



HÉBERGEMENT TOURISTIQUE



DÉMARCHE CONSULTATIVE

PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. Catégories d'établissements d'hébergement touristique
2. Bref portrait de l'hébergement touristique à Québec
3. Réglementation applicable aux établissements d'hébergement touristique
 - Réglementation provinciale
 - Réglementation municipale
 - Moratoire
4. Exemples étrangers



CATÉGORIES D'ÉTABLISSEMENT

3 catégories principales :

- **Établissements hôteliers** (C10) : hôtels et motels; chambres, suites ou appartements en location; offrent généralement des services complémentaires (réception, buanderie, restauration, salles de réunion, etc.)
- **Résidences de tourisme** (C11) : unités d'hébergement en location à des touristes (chalets, condos, maisons, appartements); aucun service complémentaire
- **Gîtes** : couettes et café (b&b); maximum de 5 chambres dans un logement habité par le propriétaire, qui doit être présent pendant le séjour; petit déjeuner inclus

Autres catégories : auberges de jeunesse, centres de vacances, établissements de camping, pourvoiries, établissements d'enseignement et autres établissements d'hébergement

CATÉGORIES D'ÉTABLISSEMENT

Hébergement collaboratif

- Nouveau marché qui permet de fournir des services dans le cadre d'échanges entre pairs ou d'un partage.
- Échange de services touristiques entre particuliers, généralement contre rémunération.
- Facilité par les plateformes en ligne (Airbnb, VRBO, HomeAway, etc.).

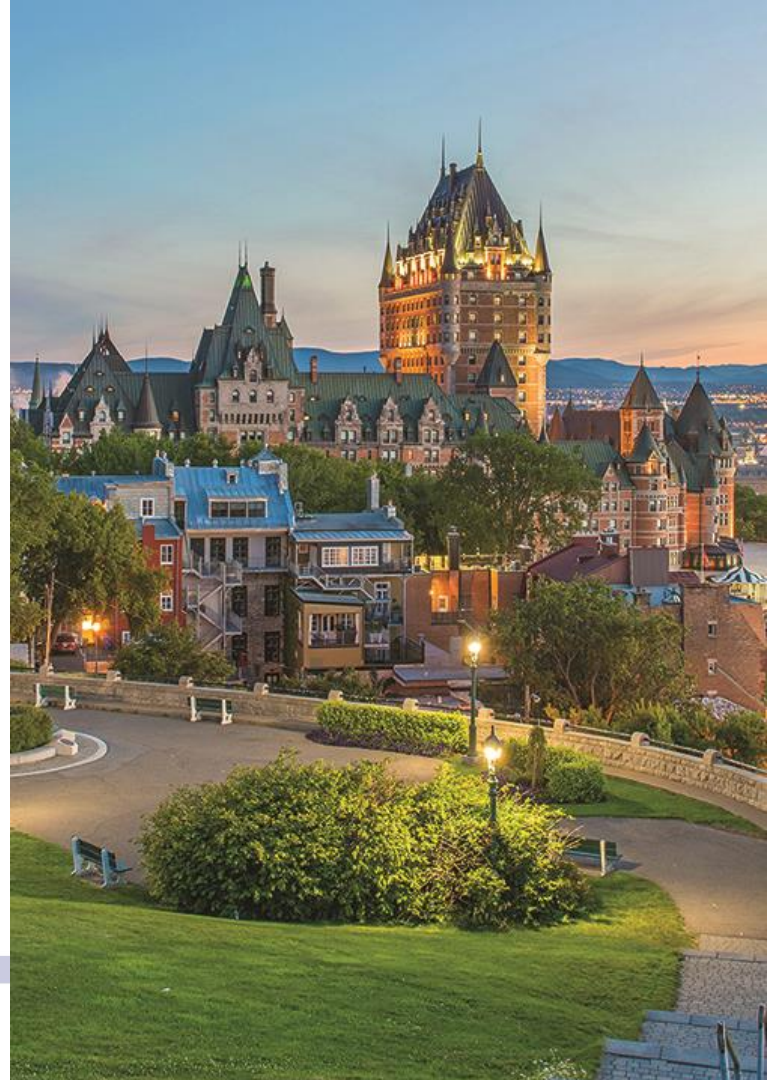


Source : OCDE [Organisation de coopération et de développement économique], 2016.

PORTRAIT DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

La ville de Québec compte près de **300 établissements** d'hébergement touristique, toutes catégories confondues.

Ceci totalise plus de **11 500 unités**, dont plus de la moitié est localisée dans l'arrondissement de **La Cité-Limoilou**.



