

## **Ajout d'un certificat d'autorisation pour la location d'hébergement touristique de type collaboratif**

Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement à l'hébergement touristique collaboratif associé à un logement, R.V.Q. 3251

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation publique**

##### **Date et heure**

19 février 2024, à 19 h 30

##### **Lieu**

Club social Victoria  
170, rue du Cardinal-Maurice-Roy

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants ;
2. Présentation du déroulement de la rencontre ;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec ;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique ;
5. Mention de la fiche synthèse présentant le projet de modification est disponible sur place et en ligne ;
6. Présentation du projet de modification réglementaire par les personnes-ressources ;
7. Période de questions et commentaires du public.

##### **Activité réalisée à la demande du :**

Conseil municipal

---

## Projet

### Secteur concerné

Ensemble de la ville de Québec

### Description du projet et principales modifications

Considérant la popularité grandissante des locations et des réservations de logements en ligne de type collaboratif (ex. Airbnb, Home Away), la Ville de Québec a révisé en 2019 l'encadrement des différentes pratiques en matière d'hébergement touristique en permettant, entre autres l'hébergement touristique collaboratif sur l'ensemble du territoire et en permettant son pendant commercial dans certaines zones seulement.

En 2024, la Ville souhaite aller plus loin en se dotant d'un nouvel outil réglementaire pour mieux encadrer l'hébergement touristique collaboratif en imposant l'obtention d'un certificat d'autorisation.

Cette mesure vise d'abord et avant tout à protéger le droit au logement des citoyens de Québec en plus d'accroître le contrôle quant à l'hébergement touristique illégal.

Elle figure également parmi les 20 actions phares identifiées au [Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec](#) (PDF : 1 Mo) dont l'objectif est d'augmenter le plus rapidement possible le nombre de logements disponible sur le territoire de la ville.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne — Hébergement touristique](#)

---

## Participation

### Conseillère municipale

- M<sup>me</sup> Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme et du patrimoine

### Personnes-ressources

- M. Guillaume Langevin, conseiller en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (PAE)
- M<sup>me</sup> Caroline Tremblay, conseillère en urbanisme, PAE
- M. David Dionne, directeur, Division du contrôle du milieu, Service de la gestion du territoire
- M<sup>me</sup> Audrey Perreault, conseillère en communications, Service des relations citoyennes et des communications (en ligne)
- M. Tommy Bernier, conseiller en communications, Service des relations citoyennes et des communications (en ligne)

### Animation de la rencontre

- M<sup>me</sup> Marie Lagier, cheffe d'équipe en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

- M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications (en ligne)

### **Nombre de participants**

- 141 participants (35 en salle et 106 en ligne).
- 27 commentaires transmis par courriel en dehors de la consultation.
- 1 mémoire (voir annexe).

---

## **Questions et commentaires du public**

### **Questions et commentaires exprimés ou lus verbalement durant la séance**

- **Citoyen 1 — M. Fabien A., résidant de Saint-Jean-Baptiste :**

**Question 1 :** Le citoyen demande comment la Ville fera l'inspection des logements pour s'assurer du contrôle de la réglementation en matière d'hébergement touristique. Il cite l'intervention d'une conseillère municipale dans les médias concernant la réglementation sur le micropuçage des animaux et le fait qu'il a été mentionné que la Ville ne ferait pas d'inspection auprès des propriétaires de chats. Il s'inquiète que ce soit la même chose pour l'hébergement touristique.

**Question 2 :** Il demande également comment la Ville justifie le montant pour le coût du certificat d'autorisation.

***Réponses de la Ville :** La Ville ne fera pas d'inspection pour vérifier si les propriétaires d'animaux respectent le règlement sur l'enregistrement et le micropuçage. Cependant, en ce qui concerne l'hébergement touristique, la Ville dispose d'inspecteurs dédiés pour s'assurer que l'hébergement touristique se fait selon les règles de l'art. Ils pourront à ce titre effectuer des enquêtes.*

*Le coût de 250 \$ par certificat (renouvelable annuellement) se justifie par l'ajout de 2 inspecteurs aux équipes. À titre de comparaison, 250 \$ correspond au coût moyen d'une nuitée en hébergement touristique collaboratif.*

- **Citoyen 2 — Robert R., résidant de Saint-Roch :**

**Question 1 :** Comment la Ville envisage-t-elle de procéder pour la surveillance ? Va-t-elle agir sur plainte ou aura-t-elle une équipe qui mènera des enquêtes pour identifier ceux qui ne paient pas de permis ?

***Réponse de la Ville :** Nous allons travailler sur les deux plans. À la fois sur réception de plaintes ainsi que par enquêtes. Les enquêtes sont nécessaires, car les plateformes de location ne permettent pas d'identifier de façon précise l'adresse du lieu, et en ce sens les requêtes (plaintes) des citoyens facilitent grandement le travail de recherche.*

**Question 2 :** De quels pouvoirs disposent les inspecteurs ? Seront-ils autorisés à réaliser certaines tâches (par exemple, pourront-ils eux-mêmes procéder à une réservation) ?

***Réponse de la Ville :** Deux possibilités s'offrent à nous, soit on intervient sur l'offre, soit on intervient sur l'usage. Nous priorisons les interventions sur l'offre, car elles évitent des dépenses (location de nuitées inutilisées), toutefois, lorsque c'est nécessaire nous pouvons procéder à des réservations afin de prouver que l'usage qui est fait de la résidence est non conforme au règlement.*

- **Citoyenne 3 — Monique G., résidente de Charlesbourg et locatrice d'un logement touristique collaboratif :**

**Commentaire :** La citoyenne se questionne sur la pertinence de ce nouveau règlement. Elle mentionne que le coût de 250 \$/an pour le permis est trop élevé (elle précise qu'elle ne loue pas son logement 250 \$/nuitée). Elle suggère plutôt un montant de 50 \$ comme les frais d'enregistrement à la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ).

***Réponse de la Ville :** Nous proposons ce règlement parce que la majorité des citoyens qui pratiquent de l'hébergement touristique collaboratif déclarent le logement comme leur résidence principale alors que ce n'est pas le cas. Par ailleurs, ils dépassent aussi souvent la durée maximale de 90 jours au-delà de laquelle le service n'est plus d'ordre collaboratif, mais commercial et pour lequel ils devraient alors payer des taxes. C'est un manque à gagner pour la Ville. C'est pour cela que le règlement proposé prévoit une preuve, qui démontre en dehors de tout doute que le logement loué est bien la résidence principale du locateur. Bien que vous pratiquiez des tarifs qui soient inférieurs, sachez que le tarif de 250 \$/nuitée est très fréquent.*

- **Citoyen 4 — René G., résidant du quartier de Saint-Jean-Baptiste :**

**Commentaire :** Le citoyen déplore les effets, sur le tissu social, de la location touristique collaborative illégale dans son quartier.

**Question :** Il souhaite savoir si le certificat d'autorisation devra être affiché sur les bâtiments des lieux concernés (comme cela se fait pour les couette et café par exemple). Il suggère que ce soit affiché pour que les citoyens puissent le savoir.

***Réponse de la Ville :** Actuellement, un locateur d'hébergement touristique collaboratif doit afficher son numéro d'autorisation (de la Corporation de l'industrie touristique du Québec – CITQ). Au niveau municipal, l'affichage ne sera pas requis parce qu'il est renouvelable chaque année, mais aussi parce que ce certificat constituera également un préalable au renouvellement du numéro d'autorisation de la CITQ. Lorsque des inspecteurs de la Ville identifient des lieux d'hébergement touristique collaboratif qui ne respectent pas l'exigence d'affichage du numéro d'autorisation de la CITQ dans le logement, ils transmettent les informations à Revenu Québec dont les inspecteurs*

*peuvent intervenir sur cette infraction. Les inspecteurs de la Ville interviennent quant à eux sur les dispositions prévues au règlement municipal.*

- **Citoyenne 5 – Émilie R., représentante du collectif Ex-Placé DPJ :**

**Commentaire :** La citoyenne accueille positivement le resserrement des normes relatives à l'hébergement touristique qui a été identifié comme un des principaux enjeux relatifs à la disponibilité des logements dans le cadre de la Vision en matière d'itinérance. Les citoyens n'ont aucun moyen de savoir si le logement est certifié ou non. Considérant que certains propriétaires pourraient préférer payer les amendes, au regard des gains qui sont plus importants, il faudrait mettre en place un moyen qui permette d'identifier les logements qui sont en infraction de manière récurrente. La citoyenne suggère que les organismes appuient le travail des inspecteurs de la Ville en leur transmettant les coordonnées des logements qu'ils ont identifiés comme étant en infraction du règlement.

**Réponse de la Ville :**

*Le certificat d'autorisation permettra d'établir la liste des logements pour lesquels un certificat d'autorisation a été émis. Actuellement la liste des établissements qui est diffusée sur le site Bonjour Québec permet de vérifier certaines informations. Nos inspecteurs s'y réfèrent à l'occasion et appellent aussi leurs contacts chez Revenu Québec pour vérifier des informations.*

- **Citoyen 6 — Michel M., comité de citoyens du Vieux-Québec :**

**Commentaire 1 :** Le citoyen accueille très favorablement ce resserrement des règles. Il considère l'hébergement touristique illégal comme un fléau grandissant dans le quartier Saint-Jean-Baptiste sur lequel personne n'a de prise. Il espère que le certificat d'autorisation permettra d'améliorer la situation.

**Question 1 :** Quelles informations trouvera-t-on sur le certificat d'autorisation ? Est-ce que cela s'apparentera à un permis pour travaux ? Est-ce que le numéro de la CITQ y figurera ?

**Réponse de la Ville :** *Le document sera effectivement similaire à un permis, il y figurera la mention « Hébergement collaboratif » et la période de validité. Toutefois, le numéro de la CITQ ne pourra y figurer puisque le certificat d'autorisation délivré par la Ville est l'étape préalable à l'obtention du numéro de la CITQ.*

**Question 2 :** Quelle sera la période pendant laquelle il sera possible de faire la demande du certificat d'autorisation ?

**Réponse de la Ville :** *La demande pourra être faite à tout moment dans l'année, il n'y aura pas de période fixe.*

**Commentaire 2 :** Les membres du comité de citoyens du Vieux-Québec demandent expressément que ce certificat soit affiché, qu'il soit visible pour que le voisinage sache qui agit en conformité ou non (comme cela est fait pour les permis pour travaux).

- **Citoyen 7 — Pierre M., résidant du quartier de Saint-Roch :**

**Question 1 :** Le citoyen demande la confirmation que la CITQ requiert des établissements d'hébergement touristiques l'affichage de leur permis.

***Réponse de la Ville :** La Ville confirme que l'affichage du numéro d'enregistrement sur la porte, la fenêtre ainsi que sur les plateformes est requis par la CITQ.*

**Question 2 :** Le citoyen souhaite savoir à qui s'adresser lorsqu'on observe dans un bâtiment de l'hébergement touristique commercial et qu'il n'y a pas d'affichage du numéro d'enregistrement de la CITQ pour formuler une plainte.

***Réponse de la Ville :** Dans ce cas, c'est auprès de Revenu Québec que la plainte doit être formulée.*

**Question 3 :** Est-il possible d'ouvrir un espace où les citoyens peuvent déposer leurs commentaires par écrit ?

***Réponse de la Ville :** Comme il ne s'agit pas d'une modification réglementaire assujettie aux mesures complémentaires de participation publique, nous n'avons pas ouvert de consultation écrite de 7 jours comme on le fait pour les changements de zonage dans les quartiers, par exemple. Toutefois, vous pouvez écrire par courriel à Marie Lagier. Tous les commentaires reçus seront colligés dans le rapport de consultation publique.*

- **Citoyenne 8 — Marie-Ève D., représentante du Comité populaire Saint-Jean-Baptiste :**  
La citoyenne mentionne que les membres du comité ont rédigé un mémoire qu'elle va déposer aux représentants de la Ville présents à la consultation.

