

Hébergement touristique commercial - Quartier du Vieux-Limoilou

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

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Limoilou

Date et heure

17 juin 2026, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Jean-Guy-Drolet, 16, rue Royal-Roussillon

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation de la personne-ressource;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation 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;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par les professionnels de la Ville;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du : Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

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

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

Description du projet et principales modifications

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

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

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

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

Principales modifications réglementaires

La Ville propose :

- De retirer l'autorisation de l'hébergement touristique commercial (C10) et des auberges de jeunesse (C12) dans plusieurs zones du quartier, notamment le long du chemin de la Canardière et dans certains secteurs résidentiels;
- De recentrer ces usages vers la 3e Avenue, principal axe commercial du quartier;
- De renforcer, dans ces secteurs, la protection des logements existants :
 - En limitant la conversion de logements aux étages;
 - En interdisant l'hébergement touristique au rez-de-chaussée pour favoriser les commerces.

- D'ajuster certaines règles pour soutenir la vitalité commerciale, notamment en permettant l'implantation d'une clinique dentaire au rez-de-chaussée du 801, 3e Avenue.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

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

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Pieter Agneessens, président
- Loïc Arias, vice-président
- Martin Claveau, trésorier
- Laure Rigaud-Minet, secrétaire
- Aude Seppey, administratrice
- Colette Harvey, administratrice
- Camille Poirier-Ouellet, administratrice
- Michel Després, administrateur
- Pascal Marier-Dionne, administrateur
- Nancy Desharnais, administratrice

Membre du conseil municipal

- Raymond Poirier, conseiller municipal du district électoral de Limoilou et membre du comité exécutif

Personnes-ressources de la Ville

- Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire
- Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire

Animation de la rencontre

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

Participation du public

En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 22 personnes assistent à la rencontre dont 14 en ligne.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier du Vieux-Limoilou recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 19204Mb, 19209Mc, 19214Mb, 19215Mb, 19216Mb et 19230Cb, R.C.A. 1V.Q. 567.*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	5	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	1	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	4	
TOTAL	10	

Commentaires et questions du public

Intervention 1 : un résident de la 8e Rue, voisin immédiat d'un établissement d'hébergement touristique de type Airbnb, se dit très heureux que la Ville décide d'encadrer davantage ce mode d'hébergement.

Bien qu'il reconnaisse les retombées positives associées à la présence de touristes pour les commerces du quartier, il dit subir, chaque semaine, les inconvénients liés à ce type d'usage. Parmi les nuisances mentionnées figurent les problèmes de propreté, le stationnement illégal et le bruit, qu'il considère comme la nuisance la plus importante. Il a même dû insonoriser son logement à grands frais afin d'améliorer sa qualité de vie et mieux dormir.

Selon lui, cette problématique est particulièrement préoccupante à Limoilou, où une grande proportion du parc immobilier est composée d'immeubles construits dans les années 1940, qui sont peu ou pas insonorisés. Il dénonce la fonction d'hôtel dans ces bâtiments, dont les murs sont comme des murs en carton et donc difficilement compatibles avec la quiétude recherchée par les résidents.

Il se désole que l'usage du Airbnb bénéficie de droits acquis sur sa rue, ce qui signifie qu'il devra continuer à composer avec cette réalité.

Il propose à la Ville d'obliger les exploitants d'hébergements touristiques à insonoriser leurs logements et de mettre en place un programme d'aide financière pour les propriétaires ou locataires dont le logement est adjacent à un hébergement touristique. Il souhaiterait que cette aide soit accordée de façon rétroactive.

Il se dit en faveur de l'implantation d'une clinique dentaire sur la 3e Avenue.

Il demande des précisions sur la modification des zones 19214Mb et 19216Mb et ce que cela implique pour la conservation des logements au 2^e étage.