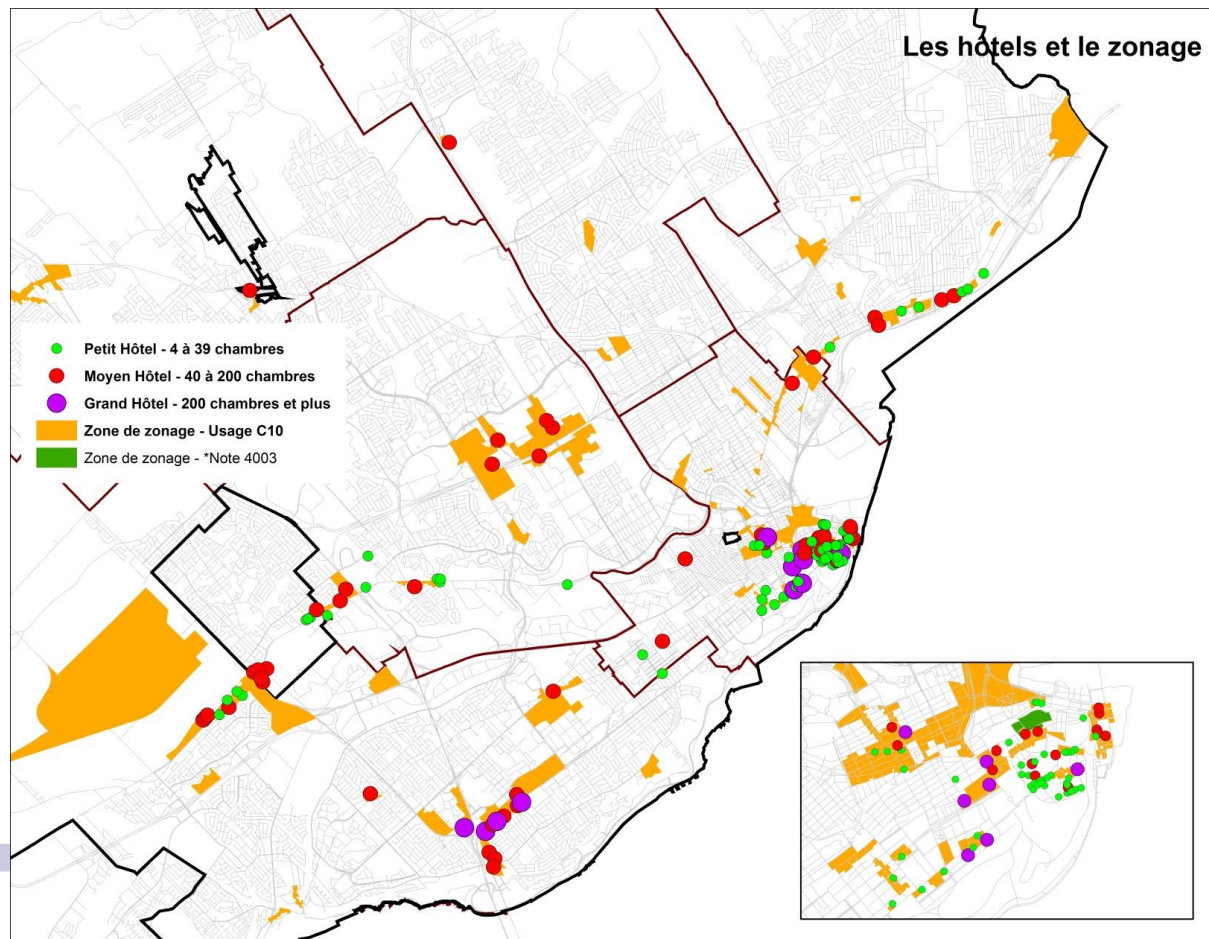
PORTRAIT DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Établissements hôteliers

	Nombre d'établissements	Nombre chambres
Centre et Vieux-Québec	76	4 904
Ouest de Québec	32	3 204
Nord et est de Québec	23	1 499
Total	131	9 607

Source : Institut de la statistique du Québec, 2017

ÉTABLISSEMENTS HÔTELIERS



PORTRAIT DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Résidences de tourisme avec attestation de classification

	Nombre d'établissements	Nombre chambres
Centre et Vieux-Québec	60	233
Ouest de Québec	5	8
Nord et est de Québec	9	10
Total	74	251

