



Mémoire du Conseil de quartier du Vieux-Limoilou soumis dans le cadre de la démarche consultative sur l'hébergement touristique

Mars 2018

AVANT-PROPOS

1. Au sujet du conseil de quartier Vieux-Limoilou

Interlocuteur privilégié de la Ville de Québec, le conseil de quartier du Vieux-Limoilou a pour mission de permettre aux citoyens d'exprimer leurs opinions et leurs besoins concernant leur quartier, notamment en ce qui a trait à l'aménagement du territoire, l'aménagement des propriétés municipales, la vie communautaire et la sécurité publique.

Le conseil de quartier du Vieux-Limoilou est notamment appelé à :

- Émettre des recommandations sur les projets de modification aux règlements d'urbanisme dans le quartier ou tout projet touchant le quartier qui leur est soumis par la Ville;
- Tenir des séances de consultation publique;
- Transmettre leur avis au Conseil de ville ou au Conseil d'arrondissement sur toute matière concernant le quartier;
- Bonifier l'offre de service et contribuer à la planification ou la mise en œuvre d'un projet municipal touchant le quartier.

Le conseil d'administration du conseil de quartier est composé de dix personnes, dont une la conseillère municipale du district Vieux-Limoilou, sans droit de vote. Le conseil de quartier Vieux-Limoilou représente environ 18 000 citoyens et citoyennes.

2. Objectif et portée du présent mémoire

La position du conseil de quartier du Vieux-Limoilou a été énoncée dans la foulée d'un atelier participatif concernant l'hébergement touristique présenté le jeudi 1^{er} mars 2018 au Centre récréatif Saint-Roch, à Québec. À cette occasion, la population du quartier était conviée à échanger autour du dossier, afin d'orienter les perspectives et réflexions du présent mémoire.

ÉNONCÉ GÉNÉRAL

- Considérant que l'offre d'hébergement touristique de type Airbnb dans le Vieux-Limoilou est, actuellement, relativement limitée et, de ce fait, ne semble pas être perçue de façon négative par la population du quartier.
- Considérant que, des offres actuellement disponibles, il n'existe dans le Vieux-Limoilou que peu d'offres présente sur les plateformes en ligne liées l'économie collaborative qui pourraient être jugées comme « menaçantes », c'est-à-dire, disponibles plus de 90 jours par années, offrant des logements entiers et dont les hôtes ont plusieurs annonces.
- Considérant qu'une offre d'hébergement touristique peut contribuer, lorsque bien régulée, à bonifier et enrichir la vitalité économique des secteurs concernés.
- Considérant que d'autres secteurs de la Ville de Québec connaissent, actuellement, des défis importants relativement à l'hébergement touristique.

Le conseil de quartier du Vieux-Limoilou recommande, de façon élargie, de permettre la location par l'occupant de chambres et de logements à des touristes sur des plateformes comme Airbnb. La location de plusieurs logements par un propriétaire ou une entreprise exclusivement à court terme doit aussi être permise sur le territoire du quartier, mais doit être régulée et encadrée, de façon à conserver, puis préserver l'équilibre entre résidents et touristes, tout en permettant le développement d'une offre touristique dans le secteur.

PERSPECTIVES ET RECOMMANDATIONS

1. Une offre d'hébergement touristique peut représenter une opportunité d'apporter un dynamisme additionnel à la vitalité économique du secteur

À l'automne 2017, il y avait 162 logements offerts par des plateformes de type Airbnb dans le Vieux-Limoilou. Il s'agit, toutes proportions gardées, d'une offre relativement réduite qui n'est pas de nature à susciter l'inquiétude chez les résidents et résidentes du secteur.