**Commentaire 1 :** Le comité va appuyer la demande de modification, mais il considère que la modification réglementaire proposée est insuffisante et risque d'en amener d'autres. Le comité s'intéresse à cet enjeu depuis 2016 et suggère plutôt de s'assurer du respect strict du zonage résidentiel avec une permission pour l'hôtellerie touristique collaborative dans un secteur très limité et contingenté, qui serait sur la rue Saint-Jean.

**Commentaire 2 :** La citoyenne accueille favorablement l'embauche de nouvelles ressources dédiées aux inspections. Elle précise que le principe actuel de plainte sur délation ne s'avère pas efficace, car les citoyens qui se connaissent tous entre eux ne déposeront pas de plainte. Finalement, elle conclut en mentionnant qu'actuellement on recense 90 logements en hébergement touristique collaboratif dans le quartier, que ceux-ci ne sont pas tous dûment enregistrés et que c'est préoccupant dans le contexte de manque

de disponibilité de logements.

- **Citoyen 9 — Guillaume B.-C., représentant du Comité des citoyens et citoyennes du quartier de Saint-Sauveur :**

**Commentaire :** À l'instar de l'intervention précédente, le citoyen considère qu'il s'agit d'un petit pas dans la bonne direction. Il félicite l'ajout de la définition de résidence principale. Toutefois, il suggère que soient prévues des mesures qui permettent de justifier des durées d'hébergement (limite de 90 jours/an et 31 jours consécutifs), car il est extrêmement difficile, pour les inspecteurs, de prouver que celles-ci n'ont pas été respectées. Dans le contexte où le taux d'occupation des logements est extrêmement bas, il considère que c'est un enjeu important à enrayer afin de permettre aux gens qui veulent habiter dans le quartier de pouvoir le faire et de maintenir une vie de quartier agréable pour tous.

- **Citoyenne 10 — Mélanie R., résidente du quartier de Saint-Sauveur :**

**Commentaire :** La citoyenne pratique l'hébergement touristique collaboratif afin d'avoir un revenu complémentaire pour financer les dépenses d'entretien de l'immeuble dans lequel elle vit.

**Question 1 :** Elle souhaite savoir sur quoi la Ville s'est basée pour évaluer le montant du certificat d'autorisation.

**Question 2 :** Elle considère que la Ville devrait prioriser d'autres enjeux (l'itinérance, la santé mentale, le vandalisme) que celui de l'hébergement touristique collaboratif. Elle craint que le travail ne soit dédoublé considérant que la CITQ et Revenu Québec doivent déjà avoir les données nécessaires à l'identification des lieux d'hébergement illégaux. Elle considère que c'est une mauvaise utilisation des ressources.

**Réponse de la Ville :** *La Loi limite l'échange d'information entre Revenu Québec et la Ville. On échange quotidiennement avec Revenu Québec dans les limites de ce que la Loi nous permet. C'est également une préoccupation de la Ville de ne pas dédoubler le travail. Chacun intervient sur les éléments spécifiques qui relèvent de ses propres règles donc c'est une approche complémentaire. On ne crée pas un nouveau processus. Actuellement, l'hébergement touristique collaboratif doit se prémunir d'un avis de conformité qui sera donc, remplacé par le certificat d'autorisation. Si on souhaite introduire ce resserrement, c'est pour nous assurer que le logement qui fait l'objet d'une demande de certificat d'autorisation pour de l'hébergement touristique collaboratif est effectivement une résidence principale.*

- **Citoyen 11 — Sylvain :**

**Commentaire :** Il y a très peu de nuitées à 250 \$ et plus. Par ailleurs, il y a beaucoup de frais à déduire : les frais d'inscription à la plateforme, la taxe d'hébergement, la TPS et la

TVQ. Considérant qu'il y a des activités à l'année dans la ville, le citoyen suggère d'augmenter la durée maximale de nuitées autorisées annuellement. Le citoyen pense que le coût du certificat d'autorisation servira à rémunérer les inspecteurs qui seront embauchés.

***Réponse de la Ville :** Nous prenons bonne note de tous les commentaires relatifs au tarif.*

- **Citoyen 12 — Honoré C. :**

**Commentaire :** Le citoyen est à la retraite. Ayant une petite pension, il a également trois appartements qu'il loue (en longue durée) pour avoir un revenu additionnel. Il loue par ailleurs une chambre de sa résidence principale afin d'être en mesure de payer l'augmentation de taxes des trois logements qu'il possède. Il ajoute que les gens choisissent de louer illégalement parce que la pression financière est trop importante (augmentation importante de tous les coûts) et qu'ils ne reçoivent pas assez d'aide.

- **Citoyen 13 — Vincent C., résidant du Vieux-Limoilou :**

**Commentaire 1 :** On ne peut pas traiter de la même manière les citoyens qui louent, par exemple, leur chambre pour avoir un revenu complémentaire et ceux qui pratiquent de façon illégale (logement qui ne serait pas la résidence principale). Il y aurait sûrement des ajustements à envisager de ce point de vue-là.

**Question 1 :** Le citoyen loue des quadruplex, situés en zonage résidentiel, à la semaine, à des travailleurs qui viennent de l'extérieur de la ville. Il demande si ce type d'activité relève de l'hébergement touristique collaboratif.

***Réponse de la Ville :** S'il s'agit d'hébergement à court terme cela relève de l'hébergement touristique que les clients soient des touristes, des travailleurs ou autres. Pour répondre au critère de l'hébergement touristique collaboratif, le lieu d'hébergement doit être votre résidence principale, sinon il s'agit d'hébergement commercial. Et, à partir du moment où vous l'affichez, vous vous exposez à des amendes.*

**Question 2 :** Est-ce qu'il serait envisageable de créer une catégorie qui permette de l'hébergement touristique/courte durée, en zonage résidentiel, pour certaines catégories de clientèles comme les travailleurs qui viennent de l'extérieur.

***Réponse de la Ville :** La Ville ne peut pas faire la distinction en fonction du type de clientèle. À partir du moment où il s'agit d'hébergement de courte durée, il s'agit d'hébergement touristique.*



- **Citoyen 14 — Charles-Olivier C., organisateur communautaire au Comité de logement d'aide de Québec ouest et résidant du quartier Saint-Sauveur :**

**Commentaire :** L'exemple du citoyen précédent illustre ce que la Ville cherche à réduire : que des logements soient détournés de leur fonction d'habitation au profit de l'hébergement touristique. Le citoyen accueille favorablement ce projet de règlement même s'il le considère comme incomplet.

**Question :** Le citoyen a participé aux consultations de 2018 et 2019. À cette époque, la Ville avait envisagé de faire des partenariats avec les plateformes en ligne afin de vérifier si les lieux d'hébergement respectent la durée maximale de 90 nuitées/an. Le citoyen se demande si la Ville a réalisé des démarches en ce sens.

***Réponse de la Ville :** La Ville n'a pas réalisé de démarche en ce sens. Il faudrait s'associer à une multitude de plateformes et cela serait très complexe. Effectivement, il est difficile de démontrer qu'un lieu n'a pas respecté le nombre maximal de nuitées. Toutefois, il nous est arrivé d'être en mesure de le démontrer et lorsque nous aurons des témoins et qu'ils seront disposés à nous accompagner, nous les inviterons à témoigner en Cour municipale.*

### **Questions et commentaires transmis par écrit durant la séance**

- **Citoyen 15 — Alexandre V. :**

**Question 1 :** Est-ce que les échanges de maisons (plateforme Home exchange) sont concernés par ce règlement municipal (l'Office du tourisme ne réglemente pas cet usage) ?

**Question 2 :** À quel moment ce nouveau règlement entrera-t-il en vigueur ?

***Réponses de la Ville :** La Loi provinciale sur l'hébergement touristique intervient sur les cas pour lesquels il y a un échange monétaire, donc elle ne concerne pas les échanges de maisons. Le prêt de maison n'est pas assujéti ni à la Loi sur l'hébergement touristique ni au projet de règlement 3251.  
Le règlement devrait entrer en vigueur au début du mois d'avril 2024.*

- **Citoyenne 16 — Jacqueline B. :**

**Question :** Lorsqu'on est propriétaire d'un condo dans un bloc qui en totalise 3 ou 4, comment s'assurer que les autres condos ne sont pas offerts pour l'hébergement touristique de courte durée ?

***Réponse de la Ville :** Actuellement, l'hébergement touristique collaboratif est permis partout sur le territoire de la ville à condition que la location ne dépasse pas 90 nuitées par an, que le propriétaire ait un numéro d'autorisation de la CITQ et que celui-ci soit affiché*

*sur les plateformes ainsi que dans les lieux mêmes de la location. Également, cela doit être la résidence principale du propriétaire.*

**Commentaire :** Le coût de 250 \$ est parfait considérant les rentrées d'argent.

- **Citoyenne 17 — Diane B. :**

**Question :** Combien de personnes sont-elles actuellement affectées à l'inspection de l'hébergement touristique collaboratif et combien le seront dans le futur ?

***Réponse de la Ville :** Actuellement, 4 personnes sont affectées, à temps partiel, aux inspections. Deux personnes seront recrutées prochainement, et seront dédiées à cette tâche. Donc, en tout ce sont 5 à 6 personnes qui procéderont à des inspections en plus d'autres membres de l'équipe de la Division du contrôle du milieu qui pourront également intervenir. Dès l'entrée en vigueur du règlement, nous prévoyons mettre plus d'énergie sur les inspections.*

- **Citoyenne 18 — Nicole D. :**

**Question :** La Ville prévoit-elle un nombre limité de certificats d'autorisation par immeuble pour limiter les inconvénients relatifs à la sécurité ?

***Réponse de la Ville :** Non, il n'est pas prévu de nombre maximal de certificats d'autorisation par immeuble. Toutefois, en plus du Règlement de zonage, dans le cas d'immeubles locatifs, il faut s'assurer que dans le cas d'un immeuble en copropriété, cet usage ne vient pas en contravention d'une charte de l'immeuble.*

- **Citoyenne 19 — Marie-Josée P. : — résidente de Montcalm**

**Question :** Dans le cas d'une copropriété, sur qui repose la responsabilité de vérifier si les activités de location sont autorisées ? La Ville prévoit-elle faire des vérifications ?

***Réponse de la Ville :** Le propriétaire qui souhaite faire de l'hébergement touristique collaboratif devra déposer à la CITQ la charte de la copropriété qui indique, le cas échéant, que la copropriété accepte de telles activités. Ce volet sera validé par la CITQ avant la délivrance du certificat d'autorisation.*

- **Citoyenne 20 — Camille B. :**

**Question :** Pourquoi ne pas proposer un formulaire en ligne pour demander le certificat d'autorisation plutôt que de devoir appeler le 311 ? La CITQ a refait récemment son site pour faciliter le processus.

**Réponse de la Ville :** *Le 311 permet de rejoindre tous les publics, y compris ceux qui n'utilisent pas Internet ou qui sont moins à l'aise avec l'informatique. Les documents à transmettre peuvent l'être par la poste ou par courriel.*

- **Citoyenne 21 — Olga P. :**

**Question :** Quelles sont les pénalités prévues en cas de non-respect du règlement ?

**Réponse de la Ville :** *La pénalité est celle prévue dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme soit une amende 1 000 \$ + frais, ce qui représente une amende maximale de 1 400 \$ par jour d'infraction constatée.*

- **Citoyen 22 — Patrick G., résidant du quartier de Saint-Émile :**

Le citoyen pratique l'hébergement collaboratif dans sa résidence principale.