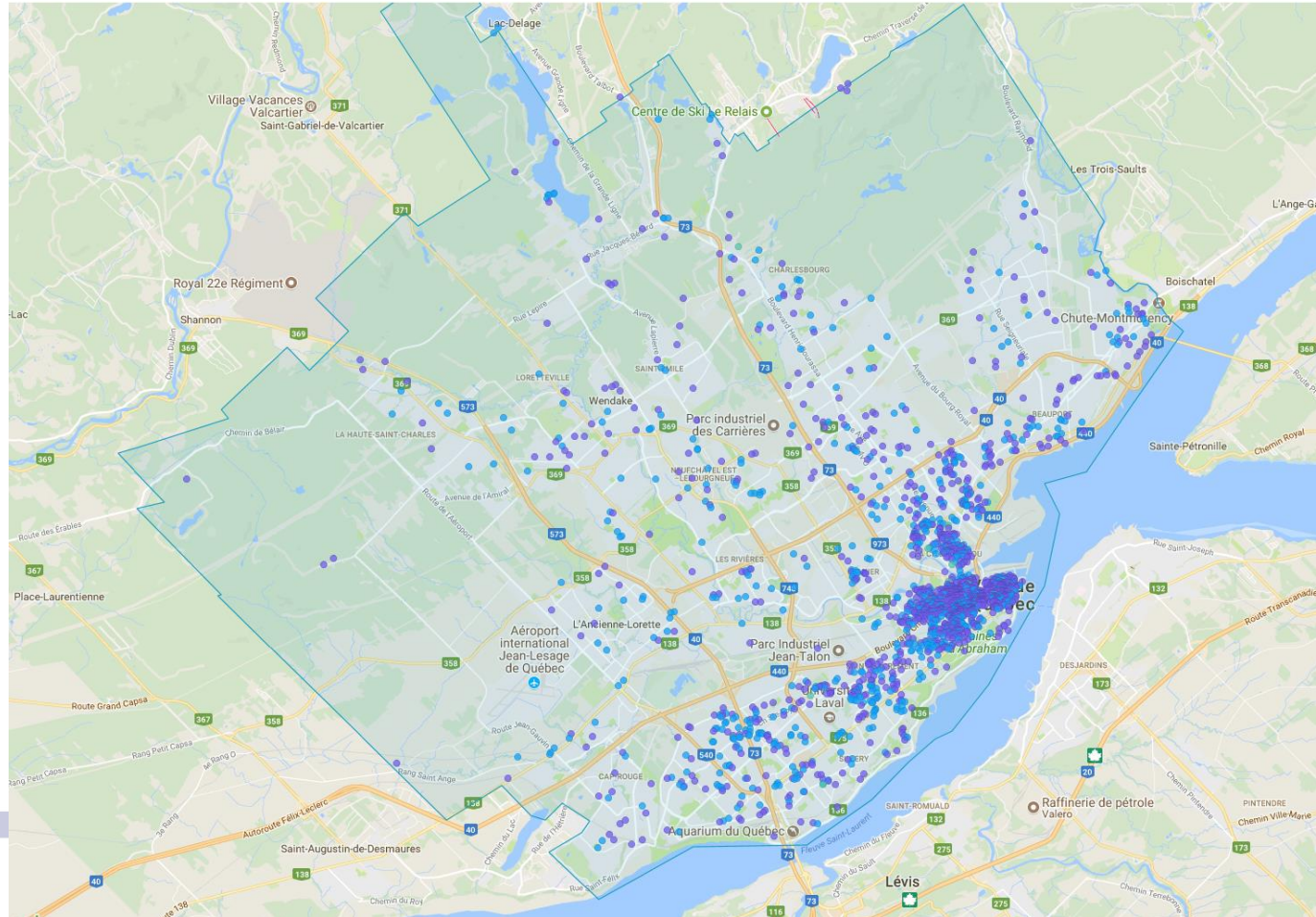
Source : Ministère du Tourisme, 2018

PORTRAIT DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Hébergement collaboratif



- Phénomène observé à la grandeur de la ville (milieux résidentiels et mixtes).
- Souvent illégal.
- **Seulement sur Airbnb** (janvier 2018, toutes les offres de location, conformes ou non à la réglementation; source : AirDNA.com) :
 - 2 100 offres ;
 - 63 % des locations offrent le logement en entier; 68 % des logements offerts contiennent 2 chambres ou moins.
- Airbnb ≠ hébergement illégal. Les usagers de Airbnb peuvent le faire en conformité avec la réglementation provinciale et municipale.

