandé son agrandissement; nous ignorons où en est le dossier, et rien ne changera avant l'an prochain au mieux.
Nous demandons que la collecte, la propreté et la sécurité des secteurs à forte fréquentation touristique soient financées à la hauteur des revenus qu'ils rapportent à la Ville, et qu'une réponse propre au secteur du boulevard Charest Est soit mise en place.

20	Il serait très pertinent d'obtenir un total d'unité d'hébergement touristique commercial non seulement par quartier/zone mais pour l'ensemble du territoire ciblé par les mesures afin de prendre des décisions éclairées sur des bases robustes. Quels sont les facteurs et critères permettant la mise en place de nouveaux hébergements. Il est claire que nous n'avons pas besoin de plus d'hébergement en chaîne dans certaines zone notamment celle du Vieux Québec. Nous souhaitons être en mesure d'offrir de la qualité, attirer des voyageurs en famille/d'affaires puis continuer de promouvoir notre culture et notre bien-être collectif. Comment assurer un équilibre à l'année si le service est de plus en plus impersonnel et sans contact réel avec les habitants qui font rêver les gens du monde entier. Moi je suis fière de ma ville, de son architecture et de sa propreté. Je suis fière de transmettre ma culture au visiteurs de tout azimut. Une réflexion sur notre capacité d'accueil doit aussi tenir compte du type d'établissement souhaité par les citoyens et de l'implication sociale des établissement sélectionnés par la ville et de leur philosophie pour le futur. Dans un contexte de ville Biosphère, il serait souhaitable d'agir en cohérence avec les titres reçu même pour les gens d'affaires. Le slogan c'est trop coûteux ne peut être le facteur déterminant dans une vision futur de notre ville intégrée au Tramway et espaces verts / bleus (fleuve).
21	"Bonjour, j'habite dans le Vieux-Québec. Mon message est simple. J'estime que le Vieux-Québec intra-muros est d'une valeur inestimable pour le peuple québécois et que, par le fait même, il n'y a qu'un seul projet qui me semble pertinent, soit celui de faire du Vieux-Québec intra-muros un lieu de vie authentique où il retrouverait son âme, permettant, ainsi, à la population du Québec en entier un vrai contact culturel et vivant avec la source de son histoire. Par le fait même, cela est aussi la seule voie possible pour pérenniser son charme touristique en évitant qu'il ne devienne une coquille vide. Pour cette raison, il est impératif que l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec intra-muros diminue de manière nette et importante. Un gel ou un plafonnement ne peut être suffisant. En résumé, il est important d'adopter cette posture, à la fois, pour la mémoire et la fierté collective du Québec, et, aussi, pour redonner un vrai charme à ce quartier historique, ce qui permettrait, alors, aux visiteurs d'expérimenter et de goûter la vraie vie quotidienne des habitants, dans tous ses aspects : des commerces de proximité de toutes sortes (boulangerie, fleuriste, cordonnerie, lutherie, théâtre, librairie, ...), des fêtes de quartier, des familles, des enfants qui jouent au ballon ou au hockey sur une petite rue résidentielle,... Ainsi, toute cette vie authentique plus présente contribuerait à ce que le Vieux-Québec intra-muros soit embelli et protégé parce qu'il aurait un supplément d'âme, et que cela contribuerait à ce qu'il ne soit pas détérioré par des graffitis, que le matériel

	urbain ne soit pas abîmé, ... Le Vieux-Québec pourrait devenir, ainsi, un nouveau modèle de ville touristique où la valeur primordiale serait accordée au développement du vécu authentique des habitants."
22	**Mémoire #10** SDC Vieux-Québec
23	**Mémoire #11** Association pour la santé publique du Québec
24*	**Mémoire #12** SDC du Vieux-Port de Québec Vous trouverez ci-joint notre analyse de la situation actuelle et la réalité à laquelle nous sommes confrontés.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Gestion du territoire, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, au conseil municipal, et au conseil de l'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

6 octobre 2026

Rédigé par

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications.

ANNEXES

Mémoires sur l'hébergement touristique commercial :

1. Commentaire intégral de l'intervention #1
2. Commentaire intégral de l'intervention #4
3. Propriétaire de l'immeuble Monalyse, situé au 225, rue Saint-Paul
4. Syndicat des copropriétaires du 777 des Glacis
5. Architectes du dossier de requalification du 710, place D'Youville
6. Citoyenne du Vieux-Québec
7. Comité des citoyens du Vieux-Québec
8. Association des résidences de tourisme de Québec
9. Airbnb, Inc
10. SDC Vieux-Québec

Mémoires sur le contingentement des restaurants dans le Vieux-Port

11. Association pour la santé publique du Québec
12. Conseil d'administration de la SDC du Vieux-Port de Québec

L'intervention #1 était trop longue pour s'intégrer dans le tableau des commentaires. Voici la version intégrale.

Je suis une résidente permanente du Vieux-Québec et j'appuie les efforts visant à renforcer la présence des résidents dans le quartier et à améliorer leur qualité de vie. Toutefois, la qualité de vie des résidents est affectée non seulement par l'hébergement touristique, mais aussi par certaines activités liées aux établissements touristiques. Dans mon cas, des conteneurs à déchets et à recyclage d'un hôtel sont situés directement sous les fenêtres de chambres résidentielles. La récupération de contenants consignés durant la nuit et tôt le matin provoque des bruits répétés de couvercles qui claquent et de bouteilles manipulées, interrompant le sommeil à plusieurs reprises. Je ne demande pas l'élimination du recyclage, mais j'aimerais que la Ville encourage des solutions pratiques pour réduire les nuisances sonores pour les résidents. Par exemple, une meilleure gestion des contenants consignés, un emplacement plus approprié des conteneurs ou des mesures limitant les impacts durant la nuit. Le repos est un besoin essentiel. Si l'on veut attirer et retenir davantage de résidents dans le Vieux-Québec, il est important de tenir compte des impacts concrets du bruit récurrent sur leur qualité de vie.

Personnellement j'aimerais qu'on limite encore plus l'usage des Airbnb.

Je comprends l'importance du tourisme pour Québec et je pense qu'il est important que les visiteurs puissent profiter de notre ville. Je crois toutefois qu'il faut aussi penser aux personnes qui souhaitent y vivre à l'année.

J'ai déjà habité dans un immeuble où un logement était fréquemment loué à court terme, sous prétexte de prêter le logement à des amis et parentés. Les occupants changeaient constamment : valises au dessus de ma tête, tiroirs… portes qui s'ouvraient et se fermaient à toute heure, bruit et visiteurs inconnus. Parfois 3 sets de visiteurs dans une semaine.

Même si personne ne faisait nécessairement quelque chose de répréhensible, il devenait difficile de se sentir chez soi dans un immeuble résidentiel stable.

Plus tard, j'ai constaté que le logement que j'avais quitté - vendu. À cause du 'airbnb' au deuxième étage, était lui-même offert en location touristique. À ce que je sache, les airbnb ne sont pas permis dans ces immeubles.

Cette expérience m'a fait réfléchir aux effets que peut avoir la transformation de logements résidentiels en hébergements touristiques. J'ai même un peu peur pour la résidence dans laquelle je vis présentement.

Lorsqu'un logement qui pourrait être occupé à long terme devient principalement un hébergement pour des visiteurs de passage, il ne s'agit pas seulement de tourisme, mais aussi de disponibilité des logements et de qualité de vie.

Je crois donc qu'il faudrait distinguer deux situations. D'une part, je crois que les hébergements touristiques qui ne respectent pas les règles devraient être plus surveillés et contrôlés. D'autre part, même lorsqu'ils sont légalement autorisés, je crois qu'il faudrait aussi tenir compte de leur effet cumulatif sur le parc résidentiel et sur la vie quotidienne des résidentes et des résidents.

Je me questionne également sur la façon dont les bénéfices et les coûts de l'hébergement touristique sont répartis. Les propriétaires qui peuvent tirer un revenu important de la location touristique en bénéficient directement, alors que les conséquences sur la disponibilité des logements et sur la vie des quartiers peuvent être vécues par d'autres personnes.

Je me demande notamment, comme vous, ce qui arrive aux personnes qui perdent leur logement et qui ne trouvent pas facilement un autre endroit où vivre. La construction de nouveaux logements est certainement importante, mais elle ne règle pas nécessairement la situation de toutes les personnes qui ont besoin d'un logement abordable et stable aujourd'hui.

Une conversation que j'ai eue récemment avec une personne sans logement m'a amenée à réfléchir encore davantage à cette question. Cette personne m'a raconté avoir perdu son logement dans un contexte où le propriétaire souhaitait plutôt utiliser l'immeuble pour de la location touristique. Je ne connais évidemment pas toute sa situation et je ne peux pas savoir quelle part cette décision a réellement jouée dans sa situation actuelle. Mais cette rencontre m'a fait réfléchir aux conséquences humaines qui peuvent parfois se trouver derrière les changements d'usage des logements.

Les immeubles, y compris les immeubles historiques, sont aussi des lieux où des gens vivent. C'est notre patrimoine à nous, et je pense que c'est important que les Québécois qui vivent à Québec puissent aussi en profiter.

J'aimerais donc que la réglementation cherche encore plus à préserver un équilibre entre l'accueil des visiteurs et la possibilité pour les résidentes et les résidents de continuer à habiter dans ces quartiers.

Je crois que notre ville peut continuer à accueillir des visiteurs tout en veillant à ce que les personnes qui y vivent à l'année puissent, elles aussi, continuer à profiter de leur quartier, de leur patrimoine et de leur milieu de vie. Pour moi, la question est aussi de savoir comment éviter que les personnes qui habitent réellement ces logements à l'année soient celles qui finissent par devoir partir, soit à cause de l'achalandage dans leur résidence ou à cause du bruit de livraisons et de ramassage de cannettes comme mentionné séparément. Je trouve dommage que présentement les touristes me semblent tirer un meilleur profit de notre merveilleux patrimoine. Les conditions pour les résidents dans le Vieux-Québec, présentement, ne sont vraiment plus idéales.

L’intervention #4 était trop longue pour s’intégrer dans le tableau des commentaires. Voici la version intégrale.

Je ne réside pas au Québec. C’est en regardant, depuis l’étranger, des appartements et des condos où j’aimerais peut-être vivre un jour que j’ai commencé à me poser une question : où sont passés les logements destinés aux résidents? Cette simple recherche m’a amenée à examiner de façon indépendante les annonces de location à court terme sur Airbnb, Vrbo et d’autres plateformes.

J’ai trouvé de nombreux appartements du Vieux-Québec annoncés aux visiteurs. Mes recherches ne constituent pas un dénombrement officiel des logements, mais ce que j’ai vu m’inquiète. Je me demande si des immeubles résidentiels deviennent peu à peu des ensembles de logements touristiques. Le problème semble avoir pris de l’ampleur au cours des neuf dernières années. Lorsqu’un appartement peut rapporter davantage en accueillant une succession de visiteurs qu’en logeant une personne à long terme, les investisseurs ont une forte incitation à privilégier le tourisme. Les résidents ont alors moins de possibilités de s’établir dans le quartier historique.

La Ville a besoin d’un inventaire approfondi pour mesurer si ses politiques favorisent réellement le retour de la vie résidentielle. Je lui demande de déterminer combien d’appartements et de condos entiers situés dans le Vieux-Québec historique sont annoncés pour de courts séjours; combien de logements sont contrôlés par des exploitants qui gèrent plusieurs annonces; combien demeurent accessibles aux résidents à long terme; et comment ces chiffres ont évolué. Les résultats devraient être publiés par secteur, dans le respect de la vie privée.

Cet examen devrait aussi vérifier **l’usage réel** des propriétés. La désignation résidentielle d’un logement ou une inscription administrative ne permet pas, à elle seule, de savoir si quelqu’un y habite véritablement. Une succession constante de visiteurs de passage n’équivaut pas à une occupation résidentielle à l’année. Je ne prétends pas que toutes les annonces sont irrégulières. Je demande à la Ville et au gouvernement du Québec de vérifier les faits, de distinguer les résidences principales des hébergements touristiques commerciaux et d’appliquer les règles de façon cohérente.

Je comprends l’importance du tourisme pour Québec. J’ai moi-même découvert et aimé le Vieux-Québec en tant que visiteuse. Mais ce sont les personnes qui y vivent toute l’année qui donnent au quartier sa vie quotidienne et sa culture. Les touristes repartent après quelques jours. Lorsque les résidents disparaissent, le

quartier peut sembler vide et silencieux une fois les visiteurs partis.

Ma question est simple, mais elle a du poids : **si la Ville souhaite ramener 500 résidents à long terme dans le Vieux-Québec historique, comment atteindra-t-elle cet objectif si les immeubles résidentiels demeurent plus attrayants pour les investisseurs comme hébergements touristiques que comme logements?** Empêcher l’ajout de nouveaux établissements ne suffira peut-être pas à rendre des habitations aux résidents. Je demande à la Ville d’évaluer aussi l’effet des hébergements existants et de fixer des objectifs mesurables pour le retour de logements à long terme, dans le respect des droits applicables.

Je propose que la Ville étudie **un plafond limitant les locations touristiques à court terme à 25 % des logements du Vieux-Québec historique**. Je parle bien d’une proportion des logements du quartier, et non d’une limite calculée selon le nombre d’étages de certains bâtiments. Une telle politique nécessiterait un inventaire fiable, un plan de mise en œuvre clair et la publication régulière de résultats indiquant si davantage de logements deviennent accessibles aux résidents. Les locations touristiques commerciales devraient également être encadrées en fonction de leur usage d’hébergement, au moyen d’inspections, de frais et de mesures de contrôle appropriés, établis en collaboration avec les autorités provinciales. Un exploitant qui offre plusieurs appartements à des visiteurs de passage ne devrait pas échapper à une surveillance adéquate simplement parce que ces hébergements sont répartis dans des immeubles résidentiels.

Le projet d’épicerie, dont l’ouverture est espérée pour 2028, rend la présence de résidents encore plus essentielle. C’est une bonne nouvelle que le Vieux-Québec puisse retrouver un endroit où acheter de la nourriture. J’ai lu que des expériences gastronomiques y étaient envisagées; elles pourraient être un bel ajout. **Mais l’épicerie devrait être conçue d’abord comme un service quotidien pour les résidents actuels et futurs, et non comme une autre attraction touristique.** Elle devrait offrir des produits d’épicerie courants, des aliments frais ainsi que des prix et des heures d’ouverture adaptés aux personnes qui vivent à proximité. Les visiteurs pourront bien sûr y faire leurs achats eux aussi. Cependant, si une forte concentration de locations à court terme y attire constamment des touristes, les besoins des résidents risquent encore une fois de passer au second plan. Une épicerie ne peut pas contribuer à rebâtir un quartier si les personnes qu’elle est censée servir ne peuvent pas y trouver un logement.

Ailleurs dans le monde, des villes ont dû faire face aux conséquences d’une expansion des locations à court terme qui ne tenait pas suffisamment compte du logement. Québec a l’occasion d’agir avant que son centre historique perde

davantage de cette vie quotidienne qui le rend si particulier. Airbnb et Vrbo ne devraient pas permettre aux appartements résidentiels de devenir, ensemble, un réseau d’hébergement touristique qui supplante le rôle des hôtels et des auberges à l’intérieur des fortifications.

Le Vieux-Québec doit pouvoir accueillir des visiteurs. Il doit d’abord rester un lieu où les Québécoises et les Québécois peuvent habiter. **Les touristes peuvent s’adapter à un quartier vivant; un quartier privé de ses résidents ne peut pas retrouver sa vie simplement en accueillant plus de touristes.**

Commentaire complémentaire — protéger les logements à l’intérieur des fortifications du Vieux-Québec

Je souhaite compléter le commentaire que j’ai déjà soumis sur l’hébergement touristique dans le Vieux-Québec historique. Restaurer un quartier habité exigera davantage que de freiner l’arrivée de nouveaux établissements touristiques. Il faut aussi savoir combien de logements existants sont aujourd’hui soustraits à la résidence permanente et prévoir comment ils pourront y revenir.

J’ai lu un article selon lequel certains propriétaires choisiraient la location touristique pour éviter les responsabilités associées à une location de longue durée. Je demande à la Ville d’examiner cette question dans le cadre de l’audit approfondi que j’ai déjà proposé. Cet audit devrait recenser les logements offerts sur Airbnb, Vrbo, Booking.com et les autres plateformes, vérifier les usages réels et les déclarations de résidence principale, puis rendre publics les résultats pour le secteur situé à l’intérieur des fortifications.

Je réitère ma proposition : **plafonner à 25 % la part des logements qui peuvent servir à l’hébergement touristique de courte durée à l’intérieur des fortifications**, toutes plateformes confondues. Pourquoi 25 %? Parce qu’au moins 75 % du parc de logements serait ainsi réservé à l’habitation. Le nombre de logements qui pourraient effectivement revenir à la résidence permanente doit être établi à partir de données vérifiées; c’est précisément pourquoi l’audit est indispensable.

Cette limite enverrait également un message clair aux futurs acheteurs : on investit dans le Vieux-Québec d’abord pour y vivre ou pour y loger des personnes à long terme, et non pour miser sur des revenus touristiques. Les exploitants qui peuvent respecter des règles strictes pourront poursuivre leurs activités dans les limites permises. Les autres devront adapter l’usage de leurs propriétés.

Les logements touristiques commerciaux autorisés devraient, selon moi, être soumis à des inspections, à des frais et aux obligations appropriées à leur

activité, comme les établissements d’hébergement comparables. La Ville devrait aussi examiner les pratiques de mise en marché qui présentent le potentiel de location touristique comme une raison de gonfler le prix d’un logement. Ce potentiel ne devrait pas servir de fondement à la valeur résidentielle que les futurs habitants doivent payer.

Airbnb, Vrbo, Booking.com et les autres plateformes occupent déjà une place considérable dans le débat sur le logement. **La question décisive est maintenant celle-ci : combien de portes à l’intérieur des fortifications s’ouvriront de nouveau à des personnes qui y habiteront toute l’année?** Le Vieux-Québec a besoin de protections fortes et de résultats mesurables. La Ville ne devrait pas hésiter à adopter des mesures à la hauteur de son objectif de ramener des résidents dans le quartier.

Je souhaite conclure ma participation à cette consultation par une question simple : **à qui le Vieux-Québec doit-il d’abord servir de lieu de vie?**

Les personnes qui veulent y habiter ont besoin de plus qu’un logement sur papier. Elles ont besoin de voisins qu’elles reconnaissent, de commerces où elles retrouvent les mêmes visages et d’immeubles où elles se sentent chez elles. Une porte qui change d’occupants tous les quelques jours ne crée pas cette sécurité ni ce sentiment d’appartenance. Une épicerie de quartier doit pouvoir compter sur une communauté de résidents, et cette communauté doit pouvoir compter sur elle.

Je reconnais la valeur du tourisme. Mais la fréquentation touristique ne peut pas tenir lieu de population résidente. On ne repeuple pas un quartier historique simplement en remplissant ses appartements de visiteurs.

La Ville propose de limiter l’ouverture de nouveaux hébergements touristiques commerciaux dans certaines zones. C’est un pas, mais il faut aussi regarder ce qui existe déjà. Combien de logements entiers sont offerts aux touristes? Combien d’immeubles comptent plusieurs unités exploitées à cette fin? Combien de logements sont réellement occupés à l’année? Je demande un portrait public, vérifiable et détaillé, suivi de mesures qui protègent la vocation résidentielle du quartier. Je maintiens ma proposition d’un plafond de 25 % pour les locations de courte durée à l’intérieur des murs du Vieux-Québec. La limite de 25 % des *étages* proposée pour certains bâtiments près de la place D’Youville n’est pas un plafond pour l’ensemble du quartier.

D’autres villes ont montré qu’elles pouvaient agir fermement lorsque les logements touristiques empiètent sur la vie résidentielle. Le Vieux-Québec mérite la même volonté politique, adaptée à sa réalité.

Si l’objectif est de ramener des habitants dans le Vieux-Québec, il faut faire une place réelle aux habitants. Qui habitera ce quartier demain si, aujourd’hui, on réserve trop de ses portes à ceux qui repartent après quelques nuits?

MÉMOIRE

Présenté à la Ville de Québec

Dans le cadre de la consultation écrite portant sur le

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 11005Mb, 11006Mb, 11007Mb, 11021Mb, 11022Mb, 11049Mb, 11057Mb, 11064Mb, 11092Mc, 11094Mc et 11100Mb

R.C.A.1V.Q. 577

Demande d'inclusion de l'immeuble situé au 225, rue Saint-Paul, Québec — dans une zone où le groupe d'usages C10 est autorisé

Déposé par :

9550-4015 Québec inc.

représentée par : Molly Caron, Vice-Présidente

caron.molly@gmail.com — 581-777-5604

Québec, le 14 septembre 2026

TABLE DES MATIÈRES

1. Présentation du déposant 3
2. Sommaire des recommandations 3
3. Objet de la demande 3
4. Description de l'immeuble Monalyse 4
5. Motifs au soutien de la demande 4
6. Encadrement proposé et engagements du Propriétaire 5
7. Conclusion 6
Annexes 7

1. Présentation du déposant

1. 9550-4015 Québec inc. (le « Propriétaire ») est propriétaire de l'immeuble situé au 225, rue Saint-Paul, à Québec, connu sous le nom de Monalyse (l'« Immeuble »), érigé sur le lot 1 212 707 du cadastre du Québec.

2. Le présent mémoire est déposé par le Propriétaire, représenté par Molly Caron, Vice-présidente, dans le cadre de la consultation écrite tenue du 15 septembre au 5 octobre 2026 sur le projet de règlement R.C.A.1V.Q. 577, à la suite de l'assemblée publique de consultation du 14 septembre 2026.

3. Le Propriétaire souscrit aux objectifs poursuivis par la Ville, soit améliorer la qualité du milieu de vie, favoriser le retour de résidentes et de résidents, soutenir la création de logements et mieux encadrer l'hébergement touristique commercial. Le présent mémoire vise à démontrer que la demande formulée s'inscrit dans ces objectifs.

2. Sommaire des recommandations

Recommandation 1	Inclure le lot 1 212 707 actuellement situé dans la zone 11064Mb, dans la zone contiguë 11006Mb, où le groupe d'usages C10 est conservé, par un redécoupage de zone intégré au règlement R.C.A.1V.Q. 577 lors de son adoption.
Recommandation 2	Subsidiairement, autoriser le groupe d'usages C10 pour l'Immeuble, assorti des normes particulières décrites à la section 6 du présent mémoire, adaptées à sa configuration.
Recommandation 3	À défaut d'intégration au règlement R.C.A.1V.Q. 577, traiter le présent mémoire comme une demande de modification réglementaire et convenir d'une rencontre avec le Propriétaire et le Service de la planification de l'aménagement.

3. Objet de la demande

4. L'Immeuble est situé dans la zone 11064Mb, où le groupe d'usages C10 (établissement d'hébergement touristique général) n'est pas autorisé. Cette zone est immédiatement contiguë à la zone 11006Mb, où la Ville propose de conserver cet usage (présentation du 14 septembre 2026, diapositives 17 et 24).

5. Le Propriétaire demande que l'Immeuble soit inclus dans la zone 11006Mb, ou qu'à tout le moins l'usage C10 y soit autorisé selon un encadrement particulier, afin d'y exploiter deux unités d'hébergement touristique commercial, tout en maintenant un logement résidentiel et l'usage commercial du rez-de-chaussée.

6. La zone 11064Mb est expressément visée par le règlement R.C.A.1V.Q. 577. La modification demandée peut donc être intégrée à ce règlement lors de l'adoption du projet

de règlement « avec modifications, si requis », comme le prévoit le cheminement présenté par la Ville. Le redécoupage demandé ne vise que le lot de l'Immeuble et n'a aucun effet sur les autres immeubles de la zone.

4. Description de l'immeuble Monalyse

4.1 Historique

7. Construit en 1900 selon le rôle d'évaluation, l'Immeuble a appartenu sans interruption à des femmes depuis son origine. Il abritait autrefois une voilerie, un métier intimement lié à l'activité maritime du port de Québec. Son nom, Monalyse, rend hommage à cette histoire.

8. L'Immeuble est situé dans le site patrimonial du Vieux-Québec. Toute intervention y est donc assujettie aux exigences de conservation applicables, ce qui garantit que son exploitation, quelle qu'elle soit, respecte l'intégrité du bâtiment et du paysage urbain.

9. L'aménagement intérieur a été pensé pour préserver l'intégrité du bâtiment et transmettre son histoire, plutôt que pour maximiser le nombre d'unités.

4.2 Milieu d'insertion et composition actuelle

10. L'Immeuble s'insère dans un secteur mixte, regroupant des fonctions commerciale, administrative, institutionnelle et résidentielle. L'Immeuble donne sur la rue Saint-Paul, l'une des principales artères commerciales du secteur, dont les commerces sont fréquentés principalement par une clientèle touristique.

11. L'Immeuble est un immeuble mixte comprenant deux locaux commerciaux, au sous-sol et au rez-de-chaussée, et trois logements aux deuxième et troisième étages. Cet usage mixte est conforme à la réglementation de zonage en vigueur. Sa composition est résumée au tableau suivant :

Espace	Usage actuel	Usage proposé
Sous-sol et rez-de-chaussée	Local 225 : magasin d'antiquaire. Local 32 : bureaux. Rangement au sous-sol.	Commercial (maintenu)
2e étage — loft (« Le Loft »)	Location de 31 jours et plus; offerte	Hébergement touristique commercial (C10)
2e étage — 3½ pièces	Location de 31 jours et plus; offerte	Résidentiel
3e étage —4½ pièces	Location de 31 jours et plus; offerte	Hébergement touristique commercial (C10)

12. Le 4 ½ est une unité aménagée comme un véritable bateau, en rappel du Vieux-Port et de la vocation d'origine du bâtiment. Le Loft est une unité au caractère architectural distinctif. Des photographies des unités sont jointes à l'annexe D.

5. Motifs au soutien de la demande

5.1 Contiguïté et cohérence territoriale

14. La zone 11064Mb, où se trouve l'Immeuble, est immédiatement contiguë à la zone 11006Mb, où l'usage C10 est conservé (annexes A à C). L'Immeuble donne sur un tronçon de la rue Saint-Paul tourné vers la gare du Palais, le quai Saint-André, le bassin Louise et les aires de stationnement, et non vers l'intérieur d'un îlot résidentiel.

15. Son inclusion prolongerait naturellement la zone 11006Mb, sans modifier le caractère du milieu. La Ville procède d'ailleurs elle-même, dans le cadre de la présente révision, à plusieurs redécoupages de zones (diapositives 13, 15, 16 et 18), démontrant que l'ajustement fin des limites de zones est un outil approprié pour atteindre ses objectifs.

16. Dans le même règlement R.C.A.1V.Q. 577, la Ville propose d'autoriser les restaurants dans la zone 11064Mb, celle-là même où se trouve l'Immeuble, et de retirer le contingentement des restaurants dans le secteur du Vieux-Port, afin de favoriser l'investissement, la diversité de l'offre et la vitalité économique du secteur (diapositives 22 à 24).

17. La Ville reconnaît ainsi que ce tronçon de la rue Saint-Paul, principale artère commerciale fréquentée surtout par une clientèle touristique, a vocation à accueillir des activités commerciales et touristiques. La demande s'inscrit donc directement dans cette orientation.

5.2 Conformité aux orientations de l'analyse municipale

18. Selon les orientations présentées le 14 septembre 2026 (diapositive 11), la Ville retire l'usage C10 des zones présentant des opportunités de développement résidentiel, soit des bureaux, des aires de stationnement ou des terrains vacants. L'Immeuble n'entre dans aucune de ces catégories : il s'agit d'un bâtiment patrimonial construit en 1900, déjà aménagé et situé dans un secteur entièrement développé, sans potentiel de densification résidentielle.

19. La demande reprend en outre la logique de coexistence des usages que la Ville a retenue pour le secteur de la place D'Youville (diapositive 14) : aucune unité touristique au rez-de-chaussée, maintien de l'usage résidentiel et nombre limité d'unités.

5.3 Absence d'effet réel sur l'offre résidentielle

20. Le 4 1/2 et Le Loft sont des unités atypiques, conçues comme des expériences. Elles ne correspondent pas aux besoins d'un ménage à la recherche d'un logement permanent, comme en témoigne le fait qu'elles sont offertes en location de 31 jours et plus depuis près de 10 ans.

21. Un unité de l'Immeuble (3 ½) demeurera affecté à l'habitation. La demande ne déplace donc aucun ménage et ne compromet pas l'objectif municipal de ramener 500 nouvelles personnes résidentes dans le Vieux-Québec.

5.4 Plus-value patrimoniale et touristique

22. Les unités de l'Immeuble offrent aux visiteurs une immersion dans l'histoire maritime du Vieux-Port, au sein même d'un bâtiment de 1900 situé dans le site patrimonial du Vieux-Québec. Il s'agit d'une offre qualitative, limitée à deux unités, qui enrichit l'expérience de Québec sans multiplier l'offre d'hébergement.

5.5 Investissement, conservation et gestion responsable

23. L'Immeuble a fait l'objet d'investissements constants : réfection complète de la plomberie et de l'électricité, ajout de mur coupe-feu au sous-sol en 2012 et réfection de la toiture (en cours, 2026-2027). Moyennant un entretien préventif régulier, sa durée de vie restante est estimée à 50 ans et plus.

24. La conservation de l'Immeuble exige toutefois des travaux importants, relevés lors d'une inspection à l'été 2025:

- la restauration de la maçonnerie, qui présente des fissures en cisaillement et en escalier à sceller, avec une vérification générale par un maçon spécialisé en maçonnerie ancestrale;
- le rejointoiement complet de la fondation en pierres d'origine, dont les joints de mortier s'effritent en façade, au moyen d'un mortier compatible avec les matériaux d'origine, afin de prévenir les infiltrations d'eau et les dommages liés au gel et au dégel;
- la restauration du mur arrière en brique, recouvert d'une peinture qui empêche la maçonnerie de respirer;
- l'entretien régulier des fenêtres de bois et des joints de scellant des corniches.

25. Ces travaux, qui doivent être réalisés selon les bonnes pratiques de conservation du patrimoine, représentent des investissements significatifs. Les revenus tirés de deux unités d'hébergement touristique distinctives permettraient d'en assurer le financement et, ainsi, de préserver durablement un bâtiment de 1900 situé dans le site patrimonial du Vieux-Québec, un objectif que partagent la Ville et le Propriétaire.

26. L'exploitation se fera en pleine conformité avec la Loi sur l'hébergement touristique et ses règlements, avec un répondant joignable en tout temps et des règles d'occupation strictes en matière de bruit et de rassemblements, afin de préserver la quiétude du voisinage.

6. Encadrement proposé et engagements du Propriétaire

25. Le Propriétaire accepterait que l'autorisation soit assortie de conditions adaptées à la configuration de l'Immeuble, par exemple:

- au plus deux unités d'hébergement touristique commercial dans l'Immeuble;
- aucune unité d'hébergement touristique au sous-sol ni au rez-de-chaussée, lesquels demeurent commerciaux;
- maintien permanent d'au moins un logement résidentiel dans l'Immeuble;

- exploitation conforme à la Loi sur l'hébergement touristique, avec affichage du numéro d'enregistrement;
- désignation d'un répondant joignable en tout temps et adoption de règles d'occupation contre les nuisances.

7. Conclusion

27. L'inclusion de l'Immeuble dans la zone 11006Mb constitue une modification ponctuelle, limitée à un seul lot, cohérente avec le territoire et conforme aux orientations de la Ville, qui reconnaît déjà la vocation commerciale et touristique de la zone 11064Mb. Elle ne retire aucun résident du quartier, maintient l'usage résidentiel et commercial existant et permet de faire découvrir un bâtiment patrimonial singulier, témoin de l'histoire du Vieux-Port.

28. Le Propriétaire demande respectueusement à la Ville de donner suite aux recommandations énoncées à la section 2 et se rend disponible pour rencontrer le Service de la planification de l'aménagement ainsi que le conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–colline Parlementaire.