Réponse de la Ville : *En fait, la Ville vient identifier à quels étages les usages sont autorisés. Donc oui, l'hébergement touristique demeure autorisé dans les étages supérieurs. En revanche, les logements situés au-dessus du rez-de-chaussée bénéficient d'une protection : ils ne peuvent pas être convertis en établissements d'hébergement touristique. Cette mesure vise à préserver le parc de logements résidentiels existant.*

Intervention 2 : une résidente voisine du parc Rolland-Asselin demande des précisions sur la zone 19214 Mb. Elle souligne que le parc Rolland-Asselin est le résultat d'une initiative citoyenne ayant permis la collectivisation et la mise en valeur de cet espace. Ce parc est fréquenté par des enfants de 0-5 ans. Pour elle, cela devrait être un endroit magnifique pour avoir des familles et une communauté riche, tissée serrée. Or, la présence d'hébergements touristiques de type Airbnb à proximité nuit à cet objectif et n'apporte rien au tissu social du secteur. De plus, elle dénonce l'augmentation de la circulation automobile et les nuisances sonores associées aux allées et venues des touristes. Elle dit cet usage incompatible avec le caractère familial et sécuritaire du secteur et la quiétude des lieux.

Elle trouve dommage pour son voisinage et sa communauté que des logements qui sont prisés par des familles n'enrichissent que quelques propriétaires. Elle trouve que le jeu n'en vaut pas la chandelle. C'est pourquoi elle se dit favorable à toute mesure visant à limiter dès maintenant l'implantation et l'exploitation d'hébergements touristiques et remet en question la nécessité du maintien des droits acquis associés à cet usage. Elle propose de revoir ou d'abolir cet usage afin d'offrir une meilleure protection aux résidents. À son avis, il n'existe pas de droit à exercer une activité d'hébergement commercial dans des logements résidentiels et donc, la réglementation devrait être resserrée au maximum afin de réduire les nuisances subies par les résidents.

Enfin, elle souligne que, même si la 3e Avenue constitue un secteur à vocation mixte, le quartier demeure avant tout résidentiel.

Réponse de la Ville : *Pour les zones 192014Mb et 19216Mb, le C10 n'est pas autorisé. On vient simplement corriger une coquille liée à l'écriture de la norme de «logement protégé» dans la grille.*

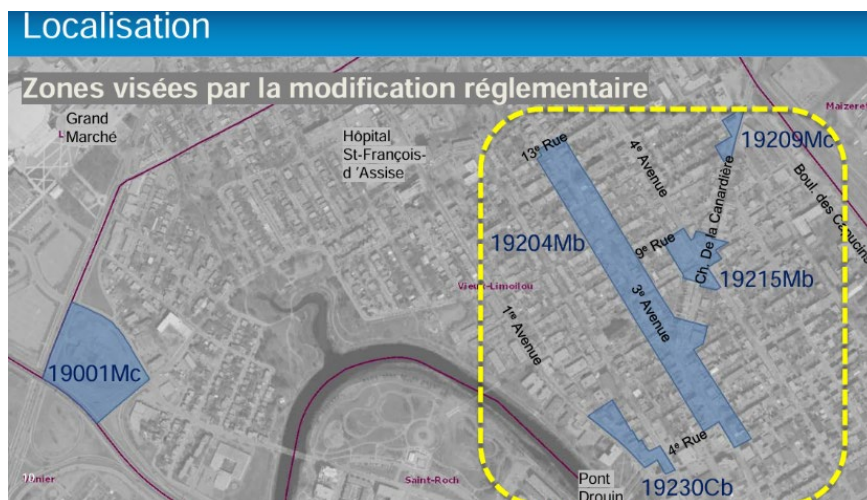
Pour les droits acquis, la Ville ne peut pas agir de façon rétroactive sur un usage exercé légalement. Ainsi, lorsqu'un propriétaire a obtenu les autorisations requises pour

exploiter un établissement d'hébergement touristique conformément à la réglementation en vigueur au moment de son autorisation, la Ville ne peut pas lui retirer ce droit par la suite, même si cet usage devient ultérieurement interdit dans le secteur concerné. Par conséquent, advenant la vente de l'immeuble, le nouveau propriétaire peut poursuivre l'exploitation de l'usage bénéficiant de ce droit acquis.