HÉBERGEMENT COLLABORATIF

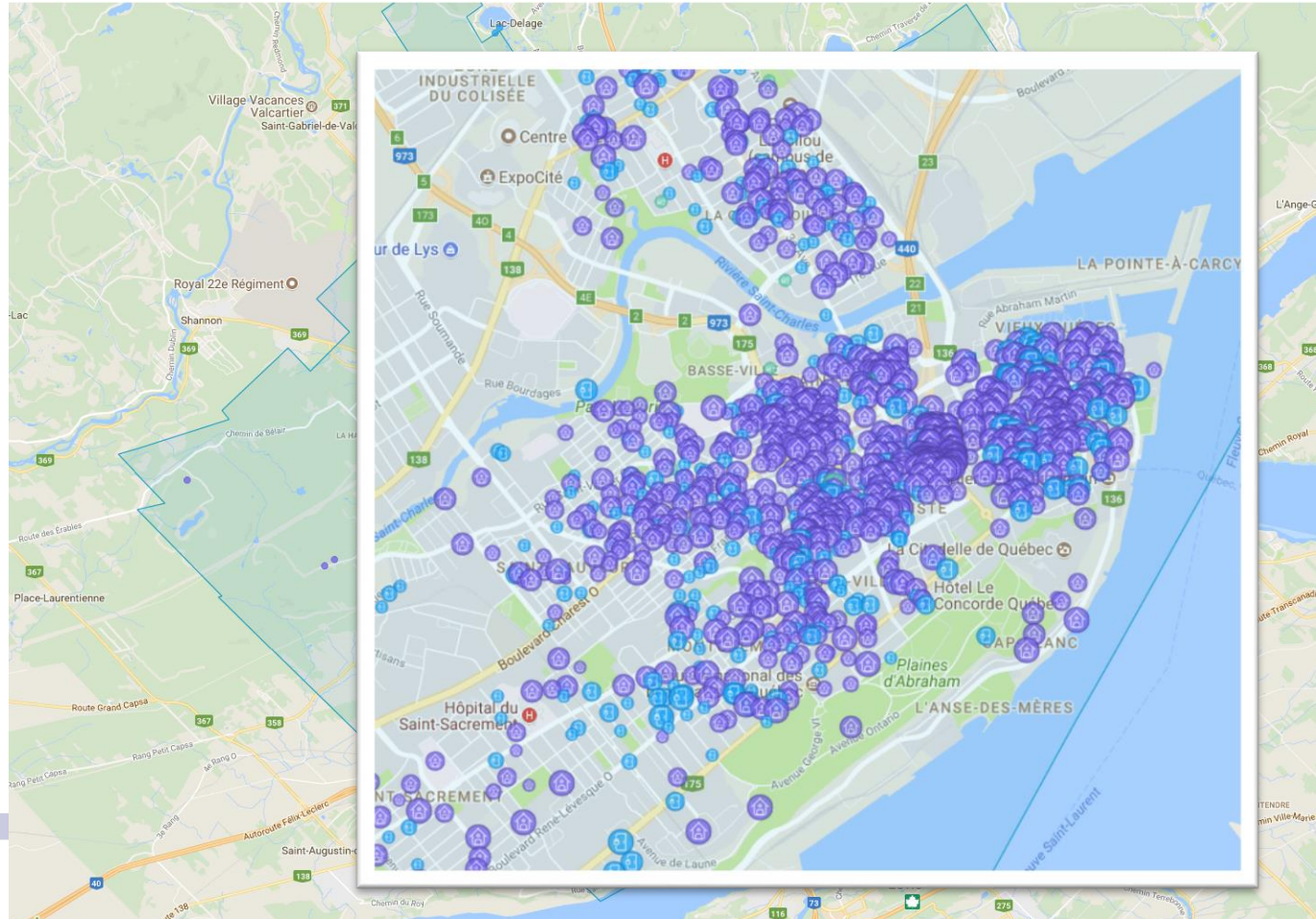


**Offres disponibles
sur Airbnb,
12 février 2018**

Source :
AirDNA.com, 12 février 2018.



-  Unité complète en location
-  Chambre en location

HÉBERGEMENT COLLABORATIF



**Offres disponibles
sur Airbnb,
12 février 2018**

Source :
AirDNA.com, 12 février 2018.

-  Unité complète en location
-  Chambre en location

PORTRAIT DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Grandes tendances et évolution de l'offre et de la demande

- Attentes des consommateurs sont en évolution (dans tous les domaines de la consommation).
- Recherche de l'expérience « authentique », du « sur mesure », du « comme à la maison ».
- Influence des technologies de l'information et des télécommunications.
- Industrie de l'hébergement touristique doit s'adapter, comme les autres sphères de la consommation.
- Voir la présentation de Mme France Lessard :
ville.quebec.qc.ca/hebergementtouristique

RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Réglementation provinciale

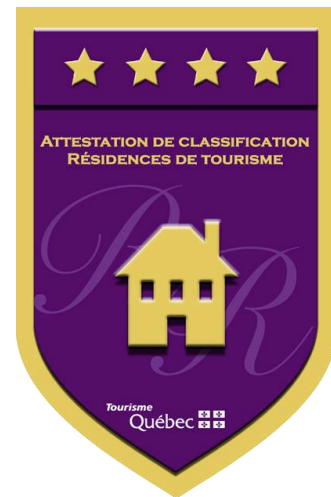
- Applicable à quiconque offre en **location** de l'hébergement, pour des périodes de **31 jours consécutifs** et moins, à des **touristes**, sur une **base régulière**, contre **rémunération** et dont l'offre est rendue **publique**.
- Obligation d'obtenir une attestation de classification qui témoigne de la qualité de l'hébergement offert.
- Obligation de percevoir la taxe sur l'hébergement (3,5 %) (entente avec Airbnb)
- Obligation de respecter la réglementation municipale



RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Réglementation provinciale

- Projet de loi à l'étude (n° 150) :
 - Transfert des pouvoirs d'inspection du ministère du Tourisme vers Revenu Québec.
 - Pouvoir du ministre de réglementer certains établissements.



