

## PLAN DE MISE EN ŒUVRE DES RECOMMANDATIONS DU COMITÉ DE TRAVAIL SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

### Plan de mise en œuvre : résumé

#### Hiver 2019 :

1. Réaliser une étude de marché relative aux perspectives de croissance de l'industrie de l'hébergement touristique sur le territoire de la ville de Québec, afin d'orienter la réflexion sur les modifications possibles à la réglementation d'urbanisme (zonage) pour autoriser de nouveaux établissements de type commercial.

#### Hiver-printemps 2019 :

2. Autoriser l'hébergement touristique collaboratif dans la résidence principale du locateur partout sur le territoire de la ville de Québec, mettre en place une plateforme d'inscription en ligne simplifiée et prévoir un coût d'inscription annuel raisonnable.
3. Modifier la classification des établissements d'hébergement touristique dans le *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q. 1400, afin de mieux refléter la réalité de l'industrie. Cette modification sera accompagnée d'une consultation publique.
  - Il s'agit d'une mise à niveau des définitions. Les établissements hôteliers et les résidences de tourisme seront désormais regroupés dans une même catégorie. Ceci simplifiera l'application réglementaire et assurera un traitement équitable de tous les établissements d'hébergement touristique commerciaux.
  - Les programmes particuliers d'urbanisme (PPU) et la réglementation d'urbanisme (zonage) devront être ajustés pour refléter la nouvelle classification. Il s'agit d'une procédure d'harmonisation à la suite de la modification de la classification des établissements. Ces modifications des PPU et du zonage n'impliqueront en aucun cas de nouvelles autorisations à construire un établissement d'hébergement touristique.
4. Introduire des critères de localisation des nouveaux établissements d'hébergement touristique au Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD), afin d'encadrer les futures modifications de la réglementation d'urbanisme (zonage).
5. Mettre fin au moratoire sur les résidences de tourisme.
6. Bonifier les outils d'information destinés aux citoyens et aux promoteurs immobiliers.

#### À partir de l'automne 2019

7. À la lumière des résultats de l'étude de marché et dans le respect des critères de localisation introduits au PDAD, modifier au besoin la réglementation d'urbanisme (zonage) afin de permettre la construction de nouveaux établissements d'hébergement touristique de type commercial. Ces modifications impliqueront des processus de consultation publique dans les quartiers concernés.

**Plan de mise en œuvre détaillé**

Recommandations du comité de travail	Suites à donner par la Ville de Québec et l'Office du tourisme de Québec	Échéancier
<p>1. Autoriser l'hébergement touristique collaboratif partout sur le territoire, dans le respect des conditions existantes et à venir, dont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Obtenir une autorisation de la Ville [...].</li> <li>b. Présenter une preuve de lieu de résidence.</li> <li>c. Considérer ce type d'hébergement comme une activité non commerciale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifier la réglementation pour autoriser l'hébergement collaboratif dans la résidence principale partout sur le territoire et prévoir les conditions d'exercice suggérées par le comité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Début des procédures de modification réglementaire : hiver 2019</li> <li>• Entrée en vigueur de la réglementation : printemps 2019</li> </ul>
<p>2. Considérer que tout hébergement qui ne respecte pas la définition de l'hébergement touristique collaboratif est de facto reconnu comme de l'hébergement touristique commercial et prévoir que tous ces établissements sont soumis aux mêmes obligations réglementaires et fiscales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir, dans la réglementation d'urbanisme, que toute forme d'hébergement touristique autre que l'hébergement touristique collaboratif doit s'exercer dans des zones de zonage prévues à cet effet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisé</li> </ul>
<p>3. Permettre le développement de l'offre d'hébergement touristique commercial sur certaines portions de rues et de secteurs commerciaux, de même qu'autour de certains grands équipements pouvant générer une demande particulière, et ce, dans le respect des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Revoir la catégorisation des hébergements touristiques afin qu'elle soit adaptée à la réalité de l'offre et de la demande, ainsi qu'aux implications des recommandations 1 et 2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifier les définitions des groupes d'usages <i>C10 — établissement hôtelier</i> et <i>C11 — résidence de tourisme</i> dans le <i>Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme</i>, R.V.Q. 1400, afin de les regrouper en une seule catégorie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Début des procédures de modification réglementaire : hiver 2019</li> <li>• Entrée en vigueur de la réglementation : printemps 2019</li> </ul>

