

Modifications du Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville et concordance de 2023 relativement au stationnement commercial C30, à l'hébergement touristique C10, aux logements protégés et au complexe Méduse

Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.V.Q. 3207

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch et autres dispositions, R.V.Q. 3208

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch et autres dispositions, R.C.A.1V.Q. 492

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 29 septembre au 5 octobre 2023

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal pour le R.V.Q. 3207 (PDAD et PPU) et R.V.Q. 3208 (concordance)
Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou pour le R.C.A.1V.Q. 492 (concordance)

Projet

Secteur concerné

Territoire du PPU du secteur sud du centre-ville Saint-Roch

Description du projet et principales modifications

- Protéger les logements existants par l'ajout de la norme du logement protégé aux endroits opportuns, tout en maintenant les fonctions commerciales et l'animation des rez-de-chaussée le long des rues Saint-Joseph Est et de la Couronne;
- Retirer le nombre maximal d'unités possibles par bâtiment pour le groupe d'usages C10 - établissement d'hébergement touristique général, car le nombre d'unités réalisables par bâtiment est déjà limité par les normes d'implantation du bâtiment prévues au PPU et au zonage;

- Assurer une application uniforme des nouvelles directives pour l'hébergement touristique par la création d'une nouvelle aire d'affectation détaillée à même l'aire d'affectation détaillée CMA_PC_16 existante;
- Miser sur le type de stationnement en souterrain sous des immeubles commerciaux et publics (usage C30 - stationnement et poste de taxi et usage associé de stationnement commercial);
- Retirer l'exigence de localisation verticale pour les usages pertinents à un projet communautaire dans l'aire d'affectation détaillée M_PC_31 (complexe Méduse).

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=23

Participation

Conseillers municipaux

- M^{me} Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme
- M. Pierre-Luc Lachance, conseiller municipal du district de Saint-Roch-Saint-Sauveur

Personnes-ressources

- M^{me} Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Jérôme Gagnon-Dupont, conseiller en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M^{me} Marie-Pierre Larose, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation

- M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

- 8 visiteurs ont fréquenté la page du formulaire de la consultation écrite et 4 ont apporté des commentaires, des questions, ou déposé un mémoire.
 - 7 mémoires dont 4 déposés directement par courriel
 - 1 contribution par message téléphonique
-

Synthèse des commentaires

Les commentaires et mémoires reçus dans le cadre de cette consultation viennent essentiellement d'entreprises ou de propriétaires ayant vu une demande de certificat d'autorisation refusée en raison de l'effet de gel depuis le 28 juin 2023. Les auteurs présentent leurs projets et en quoi ils contribueront à la vitalité du quartier Saint-Roch.

Questions et commentaires du public

Participant 1, entreprise : Best Western Plus Centre-Ville Québec

Mémoire en **annexe A**

Objet : Stationnement commercial

Zones concernées : 12027Cc et 12064Hb

Participant 2, particulier

« Je suis contre l'ajout de la norme du logement protégé aux endroits opportuns, tout en maintenant les fonctions commerciales et l'animation des rez-de-chaussée le long des rues Saint-Joseph Est et de la Couronne.

Au cours des dernières années, tous les centres d'aide aux gens avec des problèmes de santé mentale et des problèmes d'adaptation sociale ont été installés dans le quartier Saint-Roch. Ce qui fait en sorte que nous avons une trop grande concentration d'itinérants dans un même secteur. Ce qui rend le secteur de plus en plus dangereux et cause un exode des jeunes familles vers la banlieue. Les gens veulent de moins en moins habiter au centre-ville et encore moins sur les artères commerciales. Nous avons vu au cours de la dernière année une baisse importante de l'achalandage dans les magasins et restaurants de la rue Saint-Joseph Est. Le tourisme et l'activité commerciale sont essentiels à la survie de nos jeunes entreprises. Cela apporte des retombées économiques importantes qui peuvent ensuite être redirigées vers la construction de logements sociaux.

Les logements que vous souhaitez protéger sont tous situés sur des artères commerciales ou les bars et restaurants font en sorte qu'il y ait beaucoup de bruit jusqu'à très tard le soir donc la plupart des citoyens ne veulent pas vivre dans ses appartements. Le haut taux d'inoccupation dans ses immeubles fait en sorte que les revenus sont inférieurs au budget nécessaire pour les entretenir ce qui fait en sorte qu'il tombe petit à petit dans un état de décrépitude. »

Participant 3, entreprise : GM Développement inc. / Camaco inc.

Mémoire en **annexe B**

Objets : Stationnement commercial, hébergement touristique, logement protégé
Zones concernées : 12041Mc, 12071Mc, et 12072Mc

Participant 4, entreprise : MACH

Mémoire en **annexe C**

Objets : Stationnement commercial, hébergement touristique, logement protégé
Zone concernée : 12031Mc et 12083Mc

Participant 5, courriel d'une entreprise : Deluxe Appartements

Mémoire en **annexe D**

Objets : hébergement touristique, logement protégé
Zone concernée : 12041Mc

Participant 6, courriel d'une entreprise : Gestion Buze & Ô

Mémoire en **annexe E**

Objet : hébergement touristique, logement protégé
Zone concernée : 12024Mb

Participant 7, courriel d'une entreprise : Groupe BL Société immobilière inc.

Mémoire en **annexe F**

Objet : hébergement touristique, logement protégé
Zone concernée : 12041Mc

Participant 8, courriel d'une entreprise : Les immeubles Poirier inc.

Mémoire en **annexe G**

Objet : hébergement touristique, logement protégé
Zone concernée : 12024Mb

Participant 9, message vocal d'un particulier

La propriétaire du 360 à 372 de la rue Dorchester a deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée donnant sur la rue Dorchester. Un local est occupé par un dentiste et l'autre local est actuellement vacant. Elle aurait souhaité faire de l'hébergement touristique au rez-de-chaussée au 360 rue Dorchester, mais elle n'a pas pu obtenir le permis en raison de l'effet de gel. L'effet de gel empêche également le projet de son mari au 280, rue Dorchester.

Zone concernée : 12048Cc et 12016Mb

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, au conseil municipal, et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

11 octobre 2023

Rédigé par

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne



Québec le 3 octobre 2023

M. Daniel Leclerc, Conseiller en consultations publiques
Ville de Québec

Objet : Modification au PPU St-Roch
Modification du règlement sur le nombre de cases de stationnement souterrain

Bonjour,

Nous sollicitons respectueusement une modification du règlement sur le nombre de cases de stationnement souterrain autorisé 86 cases à 107 cases.

Notre objectif premier est de convertir les espaces de stationnement en surface de l'Hôtel Best Western Centre-Ville en stationnements souterrains, offrant ainsi des avantages tant aux clients de l'hôtel qu'aux résidents du nouvel immeuble locatif prévu. De plus, cette initiative contribuera à enrichir l'offre locative en proposant des logements de qualité dans le quartier St-Roch, tout en améliorant sensiblement l'environnement de cette zone et la qualité de vie de ses résidents.

L'utilisation des espaces de stationnement en surface pour les clients de l'hôtel est devenue impérative lors la fermeture du stationnement Place Jacques-Cartier en novembre 2017. Malheureusement, nous ne pouvons pas parvenir à des accords à long terme avec les propriétaires de stationnement dans les environs de l'hôtel.

L'équipe de l'Hôtel Best Western Plus (9160-3449 Québec inc) est enthousiaste de vous présenter notre projet de construction prévu pour 2024. Celui-ci comprend la création de 43 unités locatives et de 107 cases de stationnement souterrain si autorisées. 86 cases sont autorisées conformément au règlement municipal actuel. Notre projet se déploiera dans le quadrilatère formé par les rues de la Couronne, Dorchester, de la Reine et de la Salle.

Nous avons veillé à ce que le projet multi résidentiel de 43 unités locatives soit conforme à la règle des grands logements avec une majorité de logements de 2 chambres et plus dont 25% de logements de 3 chambres. Cette diversité répond aux besoins variés de la population locale, à la règle des grands logements et relève le défi de fournir un accès au stationnement privé aux familles qui choisiront de s'y installer

Dans le cadre de ce projet, nous prévoyons également, conformément au programme APH Sélect de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), de proposer un pourcentage de logements abordables, participant ainsi à la diversité de l'offre de logements du quartier.

Les 107 unités de stationnement souterrain seront réparties comme suit :

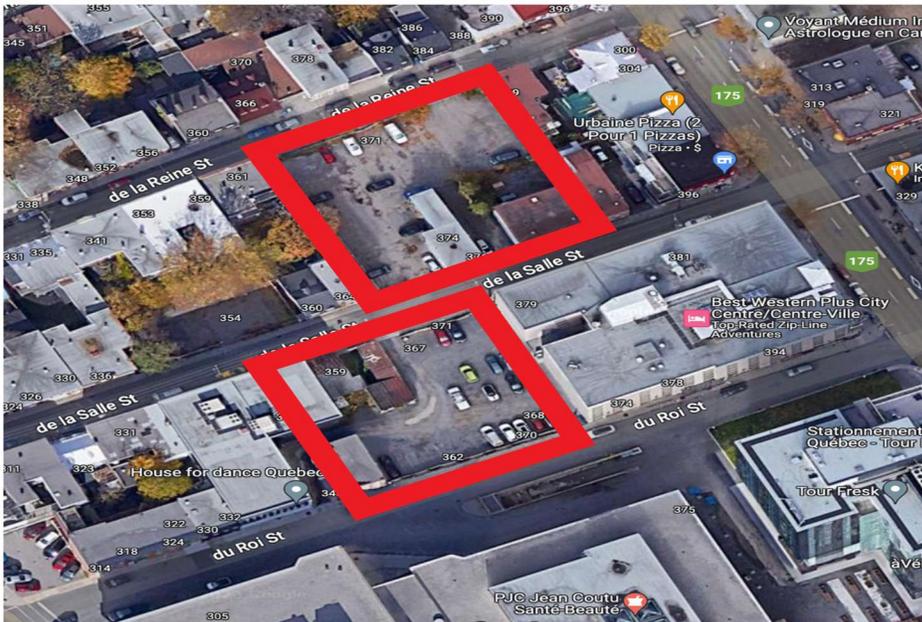
- 22 places seront réservées aux locataires des unités locatives, soit un ratio de 1 pour 2 logements. Il est important de noter que les familles résidant dans ce type de logement possèdent généralement une voiture, d'où la nécessité de disposer d'un stationnement adéquat.
- Un minimum de 85 places sera destiné à satisfaire les besoins de la clientèle de l'Hôtel Best Western Plus, qui compte 176 chambres, soit moins d'une place de stationnement pour deux chambres.