Intervention 3 : une résidente voisine du parc Rolland-Asselin demande si le permis autorisant l'exploitation d'un établissement d'hébergement touristique est accordé de façon permanente ou s'il doit être renouvelé périodiquement.

Réponse de la Ville : *Il est précisé que, du point de vue du zonage, le permis accordé bénéficie d'un caractère permanent. Il n'existe pas de mécanisme de renouvellement ou de réévaluation périodique. Ainsi, lorsqu'un usage d'hébergement touristique est exercé légalement et bénéficie d'un droit acquis, ce droit peut être maintenu dans le temps, même si la réglementation est modifiée par la suite.*

Intervention 4 : un résident, vice-président de la Société de développement commercial 3e Avenue Limoilou (SDC) et exploitant d'un établissement touristique, fait remarquer qu'il n'y a que 10 unités d'hébergements touristiques sur la 3e Avenue. Il demande d'afficher la carte localisation avec la zone 19001Mc.



Il trouve particulier que la Ville propose de mettre un frein à l'usage C10 dans les zones situées à droite de la carte pour favoriser la zone 19001Mc. Selon lui, cette approche y favorise le développement d'une offre hôtelière où cet usage demeure permis. Selon lui, la Ville devrait plutôt profiter de cet espace pour encourager la création de logements à prix modique. L'implantation de nouveaux logements serait agréable en plus d'amener de la vitalité au grand marché tout près.

Intervention 5 : une résidente voisine du parc Rolland-Asselin demande si un hôtel est prévu dans la zone 19001Mc? Elle s'interroge sur la cohérence de la modification réglementaire proposée où d'une part, la Ville limite l'usage C10 pour préserver les logements existants, mais de l'autre permet au terrain de la zone 19001Mc d'accueillir un établissement hôtelier au lieu d'y obliger la construction de nouveaux logements.

Réponse de la Ville : *Le terrain concerné appartient à un propriétaire privé qui pourrait avoir des projets pour son immeuble ou son terrain. Toutefois, tant qu'aucune demande officielle ni aucun permis n'ont été déposés, la Ville ne peut pas se prononcer sur la nature du projet envisagé ni sur son état d'avancement.*

Afin de garder un certain équilibre entre les logements et l'hébergement touristique, la Ville a décidé de maintenir le C10 dans la zone 19001Mc qui est entourée de bretelles d'autoroutes et de limiter le C10 dans le quartier historique de Limoilou, tout en le permettant dans la zone mixte de la 3e Avenue.

L'idée est d'autoriser le développement d'unités d'hébergement touristique dans le quartier pour que les touristes puissent y loger, tout en protégeant les logements.

Intervention 6 : un exploitant d'un établissement touristique et vice-président de la Société de développement commercial 3e Avenue Limoilou (SDC) se demande pourquoi les personnes qui déposent aujourd'hui une demande de permis pour un usage C10 se font répondre par la Ville qu'il est trop tard pour obtenir cette autorisation. Il s'interroge également sur le fait que la Ville n'informe pas les citoyens en amont lorsqu'une modification de zonage est envisagée.

Selon lui, un mécanisme de préavis ou une période tampon devrait être mis en place en amont du dépôt d'un projet de modification réglementaire afin que les citoyens soient informés à l'avance. Il connaît des personnes qui ont acheté des immeubles sur la 3e Avenue pour faire de l'hébergement touristique et qui se retrouvent devant le fait accompli.

Réponse de la Ville : *Il est expliqué que lorsqu'un projet de modification réglementaire est amorcé et voté au conseil d'arrondissement, cela a pour effet de geler la délivrance de nouveaux permis pour les usages visés. Cette mesure vise à éviter qu'un grand nombre de demandes soient déposées avant l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation, ce qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs poursuivis par la modification.*

Il est précisé que, sans cet effet de gel, de nombreux permis pourraient être délivrés pendant le processus de consultation et d'adoption réglementaire, alors même que la Ville cherche à restreindre ou à interdire cet usage. Le gel permet donc de préserver le statu quo le temps que les consultations se tiennent et que le règlement soit adopté.