**Commentaire :** Il considère le montant de 250 \$ pour l'obtention du certificat d'autorisation comme étant trop élevé. Il mentionne que le coût pour des permis similaires dans d'autres villes du Québec varie plutôt entre 50 \$ et 55 \$. Il ajoute, par ailleurs, que la durée maximale de 90 jours est inférieure à celle offerte dans d'autres villes (120-190 jours).

**Question :** La proposition de règlement de la Ville n'est-elle pas trop sévère comparativement à ce qui se fait ailleurs ?

**Réponse de la Ville :** *Le coût du certificat d'autorisation a été évalué en prenant en considération le coût moyen d'une nuitée en hébergement collaboratif et à la lumière des revenus potentiels moyens des locateurs. La durée maximale de 90 jours tient compte du fait que l'hébergement touristique collaboratif doit se faire dans la résidence principale du locateur, c'est-à-dire dans la résidence où il vit la majeure partie du temps et où il tient ses activités sociales et familiales. Actuellement, il n'est pas prévu de réviser à la hausse la durée maximale autorisée.*

- **Citoyenne 23 — Nicoletta A. :**

**Question 1 :** La Ville a-t-elle réalisé une étude comparative des tarifs de certificat d'autorisation des autres villes de la province avant de fixer le tarif de 250 \$ ? La citoyenne met en doute le prix moyen des nuitées d'hébergement touristique utilisé comme comparatif au prix du certificat d'autorisation. Pourquoi consulter les citoyens s'il n'est pas question de changer le prix du certificat ou la durée maximale autorisée ?

**Question 2 :** La citoyenne est actuellement en processus d'obtention des autorisations pour pratiquer des activités d'hébergement touristique collaboratif. Elle a reçu le certificat d'autorisation de la Ville, mais est encore en attente du numéro de la CITQ parce que des

travaux sont toujours en cours. Elle souhaite savoir si elle devra de nouveau procéder à une demande de certification de la Ville une fois qu'elle aura obtenu celle de la CITQ.

**Commentaire :** Il y a des frais supplémentaires au prix de la nuitée. À 90 jours par année, c'est peu rentable. La tarification est abusive. Vous dites que cela tient compte du temps pour traiter les demandes. Le temps de l'équipe de Québec vaut plus cher que l'équipe de Montréal ou Ottawa ? Cela n'a pas de sens.

**Réponses de la Ville :**

**Réponses 1 :** Nous prenons note des commentaires relatifs au coût du certificat. Ce coût tient compte également du travail des équipes. Il tient compte aussi du coût d'autres permis délivrés par la Ville et qui requièrent le même type de travail des équipes.

**Réponse 2 :** Pour un nouvel établissement, la procédure consiste d'abord à obtenir le certificat d'autorisation de la Ville, puis à s'enregistrer auprès de la CITQ. Le certificat d'autorisation et l'enregistrement à la CITQ sont valides pendant une année. Dans le cas où on a déjà obtenu un numéro d'enregistrement de la CITQ, la Ville transmettra à ces propriétaires, un mois avant la date de renouvellement de leur enregistrement à la CITQ, un courrier leur rappelant de se prémunir, au préalable du renouvellement à la CITQ, d'un certificat d'autorisation auprès de la Ville. Pour ceux qui ont déjà fait une demande d'avis de conformité auprès de la municipalité, l'avis de conformité de leur hébergement touristique collaboratif demeure en règle et opérationnel jusqu'à la date de renouvellement du numéro d'enregistrement à la CITQ.

- **Citoyenne 24 — Ludivine P. :**

**Commentaire :** La citoyenne vit dans la rue Saint-Jean. Elle témoigne qu'il y aurait plusieurs lieux d'hébergement touristique collaboratif illégaux dans son voisinage. Bien que certains aient reçu des amendes à plusieurs reprises, ils continuent d'exercer leur activité. Elle suggère d'augmenter le montant des amendes.

**Réponse de la Ville :** Le montant de l'amende relève de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et c'est de cette Loi que découlent les règlements d'urbanisme de la Ville, c'est pourquoi il n'est pas possible actuellement de prévoir des amendes plus importantes. En revanche, la réglementation permet de relever des infractions de manière quotidienne. Et souvent, nous signifions une infraction pour plusieurs jours, ce qui augmente le coût. Quelques amendes importantes ont été données déjà (elles avaient fait l'objet de couverture médiatique).

**Question :** Lorsque la personne qui pratique de l'hébergement collaboratif est locataire du logement où elle réside. Qui doit faire la demande de certificat d'hébergement collaboratif : le locataire ou le propriétaire ? Si c'est au locataire de présenter la demande, allez-vous demander l'autorisation écrite du propriétaire accordant le logement touristique collaboratif ?

**Réponses de la Ville :** *La Ville de Québec ne fait pas de distinction entre propriétaires et locataires. Toutefois, rappelons qu'il est de la responsabilité du demandeur d'obtenir l'autorisation de son propriétaire ou de son syndicat de copropriété pour faire de l'hébergement collaboratif, le cas échéant.*

**Commentaire :** Je suis tout à fait favorable à ce certificat et félicite le travail à cet effet ! Je suis aussi tout à fait favorable à l'affichage de ce certificat à l'extérieur du bâtiment pour minimiser les problèmes de voisinage.

- **Citoyen 25 — Jonathan C. :**

**Question 1 :** Comment procéder pour obtenir un certificat d'autorisation lorsque l'on déménage et que le relevé de cotisation est envoyé à l'ancienne adresse ?

**Question 2 :** Comment devons-nous procéder pour répondre à la consultation publique et donner notre opinion ?

**Question 3 :** Comment allez-vous protéger les données qui figurent sur les avis de cotisation ? Considérant le caractère sensible et confidentiel des informations qu'ils contiennent, il m'apparaît exagéré de transmettre ces documents sans garantie d'une certaine sécurisation des informations.

**Commentaire :** Vous brimez beaucoup des droits octroyés aux citoyens par le provincial. Vous êtes la Ville la plus sévère et je pense que vous devez laisser le travail au CITQ.

**Réponses de la Ville :**

**Réponse 1 :** *Il s'agira de faire les changements auprès de Revenu Québec et de l'Agence du revenu du Canada puis de procéder, l'année suivante, une fois l'avis de cotisation à jour reçu, à la demande du certificat d'autorisation.*

**Réponse 2 :** *Vous pouvez transmettre vos questions par écrit par l'entremise de l'outil de Q&R de Zoom, ou encore transmettre vos questions par écrit à la conseillère en consultations publiques responsable. Plus de renseignements ici :*

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=27](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=27)

**Réponse 3 :** *La Ville s'assurera de respecter et de traiter les documents reçus en toute confidentialité conformément à la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels et à sa Politique sur la protection de l'information. Le demandeur devra caviarder sa preuve de résidence avant de l'acheminer à la Ville par l'entremise d'un site de transfert sécurisé. À cet effet, un exemple type d'avis de cotisation caviardé sera rendu disponible sur le site Internet de la Ville. Le seul point de dépôt possible pour transmettre votre preuve de résidence sera par le site de dépôt en ligne accessible par le site Internet de la Ville. Il s'agit d'un transfert*

sécurisé de type FTP.

- **Citoyen 26 — David P. :**

**Question :** L'avis de cotisation est un document confidentiel. Un propriétaire ne peut le demander à ses locataires, alors comment la Ville explique-t-elle qu'elle puisse le faire?

**Réponse de la Ville :** *Les informations confidentielles seront caviardées, mais la Ville, à titre d'instance de gouvernance, a le pouvoir et le droit d'exiger ce document.*

- **Citoyenne 27 — Maryse L. :**

**Question :** L'avis de cotisation est un document confidentiel. Un propriétaire ne peut le demander à ses locataires, alors comment la Ville explique-t-elle qu'elle puisse le faire?

**Réponse de la Ville :** *Les informations confidentielles seront caviardées, mais la Ville, à titre d'instance de gouvernance, a le pouvoir et le droit d'exiger ce document.*

- **Citoyen 28 — Julien C. :**

**Commentaire :** Considérez-vous qu'un propriétaire qui loue son logement, durant 4 semaines, à 4 familles différentes nuit réellement à la disponibilité des logements ?

**Réponse de la Ville :** *Le projet de règlement ne vise pas des cas comme celui-ci, mais plutôt ceux qui louent des logements qui ne sont pas leur résidence principale et qui le font dans des durées supérieures à celles prescrites.*

- **Citoyen 29 — Jean-François T. :**

**Commentaire :** La notion de résidence principale et le fardeau de la preuve du 90 jours reposant sur la délation des voisins, il serait plus simple d'interdire l'hébergement touristique en zonage résidentiel pour préserver les relations entre voisins et la qualité du milieu de vie.

**Question :** La nouvelle réglementation permettra-t-elle plus facilement de démasquer les fraudeurs pour défendre les citoyens lésés ? Pour le moment, sans changement au zonage, je me retrouve avec un hôtel comme voisin et je n'obtiens aucune aide de la Ville pour rectifier cette situation. Pendant ce temps, les propriétaires sont bien installés dans leur véritable résidence principale, empochent des revenus au détriment des voisins de leur commerce illégal qui subissent tous les inconvénients qui accompagnent un hébergement touristique.

**Réponse de la Ville :** *Les nouvelles dispositions permettront d'exiger une preuve solide afin de démontrer que le lieu qui fait l'objet de la demande est bel et bien le lieu de*

*résidence principale du demandeur. Le fait de demander une facture ne constituait pas une preuve solide pour la Ville, pas plus que certains documents officiels émis par le gouvernement. La Ville en est venue à la conclusion que les deux documents qui constituaient la meilleure preuve sont les avis de cotisation émis par les gouvernements provincial et fédéral. Le fait d'exiger un renouvellement annuel assure le maintien des conditions dans le temps, c'est-à-dire que cela permet à la Ville de s'assurer que le lieu concerné est toujours le lieu de résidence principale du demandeur.*

**Commentaire** : Cela fait plusieurs mois que j'ai déposé une plainte à la Ville à l'égard d'un logement au lac Saint-Charles exploité comme hébergement commercial à court terme alors que le zonage ne le permet pas. La propriétaire de la résidence vit dans une autre résidence à quelques minutes de ce lieu de location. La Ville me recommande de poursuivre la propriétaire en Cour au lieu d'appliquer son propre règlement.

***Réponse de la Ville** : Nous prenons note de votre commentaire. Comme il s'agit d'un dossier qui est devant les tribunaux, nous ne pouvons vous donner les précisions ce soir. Nous transmettons vos commentaires aux professionnels de la Ville concernés.*

- **Citoyen 30 — Monsieur Ola :**

**Question** : Comment calcule-t-on les 90 nuitées ?

***Réponse de la Ville** : Il s'agit du nombre maximal de nuitées au cours d'une année.*

- **Citoyen 31 — Joshua P. :**

**Commentaire** : En tant que résident et travailleur autonome de Québec, j'aimerais partager avec vous mon expérience personnelle concernant l'écosystème Airbnb, qui, je crois, apporte une perspective unique sur son impact positif dans notre communauté. D'une part, en tant que professionnel effectuant des ménages pour des Airbnb dans mon quartier, je constate directement les avantages économiques de cette plateforme. Le travail que je réalise dans ce cadre me permet d'être rémunéré à un taux significativement plus élevé que celui proposé dans le secteur hôtelier traditionnel. Cette source de revenus a non seulement un impact positif sur ma vie, mais soutient également l'économie locale en offrant des emplois bien rémunérés. D'autre part, l'expérience de mon cousin, qui loue son logement sur Airbnb lorsqu'il retourne chez ses parents en dehors des sessions universitaires, souligne la flexibilité et les opportunités financières que ces plateformes offrent aux résidents du quartier.