Québec, le 14 septembre 2026

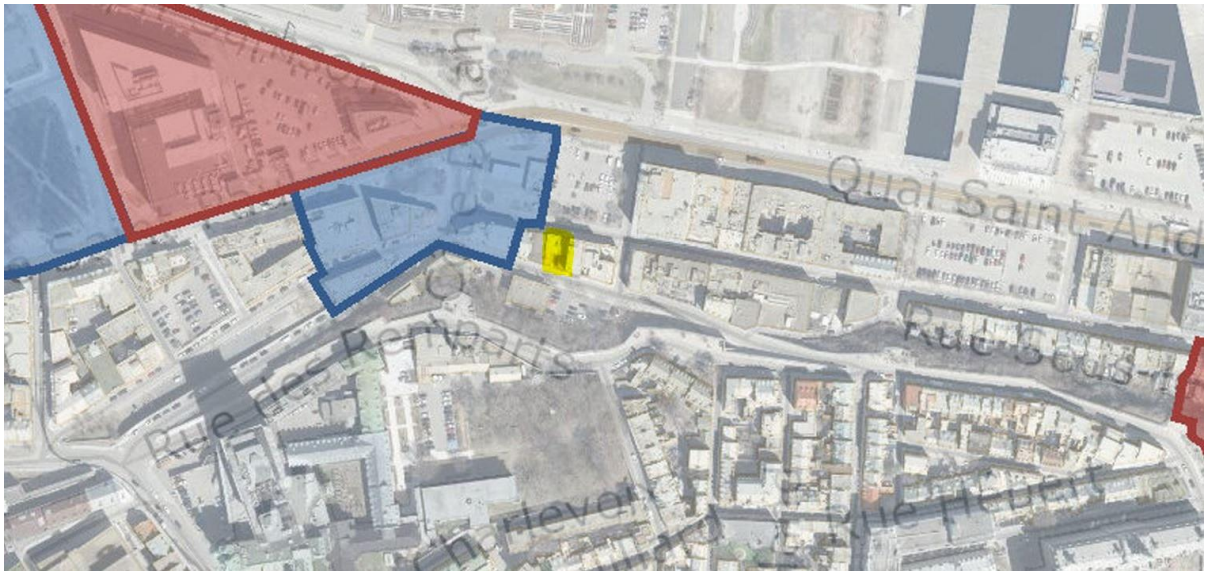
Molly Caron

9550-4015 Québec inc.

Par : Molly Caron, Vice-présidente

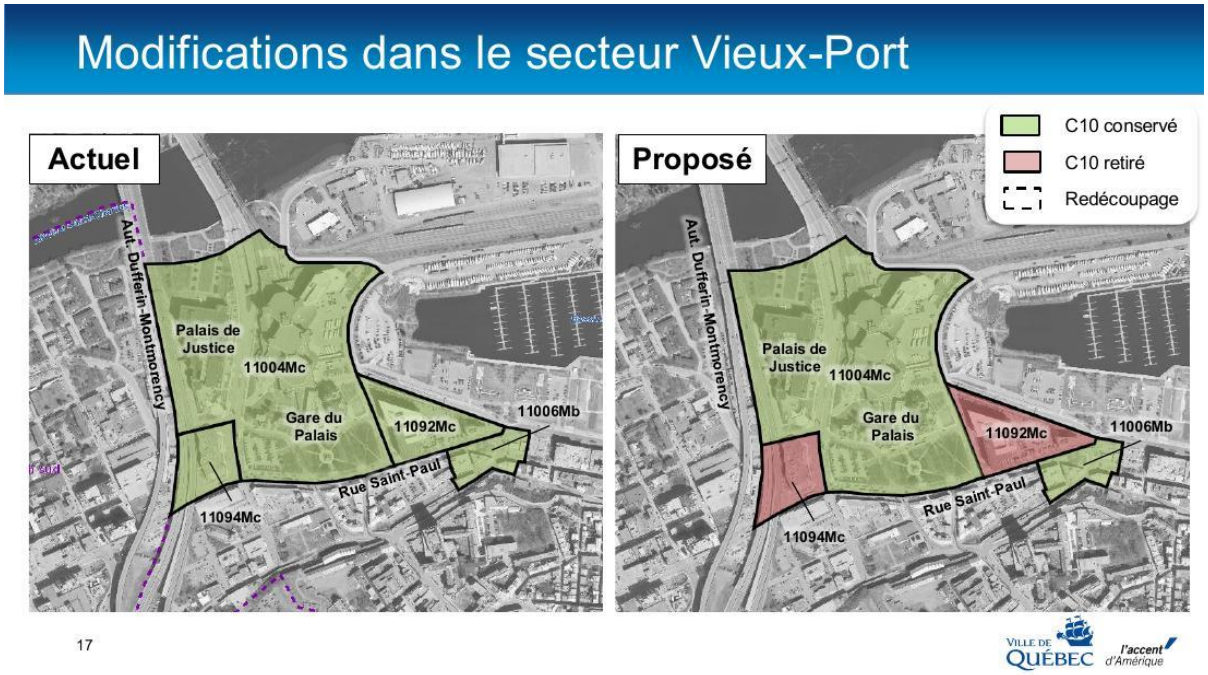
Annexes

Annexe A — Plan de localisation de l'Immeuble



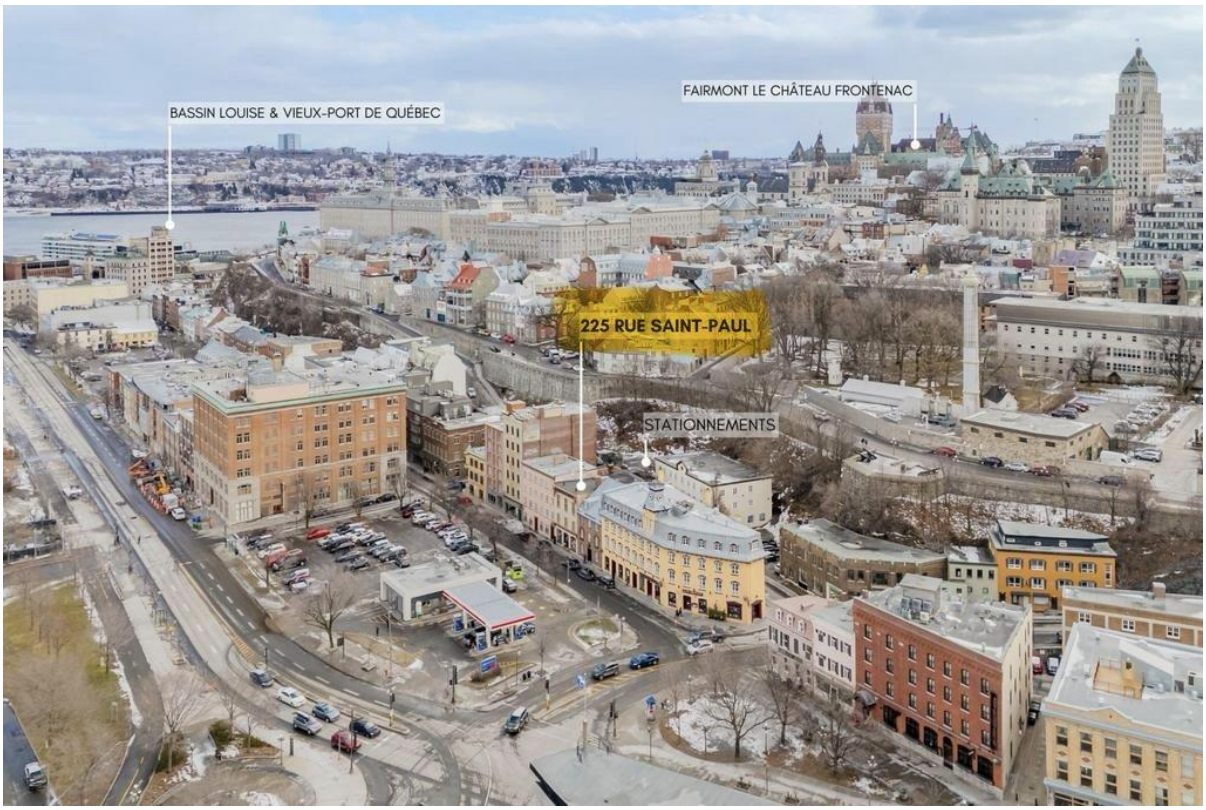
L'Immeuble (225, rue Saint-Paul) apparaît en jaune, contigu à la zone où l'usage C10 serait conservé.

Annexe B — Modifications proposées dans le secteur Vieux-Port



Source : Ville de Québec, assemblée publique de consultation du 14 septembre 2026, diapositive 17.

Annexe C — Vue aérienne du secteur



L'Immeuble (225, rue Saint-Paul), les aires de stationnement adjacentes, le bassin Louise et le Vieux-Québec.



Vue de la rue Saint-Paul et des aires de stationnement faisant face à l'Immeuble.

Annexe D — Photographies des unités

Unité 1 — 4 ½, 3e étage (conception unique avec bateau)











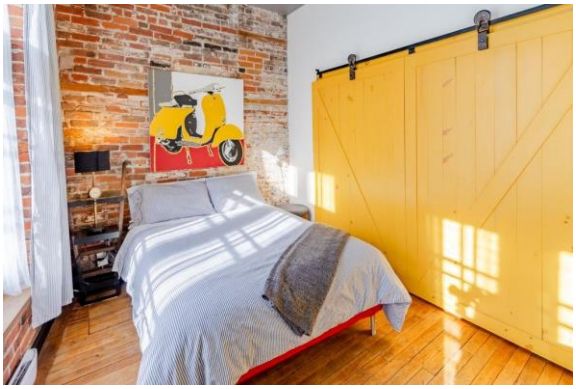
Unité 2 — 3 ½, 2e étage






Unité 3 — Le Loft, 2e étage






MÉMOIRE

Syndicat des copropriétaires des Glacis

Consultation sur la révision de l’encadrement de l’hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec et ses abords

PRÉSENTÉ PAR
Syndicat des copropriétaires des Glacis

ADRESSE
777, rue des Glacis
Québec (Québec)

DATE
25 septembre 2026

01 Introduction

Le Syndicat des copropriétaires des Glacis, représentant les copropriétaires et les résidents du 777, rue des Glacis, souhaite participer à la consultation de la Ville de Québec portant sur la révision de l'encadrement de l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec et ses abords.

Le Syndicat tient d'abord à saluer la démarche entreprise par la Ville et l'importance accordée à la participation citoyenne. La possibilité pour les citoyens, les organismes, les commerces et les acteurs directement concernés par l'évolution du territoire de faire connaître leurs observations et leurs recommandations constitue une démarche essentielle à une planification urbaine équilibrée.

La Ville indique que les orientations proposées visent notamment à consolider la vocation résidentielle du Vieux-Québec, à améliorer la qualité du milieu de vie, à favoriser le retour de résidentes et de résidents et à mieux encadrer l'hébergement touristique commercial, tout en tenant compte de l'importance touristique du secteur. Selon les secteurs, l'implantation de nouveaux établissements pourrait ainsi être interdite, limitée ou demeurer autorisée lorsqu'elle est compatible avec le milieu.

Le Syndicat de copropriété des Glacis considère que cette recherche d'équilibre est importante.

Notre intervention porte toutefois sur une dimension très concrète de cette évolution : la capacité actuelle du secteur de la place d'Youville et de ses environs à accueillir de nouvelles activités et de nouveaux usages sans accentuer les enjeux déjà vécus quotidiennement par les résidents, les commerçants et les usagers.

Le Syndicat souhaite particulièrement attirer l'attention de la Ville sur les enjeux liés au stationnement, aux débarcadères, à la circulation, à la présence d'autobus touristiques et à la sécurité des déplacements.

Ces enjeux existent déjà. Ils devraient donc, selon le Syndicat, faire partie intégrante de l'analyse actuelle et de la planification des changements à venir.

02 Un secteur résidentiel au cœur d'un environnement touristique

Le 777, rue des Glacis est situé au cœur d'un secteur exceptionnel, à proximité immédiate de la place d'Youville, du Vieux-Québec, de la colline Parlementaire et de nombreux commerces, services, lieux culturels et attraits touristiques.

Les copropriétaires et les résidents du 777, rue des Glacis ont fait le choix d'habiter dans cet environnement, et ce, depuis 1984. Ils comprennent donc pleinement que le secteur possède une vocation touristique importante et que cette vocation entraîne de l'animation, des déplacements, des visiteurs, des événements, des activités culturelles et une fréquentation qui peut varier considérablement selon les périodes de l'année.

Le Syndicat ne demande pas que cette réalité soit éliminée. Au contraire, il reconnaît que la vie touristique et culturelle fait partie intégrante de l'identité de la place d'Youville et du Vieux-Québec et il souhaite contribuer et profiter pleinement de ces occasions offertes par le secteur.

La préoccupation du syndicat est plutôt de faire en sorte que ces activités puissent continuer à évoluer sans pénaliser les personnes qui résident déjà dans le secteur, les commerces et le personnel qui y travaillent déjà.

03 Une réalité déjà observable

Le Syndicat souhaite insister sur quelques éléments qui apparaissent fondamentaux dans le cadre de la présente consultation : les enjeux soulevés ne sont pas uniquement hypothétiques ou liés à d'éventuels projets futurs.

Les copropriétaires et les résidents du 777, rue des Glacis constatent déjà une pression importante en matière de stationnement, de circulation et de débarquement.

La présence de nombreux visiteurs, particulièrement durant les périodes de forte fréquentation touristique, vient s'ajouter aux besoins quotidiens des résidents, des travailleurs, des commerçants et des autres usagers du secteur.

À cela s'ajoute la présence d'autobus touristiques.

La Ville prévoit elle-même des débarcadères sectoriels pour les autobus touristiques, avec des arrêts limités dans le temps afin de permettre l'embarquement et le débarquement des passagers. Le stationnement des autobus touristiques est par ailleurs interdit à l'intérieur des murs du Vieux-Québec.

Cette réalité démontre l'importance d'une gestion rigoureuse de l'espace public autour du Vieux-Québec.

04 Les autobus touristiques et les débarcadères

Le Syndicat souhaite particulièrement attirer l'attention de la Ville sur la pression exercée par les autobus touristiques.

Un autobus touristique ne représente évidemment pas le même besoin qu'un véhicule automobile ordinaire.

Il faut pouvoir assurer :

- l'arrivée des groupes;
- le débarquement sécuritaire des passagers;
- la circulation et les manœuvres du véhicule;
- l'attente ou la régulation;
- la reprise des passagers;
- l'accès aux établissements et aux lieux visités.

Dans un secteur dense, historique et fortement fréquenté comme celui de la place d'Youville, ces besoins exercent nécessairement une pression supplémentaire sur l'espace disponible.

Le Syndicat estime donc que l'évolution de l'offre d'hébergement touristique devrait être accompagnée d'une réflexion sur les infrastructures nécessaires pour accueillir les visiteurs qui en découleront.

Il serait important que les nouveaux projets ne reposent pas implicitement sur une utilisation accrue d'un espace public qui est déjà fortement sollicité.

05 Le stationnement : une capacité à considérer

Le stationnement constitue un autre enjeu important pour les résidents du secteur.

Les besoins sont multiples : résidents, visiteurs, travailleurs, commerces, services, taxis, véhicules de livraison, transport adapté et clientèle touristique.

Le secteur doit également composer avec les besoins associés aux autobus touristiques et aux débarcadères.

Le Syndicat souhaite donc que la capacité réelle des infrastructures de stationnement soit considérée dans l'analyse actuelle de l'hébergement touristique commercial et que des mesures adaptées soient mises en place afin de répondre aux enjeux et situations actuelles et futures, le cas échéant.

Cette question est d'autant plus pertinente que la Ville travaille parallèlement à la réflexion sur l'avenir de la place d'Youville et de ses environs.

Pour le Syndicat, ces différentes démarches devraient être considérées de manière complémentaire aux propositions, et des mesures correctives et d'adaptation devraient être ajoutées au projet.

06 Le stationnement de proximité et la rue Richelieu

À une échelle plus locale, les espaces de stationnement réglementés sur rue jouent également un rôle important pour les résidents.

Le Syndicat souhaite porter à l'attention de la Ville certaines difficultés observées dans le secteur, notamment autour des espaces de stationnement avec vignettes sur la rue Richelieu.

Lorsque les espaces disponibles sont fortement sollicités, la recherche d'une place de stationnement peut entraîner davantage de circulation, d'arrêts temporaires et de manœuvres dans un environnement où la cohabitation entre piétons, véhicules et visiteurs est déjà complexe.

Le Syndicat considère donc que les besoins des résidents doivent demeurer un élément important de la réflexion.

07 Sécurité et qualité des déplacements

La question du stationnement et des débarcadères n'est pas uniquement une question de commodité.

Elle comporte également une dimension de sécurité.

Dans le secteur de la place d'Youville, les piétons, les résidents, les visiteurs, les automobiles, les autobus et les véhicules de service partagent un espace urbain relativement limité.

Les situations de débarquement, les arrêts temporaires, les manœuvres d'autobus et les véhicules qui cherchent un espace disponible peuvent contribuer à complexifier les déplacements.

Le Syndicat estime donc que la sécurité devrait faire partie intégrante de l'évaluation des impacts liés à l'évolution de l'hébergement touristique.

08 La capacité d'accueil du secteur

Le Syndicat souhaite proposer une notion qui apparaît importante dans l'analyse des changements réglementaires : la capacité d'accueil du secteur.

La compatibilité d'un nouvel usage ne devrait pas être appréciée uniquement en fonction de l'immeuble ou de la zone où celui-ci serait implanté.

Elle devrait également tenir compte de la capacité des infrastructures et du domaine public à soutenir cet usage.

Autrement dit, il importe de se demander non seulement :

> *« Où peut-on permettre un nouvel hébergement touristique? »*

mais également :

« Le secteur dispose-t-il des infrastructures nécessaires pour accueillir cette nouvelle activité sans accentuer les impacts sur les résidents, les commerçants et les usagers? »

Cette approche nous apparaît particulièrement pertinente dans le secteur de la place d'Youville, où plusieurs fonctions se côtoient déjà.

09 Les effets cumulatifs

Le Syndicat invite également la Ville à considérer les effets cumulatifs.

Un seul projet peut présenter un impact relativement limité.

Cependant, lorsque plusieurs nouveaux usages ou projets sont ajoutés à une fréquentation touristique déjà importante, les impacts sur le stationnement, les débarcadères, la circulation et la sécurité peuvent devenir beaucoup plus significatifs.

Le Syndicat estime donc que la planification devrait tenir compte de la capacité globale du secteur plutôt que de considérer uniquement les impacts de chaque projet pris isolément.

10 Une communauté résidentielle présente depuis 1984

Le Syndicat des copropriétaires des Glacis est établi dans le secteur depuis 1984.

Depuis plus de quatre décennies, les copropriétaires et les résidents font partie intégrante de la communauté de la place d'Youville et du Vieux-Québec.

Ils ont choisi de vivre dans un secteur touristique, culturel et historique.

Ils comprennent donc que ce secteur évolue.

Ils comprennent également que les visiteurs, les activités culturelles, les événements et l'animation touristique font partie de la réalité quotidienne de leur environnement.

Le projet de ce syndicat faisait partie d’une volonté de la Ville de revitaliser le secteur dans les années 1980. Le Syndicat comprend et applaudit mieux que quiconque la volonté de la Ville à vouloir attirer de nouveaux résidents dans le secteur : les copropriétaires et les résidents sont l’exemple du passé, garants de la réussite de cette volonté renouvelée.

Cette demande n'est pas de préserver le secteur dans son état actuel ni de freiner son évolution.

Elle est plutôt de s'assurer que cette évolution soit accompagnée des adaptations nécessaires.

Lorsque de nouveaux usages ou de nouveaux projets entraînent une pression additionnelle sur le stationnement, les débarcadères, la circulation ou la sécurité, les infrastructures et les aménagements devraient être adaptés en conséquence.

Les copropriétaires qui résident déjà dans le secteur ne devraient pas être pénalisés par son évolution.

11 Une demande d'intégrer ces enjeux à l'analyse actuelle

Le Syndicat demande respectueusement à la Ville de Québec que les enjeux soulevés dans le présent mémoire soient intégrés à son analyse actuelle de l'hébergement touristique commercial.

Il souhaite notamment que la Ville puisse évaluer :

- La capacité actuelle de stationnements dans le secteur et les besoins additionnels susceptibles de découler de nouveaux projets;
- La disponibilité et la gestion des débarcadères, notamment pour les groupes touristiques;
- La circulation et la présence des autobus touristiques, ainsi que les besoins particuliers qui y sont associés;
- Les enjeux de sécurité liés aux déplacements, aux arrêts, aux débarquements et aux manœuvres;
- Les impacts sur le stationnement de proximité, notamment les espaces réservés aux résidents;
- Les effets cumulatifs de l'activité touristique existante et des nouveaux projets éventuels;
- La capacité des infrastructures du secteur à soutenir l'évolution de l'hébergement touristique.

12 Des correctifs et des mesures d'adaptation

Le Syndicat souhaite surtout que l'analyse actuelle puisse mener, lorsque nécessaire, à des correctifs ou à des mesures d'adaptation concrètes.

Si la Ville permet de nouveaux usages ou accompagne le développement de nouvelles unités d'hébergement touristique, il nous apparaît important que les infrastructures et les aménagements du secteur puissent évoluer parallèlement.

Cette adaptation doit également tenir compte des besoins opérationnels des immeubles résidentiels existants. Les fournisseurs qui assurent l'entretien et les travaux de l'immeuble, de même que les fournisseurs d'approvisionnement, de prévention et d'intervention en cas de sinistre, doivent pouvoir accéder au bâtiment dans des conditions adéquates.

Or, dans la situation actuelle, il est déjà difficile pour certains de ces fournisseurs d'avoir accès à un espace de stationnement ou de débarquement à proximité du 777, rue des Glacis. Cette réalité peut devenir particulièrement préoccupante lors d'une intervention urgente. Par exemple, en cas de dégât d'eau ou d'un autre sinistre nécessitant une intervention rapide, l'absence d'un accès suffisant pour les fournisseurs et les intervenants peut augmenter les délais d'intervention et les risques de dommages additionnels.

Le Syndicat souhaite également attirer l'attention de la Ville sur la gestion et la collecte des matières résiduelles. L'augmentation éventuelle du nombre d'hébergements et la présence de nouveaux usages touristiques pourraient générer une quantité accrue de matières résiduelles et des besoins de collecte différents. Des mesures devraient être prévues en collaboration avec les promoteurs et les exploitants afin d'éviter l'accumulation ou l'exposition de sacs et de contenants de matières résiduelles dans l'espace public. Une telle situation nuirait à la qualité du milieu de vie ainsi qu'au caractère historique et touristique du secteur.

Enfin, le Syndicat souhaite rappeler les préoccupations déjà exprimées relativement aux enjeux d'itinérance dans le secteur. Sans prétendre que l'hébergement touristique constitue à lui seul une réponse à cet enjeu, nous croyons que les projets de développement devraient, lorsque cela est possible, contribuer à une mixité sociale saine. Le Syndicat privilégie notamment que des logements sociaux puissent être intégrés aux projets de développement ou de transformation liés à l'hébergement dans le secteur, afin de favoriser une plus grande diversité résidentielle et de permettre à des personnes et à des ménages de différents profils socioéconomiques de choisir eux aussi de vivre dans le Vieux-Québec.

Il nous apparaît important que l’adaptation du secteur ne se limite donc pas aux besoins touristiques, mais qu’elle considère également les besoins des résidents, des immeubles existants, des fournisseurs de services, de la gestion des matières résiduelles et de la mixité sociale.

Le Syndicat ne prétend pas déterminer lui-même les solutions techniques à privilégier. Il demande plutôt que les impacts soient mesurés et que les mesures nécessaires soient prévues en conséquence.

Il nous apparaît préférable d'anticiper ces besoins plutôt que d'attendre que les problèmes s'accentuent.

13 Les recommandations du Syndicat de copropriété des Glacis

À la lumière des éléments présentés dans le présent mémoire, le Syndicat de copropriété des Glacis recommande respectueusement à la Ville de Québec :

- Que la Ville intègre pleinement les enjeux de stationnement, de circulation, de débarcadères, d'autobus touristiques, de sécurité, d'accès aux immeubles et de gestion des matières résiduelles à son analyse actuelle de l'encadrement de l'hébergement touristique commercial;
- Que la Ville accentue ses représentations et ses démarches afin d'accélérer la restauration du stationnement d'Youville et son retour à sa pleine capacité, compte tenu de son rôle important pour l'accessibilité du secteur;
- Que la Ville évalue et mette en œuvre les aménagements nécessaires pour augmenter et mieux répartir le nombre de débarcadères dans le secteur de la place d'Youville, afin de répondre aux besoins actuels et futurs des résidents, des commerces, des services et du développement touristique;
- Que les nouveaux projets d'hébergement ou de développement prévoient des solutions adéquates pour l'entretien, l'approvisionnement, les travaux, la prévention et les interventions en cas de sinistre, sans accentuer la pression sur le stationnement et le domaine public existants;
- Que des solutions de gestion des matières résiduelles soient prévues avec les promoteurs et les exploitants afin d'éviter l'accumulation de sacs ou de contenants dans l'espace public et de préserver la qualité visuelle et le caractère historique et touristique du secteur;
- Que la Ville considère, dans ses orientations de développement, des mesures favorisant une mixité sociale saine, notamment par l'intégration de logements sociaux aux projets lorsque cela est possible et pertinent, afin de contribuer à rendre le Vieux-Québec accessible à une diversité de ménages;
- Que les effets cumulatifs des nouveaux projets soient considérés et que les infrastructures du secteur soient adaptées lorsque les impacts constatés ou anticipés le justifient;
- Que les copropriétaires et résidents déjà établis dans le secteur ne soient pas pénalisés par l'évolution des usages et que les correctifs nécessaires soient apportés pour maintenir un milieu de vie sécuritaire, accessible et de qualité.

14 Une évolution qui doit préserver l'équilibre résidentiel

Le Syndicat reconnaît les objectifs poursuivis par la Ville dans la présente révision réglementaire.

La Ville souhaite notamment améliorer la qualité du milieu de vie, favoriser le retour de résidentes et de résidents, soutenir la création de logements et mieux encadrer l'hébergement touristique commercial.

Le Syndicat considère que la qualité du milieu de vie doit également être appréciée à partir de la réalité des personnes qui habitent déjà le secteur.

La qualité d'un milieu résidentiel ne dépend pas uniquement de la disponibilité des logements. Elle dépend aussi de la possibilité d'y circuler adéquatement, d'y accéder, de s'y stationner lorsque requis, d'y recevoir les services nécessaires et d'y vivre dans un environnement sécuritaire et bien entretenu.

C'est pourquoi les enjeux soulevés par le Syndicat devraient, selon nous, faire partie intégrante de l'objectif d'amélioration de la qualité du milieu de vie.

Le Syndicat rappelle enfin que les copropriétaires et les résidents ont choisi ce secteur précisément pour son caractère historique, culturel et touristique. Il souhaite préserver ces qualités. Les mesures d'adaptation demandées ne visent donc pas à diminuer ce caractère, mais à faire en sorte que son évolution demeure compatible avec la vie résidentielle.

15 Conclusion

Le Syndicat de copropriété des Glacis remercie la Ville de Québec de lui donner l'occasion de participer à cette consultation.

Il salue particulièrement la volonté de la Ville de solliciter l'avis des citoyens et des acteurs directement concernés par l'évolution du Vieux-Québec et de ses abords.

Le Syndicat de copropriété des Glacis est heureux de participer à cette réflexion en tant que communauté résidentielle établie dans le secteur depuis 1984 et, à sa connaissance, le seul syndicat de copropriété présent directement dans le secteur de la place d'Youville.

Les copropriétaires et les résidents ont choisi de vivre dans un lieu touristique. Ils en comprennent les avantages, les caractéristiques et les contraintes. Ils reconnaissent l'importance de la vie culturelle et touristique qui les entoure et souhaitent que celle-ci puisse continuer à contribuer à la vitalité du secteur.

Cette intervention vise donc avant tout à demander à la Ville de tenir compte d'une réalité déjà vécue sur le terrain.

Les enjeux de stationnement, de débarcadères, de circulation, de présence d'autobus touristiques, d'accès pour les fournisseurs, de gestion des matières résiduelles et de sécurité sont déjà présents.

Dans ce contexte, le Syndicat estime important que ces éléments soient intégrés à l'analyse actuelle de l'encadrement de l'hébergement touristique commercial.

Si de nouveaux usages ou de nouveaux projets sont éventuellement autorisés, le Syndicat souhaite que les infrastructures et les aménagements puissent être adaptés afin d'en limiter les impacts sur les résidents, les commerçants, les immeubles existants et le caractère du secteur.

La demande est simple : que l'évolution du secteur soit accompagnée des correctifs nécessaires afin que les copropriétaires et les résidents qui y vivent déjà, notamment ceux du 777, rue des Glacis depuis 1984, ne soient pas pénalisés par cette évolution.

Le Syndicat croit qu'il est possible de maintenir un Vieux-Québec vivant, touristique et culturellement dynamique tout en assurant un milieu de vie sécuritaire, accessible, inclusif et de qualité pour celles et ceux qui y résident.

C'est dans cet esprit constructif que le Syndicat de copropriété des Glacis soumet le présent mémoire à la Ville de Québec et demeure disponible pour appuyer les travaux et réflexions pour les prochaines étapes.

BOURGEOIS / LECHASSEUR ARCHITECTES + CCM2 + PMA ARCHITECTES

Québec, le 2 octobre 2026

À qui de droit
Ville de Québec
2, rue des Jardins
Québec QC
G1R 4S9

Objet	Dépôt d'un mémoire – Projet de reconversion d'un immeuble
Projet	710 Place d'Youville – Québec
N/D	25065 (PMA)

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la consultation publique portant sur le secteur de Place D'Youville, nous transmettons, au nom et pour le compte du propriétaire de l'immeuble, le mémoire ci-joint présentant les observations et propositions relatives à la reconversion de cet édifice actuellement à vocation principalement administrative.

Ce mémoire expose les particularités du bâtiment ainsi que les considérations urbanistiques, patrimoniales et économiques qui soutiennent une évolution de son usage, notamment en vue d'une reconversion adaptée à l'hébergement touristique. Il met en lumière les contraintes propres à l'immeuble, les enjeux de stationnement, l'absence de logements existants et les éléments qui rendent difficile une conversion résidentielle permanente.

Notre démarche se veut constructive. Elle vise à assurer la pérennité et la revalorisation d'un immeuble important de Place D'Youville, tout en contribuant à la vitalité résidentielle, économique et patrimoniale du centre-ville de Québec.

Nous vous remercions de bien vouloir verser ce mémoire au dossier de la consultation et demeurons disponibles pour fournir toute précision utile ou participer aux échanges que la Ville jugera appropriés.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Les architectes, représentants du propriétaire :

BOURGEOIS/LECHASSEUR

Régis Lechasseur
Architecte|Associé

PMA ARCHITECTES

Pierre Martin
Architecte|Associé

RL/PM/cm

Pj Mémoire relatif au projet de reconversion du 710 Place d'Youville.

MÉMOIRE

Projet d'hébergement touristique - 710 Place D'Youville

Proposition consolidée - 23 septembre 2026 Présentée à la Ville de Québec

OBJET

Le présent mémoire expose pourquoi le maintien de l'usage C10 à 100 % pour le 710 Place D'Youville constitue, au regard des caractéristiques propres de cet immeuble, une solution réaliste, durable et économiquement viable. Le projet ne soustrait aucun logement existant au parc résidentiel et permet de remettre en activité un ancien immeuble de bureaux important du centre-ville.

1. UN IMMEUBLE DE BUREAUX DIFFICILEMENT CONVERTIBLE EN LOGEMENTS PERMANENTS

Le 710 Place D'Youville a été conçu et distribué comme un immeuble de bureaux. Sa forme presque carrée, la profondeur des plateaux, l'emplacement des fenêtres, des colonnes et des circulations créent de vastes surfaces intérieures éloignées des façades.

À l'exception principalement des unités situées aux angles, la configuration impose qu'une chambre communique directement avec le séjour ce que l'on nomme chambre en second jour. Une telle organisation peut être acceptable pour un appartement touristique occupé temporairement, mais elle est mal adaptée à la vie permanente d'une famille. Cette contrainte découle de la conception même du bâtiment et non d'une préférence commerciale du propriétaire.

La nécessité de préserver les caractéristiques patrimoniales de cet édifice moderne classé apporte plusieurs contraintes physiques et techniques qui limitent ses possibilités d'utilisation. Par exemple, il n'est pas possible d'ajouter des balcons à l'extérieur des murs existants sans compromettre l'intégralité de l'enveloppe qui caractérise le bâtiment. La présence de panneaux de béton préfabriqués sur l'enveloppe empêche aussi l'aménagement des grandes fenêtres ouvrantes sur l'extérieur. La proximité du bâtiment par rapport au cadre bâti environnant fait aussi en sorte que les vues des logements des 6 premiers étages seront intrusives et peu lumineuses, en raison de leur emplacement à très courtes distance des bâtiments voisins. De tels enjeux et contraintes nous empêchent d'aménager des aires de vie agréables et acceptables qui contiennent les caractéristiques requises pour répondre aux exigences de base du marché de condos résidentiels.