La conseillère en consultation publique rappelle que le règlement proposé n'a pas encore été adopté et fait présentement l'objet d'une consultation publique. En plus de la séance de consultation, une consultation écrite suivra pour recueillir les opinions des citoyens sur le projet avant qu'une décision finale soit prise par les conseillers municipaux.

Intervention 7 : un propriétaire concerné par la nouvelle réglementation dans le secteur de la Canardière indique avoir récemment investi dans deux logements. Il explique avoir déposé une demande de permis la semaine précédente et avoir alors appris qu'un gel s'appliquait désormais aux nouvelles demandes. Premièrement, il demande si la Ville a réalisé une étude concernant les pertes de valeur avant de proposer cette modification réglementaire, deuxièmement, si les droits acquis sont bel et bien transférables à la vente d'un immeuble et, troisièmement, combien de logements vont être libérés ou protégés avec ce nouveau règlement?

Réponse de la Ville : lorsqu'elle procède à une modification du zonage, la Ville n'effectue pas d'analyse de la valeur de chacune des propriétés visées par les changements réglementaires. Aucune évaluation ponctuelle des impacts sur la valeur des immeubles concernés n'est donc réalisée dans le cadre de ce type de démarche.

Concernant les droits acquis, il est rappelé que ceux-ci sont rattachés à l'immeuble plutôt qu'au propriétaire. Ainsi, lorsqu'un immeuble bénéficie d'un droit acquis pour un usage donné, ce droit peut être transmis à un nouveau propriétaire lors d'une vente. Le droit acquis demeure valide tant qu'il n'y a pas cessation de l'usage.

Avec le règlement proposé, 128 nouveaux logements seront protégés sur la 3e Avenue.

Intervention 8 : un propriétaire concerné par la nouvelle réglementation dans le secteur de la Canardière veut des précisions quant à la portée réelle de la mesure de protection des logements. Il souligne que la Ville dit vouloir protéger 128 nouveaux logements, or, il demande combien d'entre eux pourrait être convertis en hébergement touristique en fonction du nombre limite d'unités par immeuble. Il souhaite savoir si le projet protégera l'ensemble des 128 logements identifiés ou seulement 12 logements.

Réponse de la Ville : La réglementation actuelle protège déjà les logements situés à partir du 3e étage. Les 128 logements mentionnés correspondent à des logements existants situés au 2e étage le long de la 3e Avenue. En vertu du projet de modification réglementaire, ces logements ne pourraient plus être convertis en hébergement touristique de type Airbnb. Le projet vise donc à préserver 128 logements actuellement disponibles à des fins résidentielles.

Intervention 9 : un propriétaire concerné par la nouvelle réglementation dans le secteur de la Canardière conteste le nombre de 128 logements avancé par la Ville. Il fait valoir que, si le nombre maximal d'unités autorisées par immeuble est limité à 5 et qu'aucun des immeubles ne dépasse 5, il s'avère alors que le total est de 25 logements puisque les 128 font partie de 7 immeubles. À son avis, le chiffre le nombre de logements réellement protégés n'est pas bon. Selon lui, ce projet de modification réglementaire va créer une perte de valeur pour certains immeubles et nuire aux gens d'affaires du secteur, alors que le nombre de logements protégés est plutôt de 10.

Il se demande si une analyse a été réalisée pour évaluer les effets potentiels sur la valeur des propriétés ainsi que sur l'activité économique du secteur. À son avis, ces dimensions semblent avoir été peu considérées dans l'élaboration du projet.

Intervention 10 : une résidente demeurant près de la 13e Rue demande les raisons justifiant que les modifications réglementaires proposées s'arrêtent à l'intersection de la 13e Rue et de la 3e Avenue. Elle observe la présence de plusieurs établissements d'hébergement touristique de type Airbnb situés sur la 3e Avenue entre la 13e Rue et la 18e Rue et demande ce qu'il adviendra d'eux.

Aussi, elle souligne l'importance de ne pas favoriser la conversion de tous les logements situés au rez-de-chaussée en locaux commerciaux. Elle rappelle que ces logements jouent un rôle essentiel pour certaines personnes ayant des limitations physiques.