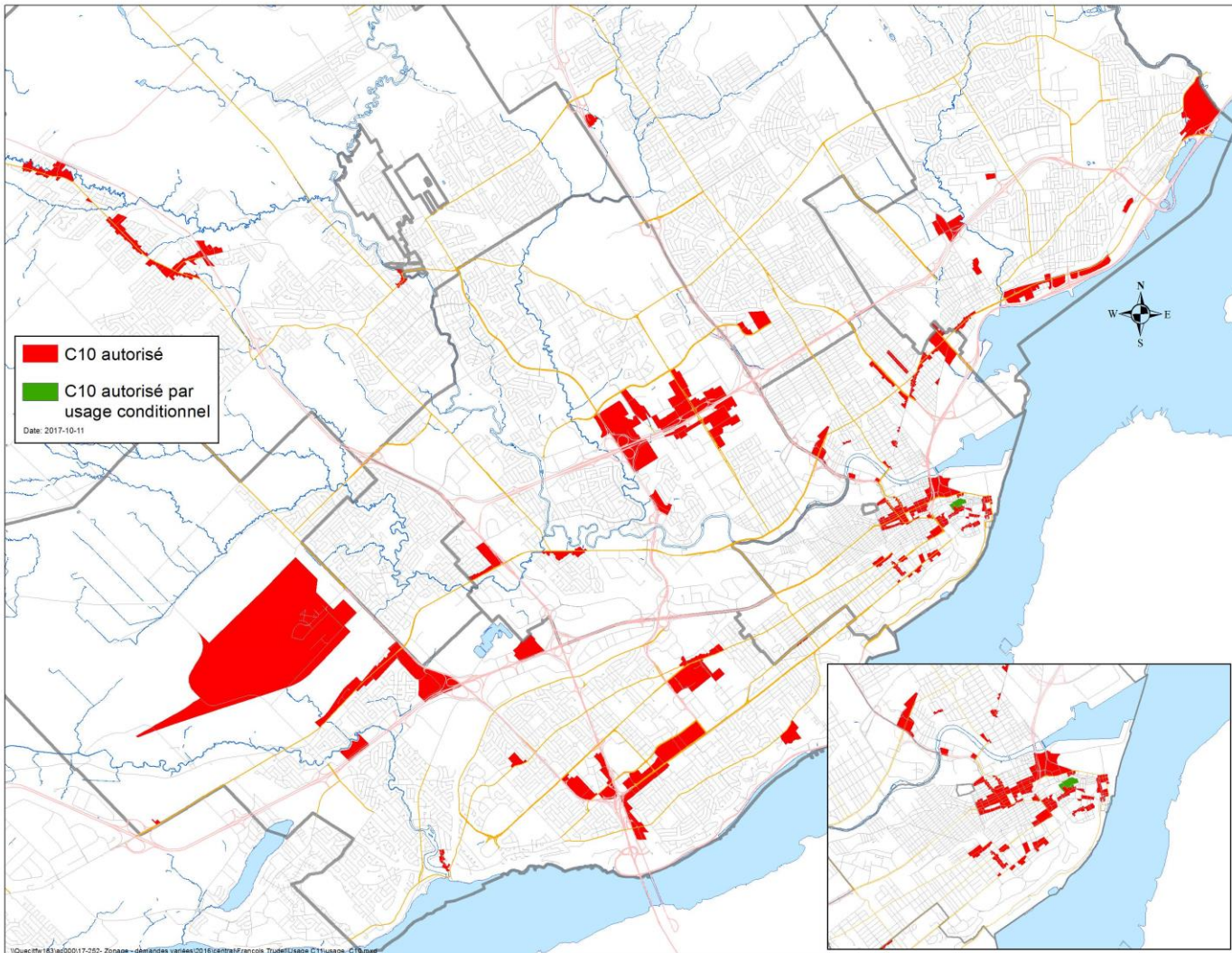
RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