2. LE STATIONNEMENT : UNE CONTRAINTE DÉTERMINANTE

L'expérience acquise à Québec montre qu'un projet résidentiel de cette importance ne peut être apprécié indépendamment de la disponibilité du stationnement. Au 710 Place D'Youville, l'offre de stationnement est insuffisante pour soutenir de façon satisfaisante une conversion résidentielle majoritaire.

Cette difficulté ne repose pas sur une hypothèse : elle a déjà été vécue dans un autre projet résidentiel réalisé par notre société à Québec.

3. PLUS DE 40 ANS D'EXPÉRIENCE IMMOBILIÈRE ET LE RETOUR D'EXPÉRIENCE DU 1005 CHEMIN SAINTE-FOY

La société THM œuvre dans le secteur immobilier depuis plus de 40 ans et a été l'un des précurseurs à Québec à convertir un immeuble de bureaux en immeuble résidentiel. En 2022, THM et les Architectes Bourgeois Le Chasseur ont réalisés la transformation du 1005 chemin Sainte-Foy, un ancien bâtiment de bureaux, en immeuble d'habitation.

Bien que le stationnement disponible y ait été limité, nous avions estimé que la présence d'un arrêt d'autobus directement en façade permettrait de compenser cette contrainte et de soutenir la location des unités. Après deux années d'exploitation, un constat clair s'est toutefois imposé : les appartements dépourvus de stationnement demeuraient vacants, malgré la qualité du bâtiment et son emplacement.

Pour assurer la viabilité du projet, nous avons dû renoncer à la phase 2 du projet résidentiel et réaffecter la parcelle adjacente en stationnement afin de répondre à la demande des locataires et de permettre la location des unités restées vacantes.

Cette expérience concrète montre que, dans ce type de projet, l'absence d'une place de stationnement par logement peut compromettre fortement la commercialisation et la viabilité économique. Elle doit être prise en considération pour le 710 Place D'Youville.

4. AUCUN LOGEMENT EXISTANT N'EST SACRIFIÉ

Le 710 Place D'Youville est un ancien immeuble de bureaux qui sera entièrement inoccupé à la fin décembre 2026. Sa transformation en hébergement touristique ne retire donc aucun logement existant au parc résidentiel de Québec. Le projet vise à donner une nouvelle vocation à un bâtiment qui doit être reconverti, et non à transformer des logements existants en hébergement touristique.

5. ÉVITER UNE COHABITATION RÉSIDENTIELLE ET TOURISTIQUE SOURCE DE NUISANCES

Les préoccupations exprimées lors de la consultation publique portent notamment sur la cohabitation entre résidents permanents et visiteurs de passage. Une occupation mixte au sein d'un même immeuble peut entraîner des difficultés liées aux arrivées et départs, au bruit, à l'usage des parties communes, aux déchets, à la sécurité et, plus largement, à la promiscuité entre deux modes d'occupation très différents.

Un immeuble entièrement dédié à l'hébergement touristique permet au contraire de regrouper cette activité dans un bâtiment adapté, avec une gestion unique et professionnelle, plutôt que d'exercer une pression sur le parc résidentiel existant ou de créer une cohabitation quotidienne difficile.

6. UNE GESTION CENTRALISÉE ET UN PRODUIT ADAPTÉ

Le projet prévoit une gestion centralisée permettant d'encadrer les arrivées, les départs, la sécurité, le bruit, les déchets et le respect du voisinage. Les appartements touristiques peuvent offrir un séjour et une chambre communicante, une configuration cohérente pour une occupation temporaire et notamment adaptée aux familles, alors que cette même disposition est peu appropriée à une occupation résidentielle permanente.

7. UNE DEMANDE ENGAGÉE AVANT LE MORATOIRE ET DES INVESTISSEMENTS DÉJÀ CONSENTIS

La demande de permis a été déposée avant l'entrée en vigueur du moratoire, dans le cadre de la réglementation alors applicable. Sur cette base, le propriétaire a engagé des frais importants, notamment auprès d'architectes, d'avocats et d'experts, afin de développer et documenter le projet.

Cet historique ne dispense évidemment pas le projet de l'examen municipal applicable, mais il constitue un élément de contexte pertinent dans l'appréciation de sa situation particulière et des investissements déjà réalisés.

8. ÉVITER LA VACANCE D'UN IMMEUBLE MAJEUR DU CENTRE-VILLE

Faute d'une vocation économiquement viable, près de 108 000 pieds carrés risquent de demeurer durablement vacants ou sous-utilisés. Une vacance prolongée entraînerait des coûts d'entretien et de surveillance, un risque de détérioration du bâtiment et une perte d'activité pour le secteur.

À l'inverse, la remise en activité de l'immeuble permettrait de l'entretenir, de le sécuriser et de générer une fréquentation régulière au bénéfice des commerces, restaurants et services de Place D'Youville.

9. UNE CONTRIBUTION À LA REVITALISATION ET À LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Le projet vise à redonner une fonction durable à un immeuble important de Place D'Youville tout en respectant son architecture et son environnement urbain. Le rez-de-chaussée pourra accueillir des activités utiles aux visiteurs comme aux résidents du secteur, et la grande œuvre de Paul Lacroix présente dans l'immeuble pourra faire l'objet d'une mise en valeur appropriée.

CONCLUSION

Notre proposition pour le 710 Place D'Youville ne traduit pas une opposition de principe au résidentiel. Elle résulte d'une analyse fondée sur les caractéristiques propres du bâtiment et sur plus de 40 ans d'expérience immobilière, notamment le retour d'expérience concret du 1005 chemin Sainte-Foy.

Compte tenu du fait que le projet ne soustrait aucun logement existant au parc résidentiel, des contraintes architecturales et de stationnement propres au bâtiment, des difficultés de cohabitation qu'entraînerait une occupation mixte résidentielle et touristique, de l'antériorité du projet, des investissements déjà engagés et de l'expérience immobilière du propriétaire, nous sollicitons respectueusement de la Ville de Québec qu'elle reconnaisse la situation particulière du 710 Place D'Youville et permette le maintien de l'usage C10 à 100 %.

Par la présente, je dépose mon opposition formelle à la proposition actuelle de la Ville de Québec visant à autoriser un compromis de 25 % d'hébergement touristique commercial (fonction C-10) et 75 % de logement résidentiel dans le projet de reconversion de la tour RBC (place D'Youville).

Je demande officiellement à la Ville d'amender son projet de règlement afin d'y inscrire une interdiction totale du court séjour : soit 0 % hébergement touristique commercial et 100 % résidentiel permanent.

Voici l'ensemble des justifications factuelles, techniques et politiques qui soutiennent cette exigence :

1. **L'argument du promoteur se retourne contre lui : l'impossible mixité**
   Le promoteur immobilier a lui-même affirmé publiquement que la mixité des usages (cohabitation touristique et résidentielle) au sein du projet était très difficile, voire irréalisable. S'il est techniquement ou économiquement impossible de gérer sainement cette mixité dans cet édifice, la conclusion logique ne doit pas être de capituler devant les intérêts financiers privés. Au contraire, la priorité absolue doit être accordée au bien commun : le projet doit être 100 % résidentiel.

2. **Le piège du 25 % : un aller simple vers le 100 % Airbnb illégal et incontrôlable**
   Le compromis de 25 % proposé par la Ville est un leurre technique. En l'absence de structures totalement indépendantes (ascenseurs distincts, entrées séparées, puces d'accès cloisonnées), il sera rigoureusement impossible de différencier les flux de touristes des résidents permanents au sein de la tour RBC. Cette porosité ouvrira la porte à un marché clandestin. L'administration municipale n'aura tout simplement pas les moyens humains, financiers et légaux de contrôler efficacement cette activité illégale. Les unités théoriquement « résidentielles » (les 75 %) risquent d'être détournées vers de la location touristique clandestine, transformant le complexe en un hôtel à 100 % de fait face auquel la Ville sera impuissante.

3. **Urgence démographique : contrer la dépopulation du Vieux-Québec**
   Notre quartier historique subit un déclin démographique critique et un exode des familles. Pour renverser cette tendance, la Haute-Ville a un besoin vital de résidents permanents à l'année pour faire vivre le tissu social, l'école de quartier et maintenir la viabilité des commerces de proximité indispensables. Remplacer des espaces de vie potentiels par des lits touristiques interchangeables accélère la « muséification » et la gentrification touristique de notre patrimoine historique.

4. **Le respect de la parole politique et le refus des droits acquis**
   Le maintien de la fonction C-10 (hébergement touristique commercial) dans ce secteur créerait un droit acquis commercial irréversible pour ce bâtiment. Si la Ville cède aujourd'hui, elle perd définitivement le contrôle de ce zonage. De plus, ce compromis bafoue les engagements formels pris par l'administration municipale, qui s'était initialement engagée auprès des citoyens à ne tolérer aucun nouvel hébergement touristique commercial dans ce développement et à protéger le cœur résidentiel historique. Les institutions municipales doivent maintenir le cap sur leurs propres objectifs de repeuplement.

5. **Intérêts financiers externes contre intérêt public local**
   Ce projet de reconversion répond à la logique d'investisseurs ayant leurs sociétés en dehors du Québec. Bien que la structure de ces investissements soit tout à fait légale, leur objectif premier demeure la maximisation du rendement financier pour des actionnaires non-résidents. Ces intérêts économiques externes n'ont pas d'ancrage direct dans la communauté locale et ne partagent pas les préoccupations à long terme de la Ville de Québec quant à sa vitalité démographique ou à la préservation de son milieu de vie. Notre réglementation d'urbanisme doit être un outil de protection pour les citoyens d'ici, et non un levier de profit pour des structures financières étrangères.

6. **Conclusion**
   Le compromis à 25 % ruinera le cœur urbain à court terme. Face aux pressions économiques du promoteur, la Ville de Québec doit faire preuve de courage politique et prioriser ses citoyens. Pour l'avenir du Vieux-Québec, pour la quiétude et la sécurité des résidents, je demande le retrait complet du volet d'hébergement touristique commercial (Zone C10). Le règlement doit être amendé pour imposer 0 % hébergement touristique commercial, 100 % résident permanent.

COMITÉ DES CITOYENS
DU VIEUX-QUÉBEC

RÉSOLUTION

Hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec
Zonage de la place D'Youville

Résolution 2026-09-29

Concernant les propositions présentées par la Ville de Québec le 14 septembre 2026 à la séance du Conseil de quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/Colline parlementaire pour mieux encadrer l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec et ses abords

ATTENDU QUE la Ville de Québec a annoncé en avril 2026 un gel temporaire sur l'ajout de nouveaux établissements d'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec;

ATTENDU QUE le gel temporaire d'une durée de 150 jours a pris fin;

ATTENDU QUE le gel temporaire avait pour objectif de revoir l'encadrement de l'hébergement touristique commercial afin de préserver la vocation résidentielle du quartier, tout en maintenant un équilibre avec l'activité touristique;

ATTENDU QUE le nombre de résidents dans le Vieux-Québec diminue à chaque recensement;

ATTENDU QUE la *Table de concertation du Vieux-Québec* a adopté un plan d'action incluant des mesures pour l'habitation afin d'attirer de nouveaux résidents et de retenir ceux qui vivent dans ce secteur de la ville;

ATTENDU QUE l'attraction et le maintien de résidents permanents sont essentiels à l'équilibre social et économique du quartier historique ainsi qu'à sa vitalité;

ATTENDU QUE la Ville affiche toujours une volonté ferme de ramener 500 nouveaux résidents permanents dans le Vieux-Québec afin de consolider sa vocation résidentielle;

ATTENDU QUE, depuis 2024, la Ville a, à cet effet, déployé des efforts notables, notamment par l'élimination dans certaines zones de la catégorie d'usage C10

(hébergement touristique commercial), et maintient des actions en ce sens encore aujourd'hui;

CONSIDÉRANT QUE la Ville propose d'interdire l'implantation de nouveaux établissements d'hébergement touristique commercial (catégorie d'usage C10) dans certaines zones du Vieux-Québec où l'habitation doit demeurer prioritaire;

CONSIDÉRANT QUE, pour le secteur de la place D'Youville spécifiquement, la Ville propose, dans un même immeuble, un maximum de 25% des étages pouvant être offerts en hébergement touristique commercial;

CONSIDÉRANT QUE la Ville a, à plusieurs reprises, rassuré les citoyens qui s'inquiétaient des projets de conversion des tours à bureaux de la place D'Youville, en s'engageant formellement à ce qu'aucune fonction d'hébergement touristique commercial ne soit permise dans ces projets;

CONSIDÉRANT QUE l'offre actuelle en hébergement touristique commercial et collaboratif dans le Vieux-Québec, notamment à la place D'Youville, est amplement suffisante;

CONSIDÉRANT QUE le contrôle de l'hébergement touristique collaboratif illégal est difficile en raison notamment des délais administratifs et judiciaires;

CONSIDÉRANT QUE le manque de services de proximité dans le quartier, tel une épicerie et un marché public, est souvent associé à la faible quantité de résidents permanents, notamment la fermeture récente de la pharmacie Jean Coutu sur la rue St-Jean;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ QUE le Comité des citoyens du Vieux-Québec

1. reconnaisse les actions positives de la Ville entreprises depuis 2024 concernant la réduction de la catégorie d'usage C10 dans le Vieux-Québec;

2. demande à la Ville de poursuivre et de maintenir cet effort de consolidation de la vocation résidentielle du Vieux-Québec;

3. **appuie la proposition de la Ville d'interdire l'implantation de nouveaux établissements d'hébergement touristique commercial (catégorie d'usage C10) dans certaines zones du Vieux-Québec où l'habitation doit demeurer prioritaire;**

4. **rejette fermement la proposition concernant le secteur de la place D'Youville visant à permettre, dans un même immeuble, un maximum de 25% des étages pouvant être offerts en hébergement touristique commercial;**

5. exige un pourcentage nul (0%) d'hébergement touristique commercial pour l'ensemble des projets de conversion des tours à bureaux de la place D'Youville, conformément aux engagements verbaux pris devant les citoyens;

6. propose que l'usage bureau professionnel léger puisse être considéré dans les projets de conversion des tours à bureaux de la place D'Youville;

CONSÉQUEMMENT, le Comité des citoyens du Vieux-Québec endosse la résolution adoptée par le Conseil de quartier Vieux-Québec/Cap-Blanc/Colline parlementaire adoptée le 14 septembre 2026 rejetant la proposition relative à la catégorie d'usage C10 à la place D'Youville.

CONSÉQUEMMENT, le Comité des citoyens du Vieux-Québec accompagnera le Conseil de quartier dans ses démarches auprès de la Ville de Québec afin que les mesures appropriées soient mises en place pour assurer la pérennité de la vocation résidentielle dans le Vieux-Québec, notamment pour les projets de conversion des tours à bureaux de la place D'Youville.

CONSÉQUEMMENT, le Comité des citoyens du Vieux-Québec transmettra la résolution à l'administration municipale.

CONSÉQUEMMENT, le Comité des citoyens du Vieux-Québec fera connaître sa position auprès de ses membres et des résidents du quartier.

ORIGINAL SIGNÉ PAR

_____

Michel Masse, président

MÉMOIRE

Le bon usage au bon endroit

Distinguer pour mieux encadrer

Association des résidences de tourisme de Québec (ARDTQ)

Consultation publique sur l'encadrement de l'hébergement touristique commercial — Vieux-Québec et abords

Ville de Québec — projets de règlements R.V.Q. 3559 et 3560, R.C.A.1V.Q. 576 et 577

Déposé dans le cadre de la période de recommandations écrites, à la suite de l'assemblée publique du 14 septembre 2026

Sommaire exécutif

L'objectif que nous appuyons. L'ARDTQ regroupe des résidences de tourisme commerciales exploitées en copropriété : des immeubles entièrement touristiques, détenus par de nombreux copropriétaires québécois, dont Le Caïman et Le Cobalt à Saint-Roch (160 unités). Nous appuyons l'objectif de la Ville : ramener 500 résidents dans le Vieux-Québec. Nos immeubles n'ont converti aucun logement. Dans le périmètre visé, nous ne demandons aucune nouvelle unité.

Le problème : un seul usage, une seule règle, pour deux réalités. En 2019, la Ville a réuni les hôtels et les résidences de tourisme dans un même usage, le C10, pour leur donner une définition commune. Une définition commune n'oblige pas à une règle commune. Le règlement proposé applique pourtant la même règle aux deux, alors que la Ville a confirmé par écrit qu'elle ne les distingue pas dans ses permis. Le débat public, lui, a porté sur les Airbnb dans les logements, c'est-à-dire des résidences principales et de l'hébergement illégal, que le C10 ne touche pas. Résultat : le règlement gèle les résidences de tourisme, qui n'augmentent pas. Son effet sur le logement n'est pas démontré, puisqu'il limite celles qui n'ont retiré aucun logement du marché; et il va contre l'intérêt fiscal de la Ville, puisqu'il limite celles qui lui rapportent le plus par logement.

Quatre constats.

- **96 %** : la part des hôtels dans les unités d'hébergement commercial du code postal G1R (Vieux-Québec et colline Parlementaire), soit 4 006 unités contre 149; plus de 90 % dans le Vieux-Québec au sens strict (section 3).
- **0** nouvelle fiche d'hébergement touristique commercial enregistrée dans l'intra-muros depuis 2023, sur les 1 233 fiches de la ville; « aucune demande » délivrée depuis le gel, selon la Ville (section 4).
- **Aucune disposition** sur l'agrandissement des hôtels existants, alors que deux projets hôteliers majeurs ont été annoncés publiquement. Un seul hôtel qui ajoute 25 chambres crée plus d'unités que l'intra-muros et le Vieux-Port réunis en quatre ans (section 3).
- **Quatre fois le taux résidentiel** : une résidence de tourisme paie le taux non résidentiel, le même que les hôtels, sur un logement (3,0642 $ contre 0,7464 $ par 100 $). La fiscalité est déjà une barrière importante à la conversion; le zonage limite une catégorie qui ne bouge pas (section 2).

Quatre demandes.

- **Distinguer** les hôtels et les résidences de tourisme dans le zonage : deux classes, comme avant 2019, ou des normes distinctes selon le modèle à l'intérieur du C10. Sinon, expliquer avec des données pourquoi une même règle convient aux deux.
- **Mesurer** l'effet réel du règlement, secteur par secteur, sur les chambres d'hôtel, les unités commerciales et les logements, agrandissements et reconversions compris.
- **Encadrer** l'expansion des établissements hôteliers existants, à partir du moment où on limite les nouveaux établissements.
- **Protéger** les établissements existants et conformes, à l'échelle de l'immeuble, transferts de propriété compris; aucun plafond d'étages pour les immeubles existants entièrement touristiques.

Le reste est secondaire. Le gel donne de la valeur aux permis. L'avis de conformité de la Ville ne vérifie que le zonage; quand les permis deviennent rares, il faut des critères publics pour décider qui les obtient (section 7). Place D'Youville : des contraintes affirmées, pas démontrées; l'ARDTQ appuie le 0 % demandé par le conseil de quartier tant que l'impossibilité du logement n'est pas démontrée selon des critères vérifiables (section 8). Les services que la Ville finance dans les secteurs touristiques, brigades comprises, doivent couvrir tout le territoire habité et non seulement celui des SDC; Le Caïman et Le Cobalt, les deux plus gros comptes de taxes de la Ville à Saint-Roch, en sont exclus (section 9).

1. L'ARDTQ appuie le retour de 500 résidents dans le Vieux-Québec

L'Association des résidences de tourisme de Québec regroupe des résidences de tourisme commerciales exploitées en copropriété. Ce sont des immeubles entièrement touristiques, détenus par de nombreux copropriétaires québécois et administrés par un syndicat de copropriété. Le présent mémoire est déposé au nom de l'association et des immeubles qu'elle représente, dont Le Caïman et Le Cobalt, à Saint-Roch, qui totalisent 160 unités.

Nous appuyons sans réserve l'objectif de la Ville : ramener 500 résidents dans le Vieux-Québec et protéger le parc de logements. Nos immeubles sont en zone commerciale. Ils n'ont converti aucun logement. Ils ajoutent une offre d'hébergement sans retirer un seul toit du marché résidentiel, et leurs visiteurs mangent et achètent dans les commerces du quartier, parce que ces immeubles n'ont ni restaurant ni boutique.

Dans le périmètre visé par la consultation, nous ne demandons l'autorisation d'aucune nouvelle unité d'hébergement touristique commercial. Hors de ce périmètre, nous demandons que les résidences de tourisme puissent continuer à s'installer là où l'usage C10 est déjà permis. Le propriétaire du 700-710, place D'Youville a annoncé le dépôt d'un mémoire (36:14); le nôtre ne partage ni sa demande ni son intérêt (section 8).

Le projet de règlement et le débat public n'ont pas porté sur la même chose.

Le projet de règlement porte sur l'hébergement touristique commercial, l'usage C10, qui comprend les hôtels et les résidences de tourisme. La Ville a confirmé par écrit, le 18 septembre 2026, qu'elle ne distingue pas les deux dans ses permis, parce qu'ils relèvent du même groupe d'usages (Annexe A, section 7). Elle s'apprête donc à réglementer avec un seul outil deux produits qu'elle ne mesure pas séparément. Le projet ne se limite pas à un plafond : il retire l'usage C10 dans certaines zones, dont la nouvelle zone 11121Mb à l'est de la rue du Sault-au-Matelot (R.C.A.1V.Q. 577) et les zones 13046Md et 13008Mb (PA2026-089), et plafonne ailleurs l'hébergement à 25 % des étages, notamment dans la zone 11104Md. L'ARDTQ ne conteste pas qu'on retire l'usage là où le logement est le bon usage; elle demande que les établissements existants et conformes y soient protégés, à l'échelle de l'immeuble. C'est le sens de « le bon usage au bon endroit ».

Le débat du 14 septembre, lui, a porté presque uniquement sur les Airbnb dans les logements. Parmi les interventions du public, deux seulement, en plus de la nôtre, ont porté sur l'hôtel : les nuisances d'un hôtel voisin (30:05) et deux projets hôteliers à venir (1:21:03). Ailleurs, le mot n'apparaît qu'en passant. L'essentiel du temps a été consacré aux logements retirés du marché. Ce problème vient surtout des résidences principales et de l'hébergement illégal, que le C10 ne touche pas.

Ce mémoire décrit cet écart. Les citations de l'assemblée renvoient à l'enregistrement officiel publié par la Ville (youtu.be/XRyu0bvr8ck), avec le repère de temps (minutes:secondes); les extraits sont réunis à l'Annexe E. Dans le texte, les citations sont allégées des hésitations de l'oral; l'Annexe E les reproduit mot pour mot.

2. Pourquoi encourager les hôtels par un zonage unique?

En 2019, la Ville a fusionné les usages C10 « établissement hôtelier » et C11 « résidence de tourisme » (R.V.Q. 2732, en vigueur le 4 septembre 2019) pour traiter de la même façon, en urbanisme, tout l'hébergement touristique commercial, à partir d'une définition commune basée sur la location de courte durée, peu importe le type d'unité ou les services offerts. La même année, les résidences de tourisme ont été placées dans la même catégorie fiscale que les hôtels. Une définition commune est un choix de classement; elle n'oblige pas la Ville à appliquer les mêmes règles à tous les modèles qu'elle range sous ce nom. Le gel est le même sur le papier pour tout le monde, mais ses effets ne sont pas les mêmes pour un hôtel et pour une résidence de tourisme.

D'abord la position de départ : les hôtels détiennent 96 % des unités (section 3), et geler les nouveaux établissements fige cet avantage. Ensuite la structure de propriété : un hôtel tient sa position d'un bloc, sous un seul permis pour des centaines de chambres, et le projet n'encadre pas l'ajout de chambres à un établissement existant; une copropriété touristique se gère unité par unité. Enfin le traitement fiscal :

Une résidence de tourisme évaluée à 400 000 $ (ex. : un condo)	**Taux / 100 $ d'évaluation**	**Taxe annuelle**
Si elle était taxée comme le condo résidentiel voisin, identique	0,7464 $	2 986 $
Telle qu'elle est taxée aujourd'hui : au tarif non résidentiel, le même que les hôtels	3,0642 $	12 257 $

Source : taux de taxation 2026 de la Ville de Québec, par 100 $ d'évaluation. Exemple illustratif sur une évaluation de 400 000 $.

Même taux, bases différentes : l'hôtel est taxé sur une évaluation commerciale d'ensemble; la résidence de tourisme, sur chaque logement, évalué selon les comparables résidentiels du centre-ville. Elle paie donc le tarif hôtelier sur un logement, et ses taxes foncières, par rapport à ses revenus, sont nettement plus élevées que celles d'un hôtel comparable (Annexe C). C'est pourtant elle que le zonage unique limite le plus. Personne n'a choisi cet effet; il résulte d'un même outil appliqué à deux réalités différentes.

La catégorie fiscale relève de la Loi sur la fiscalité municipale, non du zonage. La question fiscale est un sujet distinct, qui relève d'une autre démarche auprès des autorités concernées; elle ne fait pas partie des demandes du présent mémoire (Annexe C).

3. Un angle mort : l'expansion des établissements hôteliers existants

Dans le code postal G1R, qui couvre le Vieux-Québec et la colline Parlementaire, l'hébergement touristique est hôtelier à 96 % : environ 4 000 unités d'hôtel contre moins de 150 unités de résidence de tourisme. La part hôtelière dépasse 90 % peu importe le découpage[1]. La liste SIT[2] ne contient que les établissements inscrits : c'est un plancher. Si l'objectif est de rééquilibrer l'espace entre l'hébergement touristique et le logement, l'effet du règlement sur les hôtels doit faire partie de l'analyse, puisqu'ils représentent l'essentiel de la capacité d'hébergement commercial.

Secteur (code postal)	Unités — hôtels	Unités — résidences de tourisme	Part hôtelière
Vieux-Québec et colline Parlementaire (G1R)	4 006	149	96 %
Saint-Roch / basse-ville (G1K)	1 039	553	65 %

Source : Données Québec, jeux « Hôtels » et « Chalets, appartements et résidences de tourisme » du Système d'information touristique Québec (SIT Québec), fichiers du 13 septembre 2026. Découpage par code postal, qui approxime le zonage. Seules les unités permettent de comparer hôtels et résidences de tourisme. Source et périmètres différents de ceux de l'Annexe A.

Il faut reconnaître que la Ville a respecté son gel : elle a confirmé par écrit qu'aucun permis relatif à l'usage C10 n'a été délivré dans les zones visées depuis le 13 avril 2026, agrandissements et reconversions hôtelières compris (Annexe A, section 7). La question, c'est ce qui remplacera le gel.

Les documents soumis à la consultation encadrent en détail l'implantation de nouveaux établissements. **Ils ne contiennent aucune disposition sur l'agrandissement des établissements hôteliers existants** : rien sur leur extension en superficie, rien sur l'ajout d'unités dans les zones où ils demeurent autorisés. C'est pourtant là que se trouve le volume. Le seul mouvement réel dans le secteur est hôtelier, et c'est le seul que le règlement n'encadre pas. Un seul hôtel qui ajoute vingt-cinq chambres[3] crée, en un projet, plus d'unités que l'intra-muros et le Vieux-Port réunis n'ont vu de fiches commerciales nouvelles au registre provincial depuis 2023, soit huit (section 4).

Deux déclarations publiques vont dans ce sens. Six jours après l'annonce du gel, le 19 avril 2026, le directeur général de l'Association hôtelière de la région de Québec déclarait à Radio-Canada que deux hôteliers du centre-ville avaient des projets d'agrandissement et que « le son de cloche » reçu était que ces projets iraient de l'avant. Le 14 septembre, le directeur général de la SDC du Vieux-Port annonçait que

[1] Dans le Vieux-Québec au sens strict (intra-muros, Vieux-Port, Petit-Champlain), le portrait au 4 octobre 2026 donne une cinquantaine d'établissements et environ 2 200 unités hôtelières, sans compter deux auberges de jeunesse (249 unités) ni les sept grands hôtels de la colline Parlementaire (environ 2 080 unités).

[2] SIT Québec : Système d'information touristique Québec, base de données du ministère du Tourisme sur les établissements d'hébergement, publiée en données ouvertes sur Données Québec.

[3] Auberge Saint-Antoine, Vieux-Port : agrandissement de 25 chambres et suites annoncé sur le site de l'établissement (saint-antoine.com), ouverture prévue d'ici la mi-2027. La date de délivrance du permis n'est pas connue de l'ARDTQ.

« deux projets hôteliers majeurs vont être permis grâce à la levée du C10 ou à la réautorisation du C10 », en précisant : « on parle pas de Airbnb, mais on parle d'un hôtel » (1:20:39 – 1:21:16).

La Ville a par ailleurs indiqué que la capacité hôtelière du Vieux-Québec diminue depuis 2021 (2:03:27). Ces affirmations ne se contredisent pas, mais il manque une donnée que la consultation n'a pas fournie : l'effet net attendu du règlement, secteur par secteur, sur les chambres d'hôtel, les unités touristiques commerciales et les logements, en comptant les agrandissements et les reconversions qu'il réautorise.

L'accès de l'industrie hôtelière à la mairie n'est pas occasionnel. En juillet 2026, le directeur général de l'AHRQ écrivait publiquement, après une rencontre avec le maire et la conseillère responsable du dossier : « Deux fois par année, notre association rencontre la mairie » (Annexe D), dont une rencontre quelques semaines avant la consultation. **Les résidences de tourisme n'ont aucun accès comparable.** Le 14 septembre, l'industrie hôtelière n'a pas pris la parole devant les citoyens.

Nous ne disons pas que l'hôtellerie est le problème. Nous posons une question de cohérence : si on limite les nouveaux établissements, sur quelle base l'agrandissement des établissements existants ne l'est-il pas? Nous invitons la Ville à préciser le sort de l'agrandissement hôtelier dans le règlement, et à faire en sorte que les positions des associations qui pèsent sur le règlement soient aussi versées au débat public.

4. Ce que les données montrent

Deux sources sont disponibles. Elles ne mesurent pas la même chose, et nous ne cherchons pas à les faire correspondre.

La réponse écrite de la Ville.

Le 18 septembre 2026, la Division de la gestion territoriale a répondu par écrit aux questions de l'ARDTQ[4]. Depuis le gel du 13 avril 2026 : « Aucune demande n'a été délivrée », y compris pour un agrandissement ou une reconversion d'hôtel. Depuis la dernière modification du zonage dans le Vieux-Québec, « 4 demandes de permis ont été délivrées », hôtels compris, « pour la Ville il n'y a pas de distinction entre les hôtels et résidences de tourisme ». La Ville n'a pas précisé la date de cette modification ni l'adresse des permis; selon notre lecture, il s'agit de décembre 2024 (Annexe A, section 7). **Quatre permis en seize mois, entre décembre 2024 et le gel d'avril 2026, ce n'est pas une prolifération.**

Le registre provincial.

L'ARDTQ a vérifié elle-même le Répertoire des établissements d'hébergement touristique enregistrés du ministère du Tourisme : la totalité des 1 233 fiches commerciales de la ville de Québec, datées par numéro d'enregistrement. Méthode, périmètres, limites et adresses figurent à l'Annexe A. Les dates officielles d'enregistrement ne sont pas publiques : demandées le 30 septembre à la CITQ puis au ministère du

[4]Courriel d'Emmanuel Bel, chef d'équipe – Urbanisme, Section de l'urbanisme de proximité, Division de la gestion territoriale, Ville de Québec, 18 septembre 2026, en réponse aux questions de l'ARDTQ. Reproduit en résumé à l'Annexe A, section 7.

Tourisme[5], on nous a répondu le 2 octobre de passer par une demande d'accès à l'information, que l'ARDTQ dépose.

Première inscription	Intra-muros	Vieux-Port	Abords	Total périmètre
2023	0	1	1	2
2024	0	0	0	0
2025	0	7	40	47
2026, au 25 septembre	0	0	2	2
Total 2023-2026	**0**	**8**	**43**	**51**

Fiches de catégorie « établissement d'hébergement touristique général » selon l'année de première inscription, répertoire au 25 septembre 2026. Intra-muros : Vieux-Québec dans les murs. Vieux-Port : basse-ville historique. Abords : colline parlementaire et place D'Youville. Saint-Roch exclu. Source et méthode : Annexe A.