***Réponse de la Ville** : Merci de ce témoignage.*

- **Citoyen 32 — Pier S. V. :**

**Question** : Qu'est-ce qui vous porte à croire que les personnes qui agissent actuellement illégalement se conformeront à la nouvelle réglementation ?

**Réponse de la Ville :** Avec ce nouveau règlement, la Ville se dote d'un outil supplémentaire permettant d'améliorer et de bonifier ses processus tout en s'assurant de serrer la vis à l'hébergement touristique illégal. La Ville est à l'affût et dispose de certains moyens pour vérifier si l'hébergement touristique pour un lieu donné est légal ou non.

- **Citoyen 33 — Pierre G. :**

**Question :** Au début de la présentation, il était indiqué qu'il serait possible de louer pour une durée maximale de 30 jours consécutifs et pour un maximum de 90 jours par année. Comment la Ville va-t-elle s'assurer que ces critères sont respectés ?

**Réponse de la Ville :** La Ville est à l'affût et dispose de certains moyens pour vérifier cette information. Pour des raisons de sécurité, nous ne dévoilerons pas nos stratégies de surveillance.

- **Citoyen 34 — Martin B. :**

**Question :** Pouvez-vous expliquer comment le fait d'exiger 250 \$ aux honnêtes citoyens qui hébergent moins de 90 nuits par année, déjà inscrits à la CITQ, va aider la Ville à identifier les hébergeurs illégaux et libérer des logements ?

**Réponse de la Ville :** Les nouvelles dispositions permettront d'exiger une preuve solide afin de démontrer que le lieu qui fait l'objet de la demande est bel et bien le lieu de résidence principale du demandeur. Le fait de demander une facture ne constituait pas une preuve solide pour la Ville, pas plus que certains documents officiels émis par le gouvernement. La Ville en est venue à la conclusion que les deux documents qui constituaient la meilleure preuve sont les avis de cotisation émis par les gouvernements provincial et fédéral.

- **Citoyenne 35 — Marjorie R. :**

**Question 1 :** Les plateformes d'hébergement touristique collaboratif vont-elles tenir compte de ces certificats d'autorisation ?

**Question 2 :** Qui réalise l'inspection et quelle est l'alerte qui fait démarrer le processus d'inspection ? Le nombre d'inspecteurs est-il suffisant ?

**Commentaire :** Avec un taux d'inoccupation de 0,9 % actuellement, ne devrions-nous pas arrêter de donner des autorisations, au moins le temps de revenir à un taux d'inoccupation acceptable ?



***Réponse de la Ville :** Merci pour votre commentaire et vos questions. C'est noté pour la consultation. Tous ces points ont déjà été abordés ce soir.*

- **Citoyenne 36 — Nicole D. :**

**Question :** Est-ce que le certificat de la Ville devra être affiché afin d'être visible pour les voisins (d'un même immeuble par exemple) ?

***Réponse de la Ville :** Il ne sera pas obligatoire d'afficher le numéro du certificat d'autorisation de la Ville sur les plateformes ou sur le lieu de la location. Toutefois les conditions qui relèvent de la demande d'enregistrement à la CITQ, tel que l'affichage du numéro sur les plateformes demeurera valide.*

- **Citoyen 37 — Jayson L. :**

**Question :** Le renouvellement de l'attestation doit être fait par le propriétaire tous les 12 mois. À quel délai de traitement devons-nous nous attendre ?

***Réponse de la Ville :** Un délai d'environ 30 jours est à prévoir pour recevoir une première réponse à une demande de permis. Ce délai peut varier en fonction de la période de l'année et des particularités applicables.*

- **Citoyen 38 — Simon P. :**

**Question 1 :** En ce qui concerne la durée maximum annuelle de 90 jours, comment allez-vous faire le suivi et les vérifications nécessaires pour assurer cette réglementation ?

**Commentaire 1 :** Le citoyen suggère d'abolir le maximum annuel de journée et de simplement s'assurer que tout l'hébergement touristique se fasse dans la résidence principale.

**Commentaire 2 :** Deux inspecteurs supplémentaires ne fourniront pas à la tâche si les vérifications sont d'autant plus complexes.

***Réponse de la Ville :** La Ville est à l'affût et dispose de certains moyens pour vérifier cette information. Pour des raisons de sécurité, nous ne dévoilerons pas nos stratégies de surveillance.*

- **Citoyenne 39 — Céline D. :**

**Question :** Le document demandé comme preuve de domiciliation est l'avis de cotisation des gouvernements provincial et fédéral. Pourquoi avoir choisi ces documents alors que mis à part l'adresse toutes les informations sont confidentielles ? Pourquoi ne pas mentionner quelles informations pourront être caviardées ?

**Réponse de la Ville :** *Le fait de demander une facture ne constituait pas une preuve solide pour la Ville, pas plus que certains documents officiels émis par le gouvernement. La Ville en est venue à la conclusion que les deux documents qui constituaient la meilleure preuve sont les avis de cotisation émis par les gouvernements provincial et fédéral.*

- **Citoyen 40 — JC C. :**

**Question :** Dans quelles zones les logements collaboratifs sont-ils autorisés ? Avez-vous pris en considération les besoins des citoyens qui ont choisi de vivre dans un milieu rural et non touristique ?

**Réponse de la Ville :** *Il s'agit d'un usage accessoire à l'habitation. Il est donc autorisé dans toutes les zones résidentielles.*

- **Citoyen 41 — Carol L. :**

**Commentaire :** L'inscription sur Airbnb requiert le numéro d'enregistrement du permis de Tourisme Québec.

**Réponse de la Ville :** *Merci de votre commentaire.*

- **Citoyenne 42 — Michelle B. :**

**Commentaire :** Il y a plein d'Airbnb illégaux dans le Vieux-Québec. J'en ai dénoncé un qui opère depuis déjà 15 mois ; j'ai fourni plein de preuves et ça continue toujours. Il semble que la Ville soit incapable de les arrêter d'opérer. En quoi ce nouveau règlement pourra-t-il changer les choses ?

**Réponse de la Ville :** *Les nouvelles dispositions permettront d'exiger une preuve solide afin de démontrer que le lieu qui fait l'objet de la demande est bel et bien le lieu de résidence principale du demandeur. Le fait de demander une facture ne constituait pas une preuve solide pour la Ville, pas plus que certains documents officiels émis par le gouvernement. La Ville en est venue à la conclusion que les deux documents qui constituaient la meilleure preuve sont les avis de cotisation émis par les gouvernements provincial et fédéral. Le fait d'exiger un renouvellement annuel assure le maintien des conditions dans le temps, c'est-à-dire que cela permet à la Ville de s'assurer que le lieu concerné est toujours le lieu de résidence principale du demandeur.*

- **Citoyenne 43 — Edith L. :**

**Commentaire :** Est-ce que présenter ses avis de cotisation c'est vraiment une preuve en béton ? Il me semble que c'est facile à frauder.

**Réponse de la Ville :** La Ville en est venue à la conclusion que les deux documents qui constituaient la meilleure preuve sont les avis de cotisation émis par les gouvernements provincial et fédéral. Le fait d'exiger un renouvellement annuel assure le maintien des conditions dans le temps, c'est-à-dire que cela permet à la Ville de s'assurer que le lieu concerné est toujours le lieu de résidence principale du demandeur.

- **Citoyen 44 — Jacques P. :**

**Commentaire :** Telle que proposée, la nouvelle réglementation restreindra assurément la location à une ou deux chambres dans la résidence principale. Se baser sur un montant de 250 \$ comme prix moyen d'une nuitée est nettement exagéré !

- **Citoyen 32 — Michel-Éric B. :**

**Question :** Si votre règlement est adopté en avril 2024, allez-vous vérifier les permis de 2023 qui ont été obtenus sous de fausses informations ?

**Réponse de la Ville :** Pour ceux qui ont déjà fait obtenu un avis de conformité auprès de la municipalité, l'hébergement touristique collaboratif demeure en règle et opérationnel jusqu'à la date de renouvellement du numéro d'enregistrement à la CITQ. La CITQ est bien au fait de la nouvelle réglementation de la Ville de Québec et est une excellente collaboratrice. Nos équipes respectives se sont coordonnées de sorte que la Ville ait en main les dates d'échéances pour chaque numéro d'enregistrement délivré sur le territoire de la Ville. Pour la première année, la Ville s'assurera de transmettre un rappel écrit à tous ceux qui offrent actuellement de l'hébergement touristique collaboratif. Lors de leur renouvellement auprès de la CITQ, ils seront dans l'obligation de fournir le certificat d'autorisation délivré par la Ville.

- **Citoyen 46 — Tiwa K. :**

**Question :** Pour assurer le moins de désagréments possible pour le voisinage, comment la Ville s'assure-t-elle que les hébergeurs respectent bien les 90 nuitées maximales par an ?

**Réponse de la Ville :** La Ville est à l'affût et dispose de certains moyens pour vérifier cette information. Pour des raisons de sécurité, nous ne dévoilerons pas nos stratégies de surveillance.

- **Citoyen 47 — Mario L. :**

**Question 1 :** Dans le contexte de la crise du logement, c'est inconcevable que la Ville permette du Airbnb dans les zones résidentielles. Ça devrait être limité aux zones qui permettent l'hôtellerie. Pourquoi ne pas faire comme à New York et interdire tout Airbnb dans les zones résidentielles ?

**Question 2 :** Ceux qui ne demandent aucune autorisation et qui vont continuer à être illégaux, comment allez-vous faire pour les coincer ?

**Réponses de la Ville :**

**Réponse 1 :** *L'hébergement touristique collaboratif est actuellement permis sur tout le territoire, selon les conditions suivantes :*

- *Doit être offert dans le lieu de résidence principale seulement (propriétaire ou locataire) ;*
- *Location d'une seule chambre ou du logement en totalité (un seul groupe de voyageurs à la fois) ;*
- *Location à court terme : 31 jours consécutifs ou moins (pour le même voyageur ou groupe de voyageurs) ;*
- *Location pour un maximum de 90 nuitées par année.*

*Il faut distinguer l'hébergement touristique collaboratif de l'hébergement touristique commercial, qui lui est permis uniquement dans certains secteurs de la Ville par l'entremise du zonage et peut être offert dans un lieu qui n'est pas la résidence principale.*

**Réponse 2 :** *Pour des raisons de sécurité, la Ville ne souhaite pas donner de détail sur ses processus d'inspections, ou sur les éléments qui nous amènent à inspecter un lieu de résidence.*

- **Citoyenne 48 — Marianne K. :**

**Question 1 :** Est-il est nécessaire d'avoir un permis pour héberger une personne en situation d'échange de services (personne âgée qui héberge une étudiante en échange d'aide)?

**Réponse de la Ville :** *L'hébergement touristique collaboratif se caractérise par un échange d'argent et une durée d'hébergement inférieure à 31 jours consécutifs. Donc ça ne s'applique pas à un étudiant pour une session.*

**Question 2 :** Si je comprends, il n'est pas possible de louer une chambre dans sa résidence principale.

**Réponse de la Ville :** *Il est possible de la louer plus de 31 jours à une personne sans demander un certificat d'autorisation. Pour les moins de 31 jours, c'est considéré comme de l'hébergement collaboratif et il faudra obtenir un certificat.*

- **Citoyenne 49 — Mary S. :**

**Question :** J'ai un Café Couette commercial tout à fait légal. Est-ce que ce nouveau règlement s'applique à ma situation ?