Réponse de la Ville : *En effet, le tronçon situé au nord de la zone 19204Mb n'est pas visé par les modifications réglementaires proposées, puisque l'usage d'hébergement touristique n'y est déjà pas autorisé. Ainsi, au nord de la 13e Rue, aucune modification n'est nécessaire.*

Il est possible que l'hébergement touristique soit exercé de façon illégale à cet endroit. Il invite la citoyenne à effectuer un signalement auprès du 311 ou du Service à la clientèle de la Ville. Ces signalements permettent aux équipes d'inspection de procéder aux vérifications nécessaires et d'assurer l'application de la réglementation en vigueur.

Intervention 11 : le vice-président de la SDC de la 3e Avenue reconnaît que l'hébergement de type Airbnb peut occasionner certaines nuisances, mais que celles-ci ne sont pas nécessairement plus importantes que celles pouvant être causées par des locataires. Il considère qu'une gestion responsable de ce type d'unité permet de limiter les impacts sur le voisinage.

À titre de vice-président de la SDC, il échange avec les commerçants et les exploitants d'hébergements touristiques. Ces derniers orientent souvent leurs visiteurs vers les commerces du quartier, qu'il s'agisse de restaurants, de boutiques ou d'entreprises locales. Selon lui, cette clientèle génère des retombées économiques directes et contribue au maintien de nombreux emplois.

En conclusion, il reconnaît que l'abordabilité du logement est un enjeu majeur et se dit favorable à un encadrement de l'usage C10 afin d'éviter d'avoir 128 unités de C10 sur la 3e Avenue, ce qui pourrait saturer le marché de l'hébergement touristique. Il réitère l'importance de préserver la mixité du quartier et rappelle que les commerçants doivent déjà composer avec de nombreux défis pour maintenir leurs activités.

Intervention 12 : une commerçante de la 3e Avenue raconte avoir acheté son immeuble au cours de la dernière année en s'appuyant sur un modèle d'affaires qui prévoyait l'exploitation de son commerce au rez-de-chaussée et d'un hébergement touristique de type Airbnb au 2e étage. Elle aurait préféré pouvoir y aménager un logement résidentiel, mais cette option ne permettait pas de rentabiliser le coût élevé de l'achat et de rénovation de l'immeuble.

Elle estime que les propriétaires ont la responsabilité de gérer adéquatement leurs unités d'hébergement touristique en veillant à ce que les occupants adoptent des comportements respectueux du voisinage.

Elle se dit en faveur d'un meilleur encadrement de l'hébergement touristique mais que son interdiction complète est une mesure trop agressive.

Questions et commentaires du conseil de quartier

Intervention 1 : un administrateur nuance l'affirmation selon laquelle les retombées économiques de l'hébergement touristique profiteraient à l'ensemble du quartier. Selon lui, les citoyens vivant à proximité de ce type d'établissements rapportent plutôt les effets négatifs sur leur qualité de vie comme la nuisance du bruit et l'augmentation de la circulation. De plus, il dit que cela fait de la compétition avec les hôteliers légitimes et avec les propriétaires de logements légitimes, qui eux

essayent de rentabiliser leur immeuble. Il fait remarquer que lorsqu'un établissement d'hébergement touristique s'installe à côté de leurs immeubles, cela en augmente la valeur sans aucun revenu supplémentaire pour les propriétaires résidentiels et les taxes augmentent. Celles-ci sont alors refilées aux locataires. Depuis une dizaine d'années, les loyers et les prix des propriétés résidentielles connaissent des hausses hors de contrôle.

Il estime que cet usage profite exclusivement aux investisseurs immobiliers déjà bien établies sur le plan financier et disposant des ressources financières nécessaires pour acquérir des immeubles, construire de nouveaux projets ou convertir des logements à des fins d'hébergement touristique. Il soutient que cette situation n'aide ni les ménages à la recherche d'un logement ni les personnes souhaitant accéder à une première propriété.

En conclusion, il estime que l'hébergement touristique commercial ne génère pas de gains collectifs suffisants pour justifier les impacts qu'il cause sur le milieu de vie. Dans ce contexte, il propose l'adoption d'un moratoire sur le développement de nouveaux hébergements touristiques.