Aucune fiche commerciale de l'intra-muros ne correspond à une première inscription depuis 2023 : ses 70 fiches, sur 51 adresses, portent toutes un numéro antérieur. Au Vieux-Port, huit fiches sur quatre adresses en quatre ans. Dans les abords, 37 des 43 fiches se trouvent dans un même immeuble en copropriété divise, le 760, avenue Honoré-Mercier, la situation existante que la Ville a choisi de maintenir; les deux fiches de 2026 s'y trouvent aussi. Ces fiches sont des enregistrements provinciaux; elles ne sont pas les quatre permis municipaux mentionnés plus haut.

Ce constat décrit la situation; il ne dit pas si l'absence de croissance tient à l'absence de demande ou aux règles déjà en vigueur. L'explication la plus probable : la barrière à la conversion existe déjà, puisqu'une résidence de tourisme paie le tarif hôtelier sur un logement (section 2). Un plafond qui s'y ajoute encadrerait une conversion qui ne se produit à peu près pas. **Il revient à la Ville de documenter le problème auquel la mesure répond et le lien avec l'outil choisi.**

Là où l'activité se trouve : la résidence principale.

Depuis 2023, 67 fiches de catégorie « résidence principale » ont été enregistrées dans l'intra-muros, dont 20 sont aujourd'hui expirées. Une résidence principale louée occasionnellement reste le logement de la personne qui y habite : ce n'est pas une conversion, et le C10 ne la vise pas. La seule activité d'hébergement enregistrée dans l'intra-muros depuis 2023 est donc celle de résidents qui louent leur propre logement, et le règlement proposé n'est pas conçu pour eux. C'est un constat, pas une critique.

Changer les règles du C10 légal ne fait pas disparaître l'hébergement illégal : celui-ci demande d'abord de l'inspection et de l'application des règles. La Ville l'a reconnu le 14 septembre : « si on n'arrive pas à donner de la place quand même pour de l'hébergement touristique, bien là ça part dans l'illégal. […] Donc il faut

[5]La CITQ est l'organisme qui administre l'enregistrement des établissements d'hébergement touristique (demandes, certificats, classification) pour le ministère du Tourisme, responsable de la loi. Dans ce mémoire, « CITQ » désigne l'administration des certificats et « ministère du Tourisme », l'autorité responsable.

trouver le juste milieu » (2:10:03). L'argument vaut d'abord pour les établissements encadrés existants : leur disparition ne ferait pas disparaître la demande.

Nous invitons la Ville à rendre publics l'adresse et la date des quatre permis, la modification de référence, les données qui ont fondé le projet et les indicateurs de succès de la mesure (Annexe A, section 9).

5. La copropriété touristique commerciale : un modèle qui réduit les conflits de cohabitation

Quatre réalités distinctes coexistent dans le Vieux-Québec. Le débat public les a mélangées :

- **la résidence principale** louée occasionnellement, au milieu des logements, d'où viennent la plupart des irritants de voisinage; le projet de règlement ne la vise pas;
- **l'hôtel** classique, à propriétaire unique;
- **la résidence de tourisme commerciale isolée**, c'est-à-dire une ou quelques unités en usage C10 dans un immeuble par ailleurs résidentiel;
- **la copropriété touristique commerciale**, un immeuble entièrement dédié à l'hébergement, encadré par une déclaration de copropriété et géré professionnellement, sans logement résidentiel à l'intérieur.

Le projet de règlement ne vise pas la première. Il traite les trois autres, l'hôtel, la résidence de tourisme isolée et la copropriété touristique, comme une seule chose. La dernière, c'est notre modèle. Il est encadré par une déclaration de copropriété qui lie tous les copropriétaires, et par une gestion professionnelle, ce qui n'est pas le cas de l'hébergement dispersé dans des logements. Surtout, la principale source de conflit de cohabitation, le mélange de résidents permanents et de voyageurs dans un même immeuble, n'existe pas ici : l'immeuble entier est touristique. Cela n'élimine pas tout irritant, mais cela supprime le conflit interne que le règlement cherche précisément à réduire.

Le précédent du 760, avenue Honoré-Mercier.

Le 760, avenue Honoré-Mercier, dans le périmètre même de la consultation, est une copropriété divise où l'hébergement est exploité par des copropriétaires individuels qui en confient la gestion, sans reconversion par un promoteur et sans logement retiré. La Ville y maintient l'usage : « ce projet en question a été développé selon un zonage qui autorisait l'hébergement touristique puis l'habitation […] c'est une situation existante. Donc ce qu'on fait nous, c'est maintenir le zonage uniquement pour cet immeuble » (55:29 – 56:02). L'élue responsable a résumé le critère : « le bon usage au bon endroit » (2:13:23).

Nous demandons que ce principe devienne une règle générale : un établissement construit et exploité sous le zonage qui l'autorisait demeure conforme, peu importe le secteur. Nous proposons que le règlement prévoie expressément cette protection à l'échelle de l'immeuble, transferts compris. Le règlement protège déjà les usages existants, notamment par son délai de dix-huit mois avant la perte d'un

droit acquis (22:17). Nous demandons que l'étendue de cette protection soit précisée pour les immeubles entièrement touristiques, transferts compris.

Le plafond de 25 % des étages a un sens dans un immeuble où logements et hébergement coexistent. Il n'en a aucun dans un immeuble entièrement touristique, où il n'y a pas de logement à protéger. Appliqué à une tour en copropriété touristique existante, il ne ferait que faire disparaître des unités : trois étages sur quatre perdraient leur usage sans qu'un résident y gagne un toit[6]. Cette mesure ne devrait donc pas s'appliquer aux établissements existants entièrement touristiques. La Ville a d'ailleurs déjà tranché dans ce sens : depuis le 13 décembre 2024, dans plusieurs zones du périmètre, l'hébergement commercial est interdit dans un bâtiment qui contient du résidentiel (R.C.A.1V.Q. 513, Annexe B). Le règlement sépare les deux fonctions; il n'a pas de raison de pénaliser l'immeuble qui les sépare déjà.

Ce qui pose problème : la copropriété mixte qui ne l'avait pas prévu.

Le cas le plus parlant de la soirée est venu d'un résident sans intérêt dans notre dossier. Le président d'un syndicat de copropriété de la rue Saint-Paul a décrit un immeuble où, « sur les sites locaux commerciaux, on en a cinq maintenant qui pratiquent l'hébergement touristique, et le dernier a obtenu son autorisation, je dirais, deux semaines avant l'imposition du moratoire », alors que l'acte de copropriété interdit cet usage aux étages résidentiels (1:26:29 – 1:27:31). Il a demandé que « cette notion […] de contingentement s'applique aussi […] à des situations […] comme la nôtre » (1:29:27).

Le conflit de cohabitation vient donc d'un mélange imposé à un immeuble qui ne l'avait pas prévu, non de l'immeuble entièrement dédié, où il n'y a personne à déranger. Et la question qu'il pose, quand le nombre d'unités permises dans un immeuble est limité, comment décider lesquelles sans que l'ordre d'arrivée impose l'usage aux voisins, est celle que nous soumettons comme chantier à la section 10. Le président du conseil de quartier a tiré la même conclusion : « là où on permettait une mixité, ça avait aussi rarement été un succès » (2:17:47).

6. Deux classes d'usage, ou une explication

Pour toutes ces raisons, **l'usage C10 devrait être séparé en deux classes distinctes**, comme avant 2019 : l'une pour l'hôtellerie, où se trouvent le volume et la croissance, et dont l'expansion mérite d'être encadrée; l'autre pour les résidences de tourisme, avec des normes adaptées, notamment pour les copropriétés entièrement touristiques. La Ville n'y perd aucun pouvoir; elle en gagne, puisqu'elle pourra ajuster les règles de chaque classe séparément. Si la Ville tient à la définition commune de 2019, elle peut conserver le C10 comme catégorie générale et y prévoir des normes distinctes selon le modèle : le résultat est le même. Que les deux modèles soient dans le même usage C10 explique qu'on les classe ensemble; ça ne prouve pas qu'une même règle convient à chacun. **Si la Ville choisit malgré tout le C10 unique et uniforme, nous lui demandons d'expliquer, avec des données, comment une même règle peut répondre aux effets différents de ces deux modèles, alors qu'elle a confirmé ne pas les distinguer dans ses propres permis.**

[6] L'usage d'hébergement touristique de courte durée est inscrit dans la déclaration de copropriété de ces immeubles. Au Cobalt, cette inscription a été faite pour répondre à une exigence de la Ville de Québec.

Abolir le C10, comme l'a demandé le comité des citoyens le 14 septembre, ne limiterait en rien l'expansion de l'hébergement touristique : les hôtels existants garderaient leur marché et leur capacité de croissance sous leurs permis actuels; seules les résidences de tourisme seraient atteintes. Les résidences de tourisme, le modèle le plus encadré, seraient restreintes; les hôtels, qui occupent déjà 96 % du secteur, garderaient leur position, et le projet n'encadre pas l'ajout de chambres dans leurs établissements existants.

Règles pour les hôtels.

- un encadrement de l'expansion des établissements existants (superficie et unités), selon un seuil que la Ville fixera, à partir du moment où on limite les nouveaux établissements;
- dans tout immeuble mixte, la localisation par étage, que la Ville utilise déjà, et des entrées et circulations distinctes pour les touristes et les résidents.

Règles pour les résidences de tourisme en copropriété.

Reconnaissance du modèle; protection des établissements existants à l'échelle de l'immeuble, transferts compris; aucun plafond d'étages sur les immeubles existants entièrement touristiques; critères publics pour tout projet neuf; maintien des possibilités d'implantation hors du périmètre, là où le C10 est déjà autorisé.

7. Le gel donne de la valeur aux permis : qui va en profiter?

Quand la Ville gèle l'hébergement, elle le rend rare, et ce qui est rare prend de la valeur. Chaque permis accordé à partir de maintenant acquiert une valeur que la Ville a elle-même créée. Cette valeur ne devrait ni aller à des intérêts privés sans critère public, ni être distribuée selon l'ordre d'arrivée des demandes.

Concrètement, tout commence par une signature. Avant d'enregistrer un établissement à la CITQ, l'exploitant doit obtenir de la Ville un avis de conformité au zonage, sur le formulaire fourni par la CITQ. La Ville confirme seulement que l'usage est permis dans la zone, rien d'autre. Sans cet avis signé, la CITQ n'ouvre pas le dossier. Tant que l'usage est largement permis, cette vérification suffit : les fonctionnaires appliquent le zonage, et l'avis suit. **Quand le gel rend les permis rares, l'avis de conformité n'est plus un simple contrôle de zonage; il devient une décision qui vaut de l'argent. Il faut alors des critères publics, et un registre de ce qui a été accordé.**

8. La place D'Youville : ce qui a été dit, et ce qui n'a pas été démontré

Le promoteur du 700-710, place D'Youville a invoqué, pour écarter le logement, des contraintes économiques (« l'économique n'était pas au rendez-vous. C'est pour ça qu'on s'est reviré vers le C10 avec l'habitation », 35:11; 1:58:27), techniques (trame structurale, fenestration, absence de balcons, 33:51 – 34:53) et de stationnement (1:59:13).

Ces contraintes ont été affirmées; elles n'ont pas été démontrées. Dire que le logement ne paraît pas rentable n'établit pas qu'il est impossible. Les unités ont été vendues avant l'obtention du permis (35:45), et le promoteur qualifie lui-même son produit de « Airbnb » (37:07) : ni hôtel, ni copropriété touristique commerciale. Les acheteurs individuels de ce projet ne sont pas en cause; ils ont acheté sur la foi d'un promoteur qui n'avait pas encore son permis. Le 25 % ne satisfait personne : inacceptable pour le promoteur (36:20 – 36:46), premier pas vers 100 % pour le comité des citoyens (1:33:34), rejeté par le conseil de quartier, qui exige 0 % (2:38:34). La Ville a elle-même retiré l'usage là où il y avait « des opportunités de développement, donc lorsqu'on a des édifices à bureaux, des aires de stationnement extérieur, des terrains vacants » (14:31); une tour à bureaux vidée en décembre 2026 (33:05) en est une.

La reconversion d'une tour de bureaux vide est souhaitable; la question est son usage. L'ARDTQ appuie donc la résolution du conseil de quartier : aucun hébergement touristique commercial dans cette reconversion, et retrait de l'exception proposée pour ce secteur, tant que l'impossibilité du logement n'a pas été démontrée selon des critères publics, fixés d'avance et vérifiables : aucun logement retiré, démonstration technique et économique, retombées qui restent ici, attribution par un processus public. Les outils fédéraux contre la spéculation immobilière (Annexe B) ne s'appliquent pas à un propriétaire déjà établi qui change l'usage de son immeuble; la Ville doit agir avec ses propres moyens.

9. Les services municipaux dans les secteurs touristiques

Les secteurs à forte fréquentation touristique demandent plus de services municipaux, en particulier pour la collecte des matières résiduelles. Des résidents du Vieux-Québec l'ont soulevé le 14 septembre; nos copropriétés vivent la même situation à Saint-Roch. Les recettes que la Ville tire de ces secteurs viennent avec plus de responsabilités de service (Annexe F).

Ce soutien doit couvrir tout le territoire où habitent et travaillent les citoyens et les commerces des secteurs touristiques, et pas seulement le territoire des sociétés de développement commercial. Dans Saint-Roch, la Brigade de propreté, financée par la Ville[7], s'arrête aux limites de la SDC : les deux immeubles qui paient les plus gros comptes de taxes du quartier en sont exclus, là où le besoin est le plus grand. L'Annexe F détaille la situation et ce que nous demandons.

10. Un chantier à ouvrir

Quand le nombre d'unités permises dans un immeuble est limité : qui a le droit de louer?

L'enregistrement provincial n'est pas transférable : chaque changement de propriétaire d'une unité exige une nouvelle demande, donc un nouvel avis de conformité (section 7). Dans un immeuble soumis à un plafond, les premiers copropriétaires à déposer prennent les places, les suivants sont exclus; dans un projet neuf, c'est le promoteur qui décide, à la vente, quelles unités pourront exercer l'hébergement. Nous invitons la Ville à définir une règle attachée à l'immeuble, si c'est juridiquement possible, et en consultation avec le ministère du Tourisme : consentement des copropriétaires, critères écrits, traitement à la vente, protection des minoritaires et des acheteurs. C'est ce qu'un résident de la rue Saint-Paul a demandé (1:29:27), et l'objet de la question 6 de l'Annexe A.

[7] Ville de Québec, 18 mars 2025 : près de 2 M$ supplémentaires en 2025 pour la propreté (1,27 M$) et la sécurité (655 000 $) dans Saint-Roch (Le Soleil, 18 mars 2025). La Brigade de propreté Saint-Roch est gérée par la SDC Saint-Roch « grâce au soutien financier de la Ville de Québec ainsi que de la Caisse d'économie solidaire Desjardins » (stroch.com/brigade-proprete-st-roch).

Recommandations

L'ARDTQ formule quatre demandes. Tout le reste est secondaire : les mesures complémentaires et le chantier qui suivent peuvent être traités séparément.

Quatre demandes

1. **Distinguer** : rétablir deux classes d'usage distinctes pour les hôtels et les résidences de tourisme, ou conserver le C10 comme catégorie générale en y prévoyant des normes distinctes selon le modèle, afin que la Ville puisse ajuster ses règles séparément. Si la Ville maintient une règle unique, qu'elle explique, avec des données, comment une même règle peut répondre aux effets différents de ces deux modèles.

2. **Mesurer** : publier l'effet net prévu des règlements, secteur par secteur, sur les chambres d'hôtel, les unités touristiques commerciales et les logements, en comptant les agrandissements et les reconversions réautorisés.

3. **Encadrer** : prévoir dans le règlement l'expansion des établissements hôteliers existants (superficie et ajout d'unités) selon un seuil que la Ville fixera, à partir du moment où on limite les nouveaux établissements.

4. **Protéger** : prévoir expressément, dans le règlement, la protection des établissements existants et conformes à l'échelle de l'immeuble, transferts compris, et ne pas appliquer les normes de « pourcentage d'étages » aux établissements existants entièrement touristiques.

Mesures complémentaires

5. **Exiger** de tout promoteur d'un projet neuf dans le périmètre une démonstration vérifiable, selon des critères publics fixés d'avance, qu'il ne peut y réaliser de logement; à défaut, ne pas autoriser l'hébergement, à commencer par la place D'Youville, où l'ARDTQ appuie la résolution du conseil de quartier.

6. **Rendre publics** l'adresse et la date des quatre demandes de permis délivrées depuis la dernière modification du zonage, la modification de référence, les données ayant fondé le projet, et les indicateurs de succès de la mesure (Annexe A, section 9).

7. **Faire participer** publiquement toutes les associations concernées à la consultation, et offrir aux résidences de tourisme le même accès régulier à la mairie que celui dont dispose l'industrie hôtelière.

8. **Financer** les services municipaux des secteurs touristiques à la hauteur des recettes qu'ils génèrent, sur tout le territoire habité et non seulement sur celui des sociétés de développement commercial (Annexe F).

Chantier

9. **Définir**, si c'est juridiquement possible, une règle attachée à l'immeuble, gouvernée par la copropriété, pour répartir les unités permises (section 10).

En terminant : une question de représentativité

Nous remercions la Ville de tenir cette consultation, d'avoir répondu par écrit à nos questions avant le dépôt, et de permettre aux citoyens de s'exprimer sur un projet qui marquera le centre-ville pour longtemps.

Nous soulignons toutefois un déséquilibre. Le 14 septembre, les résidents et le conseil de quartier ont eu l'essentiel du temps, et le promoteur de la place D'Youville, du temps de parole individuel le plus long. L'ARDTQ, seule voix d'exploitants de résidences de tourisme en copropriété, portant 160 unités et une association régionale, a eu moins de dix minutes avant d'être interrompue. L'industrie hôtelière, qui occupe 96 % de l'hébergement du secteur, n'a pas pris la parole. La catégorie que représente l'ARDTQ a donc été très peu entendue, alors que le règlement la touche directement. Nous demandons que tous les mémoires reçus soient rendus publics avec le rapport de consultation, et que les arguments qui n'ont pas été exposés le 14 septembre puissent recevoir une réponse avant la décision du conseil.

Nous ne remettons pas en cause la bonne foi de l'exercice. Mais la portée d'une consultation dépend de la diversité des voix qu'elle recueille. C'est pour que le point de vue des résidences de tourisme en copropriété figure au dossier de manière complète que nous déposons le présent mémoire.

Pour l'Association des résidences de tourisme de Québec (ARDTQ)
info@ardtq.ca — Québec, le 5 octobre 2026





Michel Bazinet
Président

Martin Rousseau
Administrateur, délégué du syndicat de copropriété Le Caïman au conseil d'administration de l'ARDTQ

Johan Trimaille
Administrateur, délégué du syndicat de copropriété Le Cobalt au conseil d'administration de l'ARDTQ

Annexes

- Annexe A — Vérification indépendante du registre provincial des établissements d'hébergement touristique, répertoire au 25 septembre 2026, incluant la réponse écrite de la Ville du 18 septembre 2026
- Annexe B — Références réglementaires et législatives
- Annexe C — Note sur le traitement fiscal des résidences de tourisme
- Annexe D — Publication publique de l'AHRQ (juillet 2026)
- Annexe E — Extraits horodatés de l'assemblée publique du 14 septembre 2026
- Annexe F — Les services municipaux dans les secteurs touristiques

Annexe A — Vérification du registre provincial des établissements d'hébergement touristique

Nouvelles inscriptions commerciales dans le Vieux-Québec et ses abords, 2023 à 2026
Extraction faite le 26 septembre 2026, à partir du répertoire à jour au 25 septembre 2026

---

1. Objet et résultat

Cette annexe présente une vérification faite directement dans le Répertoire des établissements d'hébergement touristique enregistrés du gouvernement du Québec. Elle couvre les 1 233 fiches d'hébergement touristique général et les 1 290 fiches de résidence principale enregistrées dans la ville de Québec.

Elle n'utilise aucune donnée fournie par la Ville. Les filtres de recherche sont indiqués, et n'importe qui peut refaire la vérification à partir du répertoire public.

Dans le répertoire au 25 septembre 2026, aucune fiche commerciale du Vieux-Québec intra-muros n'a été inscrite pour la première fois depuis 2023, d'après la méthode de datation décrite à la section 2.3.

2. Source et méthode

2.1 Source

Répertoire des établissements d'hébergement touristique enregistrés, ministère du Tourisme du Québec (repertoire.hebergement.tourisme.gouv.qc.ca).

Recherche faite pour la municipalité de Québec, dans la catégorie « établissement d'hébergement touristique général », puis dans la catégorie « résidence principale », tous statuts compris. Toutes les pages de résultats ont été extraites et les doublons retirés. Aucune fiche n'a été écartée.

L'extraction couvre toute la ville pour qu'on puisse trouver et vérifier chaque adresse du secteur étudié. Les résultats présentés plus loin portent seulement sur ce secteur.

Une fiche correspond à une ligne du répertoire, c'est-à-dire une unité d'hébergement à une adresse. Un même numéro d'enregistrement peut couvrir plusieurs fiches quand un établissement compte plusieurs unités. Tous les chiffres de cette annexe sont des nombres de fiches.

2.2 Catégories et démarche d'enregistrement

Établissement d'hébergement touristique général (EG). C'est ce que la Ville appelle l'hébergement touristique commercial (HTC). Cette catégorie regroupe les hôtels et les résidences de tourisme commerciales, sans faire de différence entre les deux. C'est elle que vise l'usage C10 du règlement de zonage.

Établissement de résidence principale (EP). C'est la location à court terme du logement où l'exploitant habite. Cette catégorie est distincte de l'EG, et l'usage C10 ne la vise pas.

C'est la CITQ qui délivre le certificat d'enregistrement. Avant de faire sa demande, l'exploitant d'un HTC doit obtenir de la Ville de Québec un avis de conformité à la réglementation municipale, sur le formulaire fourni par la CITQ :

- l'exploitant remplit les sections 1 à 3 et envoie le formulaire à la Ville par courriel;
- la Ville remplit et signe la section 4 si l'usage « hébergement touristique » est permis dans la zone de l'immeuble, puis renvoie le formulaire à l'exploitant;
- sans cet avis signé, la CITQ n'ouvre pas le dossier.

L'avis porte seulement sur le zonage. La Ville y confirme que l'exploitation respecte les usages permis dans la zone. Il ne dit rien sur la sécurité, la qualité ou la copropriété.

Dans les faits, c'est la seule condition municipale exigée pour un HTC. Le certificat d'autorisation prévu au règlement n'est pas demandé comme étape à part.

2.3 Comment les inscriptions ont été datées

Le répertoire n'indique pas la date de la première inscription. La date affichée est celle du certificat en cours, qui est renouvelé chaque année. Par contre, les numéros d'enregistrement sont donnés dans l'ordre. Nous en avons déduit l'ordre des premières inscriptions. Le ministère n'a pas confirmé cette façon de numéroter.

Pour dater les numéros, nous avons pris, dans chaque tranche de 500 numéros de résidences principales, la date de délivrance la plus ancienne. La première inscription de cette tranche a donc eu lieu au plus tard à cette date. Les dates obtenues augmentent toujours d'une tranche à l'autre, ce qui confirme que les numéros suivent l'ordre des demandes.

Numéro d'enregistrement	Première inscription au plus tard en
311 500	janvier 2023
312 500	avril 2023
314 500	juillet 2023
315 500	septembre 2023
317 000	décembre 2023
317 500	février 2024
319 000	juillet 2024
320 000	novembre 2024
320 500	janvier 2025
321 500	juin 2025
322 500	novembre 2025
323 000	janvier 2026
324 000	juin 2026
324 500	août 2026

Le certificat ne se transfère pas. Quand un nouvel exploitant reprend un établissement, il obtient un nouveau numéro. Compter les nouveaux numéros donne donc un chiffre plus élevé que le nombre d'établissements vraiment nouveaux.

Le résultat principal ne dépend pas de la façon de découper les années : aucune fiche commerciale de l'intra-muros n'a un numéro attribué après 2022. Ailleurs dans le secteur, une seule fiche (322817) peut dater de la fin de 2025 ou de janvier 2026. Cela ne change aucun résultat.

2.4 Secteur étudié

Le secteur a été délimité rue par rue. Les codes postaux ont servi de vérification.

Vieux-Québec intra-muros. Adresses des codes postaux G1R 3xx, 4xx et 5xx situées sur les rues suivantes : Saint-Louis, Sainte-Anne, du Trésor, De Buade, côte de la Fabrique, Couillard, Garneau, Hébert, Christie, Ferland, Collins, Charlevoix, des Remparts, Saint-Flavien, Sainte-Famille, Sainte-Ursule, D'Auteuil, Donnacona, Mont-Carmel, Haldimand, du Fort, Port-Dauphin, Saint-Denis, avenue Sainte-Geneviève, Saint-Stanislas, McMahon, des Jardins, Hamel, Sainte-Angèle, Elgin, du Parloir, Monseigneur-De Laval, côte du Palais, Dauphine, Pierre-Olivier-Chauveau, de Laval, des Carrières, de la Porte, de la Terrasse-Dufferin, ruelle des Ursulines, des Grisons, des Augustines. La rue Saint-Jean est exclue, parce qu'elle continue à l'extérieur des murs sous le même nom; aucune fiche commerciale inscrite après 2022 ne s'y trouve dans les codes postaux G1R. La côte Sainte-Geneviève, située hors des murs, est aussi exclue.

Vieux-Port et basse-ville historique. Rues suivantes : Saint-Paul, Saint-Pierre, Dalhousie, du Sault-au-Matelot, Saint-Antoine, de la Barricade, quai Saint-André, du Petit-Champlain, Sous-le-Fort, Notre-Dame, côte de la Montagne.

Abords. Grande Allée Est (colline parlementaire) et avenue Honoré-Mercier (place D'Youville).

Secteurs exclus. Saint-Roch, y compris la rue Notre-Dame-des-Anges, et Saint-Jean-Baptiste. Les inscriptions de ces secteurs ne sont pas comptées dans les résultats.

Chaque adresse inscrite après 2022 et retenue dans le secteur a été vérifiée une à une.

3. Nouvelles inscriptions commerciales par année

Nombre de fiches EG selon l'année de première inscription.

Première inscription	Intra-muros	Vieux-Port	Abords	Total du secteur
2023	0	1	1	2
2024	0	0	0	0
2025	0	7	40	47
2026, au 25 septembre	0	0	2	2
Total 2023-2026	**0**	**8**	**43**	**51**

- Intra-muros : aucune fiche commerciale inscrite pour la première fois depuis 2023. Les 70 fiches commerciales qu'on y trouve, sur 51 adresses, ont toutes un numéro plus ancien.
- Vieux-Port : huit fiches à quatre adresses, dont cinq dans le même immeuble du quai Saint-André.
- Abords : 37 des 43 fiches sont dans le même immeuble en copropriété divise, au 760, avenue Honoré-Mercier.

Le tableau détaillé de la section 4 ne montre aucune fiche commerciale récente dans l'intra-muros, sous réserve des limites expliquées à la section 8.

Ce résultat décrit ce que contient le registre. Il ne dit pas si l'absence de nouvelles inscriptions vient d'un manque de demande ou des règles déjà en place.

4. Détail par adresse des 51 fiches

Toutes les fiches commerciales inscrites après 2022 dans le secteur, regroupées par adresse et par année. Le total est le même que celui du tableau de la section 3.

Numéro(s)	Adresse	Zone	Fiches	Année
313660	575, Grande Allée Est	Abords, colline parlementaire	1	2023
314475	17, rue de la Barricade	Vieux-Port	1	2023
321040	269, rue Saint-Paul	Vieux-Port	1	2025
321124	641, Grande Allée Est	Abords, colline parlementaire	2	2025
321129	115, quai Saint-André	Vieux-Port	1	2025
322068	75, Grande Allée Est	Abords, colline parlementaire	2	2025
322069	67, Grande Allée Est	Abords, colline parlementaire	1	2025
322364 à 322744	69, quai Saint-André	Vieux-Port	5	2025
322769 à 322817	760, avenue Honoré-Mercier	Abords, place D'Youville	35	2025
323694 et 324268	760, avenue Honoré-Mercier	Abords, place D'Youville	2	2026
	Total		**51**	

Le 760, avenue Honoré-Mercier est un immeuble en copropriété divise. Les unités y sont inscrites par chaque copropriétaire et confiées à un gestionnaire.

5. Le 700-710, place D'Youville

Nous avons cherché, dans les 2 523 fiches extraites, toutes catégories et tous statuts compris, les adresses contenant « Youville » (place ou rue) et les noms d'établissement contenant « Royal » ou « T.H.M ».

Une seule fiche contient « Youville » : le 850, place D'Youville, inscrit avant 2023. Aucun enregistrement n'a été trouvé au 700, au 705 ou au 710, place D'Youville. Comme le nom de l'établissement est souvent vide dans le répertoire, la recherche par nom est peu concluante.

6. Intra-muros : les inscriptions en résidence principale

Depuis 2023, l'intra-muros compte 67 fiches de résidence principale, dont 20 sont aujourd'hui expirées.

Une résidence principale louée de temps en temps reste le logement de la personne qui l'habite. Ces inscriptions ne transforment donc pas un logement en hébergement commercial, et le projet de règlement, qui porte sur l'usage C10, ne les vise pas. Elles montrent seulement que, depuis 2023, la seule activité d'hébergement touristique enregistrée dans l'intra-muros est celle de résidents qui louent leur propre logement.

7. Réponse écrite de la Ville

Le 18 septembre 2026, la Division de la gestion territoriale de la Ville a répondu par écrit aux trois questions de l'ARDTQ. Voici ses réponses, mot pour mot, sous chaque question.

- Question : « Depuis le gel du 13 avril 2026, combien de permis et de certificats d'autorisation pour un usage du groupe C10 la Ville a-t-elle délivrés dans les zones visées par ce gel? » Réponse : « Aucune demande n'a été délivrée depuis le gel du 13 avril 2026. »
- Question : « Parmi ceux-ci, combien concernent un agrandissement ou une reconversion d'établissement hôtelier? Je pense notamment à l'agrandissement de 25 chambres de l'Auberge Saint-Antoine, annoncé pour 2027, dans une zone gelée depuis avril. » Réponse : « Aucun. »
- Question : « Depuis la dernière modification du zonage applicable à l'usage C10 dans le Vieux-Québec, combien de permis cet usage a-t-il fait l'objet, par genre d'établissement — hôtel et résidence de tourisme (htc)? » Réponse : « 4 demandes de permis ont été délivrées pour cette période. Pour la Ville il n'y a pas de distinction entre les hôtels et résidences de tourisme qui sont des usages du même groupe soit C10 établissement d'hébergement touristique général. »

La Ville ne délivre pas le certificat de la CITQ. Pour un HTC, son seul rôle est de signer l'avis de conformité décrit à la section 2.2. Les quatre « demandes de permis » sont donc quatre avis de conformité signés.

La période visée commence avec le R.C.A.1V.Q. 513, en vigueur le 13 décembre 2024. C'est la dernière révision du zonage applicable à l'usage C10 dans le Vieux-Québec : les grilles des zones du Vieux-Québec visées par le R.C.A.1V.Q. 577 portent la mention « En vigueur le 2024-12-13 R.C.A.1V.Q. 513 ».

Pour la même période, le registre compte 49 fiches commerciales nouvelles dans le périmètre étudié, à sept adresses, dont aucune dans le Vieux-Québec intra-muros (section 4). Comme la Ville ne donne pas les adresses des quatre avis, on ne peut pas les relier à ces fiches.

Ni la Ville ni le registre provincial ne font la différence entre un hôtel et une résidence de tourisme. Avec ces sources, on ne peut donc pas mesurer séparément l'activité de l'un et de l'autre, alors que le projet de règlement vise les deux.

8. Limites de la vérification

- L'ordre des inscriptions est déduit des numéros. Le ministère n'a pas confirmé sa façon de les attribuer.
- Le secteur a été délimité par rue et par code postal, et non selon les zones du règlement de zonage. Les zones exactes du projet de règlement peuvent être un peu différentes.
- Le registre ne contient que les enregistrements délivrés par la CITQ. Les demandes refusées, abandonnées ou en traitement n'y sont pas, pas plus que l'hébergement fait sans enregistrement.
- Les résultats décrivent le répertoire tel qu'il était le 25 septembre 2026, tous statuts compris. Une fiche retirée du répertoire n'y apparaît plus : l'extraction n'est donc pas un historique complet.
- Le répertoire est mis à jour chaque jour. Une extraction faite à une autre date pourrait donner des chiffres légèrement différents.