Recommandations du comité de travail	Suites à donner par la Ville de Québec et l'Office du tourisme de Québec	Échéancier
<p>3. b. Dans un souci d'équilibre, bien circonscrire les secteurs où seront autorisés les nouveaux établissements d'hébergement touristique (revoir le zonage en identifiant les portions d'artères et les secteurs commerciaux les plus adaptés, ajuster les contingentements actuels, etc.).</p> <p>c. Revoir les mesures en place pour la protection des logements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser une étude de marché sur les perspectives de développement de l'industrie de l'hébergement touristique.</li> <li>• Modifier le Plan directeur d'aménagement et de développement afin d'introduire des critères de localisation des nouveaux établissements d'hébergement touristique, dans le but de favoriser une approche uniforme sur l'ensemble du territoire lors des modifications de la réglementation d'urbanisme (zonage).</li> <li>• Au besoin, modifier la réglementation d'urbanisme (zonage).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Étude de marché : hiver 2019</li> <li>• Modification du PDAD : printemps 2019</li> <li>• Modification de la réglementation d'urbanisme (zonage) : à partir de l'automne 2019</li> </ul>
<p>3. d. Dans les meilleurs délais, entamer la mise en œuvre des recommandations et réfléchir à la portée du moratoire (<i>Règlement de contrôle intérimaire</i> [RCI]).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une fois que les définitions des groupes d'usages C10 — <i>établissement hôtelier</i> et C11 — <i>résidence de tourisme</i> seront modifiées, abroger le RCI, ce qui aura pour effet de mettre fin au moratoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Printemps 2019</li> </ul>
<p>4. Mettre en place un procédé simple et efficace d'enregistrement en ligne afin d'en simplifier l'accès [hébergement collaboratif].</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place une plateforme d'enregistrement en ligne pour les citoyens désirant offrir de l'hébergement touristique collaboratif.</li> <li>• Optimiser le délai de traitement de ces demandes d'enregistrement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Printemps 2019</li> </ul>
<p>5. Tarifier annuellement cette inscription [hébergement collaboratif] à un coût raisonnable afin que tout citoyen, quel que soit le tarif de sa location ou ses revenus anticipés, n'y voie aucune barrière à l'accès.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir un tarif d'inscription annuel de 50 \$ pour pratiquer l'hébergement touristique collaboratif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Printemps 2019</li> </ul>
<p>6. Prendre des ententes avec les principaux intermédiaires impliqués dans la promotion et la réservation d'hébergements touristiques — prioritairement les principales plateformes de réservation, afin de faciliter le respect des réglementations publiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En collaboration avec le ministère du Tourisme, entreprendre des discussions avec les plateformes de réservation en ligne, prioritairement Airbnb.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En continu</li> </ul>

Recommandations du comité de travail	Suites à donner par la Ville de Québec et l'Office du tourisme de Québec	Échéancier
7. Communiquer avec les syndicats de copropriété existants et avec les entrepreneurs dès l'étape de leur demande de permis de construction de copropriété afin de les sensibiliser à l'importance d'inscrire les règles à respecter en matière de location à court terme.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informer les fonctionnaires responsables de l'accompagnement des projets immobiliers quant aux bonnes pratiques relatives à l'hébergement touristique, afin qu'ils informent adéquatement leurs clients.</li> <li>• Bonifier l'information disponible sur le site Internet de la Ville de Québec sur les bonnes pratiques en matière d'hébergement touristique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En continu</li> </ul>
8. a. Obtenir du gouvernement du Québec les pouvoirs habilitants lui permettant de mettre en œuvre les recommandations de ce rapport.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non requis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S. O.</li> </ul>
8. b. Se doter de ressources nécessaires pour la mise en œuvre des recommandations de ce rapport et lutter contre l'illégalité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimiser les pratiques d'inspection en matière d'hébergement touristique illégal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En continu</li> </ul>
8. c. Associer les revenus générés par l'application des recommandations (frais d'enregistrement, taxes, amendes, etc.) au suivi de leur mise en place.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir les ressources nécessaires à l'application des recommandations.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En continu</li> </ul>
<p>9. a. Appuyer et outiller les locateurs afin qu'ils incitent leurs clients voyageurs à respecter le voisinage et à participer à l'économie locale.</p> <p>b. Encourager les locateurs à respecter leurs obligations; en cas de non-respect, se doter de recours et de sanctions ayant un effet dissuasif.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bonifier l'information disponible sur le site Internet de la Ville de Québec.</li> <li>• Transmettre une liste des meilleures pratiques lors de la délivrance d'un permis pour de l'hébergement touristique collaboratif.</li> <li>• Prévoir le montant maximal d'amende en cas d'infraction autorisé par la loi (réalisé).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bonification de l'information et liste des meilleures pratiques : printemps 2019</li> <li>• Montant des amendes : réalisé</li> </ul>

Recommandations du comité de travail	Suites à donner par la Ville de Québec et l'Office du tourisme de Québec	Échéancier
<p>10. Assurer une veille permettant de suivre en continu l'évolution du phénomène de l'hébergement touristique, et de ce qui l'influence.</p> <p>11. Prendre acte de l'évolution de la demande touristique, des comportements des voyageurs, ainsi que de l'évolution de l'offre sur le territoire de la ville afin d'ajuster et d'adapter les contextes légaux et réglementaires en conséquence.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une veille.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En continu</li> </ul>