L'infrastructure souterraine comprendra également des espaces dédiés aux vélos et des rangements pour les locataires, renforçant ainsi notre engagement en faveur de la mobilité durable.

Les deux bâtiments prévus, s'étendant sur 4 étages, seront équipés d'un ascenseur desservant les bâtiments de 4 étages jusqu'au sous-sol, garantissant une accessibilité optimale pour les résidents.

Ce projet avait été temporairement mis en suspens en mars 2020, au début de la pandémie, en raison de la difficulté des revenus de l'hôtel à couvrir les besoins financiers du projet. Lors de l'élaboration du projet en 2019-2020, le règlement autorisait jusqu'à quatre fois le nombre de logements prévus, soit 172 places de stationnement possibles.

L'Hôtel Best Western Centre-ville, BW, utilise actuellement deux terrains vacants comme stationnement de surface pour sa clientèle, offrant une capacité totale de 80 véhicules. De plus, nous dépendons de deux autres terrains pour combler nos besoins en stationnement.





La construction de la Phase 1 de notre projet permettra d'arrêter l'utilisation de ces deux terrains comme stationnement de surface, tout en satisfaisant pleinement les besoins de l'hôtel en matière de stationnement. De plus, cela ouvrira la voie à la Phase 2, qui comprendra le développement du terrain situé entre la rue du Roi et de la Salle, en face de la nouvelle Bibliothèque Gabrielle-Roy.

Cette seconde phase offrira à la population un ensemble de logements dont la nature est à définir.

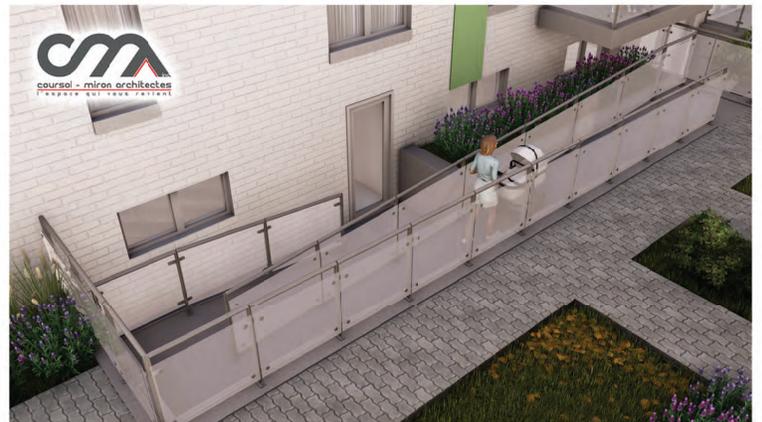
La survie de l'Hôtel Best Western Plus est tributaire d'une offre de stationnement adéquate. Le nombre de cases demandées constitue un minimum essentiel pour répondre à nos besoins.

Nous joignons à la présente la conception initiale du projet. Il est à noter que ce projet n'a pas encore été présenté à la ville, mais une version révisée sera incluse dans une demande d'avis d'ici la fin du mois d'octobre.

Nous vous remercions chaleureusement de l'attention que vous porterez à notre demande et de votre précieuse collaboration.

Cordialement,

André Huot pour 9160-3449 Québec inc.
Hôtel Best Western Plus



PPU
Processus de consultation sur
la modification du programme
particulier d'urbanisme pour le
secteur sud du centre-ville Saint-Roch

Mémoire à l'intention de la Ville de Québec
GM Développement Inc.
Camaco Inc.
9387-5395 Québec Inc.
9263-8261 Québec Inc.

5 octobre 2023

En 2017, lors de l'élaboration de l'actuel Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur sud du centre-ville Saint-Roch, nous avons répondu à l'invitation de la Ville et apporté notre contribution à cette démarche qui a nécessité des travaux échelonnés sur plus de trois ans. Nous croyons, en toute humilité, que notre expérience terrain a été précieuse dans l'élaboration de ce que la Ville qualifiait elle-même de « *grand projet urbain inachevé* ».

Dans le portrait synthèse de la dynamique du marché immobilier pour diverses fonctions dans le quartier Saint-Roch, la Ville a identifié les nombreux enjeux du centre-ville. Pour la fonction commerciale, ces trois objectifs furent identifiés :

- maintenir une bonne vitalité commerciale et diminuer le taux d'inoccupation des locaux commerciaux du quartier ;
- assurer un développement cohérent de l'offre commerciale à travers le quartier ;
- atténuer la perception de manque de stationnement dans le quartier par une meilleure promotion de l'offre existante.

Aujourd'hui, la volonté municipale d'imposer un moratoire sur la construction d'immeubles à usage hybride (commercial et résidentiel), d'interdire le changement de vocation d'un immeuble et de limiter la création de nouveaux espaces de stationnement nous semble aller à l'encontre des décisions prises il y a seulement 5 ans.

Voilà pourquoi nous souhaitons partager quelques observations et éclairer la réflexion en cours.

Un objectif noble

La Ville de Québec est aux prises avec une importante pénurie de logements. Sa volonté d'y remédier et de poser les bons gestes en ce sens est méritoire et commande le respect.

La Ville peut d'ailleurs compter sur notre concours.

Alors que le PPU de 2017 a permis la consultation de toutes les parties prenantes, on constate que dans ce cas-ci, les choses ont été faites différemment, nous privant d'une occasion d'y participer activement.

Nous sommes d'avis que favoriser le développement d'unités résidentielles pour répondre à un besoin ponctuel ne devrait pas se faire au détriment d'autres types de développement, en particulier l'aménagement d'espaces à usages commerciaux.

Des impacts à court terme

Derrière la noblesse de cette approche se trouvent des répercussions importantes pour nos opérations en cours, notamment celles pour lesquelles la Ville nous a déjà octroyé des permis et celles que nous planifions à moyen et long terme.

À titre d'exemple, prenons **LE WATSON**, un immeuble déjà construit ayant front sur la rue Saint-Joseph Est et sur le boulevard Charest Est.

Actuellement, du côté du boulevard Charest Est, les étages se composent de logements unifamiliaux (H-1).

En vertu des modifications proposées, l'ajout de logements protégés (R+) constitue un enjeu majeur qui empêcherait la modification de l'usage résidentiel en usage administratif (C-1) qui est actuellement permis à tous les étages, de même que la transformation en hôtellerie (C-10) lorsque le cycle immobilier le justifiera dans le futur.

Sur ce dernier point, la pandémie a démontré qu'en matière d'immobilier, il faut se donner les leviers pour s'ajuster avec efficacité et agilité quand les cycles et les besoins changent.

En ce qui concerne l'usage C-30, soit une aire de stationnement associée à un usage autre que pour l'habitation, son retrait représenterait un enjeu important pour la pérennité de la zone commerciale. Notons que l'immeuble possède déjà une aire de stationnement (C30) qui est destiné non seulement aux résidents et commerçants du bâtiment, mais aussi aux résidents et commerçants du secteur.

Dans le cas du terrain situé au **41 boulevard Charest Est** et pour lequel nous détenons déjà toutes les autorisations, le projet a été présenté à la Ville avec de l'hôtellerie aux étages, et ce, avant même l'adoption du PPU.

L'obligation de logements protégés (R+) tel que stipulé dans les modifications proposées par la Ville occasionnera la perte de l'option d'usage pour de l'hôtellerie ou encore pour l'aménagement de bureaux aux étages.

Le retrait de l'usage C-30 nous contraint à ne pas offrir de stationnement à la clientèle de passage, dans le cas où nous y installerions les autres usages permis à la grille (par exemple une clinique dentaire, médicale, etc.). Il s'agit d'établissements qui génèrent une clientèle nombreuse, ce qui justifie l'aménagement de cases de stationnement.

Modifications au PPU

Implicitement, la Ville semble opter pour un moratoire sur le développement autre que résidentiel dans le quartier St-Roch. Si nous reconnaissons d'emblée les contraintes liées à la crise du logement et au besoin de densification des espaces centraux, nous sommes d'avis que la mixité des usages est un facteur clé de succès dans St-Roch, comme ailleurs en ville.

Des commerces comme Benjo et La Cordée profitent d'un rayonnement régional et tirent justement profit de cette mixité grâce à l'achalandage que génèrent les résidents, les travailleurs, les touristes et visiteurs qui fréquentent les hôtels.

Nous comprenons les impératifs de la Ville quant à la crise du logement qui secoue la Capitale, et nous sommes prêts à faire partie de la solution, comme nous l'avons fait lorsqu'il a fallu se retrousser les manches et travailler à la revitalisation de notre centre-ville.

Depuis sa fondation en 1992, GM Développement a toujours insisté sur l'importance d'instaurer la diversité en matière d'immobilier (restaurants, hôtels, commerces, bureaux, logements, etc.) afin de faire de St-Roch, un quartier dynamique où il fait bon vivre, travailler et se divertir.

Nous vous invitons conséquemment à explorer des avenues incitatives plutôt que restrictives pour concilier les intérêts de l'ensemble des parties prenantes.