En fait, lors de l'atelier participatif co-organisé par le conseil de quartier, le constat face à ce type d'hébergement était, de façon générale, perçu comme positif – les citoyens et citoyennes présents mettant de l'avant, entre autres éléments, le potentiel que représentait une clientèle touristique pour les commerces du secteur, tout particulièrement pour la 3^e Avenue, tout particulièrement dans le contexte où l'offre de motel, hôtel ou gîte reste, pour l'essentiel, inexistante dans le secteur. Tant les commerces de proximité (restaurants, épicerie, boulangerie, boucherie) que des initiatives citoyennes telles le Marché public de Limoilou, pourraient ainsi bénéficier d'une offre d'hébergement touristique dans le quartier.

2. La location d'une chambre ou d'un appartement complet par le propriétaire occupant ne devrait pas subir de limitations particulières

Dans ce contexte, la location par le propriétaire-occupant soit d'une chambre, soit d'un appartement complet devrait bénéficier d'un cadre réglementaire assez souple, selon le conseil de quartier. Considérant que ce type de transaction constitue la base et l'essence de cette « économie du partage », il ne semble pas nécessaire ou pertinent d'y apposer des freins particuliers.

Il semble également logique, pour le conseil de quartier, de limiter aux propriétaires-occupants, et non aux locataires, la possibilité de louer un logement, en tout ou en partie – à moins d'une entente entre ceux-ci.

3. La location de plusieurs unités de logement par un propriétaire devrait être encadrée par une réglementation plus stricte

En ce qui concerne une offre d'hébergement touristique plus large – c'est-à-dire, de plusieurs unités pour un même propriétaire, mise en disponibilité de façon régulière et récurrente, il est apparu que ce type d'usage représentait une offre touristique à l'esprit plus « traditionnel » ou « classique » et, de ce fait, il est apparu pertinent d'encadrer celui-ci de manière plus stricte, comparativement à l'offre de location d'une chambre ou d'un appartement complet par le propriétaire occupant.

L'enjeu est de déterminer à quel moment l'on passe d'une offre d'hébergement touristique liée à l'économie du partage, à une offre à caractère hôtelier ou « couette et café ».

Selon le conseil de quartier, ce type d'offre – taxable – pourrait être limité ainsi :

- L'offre concerne un pourcentage limité quant au nombre de logements rendus disponibles pour l'hébergement touristique plutôt que pour l'occupation à temps plein.
- Ce pourcentage devrait être fixé en fonction (A) du nombre de logements disponibles dans l'immeuble concerné, et (B) du nombre de logements rendus disponibles pour hébergement touristique dans le quadrilatère où l'immeuble est situé.
- En moyenne, ce pourcentage d'occupation à caractère touristique pourrait être fixé aux environs de 20%, tant pour l'immeuble que pour le quadrilatère.
- Ce quota pourrait varier selon le secteur et selon le zonage et les réglementations en vigueur – entre artère commerciale et secteur résidentiel, par exemple.

4. Il importe de préserver l'identité des quartiers, et d'éviter de créer des « ghettos touristiques » afin d'assurer la vitalité des secteurs à l'année

De manière générale, face à ces propositions, il importe au conseil de quartier que l'importance de la mixité dans l'occupation de logements soit jugée prioritaire. Il va sans dire, la situation du Vieux-Limoilou est bien différente de celle vécue dans des secteurs comme le Vieux-Québec et Cap-Blanc où, dans certains secteurs, les citoyens semblent « manquer à l'appel ». Il importe ainsi, pour le conseil de quartier, de laisser la possibilité aux citoyens et citoyennes de bénéficier de revenus liés à l'hébergement touristique – s'ils le désirent – mais également de s'assurer que des dérives ne soient pas observées, au fil des années à venir, dans le quartier.

Une offre touristique pourra ainsi bonifier la vitalité du secteur – notamment sur le plan économique – mais ne pourra pas remplacer la vie citoyenne et le dynamisme apporté par ceux et celles qui vivent « à l'année » leurs quartiers. L'offre doit venir enrichir le quartier, et non détourner l'essence de celui-ci – d'où l'importance, par ailleurs, d'établir des quotas clairs, par quartier et par secteur.