9. Information demandée à la Ville

Pour que le débat repose sur des faits vérifiables, nous demandons à la Ville de rendre publiques les informations suivantes :

1. Pour les quatre avis de conformité signés depuis le 13 décembre 2024 : l'adresse et la date de signature de chacun. L'adresse suffit pour savoir s'il s'agit d'un hôtel ou d'une résidence de tourisme.
2. Le nombre de demandes d'avis de conformité pour l'usage C10 reçues dans les zones visées depuis le gel du 13 avril 2026, en précisant combien ont été signées, combien sont encore en traitement et combien n'ont pas été signées, avec la raison.
3. Le nombre de logements que la Ville estime avoir été perdus pour l'habitation à cause de l'usage C10 dans le secteur, par année, et la façon dont elle fait ce calcul.
4. Le nombre d'établissements et d'unités qui se trouvent dans des immeubles dépassant déjà le plafond proposé.
5. La façon de calculer le plafond de 25 % (en étages, en unités ou en superficie), et ce qui est prévu pour les immeubles occupés entièrement par de l'hébergement touristique.
6. La façon de partager le quota dans un même immeuble quand les demandes dépassent le plafond : premier arrivé au comptoir, décision du syndicat de copropriété, ou autre règle.

Extraction faite le 26 septembre 2026 dans le Répertoire des établissements d'hébergement touristique enregistrés, ministère du Tourisme du Québec. Répertoire à jour au 25 septembre 2026. Recherche : municipalité de Québec, catégories « établissement d'hébergement touristique général » et « résidence principale », tous statuts.

Annexe B — Références réglementaires et législatives

Ville de Québec

- R.V.Q. 2732 — fusion des usages C10 (établissement hôtelier) et C11 (résidence de tourisme) en un seul usage C10 « établissement d'hébergement touristique général », en vigueur le 4 septembre 2019.
- R.C.A.1V.Q. 513, 514, 515, 517, 518 et 520 — modifications du R.C.A.1V.Q. 4, adoptées le 9 décembre 2024, en vigueur le 13 décembre 2024; le 513 vise 18 zones du Vieux-Québec–Cap-Blanc–colline Parlementaire, retire l'usage C10 dans certaines zones et interdit l'hébergement commercial dans un bâtiment qui contient du résidentiel. R.C.A.1V.Q. 516, en vigueur le 28 novembre 2024. Dernière révision du zonage pertinente au périmètre avant le gel du 13 avril 2026 : les grilles de zonage de l'arrondissement historique portent la mention « En vigueur le 2024-12-13 — R.C.A.1V.Q. 513 » (zones 11022Mb, 11049Mb, 11064Mb; GT2026-199).
- R.V.Q. 3559 — modification du Plan directeur d'aménagement et de développement, PPU de la colline Parlementaire : aires M_HM_2, M_HM_9 à M_HM_12, M_RL_7, M_SJ_4; notes 18 (unité d'hébergement au-dessus du rez-de-chaussée seulement), 19 (maximum de 25 % du nombre d'étages) et 20 (hébergement et habitation interdits sur un même étage).
- R.V.Q. 3560 — modifications au Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme R.V.Q. 1400 et concordance, zones à compétence du conseil de la ville : nouveaux articles 110.0.2 et 113.0.1 (plafond exprimé en pourcentage du nombre d'étages, étages sous le rez-de-chaussée exclus).
- R.C.A.1V.Q. 576 — concordance du Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme (R.C.A.1V.Q. 4) au PPU : zones 13034Md et 13047Md.
- R.C.A.1V.Q. 577 — modification du R.C.A.1V.Q. 4, zones 11005Mb à 11100Mb : retrait de l'usage C10 dans les zones visées, et retrait du contingentement des restaurants dans le Vieux-Port.
- Réponse écrite de la Division de la gestion territoriale de la Ville de Québec aux questions de l'ARDTQ, 18 septembre 2026, résumée à l'Annexe A, section 7.
- Taux de taxation 2026 de la Ville de Québec, par 100 $ d'évaluation : résidentiel 1 à 5 logements 0,7464 $; résidentiel 6 logements et plus 0,7697 $; non résidentiel 3,0642 $.
- Publications publiques du directeur général de l'AHRQ (LinkedIn, juillet 2026) : rencontre avec le maire, la conseillère Mélissa Coulombe-Leduc et le président de l'AHRQ; cadence de deux rencontres par année avec la mairie. Capture datée conservée au dossier (Annexe D).
- Radio-Canada, 19 avril 2026 — « Les nouveaux logements touristiques dans le Vieux-Québec interdits jusqu'à l'automne » (ici.radio-canada.ca/nouvelle/2247233); Radio-Canada, 16 septembre 2026 — « La reconversion d'une tour de bureaux en logements menacée à la place D'Youville » (ici.radio-canada.ca/nouvelle/2284348); Le Soleil, 13 novembre 2018, 13 avril, 21 avril et 18 juin 2026.

- Enregistrement officiel de l'assemblée publique du 14 septembre 2026, publié par la Ville de Québec sur la fiche de participation publique (IdProjet=767) : youtu.be/XRyu0bvr8ck. Les repères de temps du présent mémoire renvoient à cet enregistrement.

Gouvernement du Québec

- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, c. A-19.1, art. 113, al. 2, par. 18° a) — protection des usages dérogatoires (droits acquis) et délai minimal de six mois relatif à la cessation d'un usage dérogatoire.
- Loi sur l'hébergement touristique, RLRQ, c. H-1.01, et règlement d'application — catégories d'établissements (hébergement touristique général; résidence principale), avis de conformité municipal, enregistrement et certificat d'enregistrement non transférables.
- Répertoire des établissements d'hébergement touristique enregistrés, ministère du Tourisme — repertoire.hebergement.tourisme.gouv.qc.ca.
- Données Québec — jeux de données du Système d'information touristique Québec (SIT Québec) « Hôtels » et « Chalets, appartements et résidences de tourisme ».

Gouvernement du Canada — outils contre la spéculation immobilière par des non-Canadiens

- Loi de l'impôt sur le revenu, L.R.C. (1985), ch. 1 (5e suppl.), par. 12(12) à 12(14) — règle sur les biens à revente précipitée (« **FLIP** »), introduite par la Loi d'exécution de l'énoncé économique de l'automne 2022, L.C. 2022, ch. 19, art. 2 (projet de loi C-32), applicable aux dispositions effectuées après 2022.
- **Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens**, L.C. 2022, ch. 10, art. 235, en vigueur depuis le 1er janvier 2023; Règlement sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens, DORS/2022-250, modifié par DORS/2023-66, notamment pour prévoir l'exception relative à l'acquisition à des fins de développement; abrogation reportée au 1er janvier 2027 par la Loi d'exécution du budget de 2024, no 1, L.C. 2024, ch. 17, art. 149 (voir aussi l'annonce du ministère des Finances du Canada du 4 février 2024).

Note de l'ARDTQ : ces deux régimes ne couvrent pas le changement d'usage d'un immeuble à bureaux en hébergement touristique par un propriétaire non canadien déjà établi. L'ARDTQ estime qu'ils devraient s'y appliquer également. Cette observation relève de la compétence fédérale et n'est pas une demande adressée à la Ville.

Annexe C — Note sur le traitement fiscal des résidences de tourisme

Cette note résume, à titre d'information, les principaux constats d'une analyse menée par le syndicat de copropriété Le Caïman sur le traitement fiscal des résidences de tourisme en copropriété à Québec. Elle ne fait pas partie des demandes du présent mémoire, qui porte sur le zonage. Elle en éclaire le contexte. L'analyse complète fait l'objet d'un mémoire distinct.

Le point de départ.

Depuis janvier 2019, la Ville de Québec classe les résidences de tourisme dans la même catégorie fiscale que les hôtels : le taux non résidentiel intégral s'applique à chaque unité. Avant 2019, un régime mixte s'appliquait : 40 % de la valeur au taux non résidentiel, 60 % au taux résidentiel[8]. Cette reclassification a été décidée à la suite de la croissance du nombre de résidences de tourisme à Québec entre 2010 et 2018. Les données du registre ne montrent aucune croissance commerciale récente dans l'intra-muros (Annexe A).

Trois constats.

- Rapportée aux revenus, la charge foncière d'une résidence de tourisme en copropriété est de 6,3 à 14,5 fois supérieure à celle des grands hôtels du centre-ville, par dollar de revenu d'hébergement : la taxe foncière absorbe 26,6 % des revenus d'hébergement de l'immeuble étudié, contre 2 à 4 % pour un hôtel de chaîne. L'écart tient à l'évaluation au rôle, environ 2,45 fois plus élevée par unité que par chambre d'hôtel, parce qu'elle est établie selon les comparables résidentiels du centre-ville. L'hôtel paie le plein taux non résidentiel sur une évaluation commerciale d'ensemble; la résidence de tourisme paie le même taux sur chaque logement, évalué individuellement au rôle.
- Pour l'immeuble étudié, la taxe foncière municipale absorbe environ 60 % du bénéfice net des copropriétaires, soit davantage que l'impôt fédéral, l'impôt provincial et la taxe d'hébergement réunis. Le solde couvre les frais de gestion et d'exploitation, assumés localement.
- Le même immeuble, premier payeur de taxes commercial de Saint-Roch à 1,2 M$ par année, génère des retombées économiques de l'ordre de 15 M$ par année dans son quartier (hébergement, restauration, commerces, fournisseurs), sans écosystème commercial interne : ces dépenses se font dans le milieu.

Méthode et sources.

Les constats reposent sur les états financiers du syndicat, les comptes de taxes municipales des unités, les revenus d'hébergement déclarés et les taux de taxation publiés par la Ville, comparés aux évaluations au rôle et aux capacités d'établissements hôteliers du même secteur, telles que publiées. Les revenus hôteliers de comparaison sont estimés à partir de données publiques de tarification et d'occupation; ils ne proviennent pas des établissements. Le détail des calculs et leurs dénominateurs sont disponibles sur demande auprès de l'ARDTQ.

[8] Le Soleil, 13 novembre 2018, « Résidences de tourisme et hôtels : même vocation, deux niveaux de taxation » (Jean-Michel Genois Gagnon).

Ce que cela signifie pour le zonage.

Une limite imposée aux résidences de tourisme, déjà soumises à une charge fiscale dissuasive, ne freine rien de plus que ce qui est déjà freiné; elle ajoute une contrainte sur celles qui contribuent le plus, par logement, aux recettes de la Ville.

La question fiscale relève de la Loi sur la fiscalité municipale, non du zonage. Elle relève d'une autre démarche, auprès des autorités concernées, et n'est pas une demande du présent mémoire.

Annexe D — Publication publique de l'AHRQ

Publication LinkedIn d'Alupa Clarke, directeur général de l'Association hôtelière de la région de Québec, à la suite d'une rencontre avec le maire de Québec, la conseillère municipale Mélissa Coulombe-Leduc et le président de l'AHRQ, Julien April. Publication datée d'environ deux mois avant la consultation (juillet 2026). Transcription du texte :

> *« Excellente rencontre ce matin avec le Maire de Québec, Bruno Marchand, la conseillère municipale Mélissa Coulombe-Leduc et le président de l'Association hôtelière de la région de Québec, Julien April.*
>
> *Deux fois par année, notre association rencontre la mairie afin d'aborder un certain nombre de sujets et d'enjeux qui sont propres à notre industrie et pour lesquels il est important de collaborer au jour le jour.*
>
> *La Ville de Québec reconnaît l'importance économique de notre secteur et le rôle névralgique que celui-ci joue dans le rayonnement de notre destination, autant ici au Canada qu'à l'international. »*

Source : linkedin.com/in/alupa-clarke-34997522b — activité récente. Une capture d'écran datée du 20 septembre 2026 est conservée au dossier de l'ARDTQ et peut être produite sur demande.

Annexe E — Extraits horodatés de l'assemblée publique du 14 septembre 2026

Hébergement touristique commercial, Vieux-Québec et Vieux-Port · Hôtel de ville de Québec, lundi 14 septembre 2026, 19 h · Enregistrement officiel : https://youtu.be/XRyu0bvr8ck

---

Source : transcription automatique de l'enregistrement publié par la Ville de Québec sur la fiche de participation publique IdProjet=767. Les minutages renvoient à cet enregistrement.

Avertissement : la transcription est automatique. Les extraits ci-dessous la reprennent mot pour mot, y compris les répétitions et tournures propres à l'oral. Seules les hésitations (« euh ») et les mentions de bruits ont été retirées. […] marque une coupe. Un mot entre crochets placé après un mot de la transcription est une correction probable (nom propre ou terme mal reconnu); un mot entre crochets seul comble un mot manquant. Les minutages renvoient au début du segment de transcription où commence l'extrait. Toute citation reprise dans un mémoire ou une communication publique doit être réécoutée avant diffusion.

1. Pierre Martin, architecte — T.H.M. Immobilier (700, place D'Youville)

Première intervention : 32:39 à 37:52. Seconde intervention, en réponse à la vice-présidente du conseil de quartier : 1:56:33 à 2:00:41. Temps de parole total : environ 9 min 20 s, le plus long de la soirée.

32:57 – 33:11 — Pierre Martin

> *« l'édifice est particulier parce que c'est un édifice à usage à bureau et don [donc] qui se qui va se vider à partir de décembre 2026 dans 3 mois. Donc la totalité de l'immeuble sera entièrement vide. »*

33:51 – 34:53 — Pierre Martin

> *« on a eu plusieurs points qui sont arrivés qu'on a dû abandonner l'habitation en tant que telle, c'est le manque de stationnement par rapport à la quantité de logement qu'on a. »*
>
> *« La trame structurale est un peu bizarre parce que ça nous donne beaucoup d'appartements avec des chambres en second jour. »*
>
> *« C'est un bâtiment du patrimoine moderne donc qui on doit respecter les lignes, la finestration [fenestration] et cetera. À titre d'exemple, on peut pas mettre de balcon, ce qui réduit encore nos chances de location et d'avoir des appartements intéressants dans ce cas-ci. »*

35:11 – 35:25 — Pierre Martin

> *« on a fait l'entièreté de l'immeuble avec un projet d'habitation, on all [est allé] chercher des prix donc l'économique n'était pas au rendez-vous. C'est pour ça qu'on s'est reviré vers le C10 avec l'habitation. »*

35:39 – 35:59 — Pierre Martin

> *« Donc on a fait c un autre scénario qu'on est allé budgetter et qu'on a mis en vente et on a vendu la totalité des appartements pour faire des le projet et puis on avait une demande de permis en ligne et est arrivé la proposition qu'on a ce soir. »*

35:59 – 36:20 — Pierre Martin

> *« Ce qu'on vous demande le par pour le pour le projet, c'est de retirer votre demande de faire d'enlever le zonage C [C10] pour nous qui est un bâtiment particulier. On vous a préparé un mémoire qu'on va déposer sur l'ensemble de l'enjeu […] »*

36:20 – 36:53 — Pierre Martin

> *« Puis je l'ai vécu dans on l'a vécu par jeu mais on l'a vécu dans d'autres bâtiments où la mixité même si c'est pas sur le même étage. OK. d'avoir deux clientèles différentes, c'est pas les mêmes c'est pas la même dynamique, c'est ça, on a des problèmes de gestion dans l'immeuble pour gérer ce genre de population là. »*
>
> *« Donc pour nous, c'est très complexe d'avoir même la proposition de 25 [%]. Pour nous, dans notre cas, c'est pas c'est pas acceptable d'avoir ce genre d'opération là. »*

36:53 – 37:22 — Pierre Martin

> *« on prétend que on enlève aucun présentement notre édifice c'est c'est du c'est du bureau. Donc on nenlève [n'enlève] pas de logement, on vient d'en ajouter avec une nouvelle formule. »*
>
> *« Faut comprendre aussi que le genre de Airbnb qu'on qu'on propose c'est aussi pour amener une clientèle de famille et d'autres qui vont venir visiter le vieux Québec. »*

1:56:39 – 1:57:07 — Pierre Martin (seconde intervention)

> *« Juste pour vous dire, j'ai transformé au cours de ma carrière de presque 40 ans. […] J'ai fait beaucoup d'édifice ici dans le vieux part [Vieux-Port] dans les quartiers de l'académie, les les LFES de la marina. J'en ai fait un paquet qu'on a reconverti en habitation. C'était des soit des entrepôts, des bureaux. »*
>
> *« On a fini la l'ancienne CNST [CSST] qu'on a rénové sans balcon. »*

1:58:22 – 1:58:39 — Pierre Martin (seconde intervention)

> *« c'est parce que le problème que j'ai c'est que je vais offrir un trou [trois] et demi d'une grande dimension puis j'aurais pas les revenus nécessaires pour la loca. je serais pas capable de louer. »*

1:59:13 – 1:59:43 — Pierre Martin (seconde intervention)

> *« j'ai pas beaucoup j'ai 40 cases pour 113 unités c'est pas beaucoup »*
>
> *« ce genre d'équip de ce qu'on propose c'est pas une cause [case] par le logement. On n'a pas besoin d'autant que si j'avais des logements. La demande est là et on se met à risque au niveau du financement quand je suis pas capable de donner les cases de stationnement. »*

2. Ville de Québec

Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif

5:47 – 6:06 — Mélissa Coulombe-Leduc

> *« Notre objectif c'était ça c'était et ça ça c'était toujours en fait de ramener un équilibre entre les fonctions résidentielles et touristiques conformément à notre objectif de ramener 500 résidents et plus dans le vieux Québec. »*

6:32 – 6:58 — Mélissa Coulombe-Leduc

> *« Et ça ça s'appuie sur une demande de financement qu'on est allé faire au gouvernement fédéral. Donc une demande de financement de 2.5 millions qu'on a obtenu en avril dernier et qui nous permet d'agir sur deux fronts, si je peux me permettre, donc en inspection, donc on embauche plus de ressources mais aussi en planification. »*

2:03:27 – 2:03:38 — Mélissa Coulombe-Leduc

> *« En ce moment, on n'est pas du tout, je tiens à le dire, dans une augmentation de la capacité hôtelière. Ça n'a pas du tout été le cas depuis 2021. On est dans une diminution de la capacité hôté [hôtelière] dans le vieux Québec en ce moment. »*

2:09:57 – 2:10:20 — Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme

> *« Et si on arrive pas à donner de la place quand même pour de l'hébergement touristique ben là ça part dans l'illégal. […] Donc donc faut trouver le juste milieu en fait entre les deux. »*

Emmanuel Bel — critères utilisés par la Ville

14:25 – 15:13 — Emmanuel Bel

> *« On a retiré l'usage d'hébergement touristique puis on va voir ça dans le détail lorsqu'il y avait des opportunités de développement donc lorsqu'on a des édifices à bureaux des aires de stationnement extérieur des terrains vacants pour lesquels il peut y avoir des potentielles constructions et développement on favorise une des développements résidentiels. »*
>
> *« On a maintenu l'usage d'hébergement touristique lorsqu'on avait des zones on avait des établissements existants ou lorsqu'on avait des îs [îlots] dans laquelle il y avait déjà des établissements existants. L'objectif étant de pas rendre dérogatoire les hôtels puis établissements qui sont déjà existants sur le territoire. »*
>
> *« Et on a prévu des normes particulières pour la coexistence des usages résidentiels et touristiques pour le secteur de la place du vill [D'Youville] qui est un pôle touristique, économique et culturel particulier dans le secteur où la volonté c'était de maintenir cette mixité. »*

16:33 – 17:20 — Emmanuel Bel

> *« Par contre, on va venir limiter à 25 % par édifice l'autorisation de l'hébergement touristique. […] Par contre, on vient limiter un maximum de 25 % du nombre d'étages qui peut être occupé par l'hébergement touristique. »*
>
> *« On met des normes particulières pour qu'une unité d'hébergement touristique ne soit pas située dans un rez-de-chaussée et on prohibe la cohabitation sur un même usage [étage] entre l'hébergement touristique et l'habitation. »*

22:10 – 22:23 — Emmanuel Bel

> *« Et dans notre règlement d'urbaniste [d'urbanisme], il faut une période de 18 mois de cessation pour qu'un droit acquis soit perdu. »*

55:29 – 56:02 — Emmanuel Bel

> *« Ce projet en question a été développé selon un zonage qui autorisait l'hébergement touristique puis l'habitation. Donc le projet a été fait comme ça, il s'est développé comme ça. Aujourd'hui dans ce bâtiment, il y a des logements puis il y a des unités d'hébergement touristique. C'est une situation existante. »*
>
> *« Donc ce qu'on fait nous, c'est maintenir le zonage uniquement pour cet immeuble qui a cette situation existante puis on vient le retirer ailleurs […] »*

2:12:30 – 2:13:31 — Mélissa Coulombe-Leduc

> *« La question aussi qu'il faut se poser, c'est est-ce que c'est un endroit où on voudrait qu'il se développe du résidentiel ? […] fait que si au final on est pour retirer le c 10 mais sans nécessairement qu'il y a une volonté de faire du résidentiel il faut tu sais quand on se dit le bon usage au bon endroit*

> *ce secteurlà on va se le dire bien franchement avec le Bram Martin [Abraham-Martin] il y a du camionnage lourd »*

3. Michel Bazinet — SDC Le Caïman, SDC Le Cobalt, ARDTQ

Intervention : 1:02:47 à 1:10:51 (environ 8 minutes). Seul exploitant de résidences de tourisme commerciales à prendre la parole.

1:02:54 – 1:03:53 — Michel Bazinet

> *« j'ai ce soir trois chapeaux. Je suis un ancien résident de du vieux Québec et puis aujourd'hui résident de Saint-Rooc [Saint-Roch]. »*
>
> *« je suis président du syndicat de copropriété du Caillement [Caïman]. Ça c'est un syndicat 100 % de location courtme [courte durée]. […] d'ici une semaine, je vais être administrateur d'un deuxième syndicat de copriorité [copropriété], celui du cobalt […] Puis je suis également donc président fondateur de l'association des résidences de tourisme de Québec, tout nouvellement fondé en fait. Donc 160 résidences de tourisme que je représente pour eux ce soir. »*

1:03:23 – 1:03:33 — Michel Bazinet

> *« moi je je rejoins totalement la mission et les objectifs du du projet qui est présenté ici. »*

1:04:18 – 1:04:53 — Michel Bazinet

> *« C'est-à-dire que chacune des résidences de tourisme qui est chez nous et qui survit et ben c'est une résidence illégale ou une résidence principale en moins en offre dans les quartiers résidentiels. La logique est là. Alors si on survit pas nous 80 résidence bientôt 160 avec le cobalt mais c'est 160 l'offre la demande elle est là alors c'est 160 résidences dans les quartiers résidentiels qui sont susceptibles de s'ajouter. »*

1:04:47 – 1:05:25 — Michel Bazinet

> *« Alors nous on est on est plus petit que en nombre de chambres que le plus grand hôtel de de Saint-Rooc [Saint-Roch]. J'ai pas besoin de le nommer 205 240 chambres nous c'est seulement 80. On paye plus de taxes. […] Nous, c'est 1.2 million de taxes à la ville. Donc, on est vraiment dans l'épicentre de l'assiette fiscale de l'arrondissement de Saint-Rooc [Saint-Roch]. »*

1:05:38 – 1:05:51 — Michel Bazinet

> *« parce qu'on se distingue des hôtels, on se distingue des hôtels qui ont leur propre restaurant, le leur boutique à l'interne. Alors nous, on vient encourager toutes nos touristes, il viennent manger, c'est sur la rue que ça se passe. »*

1:06:33 – 1:06:52 — Michel Bazinet

> *« Je pourrais vous mentionner que dans la dernière année, on a eu plus de près de 100000 de dollars en dommage et vandalisme de toutes sortes dans notre immeuble que nous que nousous assumons seul. »*

1:06:58 – 1:08:02 — Michel Bazinet

> *« alors votre réglementation, elle touche une seule une seule chose, elle traite comme une seule chose des modèles qui ont rien à voir en fait. »*
>
> *« Nous, on se distingue comme étant une copropriété touristique avec une adresse unique. Alors, qu'est-ce que ça veut dire ça ? Ça veut dire qu'on a un cadre. On a un cadre qui oui, qui est donné*

> *par la ville, qui est donné par le ministère du tourisme, mais on a aussi une déclaration de copropriété. On a une communauté de pour chaque immeuble de 80 copropriétaires. Alors le voisin, le petit party qui se passe à côté là, ça prend pas de temps qu' il est éteint. »*

1:08:29 – 1:09:26 — Michel Bazinet

> *« parce que les résidences de tourisme l'effet dissuasif particulièrement dans le vieux Québec, il est déjà là. […] Alors, qui va prendre son son condo ou son logement pour le convertir en résidence de tourisme quand qu'il faut payer une taxe de commercial ? […] Alors, quand vous ciblez puis vous dites 25 %, ben ça s'adresse peut-être aux hôtels. […] Ça peut être sinon un immeuble qui est en pleine reconversion »*

1:09:57 – 1:10:51 — Michel Bazinet

> *« dans vos cartes, je vois qu'elles évoluent. […] Et puis au début la zone du caillement [Caïman] puis était dedans mais il était pas expliqué dans la légende. […] alors moi je je vous encourage d'aller rendre dispon disponibles vos derniers rendus là parce ça va sécuriser. »*
>
> *« Si c'est vrai que que qu'il y aura pas de changement, ben écrivez-le parce que une administration différente pourrait faire différent. Écrivez-le dans les règlements. Ça ça va rassurer tout le monde. »*
>
> *« On va déposer deux mémoires avec plus d'informations là-dessus. »*

4. Richard Samson — SDC du Vieux-Port de Québec

Intervention : 1:20:33 à 1:24:47 (environ 4 min 15 s).

1:20:39 – 1:21:16 — Richard Samson

> *« Alors sur le C10, ben on est plus que heureux. […] on a souvent approché des promoteurs dans le quartier pour faire du résidentiel. Mais il y a des buildings qui se prêtent pas à ça […] Donc la solution qui se présente souvent, c'est un hôtel ou un agrantissement d'hôtel. On parle pas de Airbnb, mais on parle d'un hôtel. »*
>
> *« deux projets hôtellliers majeurs vont être permis grâce au à l'alle levée du C10 ou à la réautorisation du C10. »*

5. Conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire

2:17:31 – 2:18:11 — Pierre Gilbert, président du conseil de quartier

> *« j'ai beaucoup aimé votre commentaire, monsieur Martin, tout à l'heure quand vous avez dit que la les exemple de mixité dans un immeuble, on a vous avez démontré que ce n'est ça avait rarement été un succès. Et nous, on a constaté également qu'au niveau quand on le regarde sous langue [l'angle] résidentielle que là où on permettait une mixité, ça avait aussi rarement été un succès. C'est la même chose à l'international. »*

2:36:24 – 2:37:03 — Résolution présentée par Marie-Lore Le Duff

> *« Attendu que la proposition actuelle de la ville d'autoriser un quotat de 25 % de location touristique commerciale dans le projet de reconversion des tours de la placeville [place D'Youville]. va à l'encontre des objectifs de repeuplement et agit comme un véritable cheval de [Troie] ouvrant dangereusement la voie à du 100 % touristique déguisé, illégal ou échappant à tout contrôle. »*
>
> *« Attendu que les autorités de la ville ont à plus d'une reprise rassuré les citoyens qui s'inquiétaient de la possibilité de transformation des tours à bureau de la place du villille [D'Youville] en*

> *s'engageant formellement à ce qu'aucune fonction d'hébergement touristique ne soit permise dans ces projets. »*

2:38:27 – 2:38:52 — Résolution du conseil de quartier

> *« Donc, il est résolu de rejeter fermement la proposition de règlement de la ville de Québec visant à autoriser un compromis de 25 % d'hébergement touristique commercial dans les projets de la place du ville [D'Youville]. De d'exiger de l'administration municipale un taux de 0 % de location touristique commerciale pour l'ensemble des projets conformément aux engagements verbaux pris par les élus locaux devant les citoyens. »*

2:39:56 – 2:40:16 — Résolution du conseil de quartier — dernier point

> *« Et le dernier point, d'encourager la ville de Québec à prioriser le développement hôtelier ou d'hébergement touristique dans des secteurs externes à notre quartier, notamment près de l'aéroport et à proximité des gardes du Stramouet [gares du tramway], conformément aux engagements pris lors de la modification de zonage proposée en octobre 2024. »*

2:42:30 – 2:42:41 — Mathieu, administrateur du conseil de quartier

> *« Oui, ben c'est tout simplement d'enlever le C10 à l'ensemble du quartier point final. […] Et je l'assume. »*

6. Résidents — opposition à l'hébergement touristique

53:33 – 54:11 — François Couillard, coopérative d'habitation, Saint-Jean-Baptiste

> *« J'ai une recommandation, c'est je me dis la ville a un pouvoir extraordinaire de lutter contre l'hébergement touristique avec le zonage. Donc moi je me dis pourquoi est-ce qu'on veut autoriser tout d'un coup le l'hébergement touristique dans la place du villille [D'Youville] et dans derrière l'édifice de Radio Canada […] pourquoi ne pas utiliser la pleine force de cet argument là puis de de l'interdire tout simplement tout simplement. »*

1:26:23 – 1:27:31 — Pierre Grégoire, président d'un syndicat de copropriété, rue Saint-Paul

> *« Alors pour faire pour faire un résumé sur les sites [sept ?] locaux les se locaux commerciaux, on en a cinq maintenant qui qui pratique l'hébergement touristique et le dernier a obtenu là son autorisation je dirais 2 semaines avant le l'imposition là du moratoire ce qui nous a ce qui nous a un peu scandalisé là expost »*
>
> *« on conviendra que la mixité entre de l'hébergement touristique dans une copropriété qui a dans son acte une interdiction pour les résidents. Donc l'étage là, les étage 1 et 2, on ne peut pas faire de l'hébergement touristique. quand on s'est fait imposer littéralement cet hébergement là sous le sous le statut que on est on a on a un statut commercial et donc rien ne nous empêche là de de transformer cette unité-là en en hébergement touristique, ben nous on en tant que petite copropriété, on se trouve très très limité »*

1:29:27 – 1:29:40 — Pierre Grégoire

> *« Alors, je voudrais je voudrais un moment donné que cette notion là de de contingentement s'applique aussi là à des situations là comme la nôtre. »*

1:33:27 – 1:34:04 — Michel Mars, Comité des citoyens du Vieux-Québec

> *« qui aussi si on ne limite qu'à 25 % on sait très bien ce qui risque d'arriver dans le futur. […] Donc le 25 % c'est juste un premier pas avant que demain matin ou après-demain on nous dise ben les*

> *logements ne sont plus rentables. Il faut qu'on les transforme en é touristique [hébergement touristique]. Donc deux étages de plus l'année suivante encore deux étages de plus pour toujours les mêmes raisons. qui va finir en bouling qui sera à 100 % qu'on le veuille ou non à un moment donné. »*

1:46:11 – 1:47:34 — Victor, résident du secteur Couillard / Garneau / Sainte-Famille

> *« Tous les trottoirs sont jonchés de de d'ordure 7 jours sur 7 été comme hiver tout le temps. OK. Aujourd'hui là c'est lundi. J'ai j'ai pris la rue Garnau [Garneau] tantôt. Je me suis en venu. Il y a 12 sacs à poubelle. […] Là-dedans, il y en a 10 sacs qui proviennent des RBNB [Airbnb] dans la rue Garnaud [Garneau]. »*
>
> *« dans ce secteurlà là il y a 50 RBNB [Airbnb] qui opère illégalement. »*

1:49:38 – 1:52:00 — Sylvain Lavoie, Syndicat de copropriété des Glacis, place D'Youville

> *« On a choisi nous d'être des copropriétaires résidents de ce lieu-là qui est très touristique. Donc on savait dans quoi qu'on s'embarquait lorsqu'on acheté à ce moment à cet endroit-là. »*
>
> *« Les stationnements dans cet espace là sont très limités. Les débarcadaires le sont également […] à l'éventualité que vous allez de l'avant parce qu'effectivement c'est du Airbnb ou du tour du du l'hébergement touristique à un pourcentage assez élevé dans dans la zone. Ça va emmener un engorgement »*

2:04:15 – 2:05:11 — Émilie Labbé, résidente du Vieux-Québec

> *« je suis à la recherche d'un appartement qui est pas un lof, qui est qui est prêt pour accueillir une famille en fait parce que je suis enceinte et puis c'est vraiment difficile je dirais. C'est c'est comme un peu impossible en ce moment. […] parce que j'ai checké pour acheter, mais c'est comme près de 1 million de dollars pour un 4 et demi, tu sais. »*

Repères de minutage

0:00 – 2:29 · Ouverture, Daniel Leclerc (animation)
2:29 – 7:42 · Mélissa Coulombe-Leduc, comité exécutif
7:50 – 11:09 · Processus réglementaire, Daniel Leclerc
11:09 – 22:30 · Présentation hébergement touristique, Emmanuel Bel
22:42 – 26:44 · Présentation contingentement des restaurants
27:54 – 1:02:42 · Interventions du public (premier bloc)
1:02:47 – 1:10:51 · Michel Bazinet
1:11:00 – 2:05:38 · Interventions du public (second bloc)
2:15:42 – 2:22:34 · Résumé du président du conseil de quartier
2:34:40 – 2:41:06 · Résolution et vote du conseil de quartier
2:41:06 – 2:43:30 · Clôture

Annexe F — Les services municipaux dans les secteurs touristiques

Les secteurs à forte fréquentation touristique génèrent une intensité d'usage supérieure, en particulier pour la gestion des matières résiduelles. Des résidents du Vieux-Québec l'ont soulevé lors de la consultation : trottoirs encombrés, collectes insuffisantes, sacs qui s'accumulent. Nos copropriétés vivent la même situation à Saint-Roch : collectes irrégulières ou manquées, bacs refusés pour tri jugé non conforme, personnes qui fouillent les conteneurs la nuit, incidents d'incendie de résidus, sans réponse municipale adaptée et sans service dédié dans le secteur.