Comme promoteurs, propriétaires et gestionnaires, notre engagement envers la ville et son développement harmonieux est total.

En cette matière, nous souhaitons faire partie de la solution et surtout participer au futur d'un quartier pour lequel nous sommes déjà investis avec cœur et engagement.

GM Développement inc.
Camaco Inc.
9387-5395 Québec Inc.
9263-8261 Québec Inc.



5 octobre 2023

Mémoire
PRIVILÉGIÉ ET CONFIDENTIEL

Destinataire : Ville de Québec
De : MACH
Objet : Mémoire sur le « *Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch et autres dispositions, R.V.Q. 3208* »

MISE EN CONTEXTE

Auteur du mémoire

Avec un portefeuille de plus de 240 immeubles représentant 40 millions de pieds carrés, MACH est l'un des plus importants propriétaires et promoteurs immobiliers privés du Canada. MACH développe actuellement plus de 15 millions de pieds carrés de projets, dont certains, sont d'envergure internationale. Depuis sa fondation, en 2000, MACH investit de façon permanente dans les communautés et intègre le logement social et des principes de gestion responsable et durable dans tous ses projets. Son approche intégrée comprend le développement immobilier, la gestion, les services immobiliers et la construction. Ces dernières années, MACH a obtenu de nombreuses récompenses, nationales et internationale, pour son innovation en matière de développement durable et de design, et de qualité de construction.

Démarches

Le secteur sud du quartier Saint-Roch, principale zone d'affaires du centre-ville, présente un potentiel de développement et de mise en valeur. En juin 2017, la Ville a adopté le Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur sud du centre-ville de Saint-Roch.

Le 19 septembre 2023, le conseil de la Ville de Québec a approuvé le projet de modification intitulé *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à sa concordance au Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch et autres dispositions, R.V.Q. 3208*.



Siège social
630, rue Saint-Paul Ouest
Bureau 600
Montréal Qc H3C 1L9
T. 514 374-6224



Une assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a eu lieu le 28 septembre 2023. Suivant cette assemblée publique, une consultation par écrit a lieu sur une durée de sept jours, soit jusqu'au 5 octobre 2023.

Les principales modifications qui nous concernent sont l'ajustement de la réglementation encadrant les activités de stationnements commerciaux ainsi que la bonification des normes qui visent la protection des logements existants et projetés. Les normes sont également ajustées afin de favoriser le maintien des fonctions commerciales au rez-de-chaussée sur les rues commerciales.

Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur sud du centre-ville Saint-Roch

Le PPU du secteur sud du centre-ville Saint-Roch permet de planifier le développement et l'aménagement du secteur et encadrer les interventions futures. Outil de planification, il précise des orientations d'aménagement et de développement, telles que :

- Renforcer en priorité la présence résidentielle par l'accroissement continu du nombre de logements et une diversification de l'offre dans l'ensemble du quartier;
- Consolider et densifier le cadre bâti par l'apport de nouveaux projets sur les terrains vacants ou sous-développés, en cohérence avec le milieu construit existant.

Propriétés

Nos propriétés sont localisées dans la zone 12031 Mc, située à l'est de la rue Caron, au sud de la rue Saint-Joseph Est, à l'ouest de la rue de la Chapelle et au nord de la rue de Sainte-Hélène.

- 595 boulevard Charest E, Québec, G1K 3J2
- 511 rue Saint-Joseph E, Québec, G1K 3B7

Argumentaire

Les propriétés du 511 rue Saint-Joseph E et 595 boulevard Charest E sont localisées dans la zone 12031 Mc. Les modifications apportées dans la zone 12031 Mc par le règlement sont les suivantes :

- L'usage groupe C30 (stationnement) doit être exercé entièrement en souterrain;
- La norme du logement protégé est prévue aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée.



Siège social
630, rue Saint-Paul Ouest
Bureau 600
Montréal Qc H3C 1L9
T. 514 374-6224



Pour la nouvelle zone 12083 Mc créée à même la zone 12031Mc, les normes générales demeurent les mêmes avec les modifications suivantes :

- Le groupe d'usage C30 (stationnement) est supprimé;
- Une aire de stationnement souterrain peut maintenant y être exploitée à titre d'usage associé à un usage autre qu'un usage habitation;
- La norme du logement protégé est 3revue aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée.

Recommandations

Dans le but de poursuivre les objectifs de la Ville en termes de développement des lots vacants, redévelopper les secteurs du centre-ville et s'arrimer avec les objectifs de planification en matière de logements, les recommandations qui suivent sont proposées.

Conséquemment, les recommandations de MACH sont les suivantes :

Zone 12031 Mc

- Que l'usage H1 Logement soit autorisé au rez-de-chaussée;
- Que la norme du logement protégé soit prévue à tous les étages.

Zone 12083 Mc (zone créée à même la zone 12031 Mc)

- Que l'usage H1 Logement soit autorisé au rez-de-chaussée;
- Que la norme du logement protégé soit prévue à tous les étages;
- Qu'une aire de stationnement souterraine peut être exploitée à titre d'usage associé à un usage habitation.

Nous restons disponibles pour répondre à vos questions au besoin et espérons que votre démarche permettra d'autres réalisations dans le secteur.

Veuillez agréer nos salutations les meilleures.

 A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Véronique Alepin', written over a light blue rectangular background.

Véronique Alepin



Siège social
 630, rue Saint-Paul Ouest
 Bureau 600
 Montréal Qc H3C 1L9
 T. 514 374-6224

19 septembre 2023

Mémoire Deluxe Appartements pour le maintien du zonage actuel 12041MC

Programme particulier d'urbanisme pour le
secteur sud du centre-ville Saint-Roch

Présenté par Deluxe Appartements



Qui sommes-nous?

Gestion DDKM Inc. et DDKM 365 Ltée sont des compagnies d'immobilier et de location court terme contrôlées par Kevin Morissette et Dominique Dubois. Nous avons grandi dans la Ville de Québec, y avons étudié, y travaillons et nous y sommes installés pour notre vie adulte. Kevin a vécu quelques années à Saint-Roch alors que j'ai passé 8 années de ma vie adulte à Limoilou. Nous avons toujours remarqué l'attrait touristique et commercial dynamique de la rue Saint-Joseph et nous avons décidé, il y a plusieurs années, d'investir dans cette artère commerciale de la Ville de Québec et, à notre façon, de la faire rayonner internationalement. Nous opérons, depuis plus de trois ans et en conformité à la réglementation alors en vigueur, plusieurs logements locatifs à court terme en basse-ville.

Notre objectif est d'offrir une expérience luxueuse aux visiteurs de la Ville de Québec. Pour ce faire, aucun party ou groupe bruyant n'est toléré même si plusieurs unités locatives sont dans la même bâtisse. La sélection de nos clients, le prix élevé des réservations ainsi que la mise en place de stratégies concrètes pour empêcher la perturbation du voisinage (par exemple : diminution de la superficie d'une terrasse de 10 personnes à 2 personnes ainsi que le retrait d'un patio complet) font de nous des citoyens corporatifs qui se soucient non seulement du bonheur et de la quiétude de nos clients, mais également d'une harmonie avec notre voisinage.

Problématique

Alors que nous remarquons un engouement prononcé sur l'intérêt touristique du centre-ville, la Ville de Québec a mis en place un gel sur le zonage permissif de l'exploitation d'un usage d'hébergement touristique commercial. Ce gel, pour les raisons plus amplement expliquées ci-après, cause à notre entreprise un préjudice important.

Malgré ce qui précède, en bons citoyens corporatifs, nous attendons patiemment le dénouement du comité d'urbanisme, contrairement à la panoplie de logements illégaux sur le marché. Nous comptons vous expliquer notre position par l'entremise du présent mémoire.

793 rue Saint-Joseph Est

Pour contextualiser, depuis septembre 2022, nous sommes en processus d'acquisition de l'immeuble situé au 791-793 rue Saint-Joseph Est. Ce bâtiment en copropriété divise appartenait à 3 propriétaires différents. Vous comprendrez que ces négociations étaient longues et complexes considérant que nous négocions avec chaque propriétaire. Nos intentions, depuis le début de ces démarches, qui sont d'ailleurs claires pour les propriétaires

achetés, étaient de convertir ces 3 unités résidentielles en unités d'hébergement touristique commerciales, ce que le zonage permettait depuis la réforme amorcée en 2017. En d'autres termes, nous avons amorcer les négociations avec les trois co-proprétaires pendant la période où il était tout à fait légal de convertir des unités résidentielles en unités d'hébergement touristique commerciales.

Actuellement, la problématique est la suivante :

- Pour le 793-3, nous avons eu une offre d'achat acceptée en février 2023. Nous avons été capables de prendre les mesures du condo au mois de mai dans le but d'obtenir les intrants requis pour remplir une demande de permis pour changement d'usage en bonne et due forme soit: un plan d'intérieur détaillé et le certificat de localisation. Cette demande a eu lieu au mois de juin et nous avons reçu l'approbation du changement d'usage de la Ville de Québec.
- Pour le 793-1, nous avons également obtenu une offre d'achat acceptée en février 2023. Comme la prise de possession n'était qu'au 1er juin 2023, nous avons décidé d'attendre d'être les véritables propriétaires avant d'encourir des dépenses relativement importantes et de prendre aussitôt les mesures pour fournir un plan complet lors de la demande de permis. Ne contrôlant pas les délais de notre firme de designer, nous avons seulement reçu ses plans le 15 juillet 2023. La demande (20230717-049) a été envoyée le 17 juillet dernier. Vous devez comprendre notre surprise lorsque nous avons été informés par un représentant de la Ville que cette demande fait l'objet d'un gel de permis et notre zonage 12041MC est possiblement privé d'obtenir l'usage C10, soit l'hébergement touristique commercial.
- Pour le 793-2, les négociations se sont étalées sur plusieurs mois avec le propriétaire actuel pour finalement en venir avec une entente d'achat le 10 juillet 2023. Avec la collaboration du propriétaire actuel, et toujours sans connaissance des intentions de changement de zonage de la Ville, nous avons procédé aux mesures le 12 juillet 2023 et avons envoyé les plans du designer le 20 juillet 2023. Nous sommes toujours en attente du numéro de cette demande.