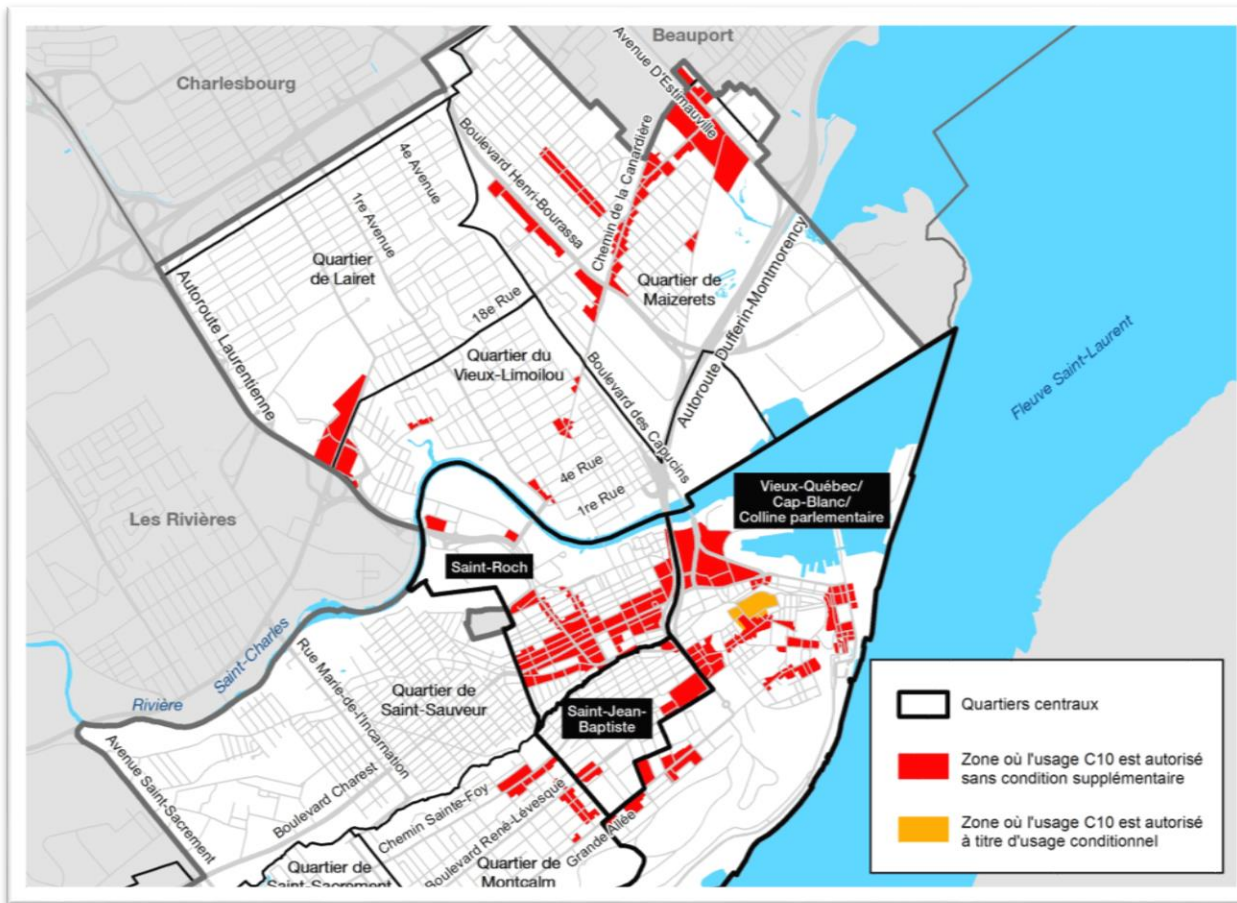
Réglementation municipale

Divers outils réglementaires existent pour encadrer la localisation, l'intensité et les conditions d'exercice des usages d'hébergement touristique :

- a) **Zonage** : définit les endroits où un usage est autorisé et le nombre minimal/maximal de chambres ou d'unités autorisé par bâtiment
- b) **Contingentement** : impose un nombre maximal d'établissements ou de chambres dans une même zone de zonage
- c) **Usages conditionnels** (C11 – résidence de tourisme) : prévoit des critères d'évaluation; pouvoir discrétionnaire du conseil d'arrondissement d'autoriser ou de refuser la demande
- d) **Usages associés** (gîtes) : autorise la location de chambres associée à un logement
- e) **Logements protégés** : interdit la conversion de logements vers d'autres usages

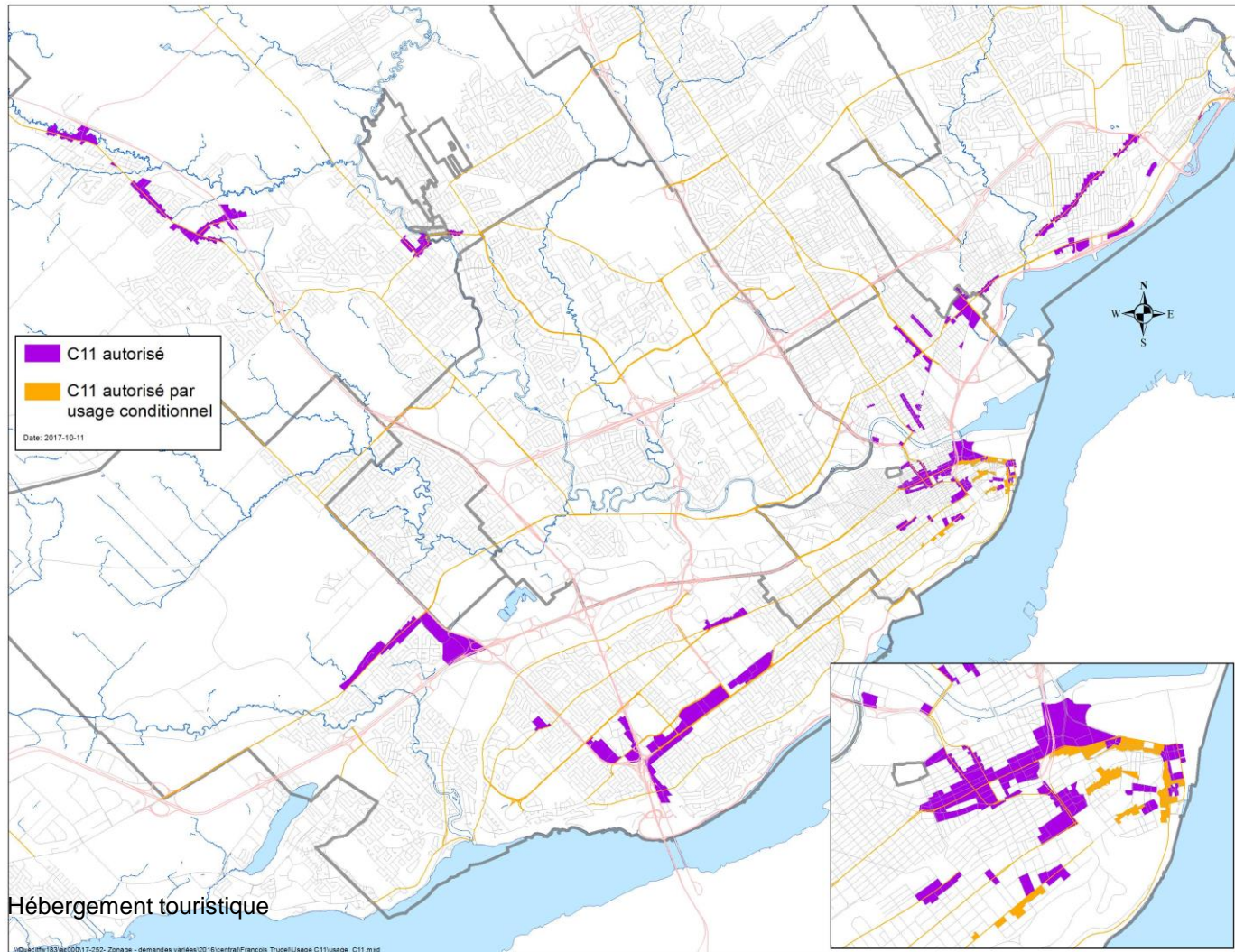
Zonage : zones autorisant l'usage C10 – établissement hôtelier