Intervention 2 : un administrateur et président de la SDC mentionne que la valeur des immeubles sur la 3e Avenue a fortement augmenté au cours des dernières années. Les transactions récentes dépassent souvent le million de dollars, qu'il s'agisse de duplex, de triplex ou, dans certains cas, de bâtiments commerciaux. Généralement, les acquéreurs sont des commerçants qui en ont les moyens et qui veulent rentabiliser leur investissement. Certains souhaitent tirer un revenu du 2e étage, surtout si l'usage commercial du rez-de-chaussée peut être dérangement dans le jour pour la location résidentielle. L'hébergement touristique peut alors apparaître comme une option payante pour rentabiliser leur investissement.

Il donne l'exemple d'un propriétaire, ayant acheté sa bâtisse un million de dollars et contraints de faire du logement plutôt que de l'hébergement touristique. Pour rentabiliser son investissement, celui-ci devrait demander un loyer autour de 3 000 \$ par mois. Ce n'est donc pas un logement abordable et qui en plus pourrait contribuer à la gentrification du secteur sans générer de retombées significatives pour l'économie locale.

Il ajoute que le gel actuellement en vigueur cause à certains propriétaires des difficultés avoisinant la faillite. C'est pourquoi il propose une période de transition de 6 mois ou une zone tampon plus importante afin d'épargner les commerçants ayant déjà investi dans l'immobilier avant l'annonce des modifications réglementaires.

Bien qu'il reconnaisse les nuisances que cet usage peut occasionner, il considère que les restrictions proposées par la Ville sont sévères compte tenu que l'hébergement touristique contribue à la vitalité économique de la 3e Avenue. En effet, il dit que les touristes séjournant dans les Airbnb, soutiennent l'achalandage des commerces et des restaurants. D'ailleurs, plusieurs commerçants souhaiteraient voir s'implanter un hôtel de taille modeste dans le secteur.

Selon lui, l'hébergement touristique sur la 3e Avenue a aussi une fonction sociale. Il connaît un exploitant dont la clientèle est composée en grande partie de personnes devant séjourner près de l'hôpital Saint-François d'Assise pour des traitements ou des interventions médicales. Selon lui, l'offre d'hébergement à proximité de l'hôpital est limitée, ce qui confère à certains Airbnb une utilité sociale à ne pas négliger.

En conclusion, il souligne l'incohérence entre la démarche et les efforts de la Ville pour stimuler le développement commercial de la 3e Avenue. D'une part, un commerçant souhaitant agrandir ses activités au 2e étage se retrouve limité par la réglementation proposée. D'autre part, le Service de développement économique de la Ville encourage la SDC à renforcer sa fonction commerciale, notamment par la conversion de certains rez-de-chaussée résidentiels en locaux commerciaux. Il rappelle que la 3e Avenue présente un équilibre entre fonctions résidentielles et commerciales, ce qui fait son attrait.

Intervention 3 : un administrateur a choisi d'acheter un logement à Limoilou sans chambre d'amis afin d'acquérir une propriété correspondant à ses moyens et laisser des logements avec deux chambres, aux ménages qui en avaient besoin. Il précise qu'il n'est pas personnellement opposé à l'hébergement touristique et qu'il apprécie la présence de logements permettant d'accueillir les touristes ainsi que les proches qui viennent le visiter.

Cependant, il fait remarquer que la force d'un conseil de quartier est de réfléchir aux enjeux dans une perspective collective. En ce sens, il rappelle qu'en 2025, le conseil de quartier avait mené une consultation citoyenne dans laquelle l'abordabilité des logements était ressortie comme la principale préoccupation des résidents du quartier. Or, la présence d'hébergements touristiques de type Airbnb a un impact sur le coût des logements et la gentrification qui en découle risque d'exclure certaines personnes qui souhaitent continuer à vivre dans le quartier. Il souligne l'importance de préserver la mixité sociale, qu'il considère comme une richesse pour le quartier.