**Réponse de la Ville :** *Si vous opérez un Couette & Café et que vous avez obtenu les autorisations requises auprès de la CITQ, vous n'êtes pas assujettie à cette nouvelle*

*réglementation puisqu'il ne s'agit pas d'hébergement touristique collaboratif.*

- **Citoyenne 50 — Myriam N.-H. :**

**Question :** Pourquoi ne pas fournir, lorsque les gens paient un permis, un document à afficher dans la fenêtre ? Cela se fait pour les travaux ou pour le déneigement. Ça doit être bien visible. Il y a deux Airbnb dans le triplex devant chez moi et je n'envisage pas de faire un fichier Excel pour comptabiliser si ça fait bien 90 nuitées de location par année.

***Réponse de la Ville :** Ces points ont déjà été discutés plus tôt. Nous prenons note de votre commentaire.*

- **Citoyen 51 — Pedro C. :**

**Commentaire :** En ce moment, il y a à Québec 254 logements pour moins de 250 \$/nuitée et il y en a 64 à plus de 250 \$/nuitée. Donc, 250 \$/nuitée est très loin d'être la moyenne.

- **Citoyenne 52 — Isabelle B. :**

**Commentaire 1 :** Bravo pour cette consultation et pour le projet de modification qui devrait avoir des répercussions positives, entre autres, sur l'accessibilité au logement. Je suis vraiment d'accord avec l'idée de l'affichage obligatoire sur l'immeuble et l'augmentation des amendes. Merci !

**Commentaire 2 :** Le tarif de 250 \$ pour l'inscription d'autorisation annuelle semble tout à fait raisonnable.

- **Citoyen 53 — Jonas D. :**

**Commentaire :** Comme plusieurs personnes l'ont mentionné, 250 \$ est un montant trop élevé. Les tarifs pratiqués par d'autres villes ou par des ministères, pour des certificats similaires, sont 4 à 5 fois moindres. Si c'est vraiment une consultation, veuillez svp prendre en compte nos avis et réduire ce tarif.

- **Citoyen 54 — Pantxi :**

**Question :** Comment allez-vous procéder avec les commerçants/restaurateurs de Saint-Roch qui font du Airbnb ? Seront-ils contrôlés ?

***Réponse de la Ville :** Pour des raisons de sécurité, la Ville ne souhaite pas donner de détail sur ses processus d'inspections, ou sur les éléments qui nous amènent à inspecter un lieu de résidence.*

- **Citoyenne 55 — Catherine L. :**

**Commentaire :** J'espère que la Ville se munira des ressources appropriées pour lutter contre les hébergements illégaux pour que ça ne repose plus sur la délation par le voisinage. En tant que citoyenne des quartiers centraux je salue la volonté de la Ville de remettre ces logements sur le marché. Il est essentiel de freiner ces hébergements illégaux.

***Réponse de la Ville :** Merci pour votre commentaire. Cette nouvelle réglementation permettra justement à la Ville d'assurer un meilleur contrôle de l'hébergement illégal sur son territoire.*

### **Questions et commentaires transmis par écrit avant ou après la séance**

- **Citoyen 56 — Alexandre S.-P. :**

**Question 1 :** La page web portant sur l'hébergement touristique collaboratif mentionne qu'il y a eu une consultation publique la semaine dernière sur ce thème. Y aura-t-il un questionnaire en ligne que le public pourra remplir ? Avez-vous une idée de l'horizon temporel de présentation d'un projet de règlement par la Ville ?

***Réponse de la Ville :** La consultation publique s'est tenue lundi 19 février à 19 h et a été annoncée par communiqué le 5 février dernier : [Communiqué \(quebec.qc.ca\)](http://communiqué.quebec.qc.ca).*

*Elle portait uniquement sur l'ajout d'un certificat d'autorisation pour attester du lieu de résidence principale.*

*Le sujet de l'hébergement touristique a fait l'objet d'une démarche de consultation très approfondie dans le passé et de nombreuses consultations ont été tenues depuis 2017. Comme le type de modification réglementaire traité en consultation la semaine dernière n'était pas assujéti aux mesures complémentaires de la Politique de participation publique, il n'était pas prévu de consultation écrite de 7 jours comme pour les amendements d'urbanisme qui sont susceptibles d'approbation référendaire. J'ai toutefois indiqué aux participants qu'ils pouvaient me faire parvenir leurs commentaires par courriel dans les jours suivants la consultation.*

*Vous pouvez prendre connaissance de la présentation et de l'enregistrement via la page suivante : [Participation citoyenne — Hébergement touristique \(quebec.qc.ca\)](http://participation.citoyenne.quebec.qc.ca)*

**Question 2 :** J'ai lu les documents liés à la consultation en cours et je n'ai pas de commentaires spécifiques à cet effet. Mon souhait était plutôt de permettre l'hébergement touristique collaboratif dans les quartiers périphériques, mais j'en comprends que cet usage est déjà autorisé au zonage si associé à l'usage de logement. Il aurait été également intéressant selon moi de maintenir l'usage de résidence de tourisme dans certaines zones

des quartiers périphériques, mais son jumelage avec l'usage d'établissement hôtelier ne permet plus cette flexibilité au niveau du zonage.

***Réponse de la Ville :** En effet, l'hébergement touristique collaboratif est déjà autorisé sur tout le territoire pourvu qu'il s'agisse de la résidence principale.*

*Nous transmettons votre commentaire concernant les résidences de tourisme dans les quartiers périphériques à la Division de la gestion territoriale qui pourra l'analyser lors de prochaines modifications réglementaires.*

- **Citoyen 57 — André H. :**

**Commentaire :** Je suis d'accord que la Ville se dote d'un certain contrôle sur l'hébergement touristique type « Airbnb » pour contrer le manque de logement. Nous avons fait l'acquisition d'un triplex dans le quartier « Saint-Jean-Baptiste », il y a plus de 8 ans. En plus de l'achat, nous avons investi plusieurs centaines de milliers de dollars pour lui donner de l'amour et le mettre aux normes. Pour nous aider à rentabiliser cet investissement, nous louons une chambre de notre appartement, conforme aux normes de la Corporation de l'industrie touristique du Québec, et nous déclarons nos revenus dans nos rapports d'impôts. En aucun cas, nous n'enlevons un loyer pour la population locale. Au contraire, nous amenons des touristes à dépenser dans le quartier pendant leur séjour ! Le seul point qui nous irrite dans votre réglementation, c'est la limitation à un maximum de 90 nuitées par année.

**Question :** Je ne comprends pas pourquoi vous imposez une limite maximale de 90 nuitées par année. Vous faites une consultation publique, mais vous ne semblez pas tenir compte de nos opinions.

***Réponse de la Ville :** Notez que la présente consultation ne porte pas sur la durée de 90 jours. Cette durée était déjà en vigueur et a fait l'objet de consultations précédentes en 2018 et en 2019. Cette consultation porte sur l'ajout d'un certificat d'autorisation afin de mieux contrôler l'utilisation de la résidence principale comme lieu d'hébergement touristique collaboratif. Voir la [diapo 11 de la présentation](#) faite lundi soir en séance publique.*

*Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter la page web de la consultation : [www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=27](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=27)*

- **Citoyenne 58 — Camille B., résidente du quartier de Sainte-Foy (2<sup>e</sup> intervention par écrit suivant la séance) :**

**Commentaire 1 :** J'ai assisté à la consultation. Je suis en accord avec l'intention derrière l'implantation de la mesure. Cependant, j'ai été énormément déçue des explications superficielles derrière votre raisonnement qui me font penser à une décision hâtive en réaction plutôt qu'à une réflexion basée sur des études. J'ai aussi été déçue, car j'ai senti peu d'ouverture de la part de votre équipe aux commentaires des citoyens. La séance aurait pu s'appeler « avertissement public » plutôt que « consultation publique ».

**Question 1 :** J'aimerais savoir quelles sont vos projections suite à l'implantation de votre projet. Combien de logements collaboratifs illégaux estimez-vous cibler avec cette nouvelle

mesure ? Et quel ratio cela représente-t-il (nombre de logements collaboratifs illégaux comparativement aux logements collaboratifs légaux) ?

**Question 2 :** Aussi, comment établirez-vous que cette implémentation est un succès ? Et êtes-vous prêt à modifier le tir si cet objectif n'est pas atteint ?

**Commentaire 2 :** J'ai l'impression que la mesure affecte beaucoup plus les citoyens en légalité (dont beaucoup sont dans les quartiers périphériques) que ceux illégaux, principalement situés dans Saint-Jean-Baptiste.

**Réponses de la Ville :**

**Réponse 1 :** *La Ville dispose d'un portrait du nombre d'hôtes qui font de l'hébergement touristique, collaboratif et commercial, puisque la CITQ lui transmet mensuellement ses données à jour. Ceci dit, les données que nous avons ne représentent pas le portrait réel de l'offre illégale puisque l'illégalité n'est, par définition, pas répertoriée. Ainsi, il n'est pas possible de dresser actuellement un portrait du nombre de logements en situation d'illégalité pour l'hébergement collaboratif sur le territoire. L'établissement de la mesure du certificat d'autorisation a comme objectif de contrer l'offre illégale en exigeant une preuve attestant de la résidence principale du demandeur.*

**Réponse 2 :** *Concernant le succès anticipé par cette mesure, la Ville juge que cette dernière permettra de diminuer l'offre illégale. La Ville assurera une veille sur les effets de l'instauration du certificat d'autorisation sur l'offre illégale et une révision de la mesure où des mesures supplémentaires pourraient être déployées subséquemment, si nécessaire, pour assurer un contrôle de l'offre illégale sur son territoire.*

*Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter la page web de la consultation : [Participation citoyenne — Hébergement touristique \(quebec.qc.ca\)](http://Participation.citoyenne—Hébergement.touristique(quebec.qc.ca))*

- **Citoyen 59 — Carol L. (2<sup>e</sup> intervention par écrit suivant la séance) :**

**Commentaire 1 :** Je suis propriétaire occupant et je reçois des gens de passage grâce au site Airbnb. Je demeure seul et je ne reçois qu'une personne à la fois. Cela me permet de connaître des gens de partout tout en permettant un revenu complémentaire. Tout est en règle. Je ne pense pas nuire aux hôteliers, car ceux qui viennent chez moi c'est surtout pour le contact humain tout en leur permettant de découvrir notre belle ville. Donc je vous demande de ne pas exiger d'autres permis.

- **Citoyenne 60 — Caroline H. :**

**Commentaire 1 :** La location de notre résidence principale quelques semaines par année permet à la ville d'accueillir des touristes plus longtemps. En offrant des coûts d'hébergement inférieurs à ceux de l'hôtel, les gens dépensent plus dans les restaurants, épicerie, essence et toutes les activités offertes par la ville. Nous sommes nous-mêmes utilisateurs de ces



plateformes et nous aimons la liberté qu'elle permet. Nous ne retirerons aucun bénéfice de l'ajout de cette nouvelle taxe.