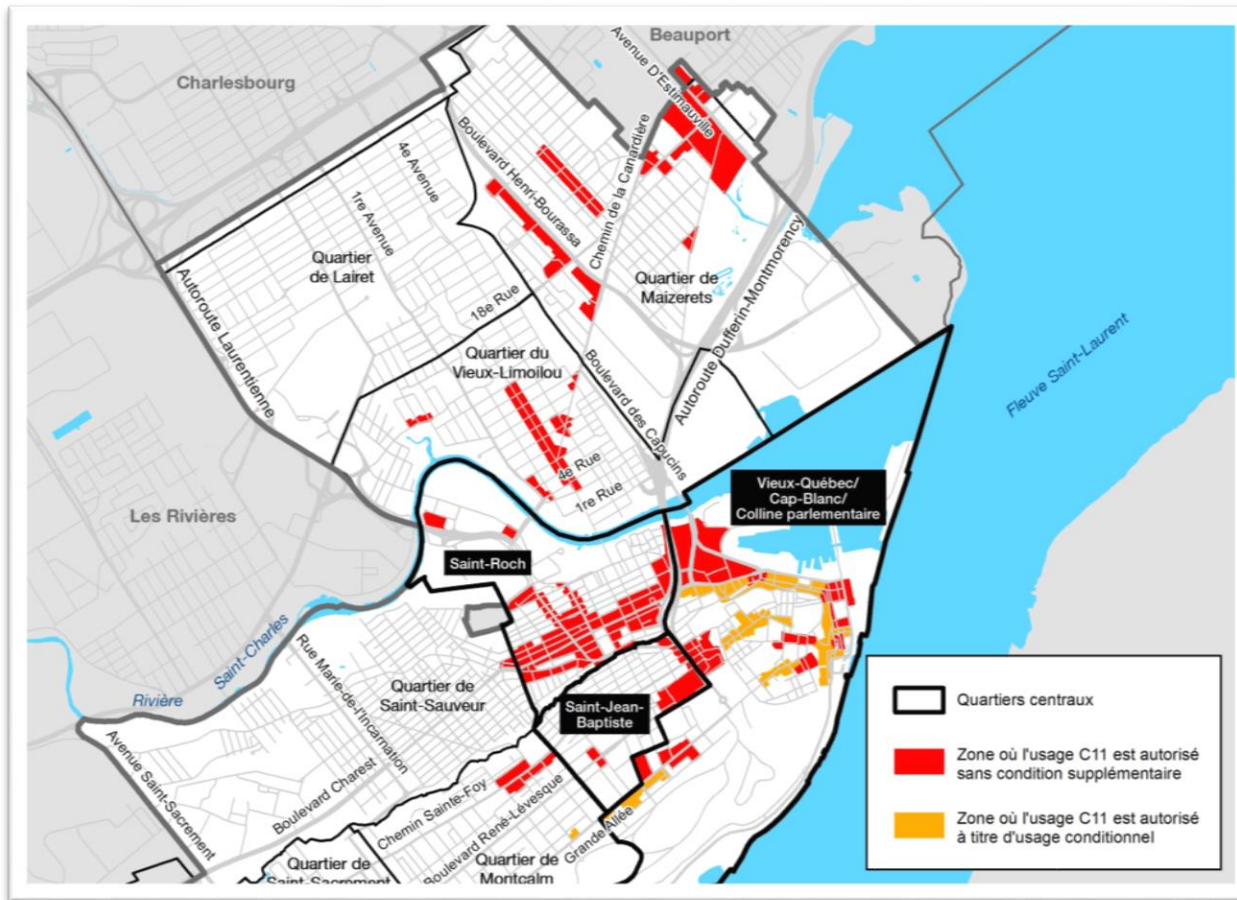




Zonage : zones autorisant l'usage C10 – *établissement hôtelier*

Zonage : zones autorisant l'usage C11 – résidence de tourisme





Zonage : zones autorisant l'usage C11 – résidence de tourisme

RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Réglementation municipale

Contingentement des établissements hôteliers (C10) : dans 7 secteurs du Vieux-Québec et des alentours