Dans ce contexte, il juge que la proposition de la Ville répond à un besoin collectif en favorisant la protection des logements. Il estime aussi qu'il est tout à fait légitime et nécessaire de mettre en place des mesures de mitigations pour réduire les impacts négatifs des hébergements touristiques sur le voisinage et améliorer la cohabitation entre les exploitants d'Airbnb et les résidents.

Intervention 4 : un administrateur souhaite confirmer que l'usage C10, qui permet l'exploitation continue d'un hébergement touristique, se distingue de la location occasionnelle d'une résidence principale. Il demande si une personne peut toujours louer temporairement son logement lorsqu'elle s'absente, jusqu'à la limite de nuitées prévue par la réglementation, même si des restrictions sont appliquées à l'usage C10.

***Réponse de la Ville** : il est précisé que la location occasionnelle d'une résidence principale relève de l'hébergement collaboratif. Ainsi, une personne peut louer le logement qu'elle occupe lorsqu'elle s'absente, par exemple pendant des vacances, jusqu'à la limite de 90 nuitées dans l'année. À l'inverse, l'usage C10 concerne un logement exploité spécifiquement à des fins d'hébergement touristique. Il s'agit d'un logement destiné à uniquement à accueillir une clientèle de passage de façon continue. Ce type d'usage s'apparente davantage à une activité commerciale comparable à celle d'un petit hôtel.*

Intervention 5 : un administrateur demande si l'usage C10 est associé à des normes différentes, notamment en matière d'insonorisation, de gestion du bruit ou d'autres exigences applicables aux établissements d'hébergement touristique. Il souhaite savoir si la conversion d'un logement vers un usage C10 entraîne l'obligation de respecter des normes semblables à celles exigées pour un hôtel.

***Réponse de la Ville** : il est précisé qu'un logement peut être converti à des fins d'hébergement touristique sans qu'une mise à niveau du bâtiment soit requise, que ce soit*

en vertu de la réglementation municipale ou du Code de construction. Toutefois, lorsqu'un nouveau bâtiment est construit, il doit respecter les normes de construction en vigueur sans obligation supplémentaire en matière d'insonorisation.

Intervention 6 : une administratrice se dit favorable au maintien d'une certaine offre d'hébergement touristique sur la 3e Avenue. Elle estime toutefois qu'il est important d'encadrer cet usage dès maintenant afin d'éviter une augmentation phénoménale de ce type d'hébergement et de préserver la quantité de logements qui sont encore disponibles.

Elle souligne que l'abordabilité du logement dépend de plusieurs facteurs et ne peut être attribuée uniquement à la présence des Airbnb. Selon elle, la hausse de la valeur des propriétés s'explique aussi par l'attrait grandissant du quartier, qui suscite un fort intérêt résidentiel. Elle rappelle également que les coûts de rénovation sont très élevés, ce qui peut placer certains propriétaires dans une situation difficile et les amener à vendre leur immeuble à des promoteurs qui eux feront du Airbnb.

Intervention 7 : un administrateur constate que certains propriétaires s'appuient sur les revenus générés par un Airbnb pour réaliser des projets immobiliers plus ambitieux et que cela soulève une réflexion plus large.

Intervention 8 : un administrateur souligne que la valeur des immeubles sur la 3e Avenue atteint désormais un million de dollars, ce qui en limite l'accès à un nombre restreint d'acheteurs. Selon lui, la hausse des prix a notamment été alimentée par les « rénovictions » et les conversions de logements en hébergements touristiques. L'encadrement proposé par la Ville pourrait contribuer à freiner l'augmentation de la valeur des immeubles au cours des prochaines années de cette tendance et à limiter la pression à la hausse sur la valeur des immeubles.

Intervention 9 : un administrateur et président de la SDC estime que l'un des atouts de la 3e Avenue est la présence de nombreux propriétaires indépendants, ce qui favorise une diversité de commerces et des loyers commerciaux variés. Il craint toutefois que la hausse des prix et les nouvelles contraintes réglementaires rendent les immeubles moins accessibles aux petits investisseurs et favorisent progressivement leur acquisition par de plus grands propriétaires et contribue à la spéculation.