- **Citoyenne 61 — Céline C. :**

**Commentaire 1 :** Je considère que d'avoir à présenter son avis de cotisation n'est absolument pas le bon document pour prouver son adresse de résidence. De plus, comme ce document est n'émis qu'une fois par année, et qu'en cas de déménagement, le demandeur devra attendre la mise à jour de son adresse sur l'avis (l'année suivante), c'est totalement inacceptable et ça démontre à quel point ce document n'est pas le bon. Même les notaires demandent plutôt le permis de conduire avec d'autres documents pour prouver une adresse de résidence. On dirait plutôt que la Ville veut tout simplement se superposer à Revenu Québec en utilisant les données de Revenu Québec ! Le coût de 250 \$ est aussi abusif, beaucoup trop élevé ! Vous nommez cette rencontre « une consultation publique », or je m'attends à ce que vous preniez vraiment en compte ces commentaires (qui ont d'ailleurs été partagés et énoncés par un grand nombre de participants) pour ajuster en conséquence les démarches que la Ville entreprend. Sinon, soyez au moins franc et nommez vos rencontres plutôt comme des « rencontres d'information ».

- **Citoyenne 62 — Diane C., résidente du quartier du Vieux-Limoilou :**

**Commentaires et suggestions :**

- Je suis d'accord avec la tarification suggérée pour le certificat d'autorisation de 250 \$/an ;
- Seuls les propriétaires occupants devraient pouvoir obtenir un certificat d'autorisation pour l'hébergement touristique collaboratif et non pas les locataires ;
- Le nombre de logements offerts en hébergement touristique collaboratif par immeuble devrait être limité afin que ça ne devienne pas « un hôtel déguisé » et réduise davantage le taux d'inoccupation ;
- La Ville de Québec devrait limiter les secteurs où l'hébergement touristique collaboratif est autorisé afin de préserver la qualité de vie, la quiétude et la sécurité des résidents des secteurs résidentiels et non pas le permettre sur la totalité du territoire ;
- L'affichage public visible de la présence d'hébergement touristique collaboratif dans un immeuble devrait être obligatoire et exigé de la part de la Ville de Québec.

**Témoignage personnel :** J'ai subi la présence d'hébergement touristique collaboratif (Airbnb) dans l'immeuble que j'ai habité au 2<sup>e</sup> étage (durant 23 ans) sur la 4<sup>e</sup> Rue. L'immeuble a été vendu. La nouvelle propriétaire louait le logement au-dessus du mien pour de courtes périodes successives, ce qui a engendré du bruit dans les escaliers, la présence de touristes et le dépôt d'objets (poussettes de bébés, sacs de poubelle, etc.) sur notre balcon plutôt que sur celui du 3<sup>e</sup> étage, des touristes qui venaient fumer sur notre balcon à cause de l'interdiction de fumer au 3<sup>e</sup> étage, et j'en passe.

J'habite maintenant sur la 3<sup>e</sup> Avenue, entre la 13<sup>e</sup> Rue et la 14<sup>e</sup> Rue, et je constate qu'il y a beaucoup d'hébergement touristique collaboratif dans mon secteur. C'est très facile à constater vu le nombre impressionnant de gens qui se promènent avec des valises et sac de

voyage, le nombre de personnes qu'on voit changer régulièrement et qui ne sont là que temporairement pour de courtes périodes.

C'est un style d'hébergement qui impacte le sentiment d'appartenance au quartier, qui nuit à la solidarité entre voisins, à la sécurité et à la quiétude auxquelles tous les résidents ont droit.

**Question 1 :** Qu'arrive-t-il lorsqu'une personne reçoit une amende pour hébergement touristique collaboratif illégal, qu'elle paie l'amende et qu'elle continue à offrir cet hébergement illégal ? Quelles sont les actions prises par la Ville de Québec dans cette situation ?

**Réponse de la Ville :** *Les procédures menant aux amendes prévues au Règlement sur l'urbanisme sont pénales. Elles ne permettent pas d'obtenir de jugement exécutoire pour ordonner l'arrêt des opérations. Toutefois, en cas de jugement de culpabilité à la suite d'une première infraction, les amendes doublent en récidive. De plus, chaque journée peut constituer une infraction distincte. La Ville est ainsi en mesure de décourager les hôtes susceptibles de vouloir poursuivre des activités illégales avec des montants d'amendes substantiels. À titre d'exemple, voici une publication du début de 2023 faisant suite aux interventions de la Ville de Québec : [Airbnb illégal : des amendes salées pour une entreprise de Québec | JDQ \(journaldequebec.com\)](#)*

**Question 2 :** Quelle sera la suite de cette consultation ? Y aura-t-il un compte-rendu des opinions/recommandations/suggestions du public ? Quand le projet de modification doit-il être entériné ?

**Réponse de la Ville :** *Un compte-rendu synthèse des questions et commentaires du public sera produit et déposé aux instances décisionnelles de la Ville (conseil municipal) et versé sur le site Internet de la Ville. Le projet de modification réglementaire devrait être soumis au conseil municipal du 19 mars prochain. Voir la [diapo 13 de la présentation](#) faite lors de la consultation de lundi dernier. Pour plus d'information, consultez la page web de la consultation : [Participation citoyenne — Hébergement touristique \(quebec.qc.ca\)](#)*

- **Citoyen 63 — Éric R. :**

**Commentaire :** J'ai une chambre sur Airbnb dans les règles et votre démarche fait mon affaire. J'aimerais beaucoup savoir cependant comment vous en êtes arrivés à 250 \$ pour une autorisation. C'est vrai que c'est excessif. Si c'est justifié, il faudrait en faire la démonstration d'une certaine façon. Je trouve très faible l'argument selon lequel le prix moyen d'une nuitée est supérieur à 200 \$ sur Airbnb. Ça affecte vraiment votre crédibilité d'avancer une telle donnée. C'est un argument extrêmement faible. Je pense que les citoyens méritent de savoir pourquoi précisément ils paient. Personnellement, je suis quand même assez cher pour une chambre en dehors du Vieux-Québec, je loue beaucoup à des Américains. Pour la chambre que je loue 130 \$ par nuit, il me reste environ 110 \$ en moyenne. Mais où sortez-vous cet argument de plus de 200 \$/nuitée en moyenne ?

**Réponse de la Ville :** *Le montant de 250 \$ a été établi en fonction de la grille tarifaire des différents coûts de permis à la Ville de Québec en 2024. Ce coût vise toutes les demandes de certificat d'autorisation pour un nouvel usage ou un changement d'usage, qu'il soit*

*commercial, temporaire ou associé. Il est estimé en fonction du travail requis pour procéder à la vérification des documents soumis et des exigences normatives prévues au Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme (R.V.Q. 1400).*

*Concernant le coût d'une nuitée moyenne, celui-ci est basé sur le coût des offres que l'on peut retrouver sur Airbnb. Une grande proportion des offres est constituée de logement en entier. De nature, le coût d'une offre pour une unité de logement en entier est plus élevé en comparaison à une offre pour une chambre uniquement. À l'instar de Vancouver, qui vient d'annoncer que le coût du permis passerait de 109 \$ à 1 000 \$ en 2024, la Ville de Québec se donne les moyens pour contrôler l'hébergement de courte durée durant tout le processus (du dépôt de la demande de certificat jusqu'à l'inspection).*

● **Citoyen 64, Fabien A. (2<sup>e</sup> intervention par écrit suivant la séance) :**

**Commentaires :**

- Je suis défavorable aux locations de type Airbnb, mais en faveur des échanges de services (logement contre logement ou logement contre entretien des plantes et des chats), mais contre la concurrence aux gîtes et aux hôtels.
- Je suis certain que le montant de 250 \$ pour le dossier va dissuader les propriétaires de s'enregistrer auprès de la Ville. Un tarif de 100 \$ ou 150 \$ serait préférable, même si ça reste plus cher que Montréal.
- Il faudrait un contact où faire un signalement lorsqu'on observe quelque chose de suspect. René G. l'autre jour disait que ça continuait encore chez ses voisins : je vois souvent passer des valises à roulettes.
- Lors des tournées de vérification des stationnements, les agents pourraient relever les adresses où il y a des ordures alors que ce n'est pas la veille au soir ni le jour du ramassage. Les adresses seraient rentrées dans une base de données. La fréquence de relevé d'une adresse déclencherait un contrôle.
- Dans l'immeuble où je vivais, rue Saint-Olivier, il y avait en permanence des va-et-vient dans l'immeuble à côté et la propriétaire n'avait pas pensé à indiquer les jours de sortie des poubelles. Là où je suis maintenant il y a très peu de poubelles les mauvais jours, mais il y en a. Le règlement municipal est en vigueur depuis mai 2020 sauf que certains l'ignorent de bonne foi. Il faudrait que la Ville communique davantage à ce sujet. Par exemple, en distribuant un dépliant dans les boîtes aux lettres, en même temps que les convocations aux AGA des conseils de quartier.
- Concernant l'affichage des certificats d'autorisation. Ne pourrait-on pas créer une rubrique dans le compte de taxes ? Il s'agit d'un document que chacun peut consulter pour vérifier si la hausse de loyer est justifiée ou non. Ainsi, en cas de nuisances, il sera possible de vérifier l'adresse. Si celui-ci n'est pas inscrit comme hébergement touristique de type collaboratif, on pourrait faire un signalement.
- Paris s'est dotée de trente agents assermentés à temps plein. Donc, à population équivalente ça ferait huit agents à temps plein pour Québec qui, pour l'instant, en a quatre à temps partiel et envisage d'en ajouter deux. Trop peu de moyens. Cette fiche pratique établie par un cabinet d'avocats de Paris présente la façon dont les contrôles sont effectués dans la ville de Paris : [www.demeuzoy-avocat.com/publications/l-operation-de-](http://www.demeuzoy-avocat.com/publications/l-operation-de-)

[controle-menee-par-la-ville-de-paris-au-titre-de-vos-locations-airbnb-en-10-points-cles\\_98.html](#)

- Il faudrait envisager d'augmenter le montant des amendes.

- **Citoyenne 65 — Geneviève B. :**

**Commentaire 1 :** Je suis moi-même propriétaire et je loue ma résidence principale. Je suis d'avis qu'il est important d'exiger une preuve comme le rapport d'impôt pour valider l'adresse de résidence principale, cela permettra peut-être une certaine surveillance supplémentaire. Cependant, je trouve qu'un versement supplémentaire de 250 \$ pour faire ce type de location est important. Dans mon cas, pour la location de 11 nuits en 2023, cela représente une perte importante sur le profit de 3500 \$ environ. Il faut considérer que cette activité m'aide à payer mon hypothèque. Je fais moi-même toutes les démarches : le ménage, etc. ce qui prend beaucoup de mon temps pour le petit profit réalisé. Je crois qu'il faudrait fixer un montant minimum de profit pour évaluer ce tarif. Par exemple, un tarif de 250 \$ pour un profit d'au moins 20 000 \$.

**Commentaire 2 :** J'ai un réel malaise avec le fait de donner davantage de pouvoir aux inspecteurs. Je comprends peut-être mal ce que cela implique. Je crois que oui les logements loués doivent représenter ce qui est mentionné dans les annonces de location cependant, je ne veux pas en aucun cas avoir une atteinte à ma vie privée et à mes droits. C'est notre résidence principale, j'ai de jeunes enfants et je ne souhaite pas avoir la visite d'un inspecteur quand bon lui semble. Je me demande ce que vous voulez dire par ajout de pouvoir aux inspecteurs.

***Réponse de la Ville :** Il n'y a pas de changement concernant les pouvoirs d'inspection de la Ville. Ceux-ci demeurent les mêmes. La consultation porte sur l'ajout d'un certificat d'autorisation afin de mieux contrôler l'utilisation de la résidence principale comme lieu de location à court terme en hébergement touristique collaboratif.*

- **Citoyenne 66 — Isabelle B. :**

**Commentaire :** Je suis 100 % en accord avec ce certificat d'occupation afin de freiner ceux et celles qui le font illégalement ou qui louent ce qui n'est pas leur résidence principale. Je croyais que c'était même obligatoire, car j'ai payé un permis l'an dernier avec mon certificat. Dans mon cas, le revenu supplémentaire que je peux tirer des 90 jours de location touristique m'aide à entretenir la maison et à faire les rénovations nécessaires pour la garder en bon état. Cela m'aide également à payer l'hypothèque qui a grandement augmenté dans la dernière année (1 000 \$ de plus par mois), sans quoi je ne pourrais pas garder une si grande maison. Merci de considérer que l'on puisse conserver le droit de faire de la location collaborative, mais en encadrant le tout.