- Quotas sont atteints : aucun ajout possible

1. Avenue Cartier
2. Rues Saint-Jean extra-muros
3. Rue du Petit-Champlain
4. Vieux-Port
5. Rue Saint-Jean intra-muros
6. Rue Saint-Paul
7. Rue Saint-Louis



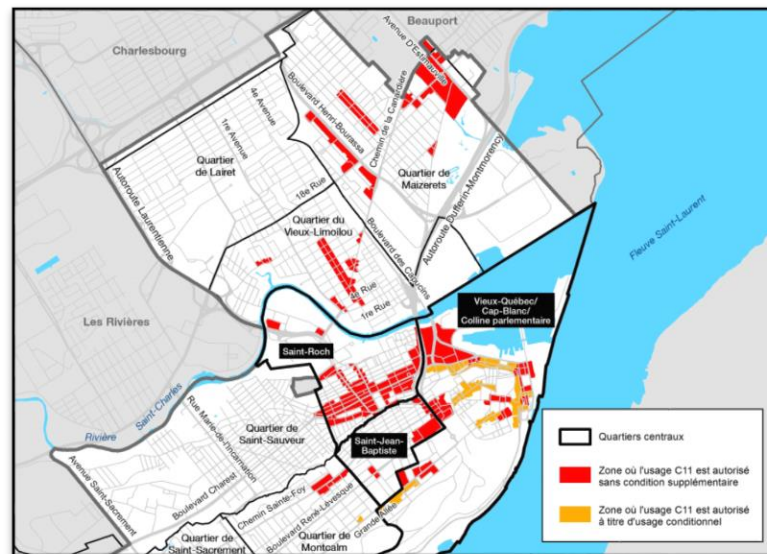
RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Réglementation municipale

Résidences de tourisme autorisée à titre d'**usages conditionnels**

3 critères d'évaluation :

- Maintien de l'apparence extérieure du bâtiment
- Aucune contrainte majeure sur le milieu
- Présence, au rez-de-chaussée, d'un commerce de proximité (exemple : café, dépanneur, restaurant)



RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Réglementation municipale

Gîtes autorisés à titre d'usage **associé** à un logement

Règle générale : partout où les logements sont autorisés; maximum 5 chambres

Règle particulières :

- Vieux-Québec *intramuros* et quartier Saint-Jean-Baptiste : prohibé (sauf rue Saint-Jean)
- Rue Saint-Jean *intramuros* : contingenté à 3 établissements dans la zone
- Vieux-Québec *extramuros* : contingenté à 10 établissements de 1 chambre dans le groupe de zones
- Quartier Montcalm et rue Saint-Jean *extramuros* : contingenté en distance (100 m entre chaque établissement)

RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Réglementation municipale

Logements protégés : malgré le zonage et les usages conditionnels, il est interdit de convertir un logement vers un autre usage, notamment une résidence de tourisme.

- *Utile seulement dans des secteurs où d'autres usages que l'habitation sont autorisés.*

Principaux secteurs visés :

- Artères mixtes du Vieux-Québec
- Avenue Cartier
- Avenue Saint-Jean / chemin Sainte-Foy
- Grande Allée Est
- Rue De Saint-Vallier Est et Ouest
- Rue Saint-Joseph Est
- 3^e Avenue / chemin de la Canardière

RÉGLEMENTATION APPLICABLE

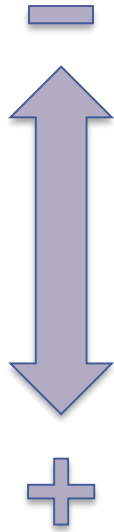
Règlement de contrôle intérimaire (RCI) sur les résidences de tourisme (moratoire)

- Règlement **temporaire** qui ne vise que l'usage *C11 – résidence de tourisme*; s'applique en plus du zonage.
- Dans tous les secteurs de la Ville :
 - Usage prohibé dans une nouvelle construction (construite après le 18 septembre 2017).
- Dans les quartiers centraux (Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire; Saint-Jean-Baptiste; Saint-Roch) :
 - Maximum 6 unités par bâtiment;
 - Logements protégés.

EXEMPLES ÉTRANGERS

Voir les détails dans le guide du participant

- Barcelone
- New York
- Toronto
- Vancouver
- Paris



Ouverture à l'hébergement collaboratif