Nous sommes foncièrement contre le moratoire et vous exposons respectueusement ce qui suit :

1. Nous avons fait des démarches d'achats depuis plus de 10 mois avec les propriétaires actuels afin d'acheter leurs unités. Les négociations se sont basées sur le fait que nous avons le zonage permissif C10 et le prix d'achat en est reflété, soit un montant total de 1 080 000\$ pour les trois unités.
2. Connaissant notre secteur d'activité, avant de financer un tel projet, la Caisse Desjardins nous a demandé une confirmation de zonage. Ce financement s'est

effectué au niveau entreprise et commercial, car il était clair, depuis le début de nos démarches, qu'il y aurait changement d'usage C10. Le prêt est donc commercial, ce qui implique des taux beaucoup plus élevés que ceux octroyés pour le résidentiel.

3. Nos demandes du 793-1 et 793-2 ont été déposées à quelques jours de délai de votre avis d'intention du 5 juillet 2023. Or, les démarches étaient entamées bien avant cette date. Vous trouverez en annexe des preuves démontrant nos intentions (promesses d'achat et page 4 du document "Convention conclue avec Gestion DDKM Inc."). Les délais pour obtenir les plans de notre firme de designer et les certificats de localisation afin de fournir des documents professionnels au service de demande de permis sont hors de notre contrôle et nous aurions définitivement pris des mesures en conséquence si nous avions su pour le 5 juillet 2023.
4. Nous sommes des propriétaires fiers de nos immeubles et voulons non seulement les garder dans le meilleur état possible, mais également mettre en valeur leur cachet et leur histoire tout en respectant le voisinage et les environs. Pour votre information, l'immeuble en question doit faire l'objet d'importantes réparations à sa structure. Les propriétaires précédents n'avaient pas les moyens pour effectuer ces travaux. Entreprendre de tels travaux, nécessite des fonds importants et de tels investissements peuvent amortis plus facilement dans un contexte d'entreprise. Il est possible de voir dans la convention signée devant un notaire que nous les libérons de tout arriérage de cotisation spéciale pour réparer le 791-793 des problèmes également joints à ce courriel. Sans les revenus commerciaux du 793-1 et 793-2, nous ne pourrions pas investir l'argent nécessaire à restaurer ce magnifique immeuble construit en 1911 sur une des plus belles et dynamiques rues de Québec.
5. Le dernier étage et le premier étage forment un "sandwich" dans lequel deux condos résidentiels cohabitent avec des voyageurs, et ce même dans les couloirs d'accès communs.

Rue Saint-Joseph, commerciale

C'est bien connu, la rue Saint-Joseph a une vocation commerciale unique à Québec. Il y a une foule de restaurants, de bars et de commerces qui en font une destination parfaite autant pour les citoyens de Québec que pour les touristes. L'été, on y ferme même l'accès aux véhicules pour optimiser la présence piétonne et l'expérience commerciale.

De surcroît, il y a un mot qu'il importe de souligner : destination. La rue Saint-Joseph elle-même est parfaite pour s'y promener et passer un bon moment. Se loger à l'année est une autre histoire. Avant de pouvoir opérer nos condos en location court terme, nous les

avons loués en résidentiel long terme pendant plus de 3 ans. Notre record de longévité a été de 7 mois. Kevin Morissette, co-proprétaire, y a même habité pendant 1 an, mais a dû se relocaliser étant donné les multiples inconvénients qui viennent avec le fait d'habiter sur une rue commerciale, en plein cœur du centre-ville.

On peut en partie expliquer les difficultés à opérer le résidentiel long terme par le fait que la rue n'offre pas de stationnement aux résidents et que le secteur est bruyant. Effectivement, l'interdiction d'utiliser les voitures la fin de semaine complique de façon prononcée la vie de quelqu'un y demeurant. De plus, malgré tous les efforts pour minimiser les bruits, il y a présence de bruit presque 24h/24h l'été, et le reste du temps, il est impossible de passer une soirée de fin de semaine paisible. Bref, une destination parfaite pour tous, mais un mode de vie à long terme difficile à endurer.

Pour comprendre l'historique de la vision du comité d'urbanisme, nous nous sommes référés au document : *Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch R.V.Q. 2511*.

4.1.3. Confirmer la rue de Saint-Joseph et le boulevard Charest comme axes commerciaux principaux et consolider les zones commerciales complémentaires

- Soutenir la vitalité et le renforcement de la rue Saint-Joseph Est et du boulevard Charest Est comme destinations commerciales principales du quartier, combinant une offre de biens et de services à la fois régionale et de proximité.
 - Promouvoir l'attrait régional de la rue Saint-Joseph et soutenir la présence d'usages commerciaux cohérents avec cette vocation. En faire aussi le lieu prioritaire pour l'offre de biens et services courants destinés aux résidents du quartier.
 - Permettre des superficies de plancher adaptées à la fois à l'implantation de commerces susceptibles de renforcer l'attrait de cette rue comme destination régionale de magasinage et de commerces courants répondant aux besoins des résidents du secteur.
 - Modifier les contingents relatifs aux établissements de débits d'alcool sur la rue Saint-Joseph Est afin de reconnaître ces établissements comme partie prenante de la dynamique commerciale de la rue. S'assurer du respect des conditions nécessaires au contrôle des nuisances par rapport aux secteurs résidentiels.
- Reconnaître les rues Dorchester, de la Couronne et le tronçon de la rue du Pont compris entre le boulevard Charest et la rue Saint-Joseph Est comme axes commerciaux et de services

Programme particulier d'urbanisme du secteur sud du centre-ville Saint-Roch, R.V.Q. 2511

complémentaires à la rue Saint-Joseph Est. Adapter en conséquence les superficies de plancher maximales permises et le choix des usages permis.

- Limiter l'offre commerciale sur la rue De Saint-Vallier Est et sur le tronçon nord de la rue du Pont, de sorte que celle-ci demeure de niveau secondaire dans le quartier. Cet objectif vise à donner préséance à la rue Saint-Joseph Est. À cette fin, permettre, sans l'obliger, la présence de rez-de-chaussée commerciaux sur ces axes.

Le point 4.1.3 exprime parfaitement la vision que nous avons de la rue Saint-Joseph; l'axe commercial principal du centre-ville de Québec.

Zone 12041MC

Ce mémoire et les arguments précédents sont de concert avec une zone en particulier où se trouve notre nouvel achat au 793 Saint-Joseph Est : 12041MC.

Afin de comprendre le nouveau règlement proposé, nous avons parcouru en entier cette zone afin d'en comprendre sa composition.

Selon nos calculs faits en fonction des adresses postales ainsi que des évaluations foncières disponibles sur le site de la Ville de Québec, il y a 106 locaux situés dans la zone 12041MC. De ces 106, il y a 103 locaux à vocation commerciale et 3 locaux à vocation résidentielle. De ces 3, on retrouve nos 2 logements au 793 Saint-Joseph Est ainsi que 1 logement résidentiel au 801 - 825 rue Saint-Joseph Est.

C'est donc dire que le règlement s'applique presque uniquement à notre bâtisse située au 793 Saint-Joseph Est dans une zone qui est à plus de 97% commerciale. À première vue, une personne de mauvaise foi pourrait croire que la Ville a adopté ce règlement avec l'intention de bloquer notre projet. Nous croyons que la proposition du règlement a été prise de façon très large afin de pouvoir se donner du temps pour étudier la situation. Après avoir étudié la composition des usages, il n'adresse clairement pas les inquiétudes des citoyens et qu'il ne ferait aucun sens de cibler exclusivement un immeuble en particulier. Nous espérons que vous en viendrez à la même conclusion.

Bienfaits du locatif court terme de façon plus générale

Un logement locatif court terme peut être bénéfique pour une rue commerciale pour plusieurs raisons. Voici quelques exemples :