Cet enjeu est partagé par les résidents et les copropriétés. Il ne met pas en cause l'hébergement touristique. Il met en cause l'écart entre les recettes que la Ville perçoit de ces secteurs et les services qu'elle y déploie.

Un traitement distinct des établissements C10 en matière de services ne créerait pas deux classes de citoyens. Il serait au bénéfice de la communauté entière : les résidents qui vivent à côté de ces immeubles, les commerçants qui en dépendent, et les copropriétaires qui en assument aujourd'hui seuls les coûts. Les recettes fiscales que la Ville tire de ces immeubles, nettement supérieures à celles d'un immeuble résidentiel équivalent, viennent avec des responsabilités de service accrues.

Nous recommandons que la Ville finance la collecte, la propreté et la sécurité des secteurs à forte fréquentation touristique à la hauteur des recettes qu'ils génèrent, et qu'elle apporte une réponse spécifique aux secteurs où les copropriétés touristiques assument seules ces coûts.

L'argent public et le territoire des SDC.

En mars 2025, la Ville a annoncé près de 2 M$ supplémentaires pour la propreté et la sécurité dans Saint-Roch. Une partie passe par la Brigade de propreté Saint-Roch, gérée par la SDC Saint-Roch avec le soutien financier de la Ville. Une SDC sert son territoire et ses membres : c'est normal, c'est sa mission. Mais l'argent est public, et il vient des taxes de tout le secteur. Le Caïman et Le Cobalt, boulevard Charest Est, sont les deux immeubles qui paient les plus gros comptes de taxes de la Ville à Saint-Roch. Ils sont hors du territoire de la SDC, tout comme une bonne partie des rues voisines. Nos immeubles sont adossés à Lauberivière, qui accueille les personnes en situation d'itinérance; c'est un voisin et un partenaire de la revitalisation de Saint-Roch, et c'est précisément autour de lui que la propreté et la présence terrain comptent le plus. Le Caïman assume seul, dans son emplacement en zone C10, plus de 100 000 $ de dommages de toutes sortes liés à l'itinérance depuis 2022 (bris, incendies, vols, intrusions, graffitis), selon les registres du syndicat de copropriété, sans aucun service de brigade.

Montréal fait autrement dans le Village et l'est du centre-ville, où l'itinérance se concentre aussi. En 2025, l'arrondissement de Ville-Marie a porté son budget de propreté à 30 M$ et le service repose d'abord sur ses propres équipes de cols bleus, déployées plus longtemps, plus souvent et sur un territoire élargi; les équipes des SDC s'y ajoutent, elles ne les remplacent pas[9]. Le service public couvre le territoire, et les SDC complètent. À Québec, dans Saint-Roch, c'est l'inverse : le service est confié à une SDC, qui ne répond pas aux élus, et il s'arrête à ses limites.

[9]Ville de Montréal et arrondissement de Ville-Marie, communiqué du 6 juin 2025 : budget de propreté de l'arrondissement porté à 30 M$ en 2025 (+ 4 M$, + 15 %); « ces sommes permettent de bonifier les actions des équipes de cols bleus, mais aussi d'augmenter les services des équipes de propreté des différentes SDC du territoire », déployées « plus longtemps, plus souvent et sur un territoire élargi »; équipes de cohabitation sociale de 450 heures par semaine.

Nous demandons que les services financés par la Ville, brigades comprises, couvrent tout le territoire habité des secteurs touristiques, et que la Ville rende compte de la répartition de ces sommes par rue ou par secteur.

Élargissement du modèle à usage mixte de 25 % pour favoriser la construction de nouveaux logements dans le Vieux-Québec

Chers membres du Conseil,

Airbnb vous remercie de cette possibilité de participer à cette consultation écrite sur le logement touristique commercial dans le Vieux-Québec et les environs. Nous reconnaissons et soutenons les efforts déployés par la Ville pour augmenter son offre de logements.

Partout au Canada, les villes travaillent assidûment pour augmenter le parc de logements à l'aide de la réforme des permis, des modifications de zonage et d'autres mesures. Cependant, un défi majeur demeure : les promoteurs privés doivent être en mesure de repérer une voie viable pour le financement et la réalisation des projets. Cela dépend souvent de l'obtention d'un nombre suffisant de préventes pour faire avancer un projet, ce qui peut être difficile sur un marché immobilier au ralenti.

C'est ce qui appuie le bien-fondé de la proposition de politique qui vise à réformer les permis de nouvelle construction et de reconversion à la Place D'Youville.

Depuis plusieurs années, nous collaborons avec des promoteurs et des gestionnaires d'immeubles partout en Amérique du Nord. Cette expérience nous a permis de constater l'importance de l'autorisation d'une composante commerciale limitée dans un projet à vocation principalement résidentielle dans la décision d'un promoteur d'aller de l'avant.

Le logement commercial peut générer un meilleur rendement que l'usage résidentiel traditionnel dans une zone très touristique. L'autorisation de cet usage jusqu'à 25 % d'un nouveau projet renforcerait la rentabilité du projet dans son ensemble et contribuerait à financer les 75 % restants en logements permanents. Pour certains projets, cette flexibilité ferait pencher la balance entre un projet de logements qui va de l'avant ou des logements qui restent vacants, sous-utilisés ou en suspens.

Par conséquent, nous suggérons que dans les zones où la Ville propose de supprimer le logement touristique commercial, cet usage soit plutôt maintenu pour les nouveaux projets de construction en appliquant le même plafond de 25 % de l'usage mixte prévu pour deux zones à la Place D'Youville.

Nous sommes conscients de l'engagement du maire à attirer de nouveau des résidents dans le Vieux-Québec. Le modèle à usage mixte de 25 % appuierait cet objectif en améliorant la viabilité des nouveaux projets tout en veillant à ce que la majeure partie de l'immeuble reste dédiée aux logements permanents.

Airbnb est en mesure d'appuyer ce modèle et de veiller à ce qu'il convienne à ces quartiers et aux autres résidents de ces communautés. Grâce à notre programme Immeubles accueillants Airbnb déployé aux États-Unis et au Canada, nous avons mis au point des outils à l'échelle de

l'immeuble qui permettent aux propriétaires et aux gestionnaires de voir et de contrôler l'activité d'accueil de voyageurs. Cela comprend, entre autres, les limites du nombre de nuits, les limites d'occupation, les règlements d'immeuble et la possibilité d'examiner et d'approuver une annonce avant sa publication.

Nous envisageons activement de proposer ces outils à d'autres communautés et nous estimons qu'ils peuvent être adaptés à un contexte d'usage mixte dans le Vieux-Québec. Si la Ville maintient le modèle à usage mixte de 25 % pour les nouvelles constructions et les réaménagements, Airbnb collaborerait avec l'administration et les promoteurs afin d'adapter et de mettre à l'essai ces outils pour les projets à Québec, de sorte que la composante commerciale soit planifiée et gérée dès le départ. Nous sommes convaincus que cela permettrait de garantir une bonne gestion des immeubles où les logements commerciaux et non commerciaux coexistent, tout en offrant aux promoteurs une plus grande certitude lors de la conception, du financement et de l'exploitation d'un projet à usage mixte.

En 2024, les voyages sur Airbnb ont suscité une activité économique à Québec estimée à 178 millions $, soutenant environ 1 940 emplois et 126 millions $ en revenus du travail. Le voyageur Airbnb moyen au Québec dépense 757 $ CA de plus en restaurants, divertissements, magasins et autres entreprises locales pendant son voyage. Ce sont des revenus qui profitent directement aux boutiques, aux cafés et aux institutions culturelles du Vieux-Québec. Nous voulons travailler avec vous au développement de votre industrie touristique et nous sommes d'avis que cette proposition soutiendrait pleinement cette priorité.

Nous serions ravis d'avoir l'occasion de discuter de cette proposition avec les responsables du dossier dès que possible, notamment de la façon dont Airbnb peut contribuer à l'objectif de la Ville d'attirer de nouveau plus de résidents à l'année dans le Vieux-Québec.

Merci de l'attention que vous porterez à cette proposition. Airbnb reste disponible pour poursuivre la discussion et aider la Ville à atteindre ses objectifs à la fois résidentiels et touristiques.

Cordialement,



Louis-Martin Leclerc
Responsable des politiques, Airbnb

SDC
Vieux-Québec

Mémoire sur l'encadrement de l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec et ses abords

Présenté à la Ville de Québec par la Société de développement commercial du Vieux-Québec — septembre 2026

Présentation

Objet : mémoire déposé dans le cadre de la consultation écrite sur l'encadrement de l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec et ses abords (15 septembre au 5 octobre 2026).

Règlements visés : R.V.Q. 3559, R.V.Q. 3560, R.C.A.1V.Q. 576 et R.C.A.1V.Q. 577, plus particulièrement les normes particulières proposées pour les zones 11104Md et 11116Md, dans le secteur de la Place D'Youville.

Déposé par : la Société de développement commercial (SDC) du Vieux-Québec.

Destinataire : Ville de Québec, consultations publiques.

La SDC du Vieux-Québec représente les commerces et entreprises établis dans le quartier historique. Elle a pour mission de soutenir la vitalité commerciale du quartier et de porter la voix de ses membres auprès de la Ville et de ses partenaires. Ses membres ont besoin d'un quartier habité, fréquenté et animé douze mois par année.

Sommaire

La SDC appuie l'objectif de ramener des résidents dans le Vieux-Québec, mais demande à la Ville de revoir les normes proposées pour la Place D'Youville. Conçues pour le bureau et situées sur une place appelée à devenir la porte d'entrée d'un Vieux-Québec plus piétonnier, les tours du 800 et du 700-710 D'Youville se prêtent mal à l'habitation, et la part de condos locatifs de courte durée prévue risque d'y favoriser l'hébergement illégal. La SDC y privilégie l'hôtellerie conventionnelle. Plus largement, elle propose de définir, avec le gouvernement du Québec et les acteurs du milieu, une vision d'avenir pour le quartier avant de restreindre davantage les usages permis. Elle exprime enfin des réserves sur le retrait du contingentement des restaurants dans le Vieux-Port, tout en respectant la décision des commerçants de ce secteur.

Nos recommandations, en bref :

1. Développer, avec le gouvernement du Québec et les partenaires du milieu, une nouvelle vision et de nouvelles vocations pour le Vieux-Québec, ainsi qu'un plan de transition des

bâtiments délaissés ou sous-utilisés, accompagnés de mesures qui facilitent la réalisation de projets.
2. Maintenir une vocation commerciale au 800 et au 700-710 D'Youville, en y explorant l'hôtellerie conventionnelle, et préserver une offre minimale d'espaces de bureaux dans le quartier.
3. Permettre l'agrandissement des hôtels conventionnels existants.
4. Inventorier les bâtiments les plus propices à une conversion entièrement résidentielle, et ceux qui offrent le meilleur potentiel hôtelier.
5. Renforcer la lutte contre l'hébergement illégal avant d'autoriser des modèles mixtes.
6. Adopter un plan d'action multifactoriel pour le retour des résidents.

1. Notre position

La SDC appuie les mesures visant à attirer de nouveaux résidents dans le Vieux-Québec. Un quartier habité à l'année soutient directement ses commerces membres, en particulier hors de la haute saison touristique.

Elle n'est toutefois pas convaincue que la requalification du 800 et du 700-710 D'Youville à 75 % en habitation soit la voie à emprunter. Deux objectifs guident sa position :

- **Préserver des vocations autres que résidentielle et touristique.** Les bureaux, les affaires et la culture assurent au quartier un achalandage suffisant pour permettre aux commerces membres de prospérer toute l'année.
- **Redynamiser la Place D'Youville.** La SDC souhaite en faire une véritable place des spectacles, plus animée et plus fréquentée.

Le bon usage au bon endroit. La position de la SDC n'oppose pas le logement à l'activité économique. Elle repose sur un principe simple : chaque secteur du quartier doit accueillir les usages qui lui conviennent le mieux. Certains bâtiments se prêtent naturellement à l'habitation ; d'autres, comme les tours de la Place D'Youville, sont mieux adaptés au travail, à la culture et à l'hébergement hôtelier.

Un objectif déjà en voie d'être atteint. Dès août 2025, la Ville se disait en bonne posture pour dépasser son objectif de 500 nouveaux résidents grâce aux projets d'habitation en cours (Radio-Canada, août 2025). En janvier 2026, elle prévoyait au moins 600 logements supplémentaires dans le quartier d'ici deux ans (Le Devoir, janvier 2026). La conversion des deux tours n'est donc pas nécessaire pour atteindre l'objectif.

Pas un plaidoyer pour le statu quo. La SDC ne demande pas le retour au cadre d'avant le gel, qui a rendu possible le projet Le Royal : 111 condos locatifs de courte durée vendus un à un au 700-710 (Le Soleil, avril 2026). Elle demande que l'hébergement autorisé à la Place D'Youville soit réservé à l'hôtellerie conventionnelle.

Une vision d'abord, un zonage ensuite. La direction que doit prendre le quartier n'a pas encore été définie, ni par la Ville et le gouvernement du Québec, ni par les propriétaires fonciers, les institutions et les commerçants. Dans ce contexte, et alors qu'il est déjà très complexe de construire et de requalifier dans le quartier historique, restreindre davantage les usages permis risque de décourager des projets porteurs et de prolonger la vacance de bâtiments stratégiques. La SDC invite plutôt la Ville et le gouvernement du Québec à définir

d'abord une vision avec leurs partenaires, puis à adapter le zonage en conséquence. Cette démarche devrait s'accompagner de mesures qui rendent davantage de projets réalisables : accompagnement des promoteurs, délais d'autorisation plus prévisibles, aide financière à la requalification du bâti patrimonial.

2. La Place D'Youville, un carrefour qui dépasse le Vieux-Québec

La Place D'Youville n'est pas un milieu résidentiel à reconquérir : c'est un carrefour situé en périphérie du Vieux-Québec. Elle se trouve à la jonction de la colline Parlementaire, du quartier Saint-Jean-Baptiste et du quartier Saint-Roch. Son offre d'hébergement et de culture profite autant à ces quartiers qu'au Vieux-Québec intra-muros.

Dans la perspective d'un Vieux-Québec davantage piétonnier, la Place D'Youville deviendra la principale porte d'entrée des visiteurs. Elle devra cumuler plusieurs fonctions :

- pôle de transport en commun ;
- stationnement périphérique pour les automobilistes ;
- débarcadère pour les autocars ;
- pôle majeur d'hébergement touristique et d'affaires.

Ce rôle s'inscrit déjà dans les orientations publiques :

- **Un lieu signature.** En 2025, l'administration Marchand s'est engagée à faire de la place, d'ici dix ans, un lieu capable d'accueillir plus souvent de grands événements, avec un débarcadère pour autocars et des navettes électriques (Monquartier).
- **Un stationnement rénové.** Le gouvernement du Québec consacre 20,1 M$ à la réfection du stationnement D'Youville, dont la mise en service est prévue en mars 2027 (même source).
- **Une réflexion sur la mobilité.** La Commission consultative pour la mobilité dans le Vieux-Québec élabore la Vision 2036 de la mobilité intra-muros (Ville de Québec). Un Vieux-Québec plus piétonnier rendrait la place encore plus essentielle comme point d'arrivée.
- **Une place des spectacles.** Le Capitole, le Palais Montcalm et le Théâtre Le Diamant en font le cœur culturel de la haute-ville.

Ces fonctions génèrent de la circulation, du bruit et de l'activité à toute heure. C'est ce qui rend la Place D'Youville précieuse pour la destination, et peu propice à l'habitation.

3. Deux tours conçues pour le bureau, pas pour l'habitation

Le 800 et le 700-710 D'Youville ont toujours eu une vocation commerciale. Ils ont attiré dans le quartier des travailleurs présents à longueur d'année, alors que l'apport du tourisme est saisonnier. Les deux tours perdent leurs principaux locataires publics en 2026 :

- le ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie quitte le 700-710 d'ici la fin de décembre (Le Soleil, avril 2026) ;
- la Société québécoise des infrastructures ne renouvelle pas son bail au 800, qui échoit le 31 octobre (Radio-Canada).

Ces départs ne condamnent pas la vocation de bureaux. Au troisième trimestre de 2024,

Québec affichait le plus faible taux de disponibilité de bureaux parmi les principaux marchés canadiens, soit 12,3 % (Altus Group). La SDC juge stratégique de maintenir une offre minimale d'espaces de bureaux dans le quartier : une fois convertis en logements, ces espaces seront perdus pour de bon.

Ces immeubles n'ont pas été conçus pour l'habitation, et quatre obstacles s'opposent à leur conversion :

- **La conception.** La trame structurale, la profondeur des planchers et la fenestration se prêtent mal à des logements adaptés au marché de Québec ; l'architecte des propriétaires du 700-710 a lui-même qualifié la formule 75/25 de très complexe (Radio-Canada). À Montréal, ces conversions coûtent aussi cher qu'une construction neuve (Radio-Canada, mai 2026), et les 13 immeubles reconvertis en trois ans l'ont été en logements, en résidences étudiantes ou en hôtels (La Presse, mars 2026).
- **Le stationnement.** L'offre sur rue et en souterrain est nettement insuffisante pour les futurs résidents de deux tours de 20 et de 11 étages.
- **Le bruit.** Aucune résidence n'est présente au pourtour de la place, qui accueille spectacles, circulation, transport en commun et livraisons. Des plaintes pourraient en limiter l'animation : à Montréal, le Divan Orange (Billboard Canada) et La Tulipe (Radio-Canada) ont fermé à la suite de plaintes ou de poursuites de voisins.
- **Le patrimoine.** Les exigences de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec et du ministère de la Culture rendent très difficile l'adaptation de ces espaces à l'habitation.

4. Le modèle mixte habitation et condos locatifs de courte durée : nos réserves

La SDC émet des réserves sur la conversion du 700-710 D'Youville à 75 % en habitation et à 25 % en condos locatifs de courte durée. Même si les normes proposées interdisent ces unités au rez-de-chaussée et sur un même étage qu'un logement, trois risques demeurent :

- **La cohabitation.** Résidents et clients de passage partageraient entrées, ascenseurs et espaces communs. À la Tour des Canadiens, voisine du Centre Bell à Montréal, des propriétaires ont dénoncé le tapage nocturne, le va-et-vient et les visites policières liés aux condos locatifs (Radio-Canada). Une tour voisine de salles de spectacles, comme le 700-710, présente le même profil.
- **L'encadrement.** Des condos vendus à de multiples propriétaires, comme le prévoyait le projet Le Royal, n'offrent pas la gestion unifiée d'un hôtel (voir la section 5).
- **L'hébergement illégal.** Une fois des condos locatifs présents dans l'immeuble, il devient difficile de distinguer une location légale d'une location illégale dans les 75 % restants. Or, la Ville peine déjà à enrayer l'hébergement illégal sur son territoire.

L'ampleur de ce dernier problème est documentée à Québec même :

- avant le resserrement de la loi en 2023, plus de 70 % des annonces de courte durée n'affichaient pas le numéro d'enregistrement obligatoire (Radio-Canada, août 2023) ;
- en novembre 2024, plus de 2 300 annonces figuraient sur Airbnb à Québec, dont 85 % pour des appartements entiers (Le Soleil, février 2025) ;
- les constats d'infraction ont presque doublé en moins de deux ans, sans faire reculer le

nombre d'annonces, et le Vieux-Québec est le deuxième quartier de la ville pour le nombre d'annonces (Le Soleil, novembre 2024) ;
- Pivot a relevé dix appartements à Québec qui utilisaient tous le même numéro de certificat de résidence principale, appartenant à des tiers (Pivot).

Dès 2021, le Comité des citoyens du Vieux-Québec jugeait d'ailleurs ce marché hors de contrôle dans le quartier (CCVQ) : résidents et commerçants partagent le même constat.

La position de la SDC sur les plateformes. La SDC ne s'oppose pas aux plateformes comme Airbnb. Elle dénonce les exploitants illégaux qui ne respectent pas les normes, ne paient pas les taxes et n'obtiennent pas les enregistrements requis, livrant ainsi une concurrence déloyale aux entreprises conformes.

5. L'hôtellerie conventionnelle : un besoin pour la destination, un usage adapté au site

La SDC demande que la Ville privilégie l'hôtellerie conventionnelle à la Place D'Youville, pour quatre raisons.

1. L'offre hôtelière est déficitaire.

- En août 2025, une nuit de fin de semaine dans 35 hôtels du centre-ville coûtait en moyenne 574 $, et près de 660 $ du 8 au 10 août (Le Soleil).
- Dans le secteur Centre et Vieux-Québec, le taux d'occupation a atteint 73,7 % en 2025 et 92,6 % en août, pour un tarif moyen de 281 $ la nuit sur l'année et de 344 $ en août (Destination Québec cité, bilan 2025).
- Dès 2023, le prix moyen d'une chambre dans la région dépassait celui de Montréal, d'Ottawa, de Calgary et de Halifax (Radio-Canada).
- Les condos locatifs ne sont pas une solution de rechange abordable : aux mêmes dates, une nuitée Airbnb coûtait en moyenne près de 622 $ dans un périmètre élargi du centre-ville (Le Soleil).
- L'hébergement collaboratif croît plus vite que l'hôtellerie : +9,4 % d'unités louées dans la région en 2025, contre +3,7 % pour les chambres d'hôtel. Sans nouvelle offre hôtelière, la demande se reportera vers des condos locatifs plus difficiles à encadrer.
- Le gel a aussi freiné deux projets d'agrandissement parmi la quarantaine d'hôtels du centre-ville (Radio-Canada, avril 2026). Permettre leur croissance est le moyen le plus simple d'ajouter des chambres là où la demande existe.

2. L'hôtellerie sert l'ensemble de la population, et toute l'année.

- Elle accueille les gens d'affaires, les congressistes, les amateurs de spectacles et les familles en visite. En 2025, 33 % des chambres louées dans la région étaient liées au tourisme d'affaires, une part qui dépassait 40 % en février, en octobre et en novembre (Destination Québec cité, bilan 2025).
- **Les congrès, une clientèle de choix.** Un voyageur d'affaires dépense en moyenne deux fois plus qu'un touriste d'agrément (gouvernement du Québec, avril 2026), et le Centre des congrès génère à lui seul plus de 100 M$ de retombées par année (Tourism Express). Cette clientèle remplit les hôtels et les restaurants, souvent en semaine et hors saison, sans déranger les résidents : elle loge dans des établissements encadrés et

circule surtout entre le Centre des congrès, les hôtels et les restaurants.
- **Une industrie menacée par le prix des chambres.** Québec ne se classe qu'au quatrième rang des destinations d'affaires au Canada, derrière Vancouver, Montréal et Toronto (La Presse, septembre 2026). Lorsque les chambres sont nettement plus abordables à Montréal ou à Toronto, Québec perd assurément des congrès au profit de ces villes, et nos commerçants comme nos hôteliers perdent une clientèle parmi les plus payantes.
- Les Québécois sont de loin la première clientèle : ils formaient 58 % des touristes de la région en 2025, et près de 80 % des visiteurs en incluant les excursionnistes. Ils ont dépensé 1,2 milliard de dollars à destination, en hausse de 16 % (Destination Québec cité, *Bilan de performance statistique détaillé – 2025*).
- Pour les familles québécoises, à 500 $ ou 600 $ la nuit, visiter leur capitale nationale leur devient de moins en moins accessible.
- Les hôtels du Centre et du Vieux-Québec génèrent environ 61 % des revenus hôteliers de la région, soit 422 M$ sur 696 M$ en 2025 (Destination Québec cité, bilan 2025).

3. La Place D'Youville est un emplacement de premier ordre.

- Elle est voisine du Palais Montcalm, du Théâtre Le Diamant, du Capitole, du Grand Théâtre et du Centre des congrès, et à quelques pas du Vieux-Québec intra-muros, du Parlement et de l'Hôtel de ville.
- La vocation hôtelière y est déjà établie : le Marriott Québec Centre-ville et le Capitole Hôtel donnent sur la place, et le Centre des congrès compte plus de 3 000 chambres d'hôtel à quelques minutes de marche (Centre des congrès de Québec). Il s'agit de consolider cette vocation, non de la créer.
- Sans résidence à proximité immédiate, le secteur se prête particulièrement bien à l'hôtellerie. Pour la destination dans son ensemble, la SDC juge préférable de prioriser ce type de secteur plutôt que d'orienter le développement hôtelier ailleurs.

4. L'hôtellerie pose beaucoup moins d'enjeux de cohabitation. Un opérateur unique applique les mêmes normes dans tout l'établissement : ordures, bruit, clientèle, débarcadères, stationnement et personnel sur place. Avec des condos détenus par de multiples propriétaires, ces responsabilités se dispersent et retombent sur les voisins, puis sur la Ville.

Une norme à revoir. Dans les zones 11104Md et 11116Md, le plafond de 25 % des étages s'applique à tout l'usage d'hébergement touristique commercial (C10), qui regroupe hôtels et condos locatifs (CCVQ). Il empêcherait donc un projet hôtelier d'envergure là où cet usage est le mieux adapté (présentation de la Ville, 14 septembre 2026). La recommandation 2 propose d'y remédier.

6. Le déclin résidentiel du Vieux-Québec : un enjeu multifactoriel

Convertir des espaces commerciaux ne suffira pas à renverser le déclin résidentiel du Vieux-Québec : la Ville doit agir sur l'ensemble de ses causes.

Un déclin qui remonte aux années 1950. Le quartier comptait 10 600 habitants en 1951 et 5 770 en 2016 (Le Devoir). Le recul s'est amorcé avec le départ de l'Université Laval vers Sainte-Foy, qui a porté un dur coup au Quartier latin (Ville de Québec), et s'est poursuivi avec la quasi-disparition du clergé et des communautés religieuses, dont les Ursulines, parties en 2018

après 376 ans (Radio-Canada). Le quartier a donc perdu ses deux vocations fondatrices bien avant l'essor du tourisme de masse.

Des causes toujours actuelles. Le recul du nombre de résidents ne s'explique pas d'abord par la conversion de résidences en commerces. Le tourisme n'est qu'un des facteurs de cette décroissance ; les autres méritent d'être nommés :

- **La perte du Marché du Vieux-Port.** Il offrait aux résidents un attrait rare, de ceux qui motivent le choix de vivre au centre-ville plutôt qu'en périphérie.
- **Des coûts d'habitation plus élevés.** L'entretien et la rénovation du bâti coûtent beaucoup plus cher qu'ailleurs en ville. C'est aussi vrai pour d'autres frais, notamment les assurances habitation.
- **La perte des services de proximité.** L'environnement d'affaires du Vieux-Québec rend difficilement viables plusieurs modèles d'affaires, dont ceux de l'épicerie, de la quincaillerie ou du salon de coiffure. Ces commerces dégagent des marges très minces et exigent un volume qui n'est pas au rendez-vous huit mois par année. Selon une enquête menée auprès de 800 résidents, le manque de services de proximité est d'ailleurs le principal problème du quartier (Le Devoir, février 2026).
- **La perte d'emplois au centre-ville.** Le désengagement du secteur public, le télétravail et le manque d'espaces de travail adaptés aux besoins actuels réduisent le nombre de travailleurs. Or, plusieurs personnes choisissent d'habiter le centre-ville, et le Vieux-Québec, pour vivre près de leur travail.

Ce dernier facteur illustre le paradoxe de la proposition : retirer des espaces de bureaux pour créer des logements, c'est aussi retirer une des raisons qui incitent des gens à venir habiter le quartier.

7. Le retrait du contingentement des restaurants dans le Vieux-Port

Le règlement R.C.A.1V.Q. 577 propose aussi de retirer le contingentement des restaurants dans le secteur du Vieux-Port (présentation de la Ville, 14 septembre 2026). Pour le grand Vieux-Québec, la SDC juge cette mesure mal avisée et, surtout, proposée à un moment peu propice :

- **Un risque pour le mix commercial.** Le commerce de détail, le commerce de proximité et les bureaux professionnels sont déjà sous pression et difficiles à attirer dans le quartier. Sans contingentement, l'offre de restauration pourrait gonfler de manière non souhaitée au détriment de ces usages et effriter la diversité commerciale du quartier.
- **Un effet d'aspiration sur d'autres quartiers.** Le Vieux-Québec est très prisé pour la restauration. Des restaurateurs d'autres secteurs, notamment ceux touchés par le chantier du tramway, pourraient déménager dans le Vieux-Port et délaisser leur quartier au moment même où il a le plus besoin d'eux.

Cela dit, cette question concerne d'abord les commerçants du Vieux-Port et, par conséquent, la SDC du Vieux-Port. La SDC du Vieux-Québec ne s'oppose pas à leur décision, qui leur revient.

8. Recommandations

La SDC du Vieux-Québec recommande :

1. **Une nouvelle vision et un plan de transition pour le Vieux-Québec.** Que la Ville de Québec et le gouvernement du Québec, avec les partenaires du milieu (SDC, citoyens, institutions, industrie touristique, experts du patrimoine, etc.), développent une vision ambitieuse menant à une ou plusieurs nouvelles vocations pour le quartier, différentes de la vocation touristique, mais compatibles et en adéquation avec elle et avec son caractère patrimonial, à l'image de ce qu'a réussi le Monastère des Augustines. Cette vision devrait précéder toute nouvelle restriction des usages, se traduire par un plan de transition des bâtiments délaissés ou sous-utilisés et s'accompagner de mesures qui rendent davantage de projets réalisables dans le quartier historique.
2. **Le maintien de la vocation commerciale du 800 et du 700-710 D'Youville.** Que la Ville revoie les normes des zones 11104Md et 11116Md pour y permettre bureaux, services, usages culturels ou hôtellerie conventionnelle, qu'elle incite le promoteur à explorer cette dernière option et qu'elle préserve une offre minimale d'espaces de bureaux dans le quartier. Si de l'habitation y est néanmoins autorisée, que la Ville s’assure d’offrir une garantie que l’encadrement sera suffisant.
3. **L'agrandissement des hôtels existants.** Que la Ville permette l'agrandissement des hôtels conventionnels du Vieux-Québec et de ses abords, y compris dans les zones où l'usage C10 est retiré.
4. **Un double inventaire.** Que la Ville identifie les bâtiments sous-utilisés ou délaissés qui se prêtent le mieux à une conversion entièrement résidentielle, et ceux qui offrent le meilleur potentiel hôtelier tout en préservant la quiétude des secteurs résidentiels.
5. **Une lutte accrue contre l'hébergement illégal.** Que la Ville renforce ses moyens d'inspection et d'application avant d'autoriser des immeubles qui combinent logements et condos locatifs de courte durée.
6. **Un plan d'action multifactoriel pour le retour des résidents.** Que la Ville s'attaque aux autres causes du déclin résidentiel : absence de marché public, fragilité des commerces de proximité, coûts d'entretien du bâti patrimonial et perte d'emplois au centre-ville.

Conclusion

La SDC partage l'objectif de la Ville : un Vieux-Québec plus habité, où résidents, travailleurs et visiteurs trouvent chacun leur place. Pour y arriver, chaque secteur doit accueillir les usages qui lui conviennent le mieux.

À la Place D'Youville, ce sont les bureaux, la culture et l'hôtellerie conventionnelle ; ailleurs, des bâtiments mieux adaptés peuvent accueillir des projets résidentiels de qualité. Au-delà de ce règlement, le Vieux-Québec a besoin de nouvelles vocations, à la hauteur de celles qui l'ont fait vivre pendant des siècles. La SDC offre sa pleine collaboration à la Ville et au gouvernement du Québec pour les définir, notamment en partageant ses données sur les locaux commerciaux vacants ou sous-utilisés du quartier.

