

De : [Mary Shee](#)
A : [IC - Consultations](#)
Objet : Mémoire - Hébergement touristique
Date : 28 mars 2018 12:15:16

Mary Venner Shee

Mémoire présenté dans le cadre de la consultation publique sur
l'hébergement touristique, mars 2018.

La légalité coûte cher

Lorsque je raconte les coûts d'ouverture annuelle de mon B&B, la plus part des gens ne me croit pas! Nous devons ensemble trouver des solutions adéquates et claires afin de permettre une exploitation touristique équitable, légale et sécuritaire.

Depuis 2002, je suis propriétaire d'un Bed & Breakfast à Québec. Ma réalité est la suivante, pour ouvrir les portes de mon établissement en toute légalité avec la Ville, je dois d'abord:

- être dans un zonage municipal qui le permet
- avoir une attestation
- avoir une classification de la Corporation de l'industrie hôtelière (CITQ)
- montrer une preuve d'assurance (responsabilité civile)

Puis, je dois payer à la Ville une taxe foncière non résidentielle et des taxes non résidentielles pour l'aqueduc, les égouts et les matières résiduelles. Ce qui équivaut à 2195\$. À cela s'ajoute les frais de classification et d'assurances, pour une facture totale de 3000\$... pour 3 chambres!

De plus, pour m'aider dans mon travail, j'utilise des agences virtuelles de réservations de chambres, j'ai donc des frais variant de 3 à 18%.

Pour être légale, je dois aussi collecter la taxe touristique de 3.5% (à la suite d'une entente gouvernementale entre le Ministère et Airbnb, depuis octobre 2017 Airbnb s'engage à collecter et redonner la taxe au Ministère. Selon Le Soleil, pour 2016 on évaluait un manque à gagner de 3,7 millions en taxes).

Je suis une des plus petites exploitations hôtelières du Québec...un gîte, c'est une personne qui transmet en 2 jours à des gens venu de partout les valeurs de la société

québécoise et qui fait découvrir la beauté et les attraits de Québec.

À quelques centaines de mètres de chez moi, il y a des exploitants d'un service semblable au mien, qui n'ont aucun permis donc aucune taxe foncière et touristique à payer! Dans mon quartier, autour de la rue Maguire des édifices à condo sont à louer pour de court terme, et cela sans aucun permis. Au centre-ville c'est pareil : sur le parvis de St-Jean Baptiste qui fait face à la rue Deligny, le matin vous verrez une abondance de touristes trainant leurs valises... Sans être un détective, si vous ouvrez quelques portes sur cette rue, vous constaterez qu'il y a de nombreux systèmes d'accès avec des clés permettant la location à court terme. Cette situation est déplorable et inéquitable.

La Ville de Québec, tout comme le gouvernement nous ont promis des enquêteurs. Il y a en effet des enquêteurs à la Ville, la CITQ est aussi responsable de former des enquêteurs, le Ministère du Revenu à des enquêteurs. On a même créé à la CITQ un site pour dénoncer les illégaux. Malgré tout ça, rien ne bouge! Dans ce contexte, ça ne va plus pour moi. Il faut des solutions concrètes rapidement mises en place, des lois à respecter et des quartiers à protéger.

Je suis fatiguée d'entendre que des personnes de chez nous ou à l'international exploitent ma ville et ne donnent rien en retour, alors que moi j'assume tous les frais!

Ma réflexion et des pistes de solution

Nous avons urgemment le besoin d'établir des règles strictes, mais simples. Voici mes suggestions.

Il ya 5 paliers à considérer : la Ville de Québec (taxes foncières), le Ministère du tourisme (taxe 3.5%), la CITQ (frais d'adhésion), l'exploitant et le touriste. Je ne vais ici que traiter de la Ville et des chambres touristiques.

Pour débiter, nous avons besoin d'une définition claire de l'exploitant illégal. Nous comprenons bien tous que l'hébergement illégal comprend en grande partie les résidences privées. La Ville a, en ce moment précis, besoin de regarder son territoire et déterminer un plafond d'exploitation résidentielle pour chacun des quartiers. Combien de chambres touristiques résidentielles souhaite t'elle permettre? Par exemple, à Paris certain quartier comme le Louvre, le Marais, Place de la Concorde ont des limites précises et cela pour éviter la formation de quartier fantôme où les résidents auraient été chassés par la présence d'un trop grand nombre de chambres louées aux touristes.

Une fois que la Ville aura déterminé des repères elle devra élaborer un règlement, afin de contrôler les locations touristiques résidentielles sur son territoire et cela à un prix raisonnable.

Étape 1- L'enregistrement obligatoire

-

L'enregistrement de tout établissement hôtelier touristique est obligatoire

- Un permis de chambre touristique résidentielle est donné à un propriétaire qui habite la résidence et non au locataire.
- D'éventuelles amendes sont remises au propriétaire (numéro civique) et non au résident.
- Le propriétaire doit faire une demande de permis à la Ville pour une location à court terme.
- Une fois accepté par la Ville, le propriétaire doit fournir une preuve d'assurance civile.
- Par la suite, une vignette prouvant qu'il est conforme lui est remise et il doit obligatoirement l'apposer à la porte de son établissement.
- Le prix de la vignette devrait correspondre au montant indiqué sur la facture de taxe municipale pour l'évaluation d'un logement.
- Enfin, un dépliant ou brochure indiquant les mesures de sécurité à suivre devrait lui être remis.

Étape 2- Permis à l'exploitant

La Ville a besoin de déterminer la durée du permis octroyé (soit annuel ou saisonnier). Par exemple, à Paris c'est un maximum de 120 jours par adresse, à Londres un maximum de 90 nuitées. En accord avec Airbnb et la ville de Londres au-delà du maximum d'unité la page des réservations de l'établissement est fermée.

Étape 3- Amendes encourues

La Ville a besoin de rendre public le montant des amendes, afin de dissuader les exploitants illégaux.

Dans ce système, la Ville bénéficie de revenus supplémentaires pour ses projets, le propriétaire agit en toute légalité et finalement le touriste est protégé et on lui assure un environnement sécuritaire.

La ville de Québec deviendra une destination de plus en plus fréquentée, soyons innovateurs et dotons nous d'un système simple, pratique et équitable.

J'espère que ma réflexion, ajouter à bien d'autres, vous servira. Car ma ville je l'adore et je veux la protéger!

Mary Venner Shee

[418 651-9548](tel:4186519548)