5. Des ressources et de l'accompagnement devront être rendus disponibles pour les propriétaires souhaitant offrir de l'hébergement touristique

Dans le contexte d'une nouvelle réglementation, il est d'avis du conseil de quartier qu'à l'image du service 3-1-1, un numéro de référence ou une ressource particulière devrait être dédiée à l'information et à l'accompagnement quant à l'hébergement touristique.

Cette ressource devrait accompagner, selon besoins, les propriétaires occupant ou les propriétaires tout courts souhaitant intégrer dans leurs unités une offre d'hébergement touristique. Elle pourrait soit relever de la Ville de Québec, de l'agglomération, ou encore de l'Office du tourisme de Québec, selon le cas.

6. L'offre d'hébergement touristique telle que décrite dans le présent document ne devrait pas être limitée à une zone particulière du Vieux-Limoilou

Dans la suite de l'atelier participatif de mars 2018, il est apparu qu'une zone particulière ne devrait pas être mise de l'avant de façon plus prononcée pour l'hébergement touristique tel que décrit dans le présent document. Des limitations actuelles existent en matière d'hébergement hôtelier, mais les citoyens présents estimaient que ces limitations liées au zonage ne devraient pas être appliquées en ce qui concerne la gamme d'hébergement dont il est ici question.

Le critère d'analyse, dans ce contexte, devrait être ainsi plus lié au pourcentage tant pour l'immeuble que pour le quadrilatère, qu'au zonage à proprement parler.

7. Un statut clair doit être offert quant à l'hébergement touristique, et ce statut, autant que le règlement qui l'encadre, devra être validé et révisé trois ans suivant son adoption, suite à un projet pilote

Actuellement, l'hébergement touristique lié à des plateformes comme Airbnb semble tomber dans un « trou noir » en matière de législation. Il importe, pour le conseil de quartier, qu'au terme de cette démarche de consultation, un règlement puisse être mis en place qui offrira un statut et un cadre clair à ce type d'hébergement. Mieux régler ce statut permettra de mieux le gérer, et, surtout, de mieux accompagner tant propriétaires que voisins face à cette offre.

Il importe toutefois de garder une certaine souplesse dans ce règlement, afin que le cadre offert s'inscrive dans une progression logique – de l'offre par le propriétaire occupant d'une chambre ou d'un logement entier, à l'offre de plusieurs logements ou de logements vacants, jusqu'à l'offre d'hébergement hôtelière ou « couette et café » qui, elle, est déjà règlementée. Par exemple, sur une offre d'hébergement touristique de type Airbnb, le propriétaire n'a pas à être présent, sur place, lors de la location, le cadre d'inspection n'a pas à être le même que pour une offre d'hébergement plus large, etc.

Considérant également l'esprit de nouveauté lié à ces plateformes et au type d'hébergement qu'ils amènent, il est également de l'avis du conseil que tout règlement mis en place devra être validé et révisé – une phase « pilote » devrait ainsi être d'abord mise en place, pour un horizon de trois ans, avant d'être adoptée de façon définitive.

Une évaluation récurrente pourrait, par la suite, être mise en place.

CONCLUSION

De manière générale, les citoyens et citoyennes du Vieux-Limoilou voient d'un œil positif le développement d'une offre d'hébergement touristique pour leur secteur. Ils estiment que si cette offre est bien encadrée, dans le contexte d'une réglementation souple qui respecte l'esprit de ce type de plateformes autant qu'assure une réelle mixité dans le quartier, alors cette offre peut devenir une force quant à la vitalité économique du quartier. L'important est ainsi d'éviter les dérives possibles, d'offrir un statut clair et légal liée à ce type d'offre, dans le contexte d'une réglementation à l'esprit d'un projet pilote qui devra être évaluée dans un horizon de trois ans.