- **Citoyenne 67, Jacqueline B. (2<sup>e</sup> intervention par écrit suivant la séance) :**

**Question 1 :** Est-ce que le contrôle concernant l'émission de vignettes de stationnement pourrait être vraiment plus strict ? Nous pensons que beaucoup de vignettes sont utilisées aux fins de l'hébergement touristique et que d'augmenter le prix ne sera pas suffisant. Cela va pénaliser les résidents et ne découragera pas beaucoup ceux qui louent à gros prix des logements. Ma préoccupation vient du fait que des propriétaires stationnent dans la rue avec leur vignette afin de libérer leur stationnement pour des touristes.

***Réponse de la Ville :** Notez qu'il n'est pas possible pour des touristes d'utiliser une vignette de stationnement sur rue émise par la Ville. Les vignettes de stationnement sur rue ne peuvent pas être utilisées à des fins d'hébergement touristique, puisqu'une preuve de résidence est exigée pour obtenir une vignette et celle-ci est associée au numéro d'immatriculation du véhicule. Voir : [Vignette pour résident \(quebec.qc.ca\)](http://vignette.pour.resident.quebec.qc.ca).*

*La préoccupation concernant les propriétaires qui se stationnent dans la rue, car ils utilisent leur case de stationnement privée à des fins touristiques est notée. Nous pourrions transmettre cette préoccupation au Service responsable du contrôle du stationnement.*

- **Citoyen 68, Jacques P. (2<sup>e</sup> intervention par écrit suivant la séance) :**

**Question 1 :** Considérant que l'hébergement touristique en résidence privée est limité à 90 nuitées par année dans la ville de Québec, que seuls les citoyens respectent les conditions d'obtention du permis d'exploitation d'hébergement touristique en milieu privé, que la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) demande un montant de 50 \$ pour l'attribution du permis d'hébergement touristique : qu'est-ce qui justifie le montant de 250 \$ exigé par la Ville pour le permis d'exploitation d'hébergement touristique en milieu privé ?

***Réponse de la Ville :** Le montant de 250 \$ a été établi en fonction de la grille tarifaire des différents coûts de permis à la Ville de Québec en 2024. Ce coût vise toutes les demandes de certificat d'autorisation pour un nouvel usage ou un changement d'usage, qu'il soit commercial, temporaire ou associé. Il est estimé en fonction du travail requis pour procéder à la vérification des documents soumis et des exigences normatives prévues au Règlement sur l'urbanisme.*

**Question 2 :** Le fait que la location en résidence privée n'est permise que 90 jours sur 365, soit 25 % de l'année, ne devrait-il pas être pris en compte ? Les autres permis sont normalement valides pour l'année complète !

***Réponse de la Ville :** Le permis sera valide une année.*

**Commentaire :** Dans l'enregistrement vidéo de la consultation, les raisons données par la Ville pour justifier le montant de 250 \$ exigé pour le permis d'hébergement touristique dans une résidence principale sont pour le moins bancales. On justifie ce montant par la mise en place d'une brigade de surveillance (deux agents supplémentaires) et par le coût moyen d'une nuitée en hébergement touristique à Québec.

- Comme l'ont très bien exprimé certains participants, la comparaison entre le coût moyen d'une nuitée en hôtel avec celui d'une nuitée dans une chambre en résidence principale, frôle le ridicule.
- Financer la brigade de surveillance par le 250 \$ imposé à celles et ceux qui respectent les règles, c'est comme faire payer les chauffeurs qui respectent la limite de vitesse pour attraper ceux qui ne la respectent pas.

À l'évidence, ce sont les contraventions imposées aux illégaux (on parle de 1 000 \$/jour !) qui doivent financer cette brigade (et elle le sera si elle est efficace) et non pas celles et ceux qui se plient aux règles.

Participer à l'effort financier collectif pour le respect des règles en matière d'hébergement touristique en résidence principale, je veux bien, mais à hauteur raisonnable. Le montant exigé par la Ville de Québec dépasse de beaucoup trop celui exigé par des villes incomparablement plus grandes plus grandes qu'elle, ex. : la ville de New York.

Enfin, si la vignette permettant le stationnement dans les rues de Québec pendant 365 jours coûte 150 \$ pour la première voiture et 225 \$ pour une 2e, comment peut-on justifier le montant de 250 \$ exigé pour un permis limitant à 90 jours de location ?

- **Citoyen 69 — Jean-François T. (2<sup>e</sup> intervention par écrit suivant la séance) :**

**Commentaires :**

Tout d'abord, je ne peux que saluer un resserrement de l'encadrement de l'hébergement touristique collaboratif. Dans mon cas, l'implantation d'un tel hébergement dans le quartier a créé des tensions entre voisins et dégradé notre milieu de vie.

Cependant, face à mon expérience, je recommanderais l'interdiction de location des logements entiers dans les zones résidentielles. Je ne vois pas comment les modifications au règlement empêcheront la poursuite de l'hébergement collaboratif illégal dans la maison voisine de la mienne.

Je vous expose brièvement mon cas qui pourra vous servir à remettre en question la solidité des preuves de résidence principale envisagées :

Mes voisins louent comme hébergement touristique collaboratif dans une maison qu'ils n'habitent pas (leur résidence principale effective est située un peu plus loin dans la même rue). Malgré des démarches, ils peuvent continuer leurs activités, car il n'est pas possible de prouver qu'ils ne résident pas dans ce logement. Alors que des preuves ont été fournies, la Ville n'a même pas mis à l'amende ces individus qui n'hésitent pas à mentir aux autorités pour tenir commerce dans une zone résidentielle. Et pour ajouter à mon scepticisme, dans une lettre envoyée à nos avocats, la Ville nous invite à entreprendre une démarche sur le plan civil pour défendre nos droits.

Dans un tel contexte, je doute fortement que les modifications proposées donnent la marge de manœuvre nécessaire à la Ville pour mettre à l'amende les contrevenants et leur retirer leur certificat d'autorisation.

Une interdiction formelle de location court terme de logement entier viendrait mettre un terme à tout hébergement touristique illégal sur le territoire de la Ville.

- **Citoyen 70, Jean-Michel L. :**

**Témoignage :** Mon utilisation de la plateforme remonte à 2014 où j'ai alors loué un des logements vacants de ma maison suite à une mauvaise créance de quelques mois. À ce moment, la pratique n'était pas encadrée comme elle l'est aujourd'hui. J'ai d'abord loué le logement pendant 2 mois puis je l'ai loué avec un bail traditionnel (lequel est toujours loué par la même personne depuis ce temps). Récemment, avec la combinaison d'un taux variable et plus de 200 k\$ de travaux à venir pour mettre à jour mon immeuble et en conserver sa qualité, j'ai décidé de faire un peu d'hébergement de type collaboratif, avec les difficultés associées (me loger ailleurs ou dans la famille). Malgré cela, je dois dire que dans la situation économique actuelle, c'était ça ou bien vendre mon immeuble à perte.

Je souhaite manifester pour un encadrement dans le respect des locataires, mais également des propriétaires qui peuvent eux aussi se retrouver en situation économique difficile. À l'heure actuelle, ceux qui ont pris la mauvaise décision de prendre un taux variable se retrouvent en amortissement négatif. La location court terme ne devrait pas être mise comme responsable, au contraire, cette activité m'a permis de continuer les améliorations locatives des autres logements et éviter des hausses de loyers disproportionnés. Mes locataires long terme peuvent d'ailleurs témoigner sur la bonne expérience vécue dans ce contexte.

- **Citoyen 71, Jonathan C. (2<sup>e</sup> intervention par écrit suivant la séance) :**

**Question 1 :** J'ai déjà un certificat de la ville et un permis CITQ en règle. Si le règlement vient en vigueur en avril, quand devrais-je faire la nouvelle demande de certificat de conformité et payer le 250 \$ ?

**Réponse de la Ville :** *Vous devrez obtenir votre certificat d'autorisation municipal avant l'échéance de votre autorisation à la CITQ.*

**Commentaires :**

Sachant que les avis de cotisation d'impôt visent toujours l'année précédente. Comment allez-vous gérer les adresses des gens qui ont nouvellement déménagé et fait une demande ?

L'adresse en question n'apparaîtra pas sur l'avis de cotisations.

La présente modification s'apparente à une « chasse aux sorcières ». Il y a déjà assez d'étapes de vérifications avec Revenu Québec et les amendes sont déjà très salées.

Au Québec, on paie de plus en plus et on réglemente de plus en plus, tout pour tuer une économie de tous, pour être favorable à la minorité de gens aux conseils de quartiers qui représentent un extrême. Les mêmes conseils de quartier que vous avez écoutés et qui ont nui à la construction de milliers de logements en bloquant beaucoup de projets de constructions.

Le provincial a octroyé le droit aux citoyens de faire de l'hébergement touristique dans sa résidence principale.

Vous avez déjà demandé des preuves de résidence principale. Vous les recevez.

Le coût de 250 \$ est abusif, c'est 50 \$ pour la ville de Montréal, 54 \$ pour le provincial. Un autre 250 \$ pour la Ville de Québec qui est amplement au-dessus des autres grandes villes et nous restreint à 90 jours. Ailleurs nous avons 120 jours, 180 jours.

Concernant les avis de cotisation, je pense que c'est de l'abus de pouvoir et j'ai beaucoup d'inquiétude par rapport à la gestion de nos informations confidentielles.

Je suis vraiment déçu de la direction que la Ville prend dans ce sens. Vous mettez toutes les barrières pour brimer les citoyens de pouvoir utiliser un droit qui a été octroyé au provincial.

- **Citoyenne 72 — Liane G. :**

**Commentaire :** En 2023, nous avons investi 50 000 \$ pour créer un espace Airbnb dans notre maison que nous utilisons pour un maximum de 90 nuitées par an selon les règlements de la Ville. Il nous faudra plusieurs années pour récupérer notre investissement, mais nous avons entrepris ce projet afin de nous aider financièrement pendant notre retraite. Nous payons déjà des frais annuels à la CITQ, alors je ne comprends pas pourquoi la Ville va aussi facturer des frais annuels, et ce 500 % de plus. On va payer deux fois pour avoir le même droit ? J'aimerais souligner que nous n'avons pas retiré un appartement du marché. C'est juste un nouvel espace pour les invités qui n'existaient pas auparavant. À mon avis, nous fournissons une option aux touristes qui n'ont pas les moyens de payer 300 \$ par nuit pour un hôtel afin de visiter notre belle ville. D'autre part, en plus des dépenses et frais, on paie les impôts sur le revenu. Il ne reste pas beaucoup après tout cela. Merci de votre considération.

- **Citoyen 73 — Marc T. :**

**Commentaires :** Je trouve que la Ville mène un combat comme dans le temps de prohibition. Tout le monde utilise la location courte durée. À chaque fois qu'il y a une nouvelle loi, elle est détournée. Je crois qu'il faut commencer à regarder d'une autre façon. La Ville ne devrait pas utiliser des ressources pour combattre la location de courte durée, mais devrait plutôt l'intégrer et en tirer profit.