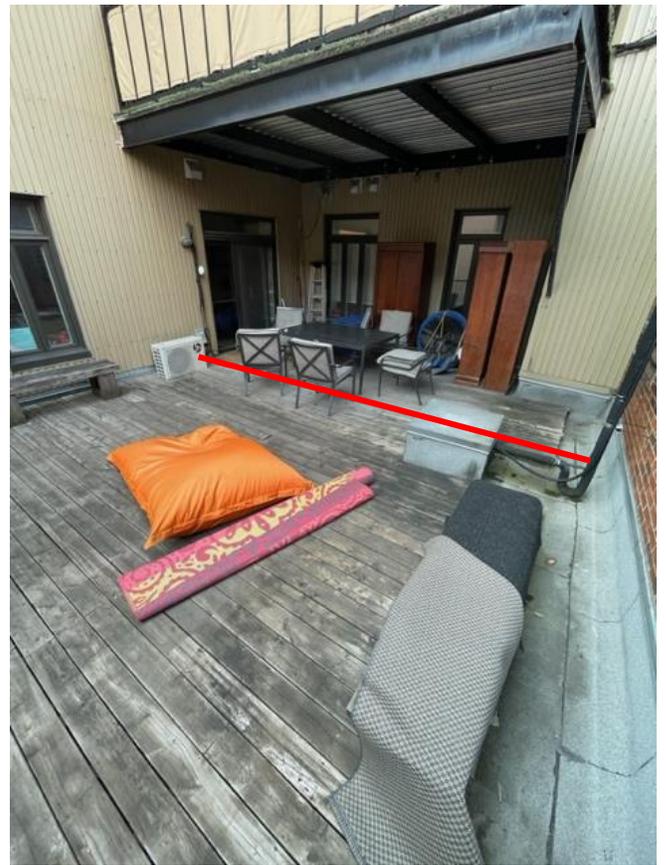
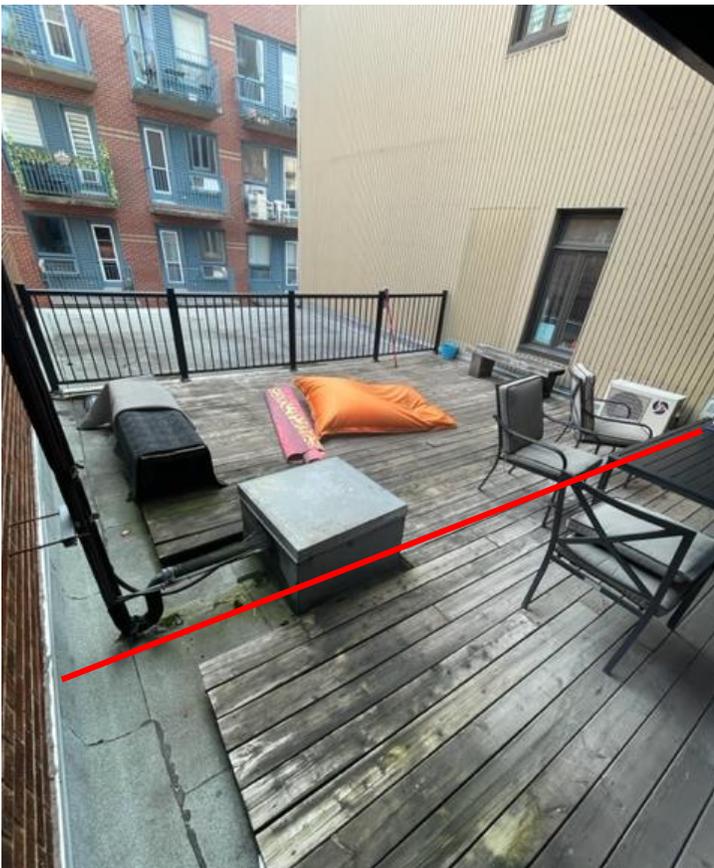
1. Augmentation de l'activité économique : Lorsque les touristes ou les voyageurs séjournent dans un logement Airbnb situé sur une rue commerciale, ils ont souvent besoin de services et produits locaux tels qu'épiceries, pharmacies, les restaurants, les cafés, les boutiques et les services de transports en commun. Cela peut générer une augmentation du trafic piétonnier et attirer de nouveaux clients pour les commerces locaux. Notre clientèle est présente dans les commerces tous les jours de la semaine, tous les mois de l'année. Notre taux d'occupation annuel de 85% en fait foi. Cela aide grandement les commerces, surtout les restaurants, à tenir un volume intéressant lors des périodes plus difficiles tel qu'un mardi soir de novembre, par exemple. Pour certaines boutiques qui ont pignon sur rue et un site web transactionnel, cet achalandage peut faire découvrir leur marque québécoise et peut amener de nouveaux clients sur le court, voire sur le long terme.
2. Stimulation du tourisme local : Un logement Airbnb peut attirer davantage de touristes dans une région. Cela peut aider à promouvoir les attractions et activités locales ainsi qu'à soutenir les entreprises de la rue commerciale, qui peuvent profiter de la présence de ces visiteurs supplémentaires.
3. Augmentation des revenus fonciers : La conversion d'un local résidentiel en local commercial triple les revenus de taxes foncières de la Ville de Québec. Nous estimons à près de 100 000\$ en versements de taxes foncières annuelles pour notre entreprise avec cette conversion espérée. Nous soutenons fermement la vision de grandeur du maire envers le développement de notre ville. Cela dit, les gros projets en vue demandent beaucoup de financement et nous croyons qu'il serait une bonne idée de maximiser les revenus de taxes foncières sur une artère commerciale.
4. Augmentation d'emplois: La location court terme stimule une multitude de besoins en main d'œuvre afin de subvenir aux opérations quotidiennes.

Bienfaits du locatif court terme sur le voisinage immédiat

Nous avons également pris le temps d'évaluer l'impact de notre projet sur le voisinage actuel. Du côté gauche immédiat, un restaurant et des bureaux s'y trouvent. Du côté droit immédiat, des lofts en location court terme s'y trouvent. Derrière, une rue sépare notre immeuble d'un bâtiment à vocation résidentielle, situé sur le boulevard Charest. La distance

entre celui-ci et nos terrasses est considérable. Il n'y a donc aucun problème potentiel pour le voisinage.

Comme la terrasse du logement #1 est de grande taille, nous nous engageons à la réduire de moitié afin qu'elle demeure sous le balcon du #2 et qu'il n'y ait pas de possibilité de fête ou de dérangement nocturne. Voir ci-dessous les modifications qui seront effectuées.



Comme mentionné précédemment, notre but ultime est d'offrir une expérience parfaite à nos clients. Nous ne pouvons prendre le risque qu'une grosse terrasse perturbe le séjour d'un client logé au-dessus. De plus, ces unités seront pour un maximum de 5 voyageurs, ce qui réduit au minimum le risque de perturbation de la quiétude. Notre objectif étant aligné avec les intérêts du voisinage, nous croyons offrir une ambiance aussi harmonieuse que celle que nous avons créée avec nos autres unités locatives, ailleurs dans St-Roch.

Pour conclure

Bref, nous réitérons le fait que nous encourageons les démarches municipales visant à améliorer notre ville. Nous croyons toutefois que les intentions d'empêcher la conversion d'un logement résidentiel vers un usage commercial est une erreur pour la zone 12041MC. Ce règlement vise strictement deux (2) condos du 793 Saint-Joseph Est. Cette section de la rue est presque totalement à usage commercial et devrait rester telle quelle. Bien que ce secteur ne soit pas un endroit idéal comme résidence principale, il est parfait pour un touriste qui vient dépenser son argent dans les commerces locaux.

L'interdiction d'aller de l'avant avec notre projet nous causerait un grand préjudice. Des sommes importantes en revenus commerciaux sont en jeu. Sans les revenus projetés sur notre plan d'affaire, nous sommes à risque de perdre nos prêts commerciaux et notre relation d'affaires avec Desjardins. La survie de nos actifs personnels ainsi que le futur de nos employés sont en jeu.

C'est pour cette raison que, en tant que propriétaires de plusieurs immeubles dans St-Roch, nous vous demandons de ne pas modifier le zonage actuel pour la zone 12041MC.

*Dominique Dubois et Kevin Morissette
Co-propriétaires de Deluxe Appartements*

DELUXE
APPARTEMENTS

Annexe

CONVENTION conclue à l'endroit et à la date ci-après indiqués.

ENTRE: SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 791-793, RUE SAINT-JOSEPH EST, personne morale légalement constituée ayant son siège au 2-793, rue Saint-Joseph Est, Québec (Québec) G1K 3C6, ici représentée par M. Karl Malenfant, administrateur, dûment autorisé à agir aux fins des présentes tel qu'il le déclare;
(ci-après désigné le « Syndicat »);

KARL MALENFANT ET JEAN-PIERRE JOLY, domiciliés et résidant au 2-793, rue St-Joseph Est, Québec (Québec) G1K 3C6

MAUDE CHOUNARD, domiciliés et résidant au 40 Chemin Lapierre, L'Île-du-Havre-Aubert, (Québec) G1K 3C6

ET: Gestion DDKM Inc. (REQ : 1175313884) personne morale légalement constituée ayant son siège au 1533 av. de la Famille, Québec (Québec) G2G 0M2 ici représentée par M. Dominique Dubois, Président, dûment autorisé à agir aux fins des présentes tel qu'il le déclare;
(ci-après désigné le « le Promoteur »);

PRÉAMBULE

LES PARTIES

ATTENDU QUE « le Promoteur » est en voie d'acquérir l'ensemble des quatre unités de copropriété divise de l'immeuble situé au 791 et 793, rue St-Joseph Est, à Québec (ci-après désigné l'« Immeuble »);

ATTENDU QUE les unités 791 et 793-1 sont la propriété de IMMOBILIER JF BESSETTE INC., personne morale légalement constituée, ayant son siège au 1164, rue du Colombage, Québec (Québec) G3K 0K8 (ci-après désigné « Propriétaire 1 »);

ATTENDU QUE l'unité 793-2 est la propriété de KARL MALENFANT ET JEAN-PIERRE JOLY, domiciliés et résidant au 2-793, rue St-Joseph Est, Québec (Québec) G1K 3C6 (ci-après désigné « Propriétaire 2 »);

ATTENDU QUE l'unité 793-3 est la propriété de MAUDE CHOUNARD, domiciliés et résidant au 40 Chemin Lapierre, L'Île-du-Havre-Aubert, (Québec) G1K 3C6 (ci-après désigné « Propriétaire 3 »);

ATTENDU QUE pendant la période 2013-2014, le « Propriétaire 1 » a transformé en copropriété divise comportant quatre unités de copropriété, un immeuble situé au 791 et 793, rue St-Joseph Est, à Québec;

ATTENDU QUE « Propriétaire 2 » ont acquis du « Propriétaire 1 » l'unité portant l'adresse 793-2, rue St-Joseph-Est, à Québec et l'ont occupé à compter du 20 août 2014;

ATTENDU QUE « Propriétaire 3 » ont acquis du « Propriétaire 1 » l'unité portant l'adresse 793-3, rue St-Joseph-Est, à Québec et l'a occupé à compter du 16 juillet 2014;

