

## RAPPORT D'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

### Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement à l'hébergement touristique, R.V.Q. 2730

1. ÉVÉNEMENT	2. ORIGINE	3. OBJET
<b>Assemblées publiques de consultation</b> <b>Date : 10 avril 2019, 19 h</b> Lieu : Club social Victoria 170, rue du Cardinal-Maurice-Roy <b>Date : 12 avril 2019, 14 h</b> Lieu : Hôtel de ville, 2 rue des Jardins	Conseil d'agglomération <input type="checkbox"/> Conseil municipal <input checked="" type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	<i>Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement à l'hébergement touristique, R.V.Q. 2730.</i>

4. PRÉSENCES
<b>Intervenants principaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mme Marie-Josée Savard, vice-présidente du comité exécutif de la Ville de Québec, responsable de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;</li> <li>– M. Alexandre Armstrong, chef d'équipe - développement et aménagement du territoire, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement;</li> <li>– M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale;</li> <li>– Mme Marie Lagier, chef d'équipe - consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne (animatrice des rencontres).</li> </ul> <b>Personnes-ressources :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– M. Gilles Aubé, directeur de section, contrôle du milieu - inspections commerciales et industrielles;</li> <li>– M. André Roy, directeur de l'Office du tourisme de Québec;</li> <li>– M. François Trudel, directeur, Division de la planification stratégique du territoire.</li> </ul>

5. DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation et présentation des intervenants (Mme Marie Lagier);</li> <li>2. Mot de bienvenue et objectifs de la rencontre (Mme Marie-Josée Savard);</li> <li>3. Explication du déroulement de la rencontre (Mme Marie Lagier);</li> <li>4. Présentation du contexte et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par le projet de règlement R.V.Q. 2730 et R.V.Q. 2732 (M. Alexandre Armstrong et M. Emmanuel Bel);</li> <li>5. Période de questions et commentaires du public : un sommaire des interventions est présenté à la section 8.</li> </ol>

6. DOCUMENTS DE PRÉSENTATION
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Présentation PowerPoint;</li> <li>– Copies de la présentation PowerPoint (exemplaires pour les citoyens);</li> <li>– Projet de règlement R.V.Q. 2730 R.V.Q. 2732 (quelques exemplaires pour consultation sur place).</li> </ul>

7. SOMMAIRE DE LA CONSULTATION	
<b>Participation :</b>	
Nombre de personnes présentes : 320 (190 le 10 avril + 130 le 12 avril)	Nombres d'intervenants : 71 (37 le 10 avril + 34 le 12 avril)

## 8. QUESTIONS ET COMMENTAIRES

### 1. Principales suggestions émises

- Utiliser l'expression « 90 nuitées » au lieu de « 90 jours ».
- Ne pas imposer de limite de jours à l'hébergement collaboratif.
- Bien encadrer la limite de 90 jours ou la réduire.
- Autoriser plus de 90 jours d'hébergement collaboratif hors des quartiers centraux.
- Tenir et utiliser un registre des immeubles où l'hébergement collaboratif est interdit.
- Informer le propriétaire d'un immeuble quand le locataire demande un permis d'hébergement collaboratif.
- Afficher « une vignette » là où l'hébergement collaboratif est autorisé.
- Rendre facilement accessible une carte avec le zonage C10.
- Permettre l'hébergement commercial sur les artères commerciales, dont celles du Vieux-Québec.
- Autoriser l'hébergement collaboratif dans un second logement pour les propriétaires occupants de petits immeubles.

### 2. Questions

**Un propriétaire de gîte** soulève l'iniquité par rapport à son compte de taxes municipales et de frais d'attestation de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ), alors que ceux faisant de l'hébergement collaboratif n'auront que 50 \$ de permis à payer. Le gîte étant dans sa résidence principale, il demande s'il pourra maintenant se déclarer comme hôte d'hébergement collaboratif.

**Réponse de la Ville :** L'hébergement collaboratif est limité à 90 jours par année et permet de louer une seule chambre. Vous pouvez continuer l'exploitation de votre gîte pour avoir trois chambres. Quant à la CITQ, un changement récent fait que l'attestation de classification n'est plus requise s'il s'agit de la résidence principale.

**Un propriétaire de gîte** demande quels outils de contrôle sont prévus. Il demande également si Airbnb cessera la location après les 90 jours et si ce sont des jours d'affichage ou de location.

**Réponse de la Ville :** Le règlement vient encadrer une forme d'hébergement qui était illégale en déterminant des balises et en créant un certificat d'autorisation. Ce règlement sera traité comme les autres règlements d'urbanisme en ce qui a trait aux infractions. La plateforme ne fera pas appliquer le règlement municipal, ce sera à la Ville de le faire. La règle des 90 jours est un outil pour intervenir en cas d'abus. Il n'est pas question d'une surveillance continue. Les gens pourront signaler les situations problématiques au 311.

**Un citoyen qui effectue déjà de l'hébergement collaboratif** demande si un représentant d'Airbnb siègeait sur le comité de travail sur l'hébergement touristique. