

Québec, le 12 mars 2018

**Ville de Québec**  
**Aménagement et développement urbain**  
**295, boulevard Charest Est**  
**Québec (Québec)**  
**G1K 3G8**

**Objet : Mémoire déposé dans le cadre des consultations publiques portant sur l'encadrement de la résidence de tourisme (C11)**

Madame, Monsieur,

Par la présente nous souhaitons soulever quelques éléments qui nous semblent importants dans le cadre de la démarche actuelle de consultations publiques portant sur la résidence tourisme élaborée par la Ville de Québec. Nous espérons que ces principes alimenteront la réflexion de la Ville de Québec dans le cadre de sa démarche.

La nécessité de mieux encadrer les activités d'hébergement touristique nous apparaît évidente. L'arrivée des nouvelles plateformes de location sur le web viennent changer la donne tant au niveau des façons de faire que du type de produit offert en location. Nous pensons que la résidence de tourisme a sa place dans l'offre d'hébergement touristique de la vieille capitale, mais que cette dernière doit effectivement être encadrée afin de bien desservir les touristes, d'être profitable pour la Ville et de minimiser les impacts négatifs pour les résidents. Nous proposons donc les pistes de réflexion suivantes, qui selon nous permettraient l'exploitation de résidences de tourisme, dans un cadre plus spécifique, attaché au contexte d'insertion de ces dernières.

Premièrement, il apparaît y avoir plusieurs opportunités de transformation dans les bâtiments sous-utilisés actuellement dans les quartiers centraux à Québec. Ces bâtiments comptent des espaces plus difficiles à convertir en habitation (ancien lieu d'entrepôt, ancienne propriété religieuse, etc.) ou qui sont moins intéressants pour les résidents de par leur localisation (par exemple les étages des bâtiments commerciaux sur la rue Saint-Jean-Baptiste). Il apparaît donc pertinent que les nouvelles résidences de tourisme investissent ces espaces sous-utilisés.

Deuxièmement, la concentration des nouvelles résidences de tourisme devrait se faire sur les artères plus commerciales, ou du moins sur les voies jouant un rôle structurant au niveau des déplacements dans la ville de Québec (par exemple : boulevard Charest, rue Saint-Jean, chemin Sainte-Foy, etc.). Ceci dans le but de rapprocher les touristes des attraits, des services, mais aussi des grands axes utilisés par le RTC afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture. Il serait aussi pertinent de «désengorger» le Vieux-Québec et de favoriser la résidence de tourisme dans les quartiers centraux, mais à l'extérieur de ce dernier. En effet, l'offre en hébergement touristique (de plein droit ou en droit acquis) et la concentration de touristes dans le Vieux-Québec sont selon nous presque à un niveau de saturation. Il serait donc important de déconcentrer l'offre et de permettre davantage de résidences de tourisme dans les autres quartiers centraux et ainsi contribuer à faire connaître d'autres secteurs de Québec aux touristes.

Troisièmement, tel que mentionné dans le règlement R.V.Q. 2602 il nous apparaît approprié également que les bâtiments où sera exploité l'usage *Résidence de tourisme*, n'aient pas été utilisés à des fins résidentielles avant la transformation en résidences de tourisme. En effet, il nous semble tout à fait inacceptable de perdre des logements pour des résidents dans nos quartiers centraux pour offrir de l'hébergement touristique à des touristes. Dans le même ordre d'idées, il serait important que les résidences de tourisme ne soient pas autorisées dans un bâtiment où il y a déjà de l'habitation afin d'éviter toute problématique de cohabitation. L'usage C11 *Résidence de tourisme* doit être perçu comme un réel usage commercial qui est difficilement compatible avec l'habitation. Dans le nouvel encadrement qui sera proposé, il sera primordial de maintenir la prohibition de transformer de l'habitation en résidence de tourisme et d'interdire la résidence de tourisme dans les bâtiments où il y a présence d'unités d'habitation, ceci dans l'objectif de maintenir les résidents en place, d'assurer un dynamisme dans les quartiers centraux et de conserver une bonne qualité de vie pour les citoyens.

Finalement, il semble également important de tenir compte des possibles nuisances liées à l'exploitation de résidences de tourisme, et ce, particulièrement au niveau de la circulation et du stationnement. En effet, l'exploitation d'unités d'hébergement touristique engendre un certain achalandage véhiculaire et des besoins en stationnement. Nous croyons que le futur encadrement des résidences de tourisme devrait prendre en compte les notions de stationnement, fluidité de la circulation et d'accessibilité. Il est impératif que les impacts sur la fluidité de la circulation liés à l'exploitation de l'usage C11 soient minimisés le plus possible (stationnement en double causant un ralentissement de la circulation, stationnement dans des zones interdites, etc.) afin de ne pas nuire aux citoyens transitant dans le secteur. De ce fait, le nouvel encadrement pourrait exiger que les cases de stationnement nécessaires à l'exploitation d'une résidence de tourisme soient localisées sur le lot où l'usage est exercé.

En nous basant sur les grands principes évoqués ci-haut, nous remettons en question la pertinence de ne permettre qu'un maximum de six résidences de tourisme par bâtiment. En effet, plusieurs bâtiments qui pourraient accueillir l'usage C11 par leur reconversion possèdent un certain gabarit qui pourrait recevoir plusieurs unités de type résidences de tourisme. Il nous semble à propos de ne pas limiter le nombre d'unités utilisées à des fins de résidences de tourisme, mais plutôt de mettre en place des critères auxquels ces dernières devront répondre. Car selon nous, ce n'est pas tant le nombre résidences de tourisme dans un bâtiment qui peut être problématique, mais la localisation et la façon dont est exercé l'usage.

Afin de permettre la gestion de l'usage C11 par les principes évoqués dans ce document il apparaît nécessaire que, à l'instar de ce qui se fait déjà dans plusieurs zones du plan de zonage de la Ville de Québec, la possibilité de faire des résidences de tourisme soit encadrée par l'outil urbanistique qu'est l'usage conditionnel. En effet, l'usage conditionnel permet l'exercice d'un usage selon certaines conditions prédéterminées. Les conditions actuelles, en général, pour permettre une résidence de tourisme ne sont pas très contraignantes (implanter un commerce de proximité au rez-de-chaussée, etc.). Les conditions de l'usage conditionnel lié aux résidences de tourisme pourraient être bonifiées en ajoutant par exemple des conditions portant sur le fait que le bâtiment est un bâtiment déjà construit (existant), qu'il n'y a aucun logement dans ce dernier et qu'il est situé sur une artère commerciale ou une artère qui pourrait être identifiée en annexe au règlement de zonage (liste). Bref, l'usage conditionnel bonifié pourrait être la clé dans l'application d'un encadrement très spécifique à la résidence de tourisme.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce document et nous espérons que la mise en lumière de ces quelques points de vue sur l'encadrement de la résidence de tourisme contribuera à la réflexion que la Ville de Québec doit faire dans la foulée du moratoire sur l'usage C11.

Nous demeurons disponibles pour tout questionnement.

Cordialement,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vincent Trudel', with a stylized, cursive script.

Vincent Trudel  
Gestionnaire et courtier immobilier