ATTENDU QUE « Propriétaire 1 » est demeuré propriétaire des unités portant les adresses 791 et 793-1 rue St-Joseph-Est, à Québec;

LE LITIGE

ATTENDU QUE le « Syndicat » a fait effectuer par un inspecteur indépendant le Bilan de santé de l'« Immeuble », déposé le 14 août 2019 et décrivant les travaux d'entretien devant être effectués sur le bâtiment pour la période 2019 – 2022, et que ce bilan de santé a été remis au « Promoteur »;

ATTENDU QUE depuis la livraison de l'« Immeuble » par le « Propriétaire 1 », le Syndicat a découvert que certains travaux aux parties communes et privatives n'avaient pas été complétés ou que certaines parties communes et privatives étaient affectés de vices de construction et vices cachés;

ATTENDU QUE le « Propriétaire 1 » a initialement contesté l'étendue de ces vices;

ATTENDU QUE le « Syndicat » puis le « Propriétaire 1 » ont retenu chacun les services d'ingénieurs, lesquels ont convenu des travaux correctifs qui devaient être apportés à l'« Immeuble » en plus de ceux reconnus par le « Propriétaire 1 » et que ces rapports d'ingénieurs ont été remis au « Promoteur »;

ATTENDU QUE vu le défaut du « Propriétaire 1 » de payer certains frais communs pour les unités dont il est propriétaire, le « Syndicat » a inscrit une hypothèque légale sur les unités de « Propriétaire 1 », hypothèque légale qu'il a ensuite retiré en échange de l'engagement du « Propriétaire 1 » de prendre à sa charge l'ensemble des travaux correctifs identifiés par les experts;

1

2

ATTENDU QUE le « Syndicat » (via ses avocats) a signé une convention avec « CONSTRUCTION LEVEL INC. », un sous-contractant de « Propriétaire 1 » pour la réalisation, au frais du sous-contractant, mais sous la responsabilité de « Propriétaire 1 », d'une portion des travaux correctifs à effectuer et que cette convention a été remise par le « Syndicat » au « Promoteur »;

ATTENDU QUE le « Syndicat » (via ses avocats) a proposé plusieurs versions de convention en ce qui a trait au reste des travaux à être effectués par le « Propriétaire 1 » mais que malgré ses engagements verbaux, aucune entente n'a été signée à ce jour – la dernière ébauche de la convention ayant été remise au « Promoteur »;

ATTENDU QUE le « Syndicat », CONSTRUCTION LEVEL et « Propriétaire 1 » avaient convenus que tous les travaux de réparation seraient terminés au plus tard en décembre 2022, mais qu'aucuns travaux n'ont été effectués à ce jour;

ATTENDU QUE le « Promoteur », prendra en charge tous les travaux que le « Propriétaire 1 » devait prendre à sa charge, et ce, dans un délai « raisonnable »;

FRAIS DE CONDO IMPAYÉS

ATTENDU QUE le « Propriétaire 1 » a reçu du « Syndicat » un état de compte au 10 janvier 2023 avec un solde à payer de 56 117,26 \$

ATTENDU QUE le « Propriétaire 1 » n'a payé au « Syndicat » ni son état de compte du 10 janvier 2023 ni ses cotisations de l'année 2023 ni aucune autre somme dues au « Syndicat »;

ATTENDU QUE le « Propriétaire 2 » a reçu du Syndicat un état de compte au 10 janvier 2023 avec un solde à payer de 14 803,76 \$ et que contrairement à l'année précédente, il a été convenu avec le « Propriétaire 3 » d'attendre que le « Propriétaire 1 » paye ses cotisations avant de verser toute somme au « Syndicat »;

ATTENDU QUE le Propriétaire 2 n'a payé au Syndicat ni son état de compte du 10 janvier 2023 ni aucune cotisation de l'année 2023;

ATTENDU QUE le « Propriétaire 3 » a reçu du Syndicat un état de compte au 10 janvier 2023 avec un solde à payer de 21 730,11 \$ et que contrairement à l'année précédente, il a été convenu avec le « Propriétaire 2 » d'attendre que le « Propriétaire 1 » paye ses cotisations avant de verser toute somme au « Syndicat »;

ATTENDU QUE le « Propriétaire 3 » n'a payé au Syndicat ni son état de compte du 10 janvier 2023 ni aucune cotisation de l'année 2023;

3

ATTENDU QUE le « Syndicat » a décidé, à ce jour, de ne pas inscrire une seconde hypothèque légale sur les unités de « Propriétaire 1 » compte tenu qu'il a été informé des intentions du « Promoteur » ci-dessous;

ATTENDU QUE le « Promoteur » et le « Syndicat » conviennent de faire une radiation complète de toutes sommes dus au « Syndicat » par les « Propriétaire 1 », « Propriétaire 2 » et « Propriétaire 3 » pour le passé et le futur et qu'aucune cotisation ne pourra être demandée au « Propriétaire 2 » à partir de la signature de cette convention jusqu'à l'achat de son unité par le « Promoteur » ou tout autre acheteur se montrant intéressé.

INTENTIONS DU « PROMOTEUR »

ATTENDU QUE le « Promoteur » planifie notarié la transaction d'achat du 791 et du 1-793 le 1^{er} juin 2023 avec « Propriétaire 1 »;

ATTENDU QUE le « Promoteur » planifie notarié la transaction d'achat du 3-793 le 1^{er} Octobre 2023 avec « Propriétaire 3 »;

ATTENDU QUE le « Promoteur » n'a pas encore déposé de promesse d'achat pour le 2-793 mais qu'il s'est dit prêt à effectuer cette dernière rapidement,

ATTENDU QUE une fois les trois transactions effectuées, le « Promoteur » désire convertir la vocation résidentielle du 793 en vocation commerciale pour faire de l'hébergement de courte durée de type « AirBnB »;

ATTENDU QUE le « Propriétaire 2 » s'est dit ouvert à vendre sous réserve d'un prix raisonnable son unité pour permettre la conversion de l'immeuble une fois la transaction d'achat du 2-793 effectuée, la convention de copropriété actuelle l'interdisant;

ATTENDU QUE le « Promoteur » a été informé par le « Syndicat » de l'ensemble des éléments ci-dessus et que ce dernier s'est déclaré prêt à acheter l'« Immeuble », d'en assumer la gestion et les travaux associés et de libérer le « Syndicat » (sous réserve du Propriétaire 1) ainsi que « Propriétaire 2 » et « Propriétaire 3 » de toutes responsabilités associées aux activités du Syndicat ainsi que de l'état de l'Immeuble;

ATTENDU QUE lors de la transaction avec le « Propriétaire 1 », le « Promoteur » a convenu avec le « Propriétaire 1 » de verser un montant de 30 000\$ au fond du Syndicat comme réserve pour les travaux futurs sous la responsabilité de « Propriétaire 1 » lors de la vente, reconnaissance que cette somme sera probablement insuffisante et que toute autre somme pour effectuer les travaux imputables au « Propriétaire 1 » seront sous la responsabilité du « Promoteur »;

RENONCIATION

En contrepartie du respect intégral de la présente convention, le « Syndicat », le « Propriétaire 2 » et le « Propriétaire 3 » renonce à toute réclamation qu'il pourrait faire valoir concernant les vices de construction dénoncés par mise en demeure ou autre écrit transmis au Propriétaire 1 avant ce jour et donnent quittance totale et finale au Propriétaire 1 de tout montant supérieur à ladite somme de 30 000,00\$ devant être versée au Syndicat à la suite de la vente des unités entre le Propriétaire 1 et le Promoteur.

Le « Syndicat », le « Propriétaire 2 » et le « Propriétaire 3 » se donnent quittance mutuelle, totale et finale des sommes que le « Propriétaire 2 » et le « Propriétaire 3 » doivent au Syndicat relativement au litige avec le Propriétaire relaté à la présente convention.

La présente convention deviendra effective uniquement lorsque la transaction immobilière entre le Propriétaire 1 et le Promoteur sera signée devant le notaire instrumentant.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé la présente convention à Québec (Québec), ce 25 mai 2023.

Gestion DDKM Inc.



Par : M. Dominique Dubois

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 791-793, RUE SAINT-JOSEPH EST



Par : Karl Malenfant

PROPRIÉTAIRE 2



Karl Malenfant



Jean-Pierre Joly



Québec, le 18 septembre 2023

OBJET : DEMANDE D'UTILISATION : DISPOSITION PARTICULIÈRE
222-224 RUE SAINT-JOSEPH EST, QUÉBEC

Aux élus/es, aux membres du comité,

Dans le cadre de la modification du règlement d'hébergement touristique, j'aimerais vous exposer la vision de mon projet, laquelle permettra d'assurer la pérennité de la vision commerciale de la bâtisse, acquise en 2010 auprès du Festival d'été de Québec.

Historique

Visionnaire, le projet immobilier Deux22 s'est tricoté dans mon quotidien pendant près de 10 ans. Projet d'envergure, mais oh combien motivant, je suis longtemps resté à l'affût d'une bâtisse me permettant de concrétiser mes aspirations. La bâtisse du 222-224 rue Saint-Joseph Est, muni d'un droit d'usage d'établissement hôtelier de 40 personnes, était donc un endroit parfaitement prédisposé me permettant de matérialiser ce rêve. Le projet immobilier Deux22 pouvait donc enfin débiter, ce dernier étant déployé à travers une vision s'échelonnant sur plusieurs années, permettant de maximiser ressources et atteinte d'objectifs.

En 2012, j'ai entamé les premières démarches permettant de réaliser le plan du projet. En priorité, cure d'entretien dans les appartements qui étaient laissés à eux-mêmes depuis trop longtemps. S'assurer d'avoir des lieux sécuritaires et une bâtisse bien entretenue permettrait d'accueillir un projet d'envergure dans son principal local commercial. Analyse de marché et locations temporaires à différents artistes de la région auront permis de peaufiner le projet Deux22 – Bouffe.Bar.Boutique.

En 2014, j'ai déposé une demande de permis en consultation publique. Grâce à la vision et la collaboration des instances de la ville, le local s'est vu accorder un permis temporaire de bar/terrasse. Au printemps 2015, le Deux22 ouvrait ses portes. Grâce aux efforts et au travail rigoureux mis en place, ce dernier s'est vu reconduit de façon permanente.

En 2017, étant donné la réponse positive et les résultats satisfaisants de l'entreprise, j'étais prêt à entamer la deuxième étape de ce grand projet global. J'ai pris l'information au bureau d'arrondissement, anciennement sur la rue St-Joseph, et malheureusement la grille de spécifications a mal été analysée et des mauvaises informations m'ont été communiquées. La disposition particulière à laquelle ma bâtisse a droit n'a pas été considérée. J'ai donc tenté de louer mes appartements du 224 rue Saint-Joseph Est. Étant donné la forte concentration de vie dynamique et nocturne, je n'ai réussi qu'à louer à des employés de façon temporaire.

Le Cercle – restaurant et salle de spectacle, le d'Auteuil, le Shaker, le Bureau de Poste, le District Saint-Joseph, l'Impérial Bell, le Deux22, la Boîte de Nuit, la Porte Rouge, le MacFly, le Vox et bientôt le Grizzly Fuzz, ont fait et continuent de faire rayonner notre artère comme une destination dynamique. Considérant que mon entrée et ma fenestration donnant directement sur cette trame très achalandée, mes appartements sont extrêmement difficiles à louer à long terme.

Après avoir entièrement rénové les appartements afin d'offrir un potentiel pied-à-terre au centre-ville, j'ai repris les démarches pour faire valoir mes droits de locations à court terme. J'ai ensuite fait des prévisions et analysé la demande sur le territoire grâce à une agence de location à court terme. L'apport dans la rue et par le fait même dans les commerces et quartiers avoisinants est tangible. Les dollars investis par le tourisme à court terme sont définitivement non négligeable dans un quartier, voir directement sur la rue Saint-Joseph Est – Croquemouche, Nektar, Intermarché, boutiques, restaurants, etc. Au moment où tout semblait se dérouler pour le mieux, situation pandémique 2020. Mes démarches ont donc été reportées.

Durant les trois dernières années, j'ai mis tous mes efforts à assurer la pérennité de mes entreprises en plein cœur de la ville de Québec.

Maintenant que les entreprises ont repris leur rythme, j'ai redéposé une demande en août dernier. Il va sans dire que ces trois années ont été très éprouvantes. Afin de pouvoir porter un tel projet, lequel j'espère vous permet aujourd'hui de visualisé, l'énergie et le dynamisme sont essentiels.

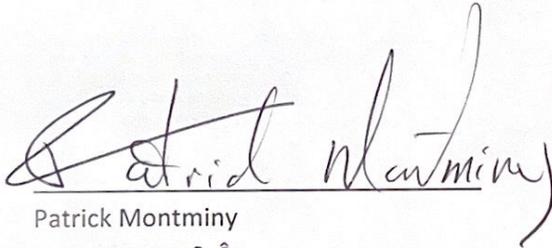
Je vois à très court terme, je l'espère, quatre logements dynamiques et bien entretenus permettant aux touristes de venir s'installer le temps de quelques jours sur notre artère. Je crois sincèrement que ce projet ne peut qu'avoir des retombées positives sur notre

quartier étant donné les efforts mis par chacun des entrepreneurs pour dynamiser, habiter et porter les couleurs de notre quartier *Hors-Norme*.

J'aimerais souligner, par la présente, que je suis sensible et considère les enjeux reliés à l'urbanisme et à l'accessibilité au logement. Je crois, cependant, que les logements que l'on retrouve directement sur l'artère commerciale Saint-Joseph Est bénéficieraient davantage à la vitalité commerciale. Le projet d'établissement Deux22 et Deux24 est un projet ambitieux, innovateur et rassembleur.

Différents facteurs et circonstances ont fait que nous en sommes à devoir gérer une situation particulière, mais le calendrier actuel ne devrait pas freiner l'ambition et la volonté de développer une offre touristique en adéquation avec les aspirations de notre quartier.

En terminant, je vous remercie du temps accordé à ma demande et demeure disponible,



Patrick Montminy
Gestion Buze & Ô
222-224 rue Saint-Joseph Est
Québec, QC
G1K 3A9

05/2018

VILLE DE QUÉBEC
RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILLOU SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2010-01-05

R.C.A.IV.Q. 4

12026Mb

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble			
		Isolé	Jumelé	En rangée					
H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			2,2+				
		Minimum	2	1			1		
		Maximum							
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée							
H2		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			2,2+				
		Minimum							
		Maximum							
H3		Nombre de chambres autorisées par bâtiment			2,2+				
		Minimum							
		Maximum							
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES									
C1		Superficie maximale de plancher			1,2				
		par établissement		par bâtiment					
C2		Vente au détail et services			R,1				
C3		Lieu de rassemblement			R,1				
COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE									
C10		Nombre maximal d'unités			40				
		par établissement	40	par bâtiment			40		
C11		Résidence de tourisme							
C12		Auberge de jeunesse							
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL									
C20		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation			R,1				
		par établissement		par bâtiment					
C21		Débit d'alcool			R	455			
PUBLIQUE									
P1		Superficie maximale de plancher			5000 m ²				
		par établissement		par bâtiment					
P3		Établissement d'éducation et de formation							
P4		Établissement d'éducation post-secondaire							
P5		Établissement de santé sans hébergement							
P6		Établissement de santé avec hébergement							
INDUSTRIE									
I1		Superficie maximale de plancher			R,1,2				
		par établissement		par bâtiment					
I2		Industrie artisanale			R,1				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1		Parc							
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178 Une aire de stationnement est associée à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation - article 197 Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212 Un bar est associé à un restaurant - article 221 Un spectacle ou une présentation visuelle est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223 Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210 Une aire de stationnement autorisée à titre d'usage associé doit être intérieure - article 199 La vente de propane est associée à un usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205 Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224 Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225							
Usage contingenté :		La distance minimale prescrite entre deux établissements destinés à des usages du groupe C21 débit d'alcool est de 25 mètres - article 299							
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85 Un établissement industriel relié à l'encadrement Un établissement industriel relié à l'imprimerie Un établissement industriel relié à la fabrication de bijoux Un service de lave-auto à la main situé à l'intérieur d'un stationnement souterrain Un établissement industriel relié à la fabrication de fournitures Un établissement industriel relié à la fabrication de vêtements Un établissement industriel relié à la finition ou au laminage de photos							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				6 m	13 m				
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
							35 %	5 m ² /log	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES									
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
CV 1 A a		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		65 log/ha			


 RÉGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME
 GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2017-08-24

R.C.A.IV.Q. 304

12024Mb

USAGES AUTORISÉS									
HABITATION		Type de bâtiment							
		Isolé	Jumelé	En rangée					
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble			
H1	Logement	Minimum			2,2+				
		Maximum							
nombre maximal de bâtiments dans une rangée									
logement protégé					R+				
H2		Nombre de chambres ou de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble			
	Habitat avec services communautaires	Minimum			2,2+				
		Maximum							
H3		Nombre de chambres autorisées par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble			
	Maison de chambres et de pension	Minimum			2,2+				
		Maximum							
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher							
		par établissement	par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble			
C1	Services administratifs								
C2	Vente au détail et services				R,1				
C3	Lieu de rassemblement				R,1				
COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE		Nombre maximal d'unités							
		par établissement	par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble			
C10	Établissement hôtelier		40						
C11	Résidence de tourisme								
C12	Auberge de jeunesse								
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation							
		par établissement	par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble			
C20	Restaurant				R,1+				
C21	Débit d'alcool	200 m ²			R,1+				
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES		Type	%		Localisation				
C30	Stationnement et poste de taxi								
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher							
		par établissement	par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble			
P1	Équipement culturel et patrimonial								
P3	Établissement d'éducation et de formation								
P5	Établissement de santé sans hébergement								
INDUSTRIE		Superficie maximale de plancher							
		par établissement	par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble			
I1	Industrie de haute technologie				R,1,2				
I2	Industrie artisanale				R,1				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178 Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212 Un bar est associé à un restaurant - article 221 Un spectacle ou une présentation visuelle est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223 Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224 Un restaurant est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 210 Un bar sur un café-terrasse est associé à un restaurant - article 225 La vente de propane est associée un à usage du groupe C2 vente au détail et services - article 205							
Usage contingenté :		Le nombre maximal d'établissements destinés à un usage du groupe C21 débit d'alcool dans le groupe des zones contigües 12024Mb et 12048Cc est de six - article 299							
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
		Le changement d'un usage de la classe Habitation par un usage du groupe C11 résidence de tourisme est autorisé - article 22							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES				16 m					
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES							35 %	5 m ² /log	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
CV* 1 A a		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		65 log/ha			
		4400 m ²							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
		Lorsqu'un usage du groupe C1 services administratifs est exercé, à titre d'usage principal, d'usage associé ou d'usage accessoire, au rez-de-chaussée d'un bâtiment, la façade principale de ce bâtiment doit comporter une vitrine - article 692							
		Malgré la hauteur maximale prescrite, 50 % de la projection au sol d'un bâtiment principal peut atteindre 20 mètres - article 331.0.2							



GROUPE BL Société immobilière Inc.

Mémoire – Avis de consultation publique R.C.A.1VQ. 492, zonage 12041 MC

Nous rédigeons ce mémoire en lien avec l'avis de consultation publique R.C.A 1VQ. 492, portant spécifiquement sur la grille de zonage 12041 Mc relative à l'immeuble situé au 801-825 rue Saint-Joseph Est, lot désigné sous le numéro 1478922.