Bien qu'il reconnaisse les enjeux liés au logement, il demande de prévoir une période de transition pour les propriétaires ayant récemment acquis des immeubles à coût élevé. Selon lui, il est peu probable que les 128 logements identifiés soient convertis en hébergement touristique, car, le marché ne pourrait pas l'absorber.

Intervention 10 : un administrateur demande si la Ville pourrait envisager des mécanismes réglementaires ou mettre en place des mesures de mitigation pour favoriser la cohabitation entre les hébergements touristiques et les résidents.

Réponse de la Ville : *En réponse à cette préoccupation, il est précisé qu'il serait difficile d'imposer de nouvelles exigences aux établissements déjà existants. Des mesures d'atténuation, comme des normes accrues en matière de bruit ou d'insonorisation, pourraient éventuellement être envisagées pour les nouveaux projets, à l'image de*

certaines exigences qui s'appliquent déjà à d'autres usages, comme les bars ou les salles de danse. Par ailleurs, les nouveaux bâtiments sont construits selon les normes actuelles du Code de construction, qui offrent généralement une meilleure performance acoustique que les immeubles plus anciens.

Intervention 11 : un administrateur souligne que la 3e Avenue bénéficie d'une forte vitalité commerciale et d'une grande diversité de commerces locaux, mais que les coûts d'acquisition élevés rendent l'établissement et le maintien des commerçants de plus en plus difficiles. Il suggère que, si la Ville souhaite limiter le recours à l'hébergement touristique alors qu'elle encourage davantage l'établissement de logements à l'étage à l'aide d'un soutien financier comme des subventions ou des programmes d'aide. Selon lui, ces outils permettraient aux commerçants-propriétaires de maintenir la viabilité de leurs projets tout en contribuant à l'offre résidentielle.

Intervention 12 : une administratrice retient des échanges avec un fort sentiment d'appartenance au quartier et remercie les participants pour la qualité de leurs interventions. Selon elle, la réflexion doit dépasser l'opposition entre l'hébergement touristique et le logement pour porter plus largement sur la vision collective du quartier et le type de milieu de vie que les citoyens souhaitent préserver. Profondément attachée à Limoilou, où sa famille est établie depuis plusieurs générations, elle constate que l'accès à la propriété y est devenu de plus en plus difficile pour les nouvelles générations. À son avis, une réflexion collective est nécessaire afin d'identifier de nouveaux modèles permettant à la fois de préserver la qualité de vie des résidents, l'accessibilité au logement et la vitalité du quartier. Elle insiste enfin sur l'importance de maintenir des espaces de dialogue permettant aux citoyens de discuter ensemble de l'avenir de leur quartier.

Intervention 13 : un administrateur se dit favorable à la proposition de modification réglementaire, mais estime qu'elle devrait s'accompagner d'une réflexion plus large sur le soutien aux petits investisseurs et aux commerçants du quartier. Selon lui, la Ville devrait envisager des mesures d'aide financière pour les propriétaires qui souhaitent rénover des bâtiments vieillissants, acquérir des immeubles ou développer des projets résidentiels compatibles avec les objectifs de protection du logement. Il demande si les propriétaires impactés pourraient avoir une dérogation.

***Réponse de la Ville** : la dérogation mineure vise certaines normes d'implantation, comme la hauteur d'un bâtiment ou les marges de recul. Il n'est pas possible d'accorder une dérogation mineure pour autoriser un usage qui n'est pas permis par la réglementation de zonage, puisque la loi ne le permet pas. De même, le règlement de zonage encadre les usages autorisés sur le territoire et s'applique aux immeubles, non aux personnes. Ainsi, la réglementation ne peut pas distinguer les propriétaires en fonction de caractéristiques particulières, comme le fait d'être un commerçant local ou un propriétaire occupant. Les règles d'urbanisme doivent s'appliquer de façon uniforme aux propriétés et aux usages permis dans une zone donnée.*

Nombre d'interventions

25 interventions

Prochaine étape

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

Réalisation du rapport

Date

27 juillet 2026

Réalisé par

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

Vérifié par

Pieter Agneessens, président du conseil de quartier du Vieux-Limoilou