Pour la Société de développement commercial du Vieux-Québec,

Xavier Bernier-Prévost
Directeur général
SDC Vieux-Québec

direction@sdcvieuxquebec.com

Sources

- Ville de Québec, présentation des modifications proposées, 14 septembre 2026
- Ville de Québec, « Université Laval », Découvrir les quartiers de Québec
- Comité des citoyens du Vieux-Québec, « Hébergement touristique », juin 2021
- Théâtre Capitole, « À propos »
- Le Devoir, « La capitale veut repeupler son Vieux-Québec »
- Le Devoir, « Sans commerces de proximité, le Vieux-Québec se disneyfie », février 2026
- Radio-Canada, « Les Ursulines vont quitter le Vieux-Québec », mai 2017
- Radio-Canada, « 150 fonctionnaires vont déménager à Sainte-Foy », décembre 2024
- Radio-Canada, « Une tour à bureaux de la place d'Youville sera convertie en logements », août 2025
- Le Devoir, « Le Vieux-Québec attend 600 nouveaux logements d'ici 2027 », janvier 2026
- Le Soleil, « Place D'Youville : un projet Airbnb d'envergure menacé par le moratoire », 21 avril 2026
- Radio-Canada, « La reconversion d'une tour de bureaux en logements menacée à la place D'Youville », septembre 2026
- Monquartier, « Réaménagement de la place D'Youville… », 14 octobre 2025
- Ville de Québec, Commission consultative pour la mobilité dans le Vieux-Québec
- Radio-Canada, « La conversion de tours en logements ne règlera pas la crise, selon deux promoteurs », mai 2026
- La Presse, « De bureaux à logements : le casse-tête de la conversion », mars 2026
- Radio-Canada, « Règlement sur le bruit : citoyens et commerçants s'impatientent à Montréal », mai 2025
- Altus Group, « Mise à jour sur le marché canadien des bureaux – T3 2024 »
- Le Soleil, « Environ 575 $ la nuit au centre-ville de Québec », 30 juillet 2025
- Ici l'info, « Une année record pour le tourisme en 2024 dans la région de Québec » (données de Destination Québec cité)
- Radio-Canada, « Les chambres d'hôtel plus chères à Québec qu'à Montréal »
- Radio-Canada, « Les nouveaux logements touristiques dans le Vieux-Québec interdits jusqu'à l'automne », avril 2026
- Centre des congrès de Québec, « Hébergement et restauration »
- Centre des congrès de Québec, « 5 hôtels à découvrir autour du Centre des congrès de Québec »
- Gouvernement du Québec, « Québec renforce son appui pour attirer plus de congrès internationaux », avril 2026
- Tourism Express, « Le Centre des congrès de Québec réduit ses prix de location de salles »
- La Presse, « Le tourisme d'affaires, plus payant que les festivals », septembre 2026
- Radio-Canada, « En dépit de la loi, les licences bidon toujours nombreuses sur Airbnb, au Québec », août 2023
- Le Soleil, « Plus d'amendes, mais pas moins d'Airbnb à Québec », 13 novembre 2024
- Le Soleil, « Les mailles du filet Airbnb se resserrent à Québec », 13 février 2025
- Pivot, « Des centaines d'annonces Airbnb contournent la loi limitant les locations touristiques », 11 novembre 2024
- Radio-Canada, « Tour des Canadiens : du rêve au cauchemar en raison de locataires d'Airbnb », 2017
- Ville de Québec, « Année record pour le tourisme à Québec : 300 M$ additionnels en retombées, mieux réparties à travers l'année », 15 décembre 2025
- Monquartier, « 2025, encore une année record pour le tourisme à Québec », 15 décembre 2025
- Destination Québec cité, *Bilan de performance statistique détaillé – 2025, janvier à décembre*, version du 12 mai 2026

ASPQ
ASSOCIATION POUR LA SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC

5455, av. De Gaspé
Bureau 200
Montréal (Québec)
H2T 3B3

Tél. : 514 528-5811
info@aspq.org

Intégrer la santé à l'encadrement de la restauration dans le Vieux-Port

Octobre 2026

Avis sur le projet de règlement R.C.A.1V.Q.577 de la Ville de Québec (Arrondissement Cité-Limoilou)

Notre position

L'Association pour la santé publique du Québec (ASPQ) et son Collectif Vital invitent la Ville de Québec à intégrer explicitement la santé, les saines habitudes de vie et les impacts socio-sanitaires à sa révision réglementaire du contingentement des restaurants dans le Vieux-Port. La vitalité économique, la diversité commerciale et l'animation du secteur sont des objectifs pertinents. Leur réalisation doit aussi contribuer à un milieu de vie favorable à la santé des personnes qui y résident, y travaillent et le fréquentent.

L'ASPQ recommande de compléter l'analyse avant de retirer largement les limites applicables aux restaurants, de distinguer la restauration rapide et d'évaluer les effets sur l'accessibilité de l'alcool. Elle propose aussi d'examiner le maintien de certains contingentements ou le recours ciblé aux usages conditionnels pour apprécier la qualité nutritionnelle et la diversité de l'offre ainsi que sa compatibilité avec le milieu. Toute modification devrait être accompagnée de mesures de prévention et d'un suivi.

La santé : une dimension nécessaire à l'analyse du projet

Le projet prévoit notamment de retirer le contingentement du groupe d'usages *C20 Restaurant* dans plusieurs zones du Vieux-Port et d'autoriser cet usage dans la zone *11064Mb*, sur la rue Saint-Paul. Les effets recherchés comprennent l'investissement, l'entrepreneuriat, la diversité de l'offre et l'adaptation aux réalités du marché [1,2].

Dans les documents consultés, les motifs propres à la restauration ne présentent pas d'analyse explicite des effets sur la saine alimentation, l'accessibilité de l'alcool ou les inégalités sociales de santé. Ces dimensions méritent une place comparable à celle accordée aux retombées économiques. Une augmentation du nombre d'établissements ne garantit pas, à elle seule, une offre plus diversifiée, nutritive ou accessible financièrement.

Le cadre de référence de l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) sur l'action municipale reconnaît les compétences et leviers des municipalités pour rendre les environnements locaux plus favorables à la santé et à la qualité de vie. Il souligne notamment

le rôle de l'urbanisme et des politiques municipales, ainsi que l'importance de la collaboration avec les partenaires de santé publique [3]. Intégrer la santé à la révision réglementaire du contingentement des restaurants relève donc pleinement d'une démarche de planification du milieu de vie.

Renforcer la vocation résidentielle

Le projet poursuit également l'objectif de favoriser la création de logements et l'arrivée de nouveaux résidents dans le Vieux-Québec, notamment par le retrait de l'hébergement touristique commercial de certaines zones [2]. Cette orientation rend d'autant plus pertinente l'intégration de la santé aux modifications touchant la restauration. Les volets résidentiel et commercial devraient être analysés conjointement afin que l'évolution du secteur soutienne un milieu de vie sain et adapté aux besoins quotidiens de la population.

Accueillir davantage de résidentes et résidents suppose de considérer l'accès à une alimentation variée et abordable, les commerces de proximité, la quiétude et la cohabitation avec les activités touristiques et festives. La nature et la concentration des établissements de restauration méritent donc autant d'attention que leur nombre. Une offre destinée principalement aux visiteurs ne répond pas nécessairement à l'ensemble des besoins de la population qui habite le secteur à l'année.

Évaluer l'accessibilité de l'alcool

La révision de l'offre de restauration peut avoir des effets sur la disponibilité physique de l'alcool lorsque de nouveaux établissements obtiennent les permis requis pour en servir. Plusieurs mémoires de l'ASPQ rappellent l'importance de limiter cette disponibilité pour prévenir les méfaits et de considérer les effets différenciés auprès des populations en situation de vulnérabilité [4, 5].

Bien que le projet ne supprime pas de quota *C21 Débit d'alcool* pour permettre davantage de bars dans les zones où cet usage demeure autorisé [2], l'enjeu soulevé porte sur l'augmentation possible des restaurants servant de l'alcool. Le maintien de limites visant les bars ne suffit pas à apprécier toute l'évolution des lieux où l'alcool peut être consommé : les restaurants concernés doivent aussi être considérés dans le portrait du secteur ainsi que l'accès à de l'eau gratuite et d'autres alternatives sans alcool.

Dans un secteur touristique accueillant des activités festives, nous recommandons d'examiner les effets cumulés des restaurants servant de l'alcool, des bars, des terrasses et des activités événementielles. Cette analyse devrait porter sur la concentration des lieux de consommation, leur capacité d'accueil, les périodes d'activité et leur proximité des logements. Elle permettrait de mieux apprécier les enjeux de santé, de sécurité, de bruit et de cohabitation, sans présumer d'une hausse locale des méfaits en l'absence de données.

Prévoir un encadrement distinct de la restauration rapide

Les travaux du Collectif Vital, une initiative de l'ASPQ, soulignent que l'accessibilité de la restauration rapide et les pratiques de marketing qui l'accompagnent peuvent favoriser la consommation d'aliments à faible valeur nutritive, particulièrement chez les jeunes [6, 7]. Il serait donc pertinent de distinguer cet usage dans la réglementation, plutôt que de retirer indistinctement les limites applicables à l'ensemble de la restauration.

Dans La Cité-Limoilou, l'*article 42* du règlement d'urbanisme regroupe les restaurants, casse-croûtes et cafétérias au sein du groupe *C20 Restaurant,* sans prévoir de catégorie distincte pour la restauration rapide [8]. Le retrait du contingentement de *C20* touche donc aussi ces établissements. Pour maintenir un encadrement ciblé, la Ville pourrait d'abord définir un usage ou une sous-catégorie propre à la restauration rapide, en s'appuyant sur des caractéristiques liées au fonctionnement et au modèle d'affaires de ces établissements, comme : usage de contenants ou d'emballages jetables pour la consommation sur place, absence de service aux tables, horaires prolongés, rapidité du service, présence d'un service au volant, etc. À titre d'inspiration, l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG) à Montréal a intégré une définition d'un « restaurant rapide » à son règlement de zonage alimentaire, afin de limiter l'implantation de ces établissements sur son territoire [9]. La solidité juridique de cet outil réglementaire innovant a d'ailleurs été confirmée devant plusieurs tribunaux au Québec et au Canada [10, 11].

Au-delà de la création d'un usage ou d'une sous-catégorie distincte, nous recommandons d'y associer des limites ciblées dans les zones où le portrait local le justifie. Le nombre maximal d'établissements, leur concentration ou leur proximité de lieux fréquentés par les jeunes et les familles pourraient être examinés en ce sens. À CDN-NDG, l'encadrement de l'implantation des restaurants rapides a notamment été motivé par un souci d'éloignement des écoles et des quartiers résidentiels. La Ville de Québec pourrait aller plus loin en établissant une norme d'« éloignement relatif » autour des écoles, par exemple un périmètre de 750 mètres, conformément aux recommandations de santé publique [7].

Recourir aux usages conditionnels dans les secteurs ciblés

Le recours aux usages conditionnels constitue une autre piste pour apprécier les projets de restauration selon leur contribution au milieu. Dans les zones où les enjeux de santé ou la vocation résidentielle le justifient, la Ville pourrait établir des critères explicites concernant la qualité nutritionnelle de l'offre, sa contribution à une diversité alimentaire réelle et les effets de la vente et de la consommation d'alcool sur la cohabitation. Des renseignements sur les menus et les caractéristiques d'exploitation permettraient d'éclairer l'examen des demandes.

La Ville de Mont-Tremblant fournit un exemple concret de cette approche. Le *Règlement (2025)-107-15*, entré en vigueur le 23 juin 2025, a modifié l'encadrement des usages conditionnels dans la zone CV-322 du pôle santé. L'*article 40.43, paragraphe 5°*, exige des renseignements sur le menu et la valeur nutritive des repas et boissons. L'*article 40.44, paragraphe 9°*, prévoit

comme critère que le menu vise à promouvoir la santé et les saines habitudes de vie [12]. Bien que cet exemple s'applique à un contexte différent, il illustre concrètement comment le principe d'usage conditionnel peut être mobilisé pour encadrer l'offre alimentaire sur un territoire. Cette approche implique effectivement un examen administratif supplémentaire. Nous estimons néanmoins que l'objectif d'allègement devrait être mis en balance avec les bénéfices d'un encadrement adapté à la destination du milieu.

Conclusion

La révision du contingentement constitue une occasion d'intégrer la prévention en santé à l'évolution commerciale du Vieux-Port à Québec. L'ASPQ invite la Ville à utiliser ses leviers d'aménagement pour soutenir une économie locale, dynamique et un environnement favorable à la santé. Une approche différenciée de la restauration, éclairée par les données locales et attentive à l'accessibilité de l'alcool, permettrait de mieux concilier ces objectifs.

À propos de l'ASPQ

Depuis 1943, l'ASPQ est un organisme indépendant à but non lucratif et de bienfaisance qui agit pour la santé durable et pour transformer les conditions de vie influençant la santé des populations en faisant de la prévention le cœur des décisions collectives. Elle est parmi les seules organisations indépendantes au Québec et au Canada qui articule à la fois science, mobilisation citoyenne et action sur les politiques publiques en santé. L'ASPQ peut compter sur près de 1 000 partenaires canadiens, provinciaux, régionaux et municipaux, qui sont issus de fondations, de la recherche et du communautaire.

Références

1. Ville de Québec (2026). Contingentement des restaurants dans le Vieux-Port. Fiche de consultation.
2. Ville de Québec (2026). Sommaire décisionnel GT2026-199, fiche de modification et projet de règlement R.C.A.1V.Q. 577.
3. Institut national de santé publique du Québec. (2022). L'action municipale pour créer des environnements favorables à la santé et à la qualité de vie.
4. Association pour la santé publique du Québec (2026). Encadrer l'alcool pour protéger la santé populationnelle au Québec.
5. Association pour la santé publique du Québec (2026). Préserver un encadrement de l'alcool conforme aux principes de santé publique.
6. Collectif Vital (s.d.). Encadrer l'implantation des établissements de restauration rapide sur le territoire.
7. Institut national de santé publique du Québec. (2015). L'environnement alimentaire autour des écoles publiques et la consommation de malbouffe le midi par des élèves québécois du secondaire.
8. Ville de Québec. Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q. 4, art. 42.
9. Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de Grâce. (2015). Assemblée publique de consultation, Montréal.
10. Cour supérieure. (2019). Restaurants Canada c. Ville de Montréal, 2019 QCCS 4549 (CanLII).
11. Cour suprême du Canada. Restaurants Canada, et al. c. Ville de Montréal, 2022 CanLII 21683 (CSC).
12. Ville de Mont-Tremblant. *Règlement (2008)-107 concernant les usages conditionnels*, modifié par (2025)-107-15.

VIEUX-PORT
DE QUÉBEC

POSITION DU CONSEIL D’ADMINISTRATION

Lever le contingentement des permis de restauration dans le Vieux-Port

Société de développement commercial du Vieux-Port de Québec



Préambule

> Le conseil d’administration de la SDC du Vieux-Port de Québec, après avoir sondé ses membres et réalisé une analyse de la situation, de l’écosystème de la restauration et du parc immobilier, se prononce en faveur du retrait du contingentement des permis de restauration dans le Vieux-Port.

Pourquoi lever le contingentement ?

1 **Une réalité immobilière particulière :** le parc immobilier du Vieux-Port est limité et constitué d'immeubles patrimoniaux aux configurations variées. Il ne permet pas un développement excessif de l'offre de restauration.

2 **Un quartier peu propice aux grandes chaînes :** la nature et la configuration du Vieux-Port ne correspondent généralement pas aux modèles d'affaires des grandes chaînes de restauration rapide.

3 **Une régulation naturelle du marché :** la disponibilité limitée des locaux, les loyers, les contraintes patrimoniales et la taille des espaces constituent déjà des freins naturels au développement.

4 **Protéger sans sur-réglementer :** les normes d'urbanisme, de patrimoine, de salubrité, de sécurité et de gestion des nuisances demeureraient pleinement applicables.

5 **Favoriser l'entrepreneuriat :** la levée du contingentement permettrait à de nouveaux restaurateurs de s'implanter lorsqu'un local est disponible et qu'un projet respecte les règles.

6 **Encourager la diversité commerciale :** une plus grande flexibilité favoriserait l'émergence de concepts indépendants et d'une offre adaptée à la vocation touristique et patrimoniale du Vieux-Port.

En résumé

Le Vieux-Port possède déjà ses propres limites naturelles. Il n'est donc pas nécessaire de limiter artificiellement le nombre de restaurants.

Levons le contingentement, tout en maintenant les règles qui protègent le patrimoine, la qualité de vie et l'identité du Vieux-Port.

Le Vieux-Port en images









Annexe II : fiches de modifications réglementaires suite à la consultation publique

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

DISTRICT ÉLECTORAL DU CAP-AUX-DIAMANTS

QUARTIERS DU VIEUX-QUÉBEC–CAP-BLANC–COLLINE PARLEMENTAIRE

ET DE SAINT-JEAN-BAPTISTE

ZONES VISÉES : 11104MD, 11017MD, 13003MD, 13008MB, 13034MD ET 13035Md

MODIFICATIONS AUX RÈGLEMENTS R.V.Q. 1400, R.V.Q. 1639 ET R.C.A.1V.Q. 4

RESPONSABLES : ROSE PICHETTE ET EMMANUEL BEL

N° de dossier 2605-1383

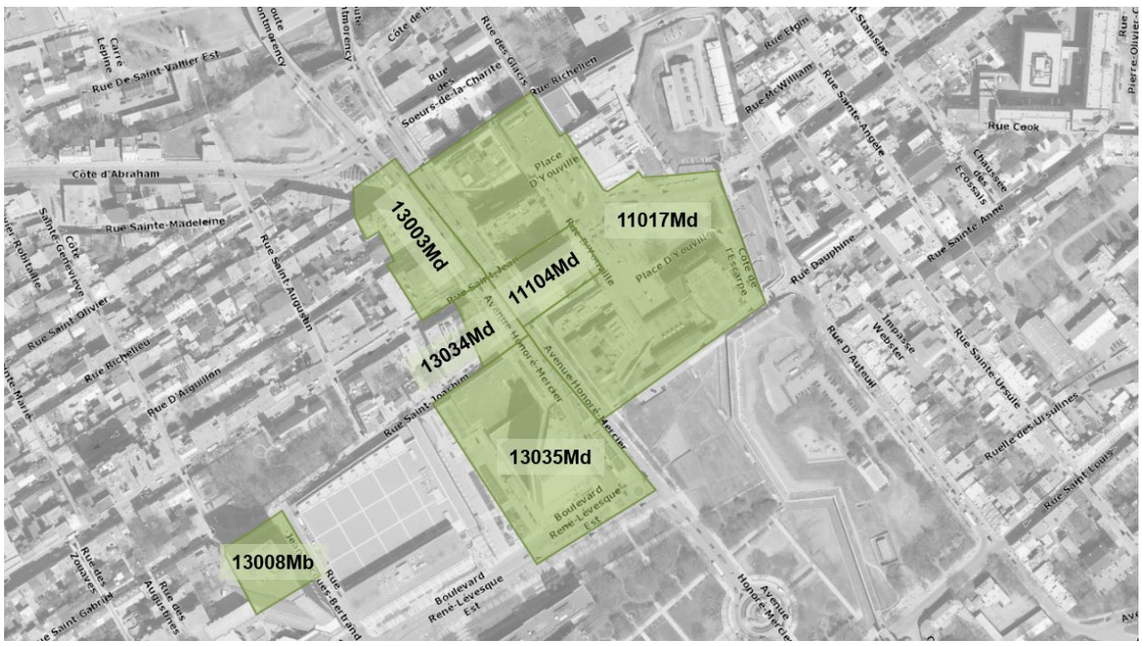
VERSION DU 2026-09-23

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

☒ Zones où le conseil de la ville a compétence (11017Md, 11104Md, 13008Mb) :

Les zones 11017Md, 11104Md, 13003Md, 13034Md et 13035Md sont situées approximativement au sud de la rue Richelieu, à l'ouest de la rue D'Auteuil, au nord du boulevard René-Lévesque Est, à l'est de la rue Saint-Augustin.

La zone 13008Mb est située approximativement au nord du boulevard René-Lévesque Est, à l'ouest de la rue Jean-Jacques-Bertrand, au sud de la rue Saint-Joachim et à l'est de la rue Antonio-Barrette.



OBJET DE LA DEMANDE

☒ Modification au plan de zonage (Annexe I)

☒ Modification à une grille de spécifications (Annexe II)

☐ Autre modification

☒ Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Dans le contexte actuel de crise du logement, la Ville souhaite encourager la création de nouveaux logements et attirer davantage de résidents dans le secteur du Vieux-Québec. Cette orientation s'inscrit dans la continuité de plusieurs documents de planification municipale, notamment le plan d'action pour améliorer la qualité de vie dans le Vieux-Québec, la Vision de l'habitation et le plan particulier d'urbanisme (PPU) pour la colline Parlementaire.

Étant donné la forte présence d'établissements d'hébergement touristique dans le quartier, il devient nécessaire d'adapter le zonage afin de mieux soutenir l'objectif de revitalisation résidentielle. Le Vieux-Québec se distingue par la diversité de ses usages et par son statut de site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Pour renforcer le dynamisme de ce milieu de vie, il est essentiel de favoriser l'arrivée de nouveaux résidents permanents ainsi que le développement de commerces et de services de

proximité. Le retrait du groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général* dans certaines zones contribuerait à atteindre ces objectifs.

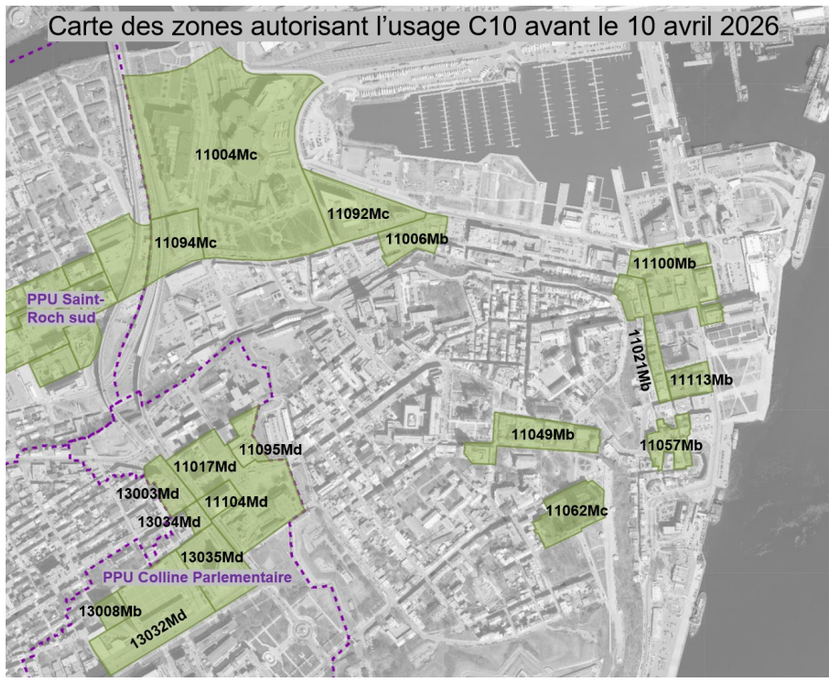
Les modifications réglementaires proposées s'inscrivent également dans la démarche amorcée à l'automne 2024 visant à revoir l'encadrement de l'hébergement touristique commercial sur l'ensemble du territoire municipal.

Les orientations générales qui guident ces modifications sont les suivantes :

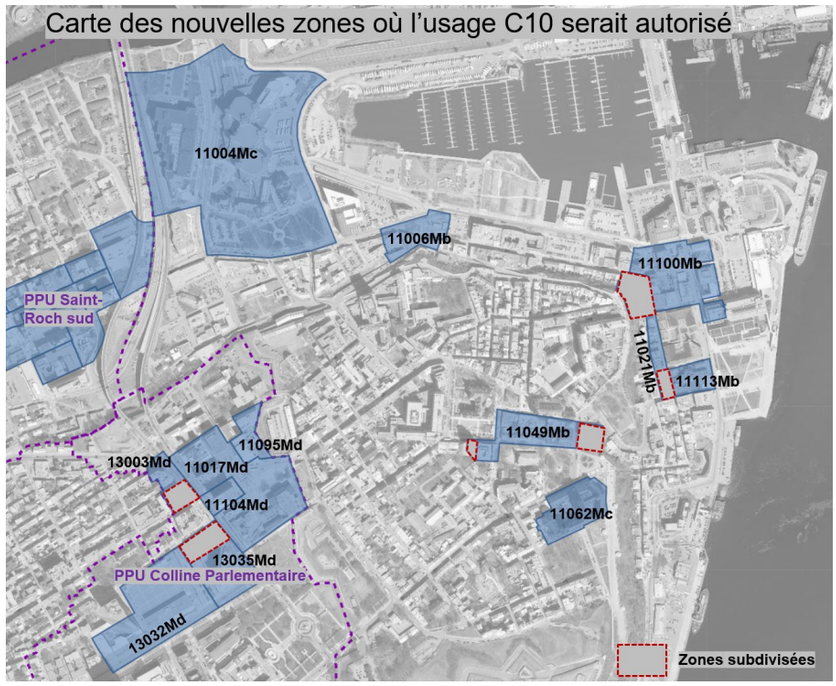
- Optimiser le potentiel de création de logements en éliminant la possibilité d'implanter de nouveaux établissements d'hébergement touristique commercial dans les secteurs offrant des occasions de développement résidentiel, telles que les terrains vacants, les stationnements extérieurs ou les édifices à bureaux;
- Ne pas rendre dérogatoires les établissements d'hébergement touristique existants et maintenir l'autorisation du groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général* dans les îlots où de tels usages sont exercés;
- Favoriser la coexistence des usages d'hébergement touristique et résidentiel dans les abords de la place D'Youville.

Les modifications réglementaires feront l'objet de plusieurs projets de règlements, puisque certaines des zones concernées se trouvent dans le secteur du PPU pour la colline Parlementaire et relèvent de la compétence du conseil de la ville, tandis que d'autres dépendent de la compétence du conseil d'arrondissement. Les premiers projets déposés viseront les zones relevant du conseil de la ville. Toutefois, les cartes ci-dessous illustrent l'ensemble des ajustements prévus pour toutes les zones visées :

Carte des zones autorisant l'usage C10 avant le 10 avril 2026



Carte des nouvelles zones où l'usage C10 serait autorisé



MODIFICATIONS PROPOSÉES À LA SUITE DES CONSULTATIONS

Dans le cadre des consultations publiques tenues du 14 septembre au 5 octobre 2026, une préoccupation a été soulevée relativement au maintien de l'autorisation de 25% d'hébergement touristique commercial dans plusieurs immeubles situés dans le secteur de la place d'Youville.

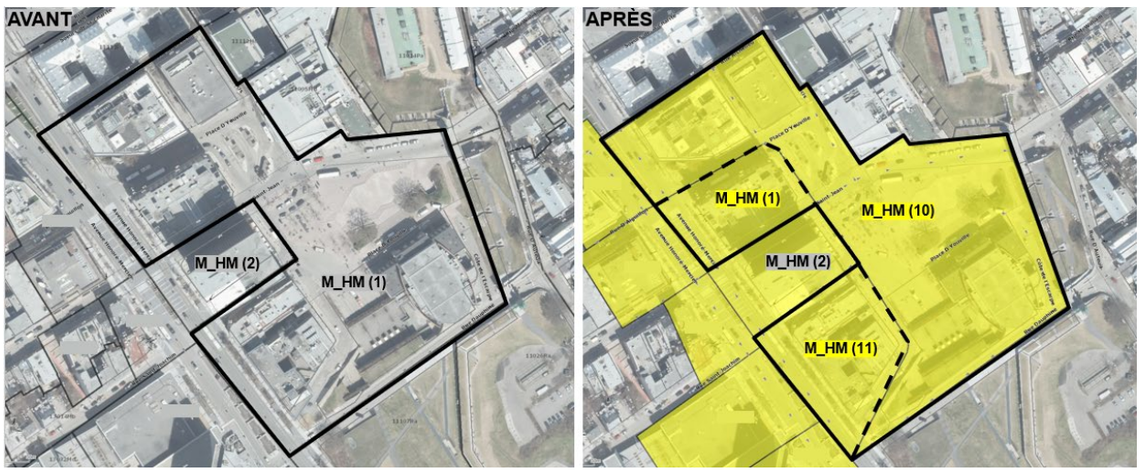
Afin de tenir compte des préoccupations soulevées, notamment par le conseil de quartier, il est proposé de retirer la possibilité d'exercer l'usage *C10 établissement d'hébergement touristique général* dans les zones projetées **11104Md** et **11116Md** (aires d'affectation détaillées **M_HM (2)** et **M_HM (10)**).

Les règlements R.V.Q. 3559 et 3560 sont modifiés en conséquence et les changements proposés sont présentés en surlignage jaune dans la section « Modifications proposées » de la présente fiche.

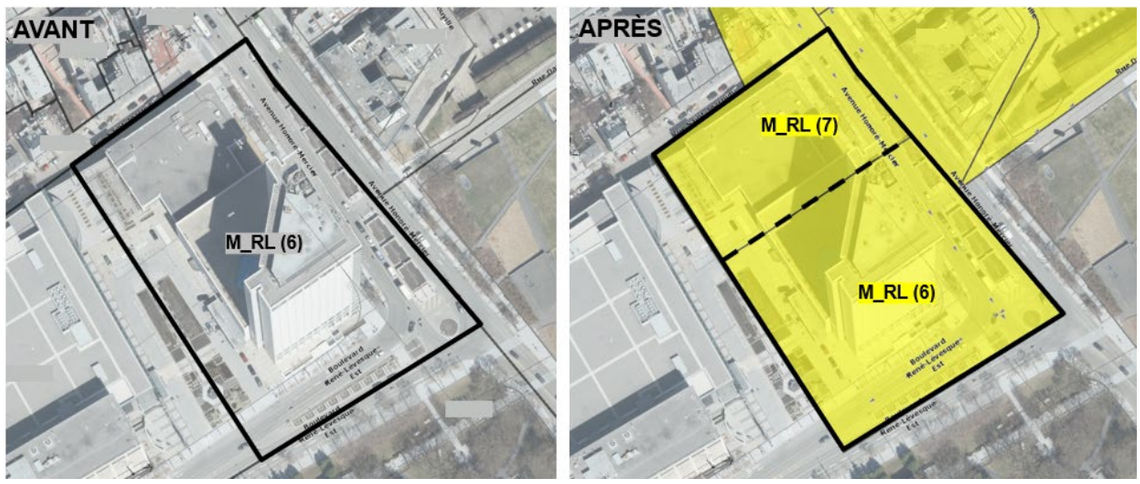
MODIFICATIONS AU PPU POUR LA COLLINE PARLEMENTAIRE (RÈGLEMENT R.V.Q. 3559)

Modifications du plan d'affectations détaillées (carte 21) :

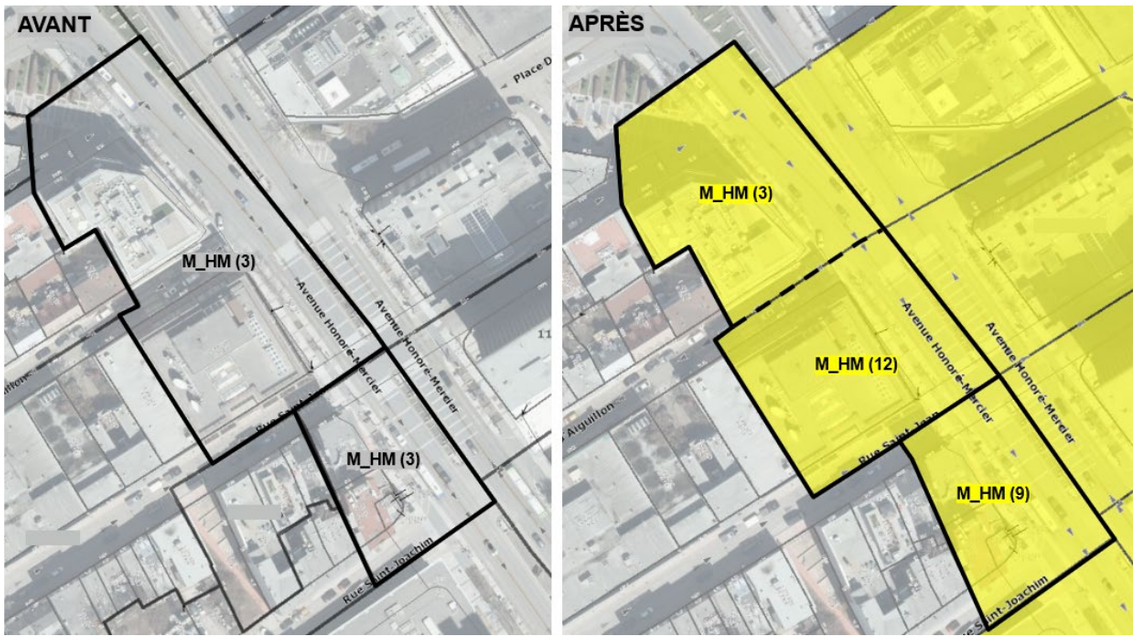
- Créer deux nouvelles aires d'affectations détaillées à même l'affectation M_HM (1) qui est réduite d'autant : M_HM (10) et M_HM (11).