Nous sommes Groupe BL société immobilière, une jeune entreprise immobilière agissant en tant que propriétaire et gestionnaire. Notre domaine d'expertise englobe les immeubles multifamiliaux et commerciaux. Nos bureaux sont situés dans le quartier Saint-Roch, directement sur la rue Saint-Joseph, ce qui renforce notre engagement envers ce quartier que nous chérissons. Nous aspirons à contribuer activement à la valorisation de ce secteur, à l'enrichissement de la rue, et à soutenir les divers commerces par nos initiatives.

Tout d'abord, nous tenons à féliciter la Ville de Québec et le gouvernement pour leurs efforts visant à protéger les logements dans la ville. Nous soutenons fermement cette démarche, convaincus que les mesures en cours sont appropriées. Cependant, nous estimons que ces actions devraient se concentrer davantage sur les zones résidentielles prévues à cet effet.

Nous avons élaboré un projet que nous croyons être en phase avec l'objectif de valorisation du secteur et de l'immeuble en question. Notre projet consiste en un hôtel en libre-service proposant 22 chambres à location à court terme, situé directement sur la principale artère commerciale de la rue Saint-Joseph. Nous travaillons activement sur ce projet depuis plusieurs mois, en étroite collaboration avec la firme d'architecture "l'agence spatial" pour définir l'image de marque et les plans de rénovation nécessaires.

Étant donné les défis actuels des bureaux et des commerces en rez-de-chaussée, nous croyons fermement que l'arrivée de clients à court terme attirera des visiteurs désireux de vivre l'ambiance de la rue et de dépenser leur argent dans la région. Cela aura un impact positif sur le secteur et, par extension, sur les opérations des commerçants locaux.

Actuellement, notre immeuble est le seul à contenir une unité résidentielle dans la grille 12041 Mc. Un autre immeuble résidentiel existe, mais il s'agit de condominiums situés à une autre adresse. Dans la grille de zonage 12041 Mc, les propriétés sont principalement dédiées aux commerces en rez-de-chaussée, aux bureaux et aux locations à court terme.

L'unité résidentielle dans notre immeuble ne représente que 6 % de la superficie totale de l'immeuble que nous prévoyons réaménager. Le locataire actuel a déjà résilié son bail et quittera les lieux dans les prochains mois.

Nous comprenons que l'objectif de la Ville de Québec est de protéger les logements résidentiels. Malheureusement, dans notre cas, cet objectif ne sera pas atteint, car le locataire résidentiel quittera l'immeuble et l'unité sera transformée en deux logements à court terme dans le cadre de notre projet. Si nous étions contraints de maintenir ces logements en tant que logements résidentiels et qu'il nous était interdit de changer leur usage, ils seraient de toute façon loués pour des périodes de 31 jours ou plus. Il est économiquement peu viable pour nous de conserver des logements résidentiels dans un immeuble voué à l'hôtellerie et au commerce dans son ensemble.

L'importance de préserver la vocation commerciale de la rue Saint-Joseph ne peut être sous-estimée. En tant que promoteurs immobiliers engagés dans ce quartier depuis de nombreuses années, nous avons observé de près son évolution. La rue Saint-Joseph Est, est devenue un pôle dynamique pour les entreprises locales, les boutiques, les restaurants et les services. Il est essentiel de maintenir cette vitalité et de continuer à encourager les investissements dans le secteur.

Notre projet d'hôtel en libre-service s'inscrit pleinement dans cette vision. Nous avons soigneusement étudié les besoins du quartier et avons identifié une demande croissante de logements temporaires pour les voyageurs d'affaires, les touristes et les visiteurs de la région. En offrant des chambres de qualité dans un environnement accueillant, nous espérons contribuer à l'attractivité de la rue Saint-Joseph Est, attirant ainsi plus de visiteurs et de clients potentiels pour les commerces locaux.

Nous tenons également à souligner que notre projet respecte toutes les normes et réglementations en matière d'urbanisme et de sécurité. Nous collaborons étroitement avec les autorités locales pour nous assurer que notre projet répond aux exigences les plus strictes en matière de construction et d'exploitation.

Nous comprenons que la protection des logements résidentiels est une préoccupation importante pour la Ville de Québec. Cependant, il est essentiel de reconnaître que notre situation est unique dans le secteur 12041 Mc. Notre immeuble est le seul à contenir une unité résidentielle, et cette unité sera vacante, avec un locataire ayant résilié son bail.

Nous avons également pris en compte les considérations fiscales liées à ce changement de zonage. Les taxes commerciales générées par notre projet seront plus élevées que celles générées par une unité résidentielle. Cela signifie des revenus supplémentaires pour la Ville, qui pourront être réinvestis dans le développement et l'entretien de la région.

Nous sommes convaincus que cette transformation de l'unité résidentielle en chambres d'hôtel à court terme sera bénéfique tant pour la Ville que pour notre entreprise. Cela permettra de maintenir l'activité économique, de créer des emplois locaux et de générer des revenus fiscaux supplémentaires.

En résumé, nous recommandons de ne pas appliquer la protection des logements dans le secteur 12041 Mc, étant donné que notre immeuble est le seul visé par cette mesure. De plus, cette mesure ne servirait pas à atteindre l'objectif de la Ville de maintenir des logements résidentiels à long terme, c'est-à-dire des baux de 12 mois ou plus.

Nous exhortons la Ville de Québec à reconsidérer sa décision de logement protégé du secteur 12041 Mc. Notre projet d'hôtel en libre-service est conçu pour soutenir et revitaliser la rue Saint-Joseph Est, en accord avec la vision de développement de ce quartier.

Nous apprécions l'attention que vous portez à notre mémoire et sommes ouverts à discuter de notre projet en vue d'une collaboration fructueuse. Notre engagement envers le quartier Saint-Roch reste fort, et nous sommes déterminés à contribuer à son succès continu.

Groupe BL, propriétaire de l'entreprise 9486-4188 Quebec Inc, propriétaire de l'immeuble en question.

Rédigé par :

Frédéric Breton-Labbé

Téléphone : 514-805-9453

Courriel : f.bretonlabbe@groupebl.com

Patrick Breton-Labbé

Téléphone : 418-572-4094

Courriel : p.bretonlabbe@groupebl.com

CONSULTATION PUBLIQUE 28 SEPTEMBRE – VQ

D'entrée de jeu, nous sommes conscients que situation actuelle, et la pénurie de logement ne favorise pas la croissance d'hébergement touristique.

Mais si nous regardons ça de notre côté, la ville de Québec ont, depuis quelques années, élargie le tracé touristique traditionnellement réservé à la haute ville pour amener les touristes en basse ville, en occurrence sur la rue St-Joseph. Elle a aussi mentionné que les secteurs réservés à l'hébergement touristique allaient être réservé aux localisations avec des commerces de proximités. La rue St-Joseph est donc désigné à cela.

L'hébergement touristique permet d'augmenter la visibilité aux commerçants en augmentant le Traffic et l'achalandage. On a passé plusieurs hivers et été à donner des crédits de loyer à nos locataires commerciaux à cause du manque de clientèle. Nous empêcher de centraliser le tourisme ne leur permettre pas de prospérer.

Des projets d'hébergement à court terme permet aussi d'investir dans l'amélioration de la qualité du bassin d'immeubles et d'appartement québécois. Nous avons des permis en cours pour des immeubles, fenêtres balcons et planifions investir des centaines de milliers de dollars dans les logements. Sans les autorisations d'hébergement touristique, nous ne pouvons pas rentabiliser ces investissements, donc devons mettre ces chantiers sur pauses et garder de même l'état de nos logements. On ne se cachera pas qu'avec les taux actuels et le coût de la main d'œuvre, les promoteurs ne courent pas les rues pour investir dans les immeubles. Ces projets ne sont simplement pas viables mais des opportunités comme l'usage c10 favorise ces investissements.

Les travaux permettent de restaurer les appartements et redonner le cachet d'origine aux immeubles et aux appartements en redécouvrant des murs de briques, cheminé centenaires et poutrelles en bois massifs. En offrant des logements de qualité supérieur

et patrimoniaux, nous offrons un cachet recherché par le touriste venant ici. C'est donc un incitatif de plus pour les touristes de venir ici et de revenir. C'est une très bonne visibilité pour la ville de Québec, surtout sur des artères commerciales avec des services de proximité comme la rue St-Joseph.

L'usage C10 permet aussi de dégorger la haute-ville de touristes en leur offrant des logements de haute qualité en basse-ville. Ça va dans le sens du PPU, l'embellissement de la basse-ville et du quartier St-Roch.

On essaie de comprendre la volonté de la commission. Nous proposons des projets de construction sur un de nos terrains sur la rue Lalemant, et la commission nous bloque en nous imposant des marges de recul supérieur à celles sur la grille de zonage actuelle, des limites de hauteurs. Vous voulez densifier la ville, offrir plus de logement abordable mais votre recommandation actuelle empêche les promoteurs d'offrir des logements. Vos solutions sont de limiter l'hébergement touristique, mais pourquoi pas stimuler la construction d'immeuble neuve ? Nous ne croyons pas que c'est une solution efficace pour augmenter l'offre locative résidentiel.

Nous proposons donc un compromis avec la commission. Laisser l'hébergement touristique accessible sur les rues commerciales tel que St-Joseph uniquement serait profitable pour nos commerçants, tout en permettant de garder la majorité de l'ensemble des logements accessible pour les citoyens de St-Roch. Nous avons compté que 30 logements sur la rue St-Joseph, entre Caron et Dorchester. C'est très peu de logements perdus, mais énorme pour nos commerçants et la vitalité économique de la basse-ville.

Vincent Poirier

Les Immeubles Poirier inc.