Ma suggestion est de permettre la location de courte durée à tous, et demander 1 000 \$ par chambre. Donc, si un appartement offre 3 chambres, demandez 3 000 \$ annuellement pour le permis. Chaque logement de courte durée qui ne respecte pas le nombre de nuitées annuel pourrait être taxé comme un commerce. Donc s'il y avait 3 000 Airbnb à 1000 \$ la chambre on pourrait ramasser 3 millions et les taxes de la Ville pour du commercial rapporteraient 7 millions approximativement. Pour un total de 10 millions. Quand je pense à votre problème de logement, vous pourriez utiliser ce 10 millions et avec le financement d'une banque à 80 % vous auriez 50 millions par année pour la construction de logements à prix modique. Cela vous aiderait bien plus que d'utiliser des ressources et de l'argent pour empêcher la location courte durée qui se fait tout de même.

J'aimerais aussi rappeler que les gens qui louent leur logement dans leur immeuble ne font pas des profits comparables à ceux de multinationales. Les gens investissent ici, dépensent leur argent et restent ici donc ça rapporte beaucoup plus d'argent et aide plus l'économie que le Hilton ou autre gros hôtel multinational.



- **Citoyenne 74 — Marjorie H. :**

**Commentaire :** Un mot pour vous dire que je suis contre les nouvelles dispositions proposées. Nous sommes propriétaires d'un immeuble dans le quartier Saint-Jean-Baptiste et nous louons une chambre de notre résidence principale aux touristes, afin de nous aider à payer notre bien. Vous souhaitez faire venir les familles au centre-ville, alors que le coût des immeubles est élevé, nous trouvons des solutions pour venir à bout de payer notre hypothèque et vous nous retirez cette possibilité. Nous n'enlevons pas d'appartement dans notre quartier que nous adorons, puisque nous avons simplement diminué notre espace de vie pour offrir une chambre aux touristes. Nous ne contribuons pas ainsi à la crise du logement. Nous avons le certificat CITQ, nous déclarons nos revenus dans nos rapports d'impôts, nous faisons tout dans les règles et, par ces dispositions, vous pénalisez les honnêtes citoyens. 90 nuits ce n'est pas suffisant. Il faudrait au moins augmenter ce nombre de nuitées permises ou modifier le zonage et agrandir les zones commerciales, afin que nous nous procurions un permis commercial. Est-ce une réelle consultation ou votre décision est déjà prise et il n'y a rien que nous puissions faire pour changer ces dispositions ?

**Réponse de la Ville :** Notez que la présente consultation ne porte pas sur la durée de 90 jours. Cette durée était déjà en vigueur et a fait l'objet de consultations précédentes en 2018 et en 2019. Cette consultation porte sur l'ajout d'un certificat d'autorisation afin de mieux contrôler l'utilisation de la résidence principale comme lieu d'hébergement touristique collaboratif. La durée maximale de 90 jours tient compte du fait que l'hébergement touristique collaboratif doit se faire dans la résidence principale du locateur, c'est-à-dire dans la résidence où il vit la majeure partie du temps et où il tient ses activités sociales et familiales. Actuellement, il n'est pas prévu de réviser à la hausse la durée maximale autorisée. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter la page web de la consultation : [www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=27](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=27)

- **Citoyenne 75 — Mary S. (2<sup>e</sup> intervention par écrit suivant la séance) :**

**Question :** Le ministère du Tourisme, dans sa nouvelle Politique, nous oblige à afficher notre permis d'enregistrement à la vue du public et toute publicité doit avoir notre numéro de la CITQ sous peine d'amende. Je ne comprends pas pourquoi le certificat d'autorisation de la Ville ne sera pas affiché à la vue de tous. Cette preuve pourrait ainsi démontrer qui est légal et qui ne l'est pas.

**Réponse de la Ville :** La Ville a choisi de ne pas exiger l'affichage du certificat dans la mesure où la CITQ exige déjà un affichage qui permet d'identifier les lieux où la pratique de l'hébergement touristique collaboratif est effectuée. Aussi, il faut mentionner qu'avec la mise en place d'un certificat d'autorisation par la Ville, l'obtention du numéro CITQ se fera après que la Ville ait validée la conformité de la demande.

- **Citoyenne 76 — Mélanie R. (2<sup>e</sup> intervention par écrit suivant la séance) :**

**Commentaire :** Je trouve inacceptable cette nouvelle mesure administrative de certificat d'occupation. L'hébergement touristique dans ma seule et unique résidence, principale, me permet de vivre en ville. Les immeubles sont vétustes, il y a une hausse de l'itinérance, de problème de santé mentale dans la rue, du vandalisme, etc. J'aimerais que vous mettiez vos efforts dans la rue, et non dans de l'administratif.

- **Citoyen 77 — Michel-Éric B. (2<sup>e</sup> intervention par écrit suivant la séance) :**

**Commentaire :** J'ai assisté à la réunion d'hier soir. On veut encadrer le Airbnb illégal, ce qui est bien. Depuis l'été dernier, je vis à côté d'un Airbnb que la propriétaire a acheté un mois avant la location et n'a jamais habité les lieux. Elle habite dans une autre maison, et les voisins ont avisé la ville sans résultat. Pour plusieurs, Airbnb semble un droit, alors que ça devrait être un privilège. On peut dire que c'est collaboratif si on veut, c'est une entreprise pour en tirer profit. Si j'achète une maison à côté d'un hôtel, je sais à quoi m'attendre, mais si on achète une maison pour en faire un airbnb, je n'ai pas choisi. Je crois que l'obtention d'un permis Airbnb devrait s'accompagner de l'accord des voisins immédiats dans la loi et règlement. On peut contester des projets immobiliers, mais pas le Airbnb, ce qui est un non-sens. Il est temps de considérer les impacts sur les voisins. Malgré nos plaintes, le Airbnb est toujours là, et la ville sait qu'il est illégal. J'ai entendu hier que vous travaillez avec Revenu Québec, alors pouvez-vous porter plainte à Revenu Québec dans notre cause ? Nous ne payons pas moins de taxes pour les inconvénients, mais eux devraient en payer plus, car on a beau jouer sur les mots, ce sont des entreprises de location. Il faut que ça change. Vous ne pouvez pas imaginer le stress vécu. En espérant un dénouement qui rend justice, merci.

- **Citoyenne 78 — Michelle M. :**

**Commentaire 1 :** Je lis que les citoyens qui veulent afficher leur résidence principale sur Airbnb pour une location de moins de 31 jours devront obtenir un permis annuel et une preuve de résidence principale. Je suis présidente du CA de ma copropriété qui a une destination résidentielle et qui interdit la location à court terme, comme bien d'autres copropriétés de Québec. Je suggère donc d'ajouter l'obligation de fournir une preuve que la copropriété l'autorise. Un grand merci.

**Réponse de la Ville :** *L'obligation de fournir une preuve que la copropriété l'autorise est déjà une exigence qui est encadrée par la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) lors d'une demande de certificat. Il n'est donc pas prévu de dédoubler cette exigence par la Ville.*

**Commentaire 2 :** Merci de votre réponse. Le problème, c'est que peu de copropriétaires le savent. J'espère que la Ville exigera que les copropriétaires qui veulent faire de la location touristique à court terme auront bel et bien obtenu ce certificat émis par la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ).

- **Citoyenne 79 — MJ P. (2<sup>e</sup> intervention par écrit suivant la séance) :**

**Commentaire :** S'il en coûte quelque 300 \$ pour une demande de permis de construction/rénovation, il est tout à fait logique que le permis de location d'hébergement collaboratif en coûte autant, surtout qu'il permettra de générer un revenu et que des ressources municipales seront nécessaires pour l'émettre.

- **Citoyen 80 — Roger L. :**

**Commentaire :** Je crois que la Ville se tire dans le pied ! L'intervention d'hier sur l'usage de l'hébergement touristique collaboratif de type Airbnb par les travailleurs venant de l'extérieur de la ville sera nuisible à la Ville et aux entrepreneurs pour la construction de milliers de logements comme demandé par M. le Maire. On manque déjà de travailleurs sur les chantiers de construction... si en plus on leur met des barreaux dans les jambes pour se loger... vous (la Ville) n'y arriverez pas. Un travailleur n'a pas les moyens de se payer les prix demandés par les alternatives « légales », car ils sont ici pour d'assez longues périodes... qui dépassent les 31 jours. À mon avis une modification à la réglementation proposée s'impose ! Allez-vous céder sur ce point pour aider les travailleurs de la construction ?

***Réponse de la Ville :** La présente consultation concerne l'hébergement touristique collaboratif avec l'ajout d'un certificat d'autorisation pour contrôler l'utilisation de la résidence principale pour les locations à court terme (31 jours consécutifs ou moins). Les locations de plus de 31 jours ne sont pas considérées comme étant de l'hébergement touristique et sont déjà permises partout sur le territoire.*

- **Citoyenne 81 — Sabrina D. :**

**Commentaire :** J'ai participé à la consultation publique de lundi dernier concernant le règlement qui rentrera bientôt en vigueur pour l'hébergement collaboratif. Tout d'abord, je tiens à remercier votre équipe pour ces travaux destinés à resserrer le contrôle sur les propriétaires qui louent illégalement leur propriété.

J'ai pris connaissance des commentaires en ligne sur le chat concernant la tarification de 250 \$ et j'ai également entendu des citoyens dans la salle se plaindre à cet effet. J'ai écouté vos réponses et comme d'autres citoyens, j'ai l'impression que les raisons avancées par votre équipe ne sont pas suffisantes. Il est difficile de justifier l'écart abyssal entre la nouvelle tarification et les tarifs pratiqués à Montréal, Ottawa, pour ne citer que ceux-là. Par ailleurs, une recherche approfondie sur le site Airbnb démontre que la nuitée à 250 \$ à Québec est loin d'être une moyenne. Au contraire, c'est un tarif rare. Je suis surprise que cet argument ait été avancé par vos équipes. De plus, le coût affiché comprend d'autres frais qu'assume le propriétaire (les taxes, la part de Airbnb, le ménage, etc.) ce qui réduit son bénéfice. Enfin votre stratégie sera contreproductive. Certains propriétaires louent leur maison ou sous-sol 2-3 semaines par an pour rencontrer des gens, partager leurs astuces et bons coins à des touristes et au passage avoir quelques sous. Mais avec l'imposition de ce montant exorbitant de 250 \$, certains vont jeter l'éponge ou s'assurer de maximiser ce montant en faisant autant

de nuitées que possible, ce qui va nuire à la paix du voisinage. Bref, j'espère que ma voix et celle des autres citoyens seront entendues et que vous ferez des ajustements au règlement.

- **Citoyen 82 — Simon F. :**

**Commentaire :** Considérant le manque de logements disponibles sur le territoire de la ville de Québec et le fait que des logements/maisons sont à louer dans des quartiers paisibles de Québec, la Ville devrait tout simplement interdire cette pratique avec de sévères amendes. Si des touristes viennent visiter notre belle ville, nous avons plein d'hôtels pour les héberger. Et chaque location devrait être pour un minimum de 12 mois. Il faudrait aussi interdire la vente de propriété à des gens qui ne les habitent pas en permanence. Plusieurs autres villes ont des législations à cet effet.

**Mémoire reçu :**

Le mémoire du Comité populaire Saint-Jean-Baptiste est joint en annexe.

---

## **Nombre d'interventions**

82 interventions par 71 personnes et 1 mémoire.

---

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, au Service de la gestion du territoire et au conseil municipal.

---

## **Réalisation du rapport**

**Date**

14 mars 2024

**Réalisé par :**

Céline Schaldembrand, conseillère en communications et Marie Lagier, cheffe d'équipe – consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

**Annexe :**

**Mémoire du Comité populaire Saint-Jean-Baptiste**