- Créer une nouvelle aire d'affectation détaillée à même l'affectation M_RL (6) qui est réduite d'autant : M_RL (7).



- Créer deux nouvelles aires d'affectations détaillées à même l'affectation M_HM (3) qui est réduite d'autant : M_HM (9) et M_HM (12).



Ajustement de la carte des hauteurs maximales prescrites (carte 22) en fonction des nouvelles aires d'affectation détaillées, sans augmentation des hauteurs :

- Créer deux nouvelles aires d'affectations détaillées à même l'affectation M_HM (1) qui est réduite d'autant, sans modification des hauteurs prescrites : M_HM (10) et M_HM (11).

- Créer une nouvelle aire d'affectation détaillée à même l'affectation M_RL (6) qui est réduite d'autant, sans modification des hauteurs prescrites : M_RL (7).

- Créer deux nouvelles aires d'affectations détaillées à même l'affectation M_HM (3) qui est réduite d'autant, sans modification des hauteurs prescrites : M_HM (9) et M_HM (12).

Modifications de la légende des abréviations du Tableau 1 de l'Annexe 1 sur les dispositions normatives au plan d'affectation des sols détaillé par aire d'affectation

- Ajouter – la note suivante dans la section « Localisation des usages » : « Note 18 : Une unité d'hébergement d'un usage de la classe *Commerce d'hébergement touristique* n'est autorisée qu'à un étage situé au-dessus du rez-de-chaussée ».

- Ajouter – la note suivante dans la section « Norme de contingentement et usages contingentés » : « Note 19 : Un maximum de 25 % du nombre d'étages d'un bâtiment principal peut être occupé par un usage de la classe *Commerce d'hébergement touristique* ».

- Ajouter – la note suivante dans la section « Autres normes » : « Note 20 : Les usages des classes *Commerce d'hébergement touristique et Habitation* ne peuvent être exercés sur un même étage ».

Création de la nouvelle aire d'affectation détaillée M_HM (11) au tableau 1 de l'Annexe 1 sur le modèle de l'affectation M_HM (1)

Création de la nouvelle aire d'affectation détaillée M_HM (10) au tableau 1 de l'Annexe 1 sur le modèle de l'affectation M_HM (1) avec la modification suivante :

- ~~Ajouter – les nouvelles notes 18, 19 et 20.~~
- Retirer – le groupe *C10 Établissement d'hébergement touristique général* des groupes d'usages autorisés.

Modification aux dispositions de l'affectation détaillée M_HM (2) :

- ~~Ajouter – les nouvelles notes 18, 19 et 20.~~
- Retirer – le groupe *C10 Établissement d'hébergement touristique général* des groupes d'usages autorisés.

Création de la nouvelle aire d'affectation détaillée M_RL (7) au tableau 1 de l'Annexe 1 sur le modèle de l'affectation M_RL (6) avec la modification suivante :

- Retirer – le groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général*.

Création de la nouvelle aire d'affectation détaillée M_HM (12) au tableau 1 de l'Annexe 1 sur le modèle de l'affectation M_HM (3) avec la modification suivante :

- Retirer – le groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général.*

Création de la nouvelle aire d'affectation détaillée M_HM (9) au tableau 1 de l'Annexe 1 sur le modèle de l'affectation M_HM (3) avec les modifications suivantes :

- Retirer – le groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général.*
- Ajouter – la localisation des « logements protégés » à R+ (au-dessus du rez-de-chaussée).

Modification aux dispositions de l'affectation détaillée M_SJ (4) :

- Retirer – le groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général.*

MODIFICATIONS AU R.V.Q. 1400 ET AU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME EN CONCORDANCE AU PPU POUR LA COLLINE PARLEMENTAIRE (RÈGLEMENT R.V.Q. 3560) – ZONES À COMPÉTENCE DU CONSEIL DE LA VILLE

Ajouter les deux nouveaux articles suivants au Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q. 1400, et aux règlements d'arrondissement sur l'urbanisme :

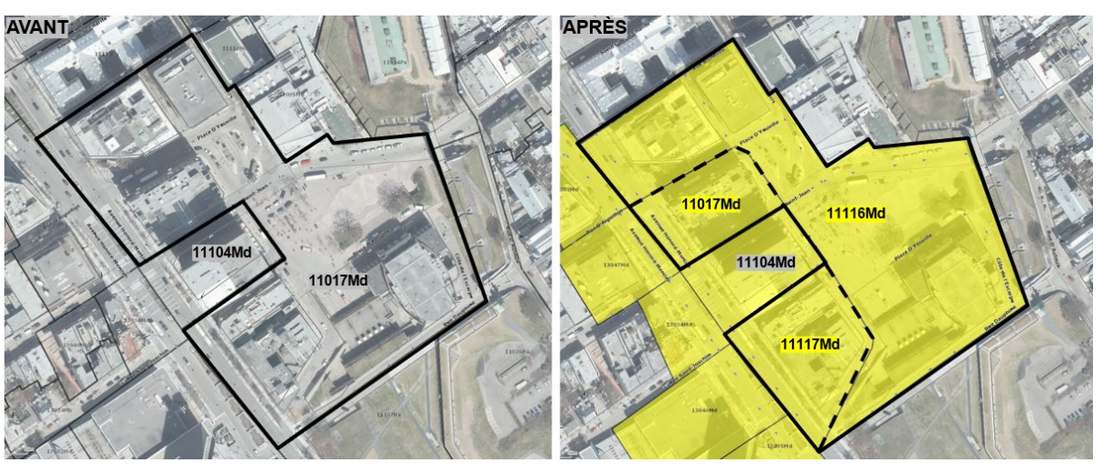
- **110.0.2.** La grille de spécifications peut indiquer que les usages de la classe *Commerce d'hébergement touristique* et ceux de la classe *Habitation* ne peuvent être exercés sur un même étage par une mention à cet effet suivie du numéro du présent article sur la ligne intitulée « Dispositions particulières » de la section intitulée « Usages autorisés ».

- **113.0.1.** La grille de spécifications peut indiquer le pourcentage minimal ou maximal du nombre d'étages d'un bâtiment principal qui peuvent être occupés par un usage par l'inscription d'une mention qui contient cette norme suivie du numéro du présent article sur la ligne intitulée « Dispositions particulières » de la section intitulée « Usages autorisés ».

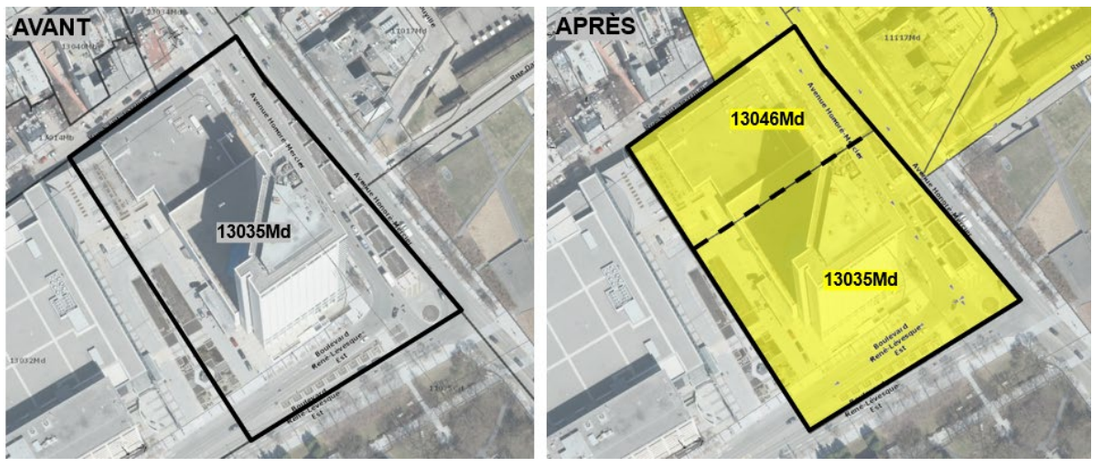
  Aux fins du calcul du pourcentage du nombre d'étages occupés par un usage visé par une norme contenue dans une mention inscrite à la grille de spécifications en vertu du premier alinéa, sont exclus les étages situés sous le plancher du rez-de-chaussée ou, lorsqu'un bâtiment possède plus d'un rez-de-chaussée, les étages situés sous le plancher du rez-de-chaussée qui donne sur la rue la plus basse.

Modifications au plan de zonage du Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme, R.C.A.1V.Q. 4 :

- Créer deux nouvelles zones à même la zone 11017Md qui est réduite d'autant : 11116Md et 11117Md.



- Créer une nouvelle zone à même la zone 13035Md qui est réduite d'autant : 13046Md.



Création de la grille de la nouvelle zone 11117Md sur le modèle de la zone 11017Md

Création de la grille de la nouvelle zone 11116Md sur le modèle de la zone 11017Md avec les modifications suivantes :

- ~~Ajouter – la note suivante : « Les usages des classes *Commerce d'hébergement touristique et Habitation* ne peuvent être exercés sur un même étage - article 110.0.2 » *note 5064.*~~

- ~~Ajouter – la note suivante : « Un maximum de 25 % du nombre d'étages d'un bâtiment principal peut être occupé par un usage de la classe *Commerce d'hébergement touristique* - article 113.0.1 » *note 5065.*~~

- ~~Ajouter – la note suivante : « Une unité d'hébergement d'un usage de la classe *Commerce d'hébergement touristique* n'est autorisée qu'à un étage situé au-dessus du rez-de-chaussée - article 114 » *note 5066.*~~

- Retirer – le groupe *C10 Établissement d'hébergement touristique général* des groupes d'usages autorisés.

Création de la grille de la nouvelle zone 13046Md sur le modèle de la zone 13035Md avec la modification suivante :

- Retirer – le groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général.*

Modifications à la grille de la zone 11104Md :

- ~~Ajouter – la note suivante : « Les usages des classes *Commerce d'hébergement touristique et Habitation* ne peuvent être exercés sur un même étage - article 110.0.2 » *note 5064.*~~

- ~~Ajouter – la note suivante : « Un maximum de 25 % du nombre d'étages d'un bâtiment principal peut être occupé par un usage de la classe *Commerce d'hébergement touristique* - article 113.0.1 » *note 5065.*~~

- ~~Ajouter – la note suivante : « Une unité d'hébergement d'un usage de la classe *Commerce d'hébergement touristique* n'est autorisée qu'à un étage situé au-dessus du rez-de-chaussée - article 114 » *note 5066.*~~

- Retirer – le groupe *C10 Établissement d'hébergement touristique général* des groupes d'usages autorisés.

Modification à la grille de la zone 13008Mb :

- Retirer – le groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général*.

VILLE DE QUÉBEC

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU

DISTRICT ÉLECTORAL DU CAP-AUX-DIAMANTS

QUARTIERS DU VIEUX-QUÉBEC–CAP-BLANC–COLLINE PARLEMENTAIRE

ZONES VISÉES : 11005Mb, 11006Mb, 11007Mb, 11021Mb, 11022Mb, 11049Mb, 11057Mb, 11064Mb, 11092Mc, 11094Mc et 11100Mb

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 4

RESPONSABLE : EMMANUEL BEL

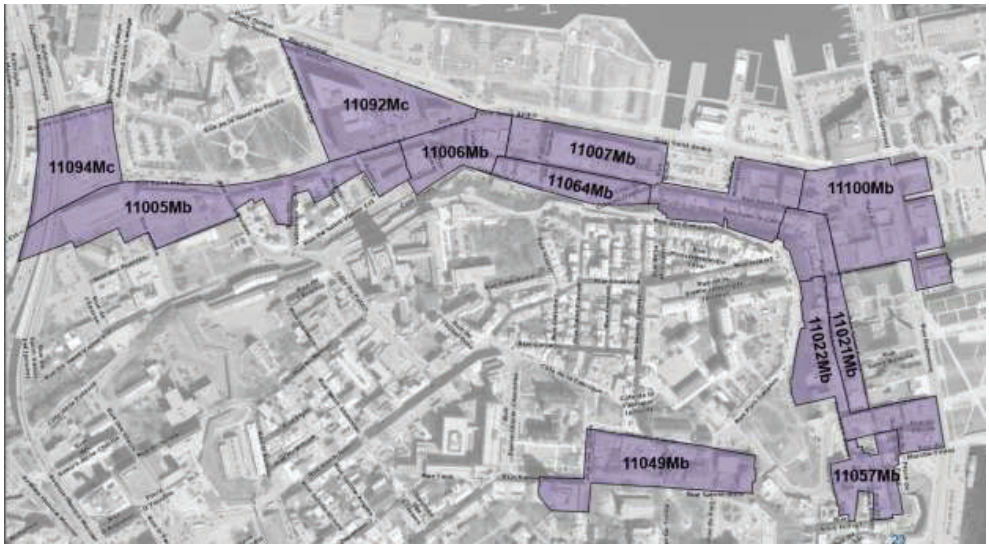
N° de dossier 2605-1467

VERSION DU 2026-10-21

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

Les zones concernées sont approximativement situées comme suit :

- Les zones 11005Mb, 11006Mb,11007Mb, 11064Mb, 11021Mb, 11022Mb, 11057Mb, 11092Mc, 11094Mc et 11100Mb au pied de la falaise, à l'est de l'autoroute Dufferin-Montmorency, au sud de la rue de la Gare-du-Palais, de la rue Saint-Paul, du pont-tunnel Joseph-Samson et du quai Saint-André, à l'ouest du fleuve Saint-Laurent et de la rue Dalhousie, et au nord de la rue Sous-le-Fort;
- La zone 11049Mb, à l'est de la rue Pierre-Olivier-Chauveau, au sud de la rue De Buade, à l'ouest de la côte de la Montagne et au nord des rues Saint-Louis et Sainte-Anne.



OBJET DE LA DEMANDE

☒ Modification au plan de zonage (Annexe I)

☒ Modification à une grille de spécifications (Annexe II)

☐ Autre modification

☒ Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Hébergement touristique

Dans le contexte actuel de crise du logement, la Ville souhaite encourager la création de nouveaux logements et attirer davantage de résidents dans le secteur du Vieux-Québec. Cette orientation s'inscrit dans la continuité de plusieurs documents de planification municipale, notamment le plan d'action pour améliorer la qualité de vie dans le Vieux-Québec, la Vision de l'habitation et le Plan particulier d'urbanisme (PPU) pour la colline Parlementaire.

Étant donné la forte présence d'établissements d'hébergement touristique dans le quartier, il devient nécessaire d'adapter le zonage afin de mieux soutenir l'objectif de revitalisation résidentielle. Le Vieux-Québec se distingue par la diversité de ses usages et par son statut de site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Pour renforcer le dynamisme de ce milieu de vie, il est essentiel de favoriser l'arrivée de

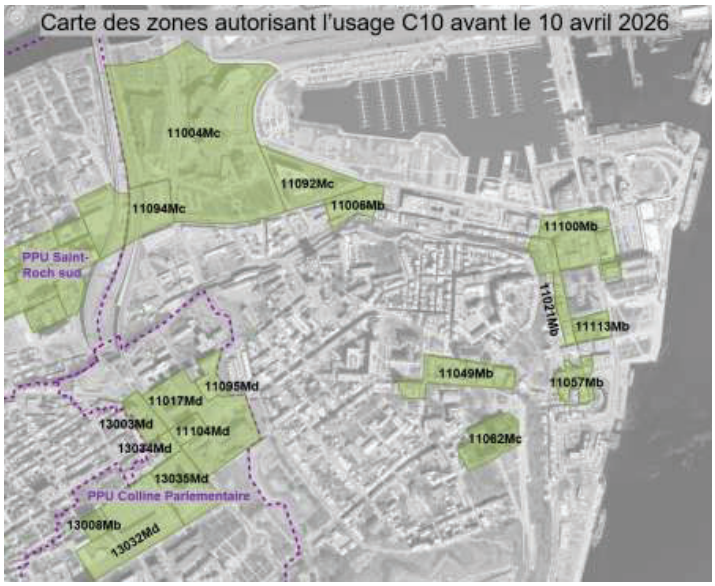
nouveaux résidents permanents ainsi que le développement de commerces et de services de proximité. Le retrait du groupe d'usages ***C10 Établissement d'hébergement touristique général*** dans certaines zones contribuerait à atteindre ces objectifs.

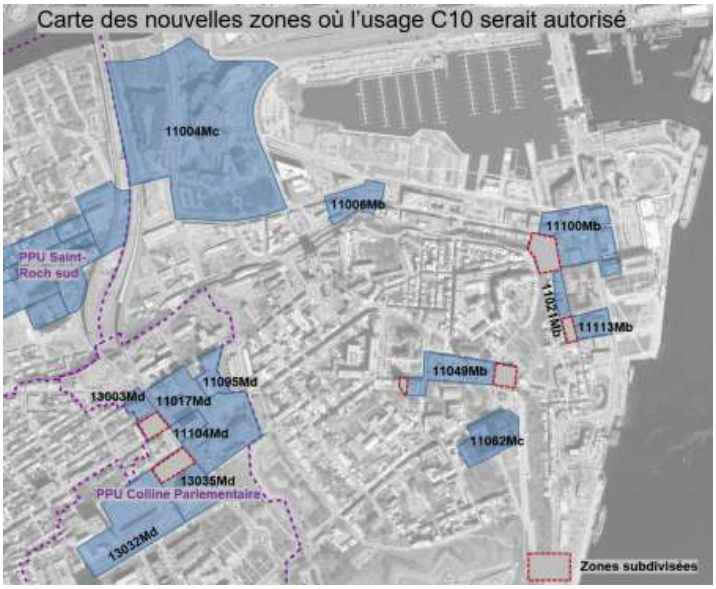
Les modifications réglementaires proposées s'inscrivent également dans la démarche amorcée à l'automne 2024 visant à revoir l'encadrement de l'hébergement touristique commercial sur l'ensemble du territoire municipal.

Les orientations générales qui guident ces modifications sont les suivantes :

- Optimiser le potentiel de création de logements en éliminant la possibilité d'implanter de nouveaux établissements d'hébergement touristique commercial dans les secteurs qui offrent des occasions de développement résidentiel, comme les terrains vacants, les stationnements extérieurs ou les édifices à bureaux;
- Ne pas rendre dérogatoires les établissements d'hébergement touristique existants et maintenir l'autorisation du groupe d'usages *C10 Établissement d'hébergement touristique général* dans les îlots où de tels usages sont exercés;
- Favoriser la coexistence des usages d'hébergement touristique et résidentiel dans les abords de la place D'Youville.

Les modifications réglementaires feront l'objet de plusieurs projets de règlements, puisque certaines des zones concernées se trouvent dans le secteur du PPU pour la colline Parlementaire et relèvent de la compétence du conseil de la ville, tandis que d'autres dépendent de la compétence du conseil d'arrondissement. Les cartes ci-dessous illustrent l'ensemble des ajustements prévus pour toutes les zones visées.





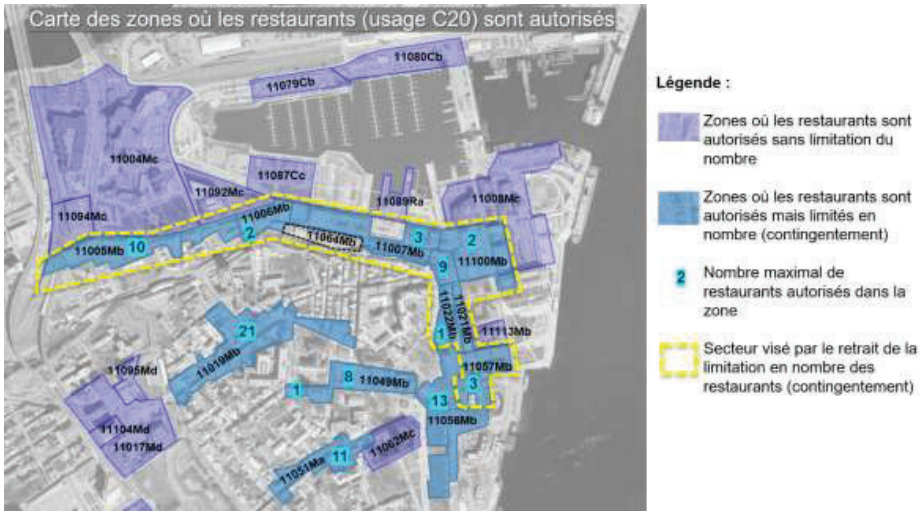
Restaurants

Dans un second temps, il est proposé de réviser les règles de limitation du nombre de restaurants dans le secteur du Vieux-Port, communément appelées contingentement.

Le contingentement vise à encadrer le nombre ou la concentration de restaurants dans un secteur donné. Bien qu'il puisse répondre à certains objectifs d'aménagement, ce mécanisme peut également freiner la concurrence, réduire la diversité de l'offre commerciale et limiter les possibilités d'implantation pour de nouveaux entrepreneurs. À plus long terme, il peut nuire à la vitalité économique d'un secteur en restreignant sa capacité à s'adapter à l'évolution du marché et des habitudes de consommation.

Dans ce contexte, il est proposé de retirer le contingentement applicable au groupe d'usages ***C20 restaurant*** dans le secteur du Vieux-Port. Cette orientation pourrait également être envisagée ultérieurement dans d'autres secteurs du territoire.

La carte ci-dessous illustre les zones visées par le retrait de la limitation en nombre des restaurants.



Finalement, il est proposé d'autoriser le groupe d'usages *C20 restaurant* dans la zone 11064Mb, qui comprend plusieurs propriétés ayant front sur la rue Saint-Paul. Cette modification vise notamment à permettre la réalisation de projets de restauration dans cette zone, dont l'un est actuellement en activité et l'autre en cours de développement.

Cette zone est située entre les zones 11006Mb et 11007Mb, où l'usage restaurant est déjà autorisé. L'ajout du groupe d'usages C20 dans la zone 11064Mb permettrait ainsi d'assurer une continuité réglementaire le long de la rue Saint-Paul et de consolider l'offre de restauration existante dans ce secteur.

Cette modification contribuerait également à renforcer le dynamisme commercial de la rue Saint-Paul en favorisant une plus grande diversité d'établissements et en soutenant l'animation du domaine public. Considérant la vocation commerciale du secteur, l'autorisation des restaurants s'avère cohérente avec le milieu d'insertion ainsi qu'avec les usages déjà autorisés et exercés à proximité. Elle s'inscrit par ailleurs dans la continuité de la révision des règles de contingentement des restaurants, laquelle vise à accroître la vitalité, l'attractivité et la capacité d'adaptation du Vieux-Port aux besoins évolutifs de sa clientèle et des entreprises.

MODIFICATION AVANT ADOPTION

Le règlement est modifié avant son adoption à la suite du dépôt d'une demande visant à soumettre les dispositions relatives à la zone 11092Mc à l'approbation de certaines personnes habiles à voter.

Conséquemment, il est proposé de modifier le Règlement R.C.A.1V.Q. 577 avant son adoption en retirant les modifications prévues à la zone 11092Mc, soit le retrait des usages du groupe *C10 établissement d'hébergement touristique général* et de la norme particulière de cohabitation avec d'autres usages.

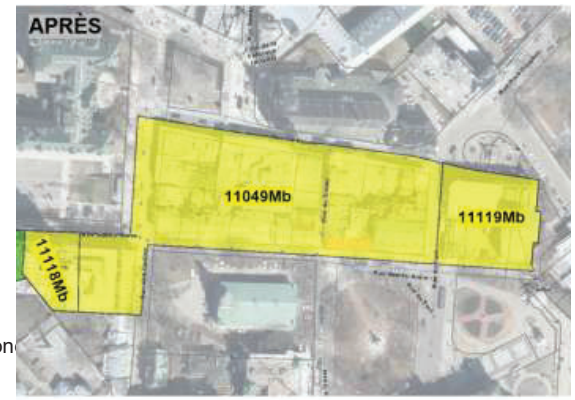
Ces changements proposés sont identifiés en surlignage jaune dans la section « Modifications proposées » de la présente fiche.

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME (RÈGLEMENT R.C.A.1V.Q. 577)

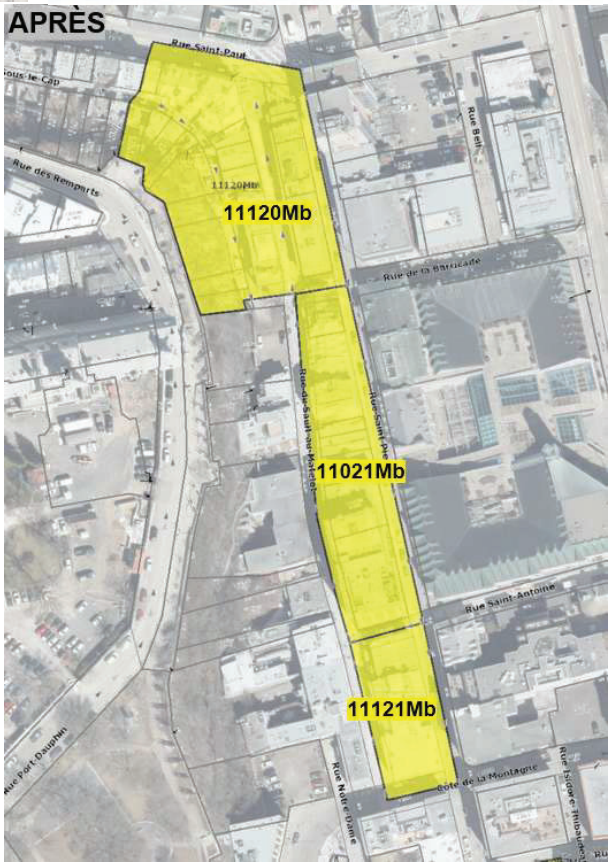
Modifications au plan de zonage :

- Créer deux nouvelles zones à même la zone 11049Mb qui est réduite d'autant : 11118Md et 11119Md.









Création de la grille de la nouvelle zone 11120Mb sur le modèle de la zone 11021Mb avec les modifications suivantes :

- Retirer – le groupe d'usages *C10 établissement d'hébergement touristique général*.
- Retirer – la mention « Un usage de la classe *Commerce d'hébergement touristique* ne peut être exercé dans un bâtiment où est exercé un usage de la classe *Habitation* – article 110.0.1 ».
- Retirer – la norme de contingentement des usages du groupe *C20 restaurant*.
- Retirer – la note « Un restaurant est associé à un usage du groupe *C3 lieu de rassemblement* – article 210 ».

Création de la grille de la nouvelle zone 11121Mb sur le modèle de la zone 11021Mb avec les modifications suivantes :

- Retirer – le groupe d'usages *C10 établissement d'hébergement touristique général*.
- Retirer – la mention « Un usage de la classe *Commerce d'hébergement touristique* ne peut être exercé dans un bâtiment où est exercé un usage de la classe *Habitation* – article 110.0.1 ».

- Retirer – les normes de contingentement liées au groupe *C20 restaurant*.
- Retirer – la note « Un restaurant est associé à un usage du groupe *C3 lieu de rassemblement* – article 210 ».

Création de la grille de la nouvelle zone 11118Mb sur le modèle de la zone 11049Mb avec les modifications suivantes :

- Retirer – le groupe d'usages *C10 établissement d'hébergement touristique général*.
- Retirer – la mention « Un usage de la classe *Commerce d'hébergement touristique* ne peut être exercé dans un bâtiment où est exercé un usage de la classe *Habitation* – article 110.0.1 ».
- Retirer – les groupes d'usages *C20 restaurant* et *C21 débit d'alcool*.
- Retirer – les normes de contingentement liées aux groupes *C20 restaurant* et *C21 débit d'alcool*.
- Retirer – les normes d'usage associées suivantes : « Un bar est associé à un restaurant – article 221 », « Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant – article 225 ».

Création de la grille de la nouvelle zone 11119Mb sur le modèle de la zone 11049Mb avec les modifications suivantes :

- Retirer – le groupe d'usages *C10 établissement d'hébergement touristique général*.
- Retirer – la mention « Un usage de la classe *Commerce d'hébergement touristique* ne peut être exercé dans un bâtiment où est exercé un usage de la classe *Habitation* – article 110.0.1 ».
- Retirer – le groupe d'usages C21 débit d'alcool.
- Modifier – la norme de contingentement des usages du groupe *C20 restaurant* de 8 à 1.
- Retirer – la norme de contingentement des usages du groupe *C21 débit d'alcool*.

Modification à la grille de la zone 11005Mb :

- Retirer – la norme de contingentement des usages du groupe *C20 restaurant*.
- Retirer – la note « Un restaurant est associé à un usage du groupe *C3 lieu de rassemblement* – article 210 ».

Modification à la grille de la zone 11006Mb :

- Retirer – la norme de contingentement des usages du groupe *C20 restaurant*.
- Retirer – la note « Un restaurant est associé à un usage du groupe *C3 lieu de rassemblement* – article 210 ».

Modification à la grille de la zone 11007Mb :

- Retirer – la superficie maximale de plancher de l'aire de consommation pour un usage du groupe *C20 restaurant.*
- Retirer – la norme de contingentement des usages du groupe *C20 restaurant.*
- Retirer – la note « Un restaurant est associé à un usage de la classe *Publique* – article 237 ».
- Retirer – la note « Un restaurant est associé à un usage du groupe *C3 lieu de rassemblement* – article 210 ».

Modification à la grille de la zone 11021Mb :

- Retirer – la norme de contingentement des usages du groupe *C20 restaurant*.
- Retirer – la note « Un restaurant est associé à un usage du groupe *C3 lieu de rassemblement* – article 210 ».

Modification à la grille de la zone 11022Mb :

- Retirer – la norme de contingentement des usages du groupe *C20 restaurant.*
- Retirer – la note « Un restaurant est associé à un usage du groupe *C3 lieu de rassemblement* – article 210 ».
- Retirer – la note « Un restaurant est associé à un usage de la classe *Publique* – article 237 ».
- Retirer – la superficie maximale de plancher de l'aire de consommation pour un usage du groupe *C20 restaurant*.
-

Modification à la grille de la zone 11049Mb :

- Modifier – la norme de contingentement des usages du groupe *C20 restaurant* de 8 à 7.

Modifications à la grille de la zone 11057Mb :

- Retirer – le groupe d'usages *C10 établissement d'hébergement touristique général*.
- Retirer – la mention « Un usage de la classe *Commerce d'hébergement touristique* ne peut être exercé dans un bâtiment où est exercé un usage de la classe *Habitation* – article 110.0.1 ».
- Retirer – la norme de contingentement des usages du groupe *C20 restaurant.*

Modification à la grille de la zone 11064Mb :

- Ajouter – un usage du groupe *C20 restaurant* aux usages autorisés.
- Ajouter – la localisation au rez-de-chaussée (R) pour un usage du groupe *C20 restaurant*.
- Retirer – la note « Un restaurant est associé à un usage de la classe *Publique* – article 237 ».
- Retirer – la note « Un restaurant est associé à un usage du groupe *C3 lieu de rassemblement* – article 210 ».

~~**Modifications à la grille de la zone 11092Mc :**~~

- ~~Retirer – le groupe d'usages *C10 établissement d'hébergement touristique général.*~~
- ~~Retirer – la mention « Un usage de la classe *Commerce d'hébergement touristique* ne peut être exercé dans un bâtiment où est exercé un usage de la classe *Habitation* – article 110.0.1 ».~~

Modifications à la grille de la zone 11094Mc :

- Retirer – le groupe d'usages *C10 établissement d'hébergement touristique général*.
- Retirer – le groupe d'usages *C12 auberge de jeunesse*.
- Retirer – la mention « Un usage de la classe *Commerce d'hébergement touristique* ne peut être exercé dans un bâtiment où est exercé un usage de la classe *Habitation* – article 110.0.1 ».
-

Modification à la grille de la zone 11100Mb :

- Retirer – la norme de contingentement des usages du groupe *C20 restaurant.*
- Retirer – la note « Un restaurant est associé à un usage du groupe *C3 lieu de rassemblement* – article 210 ».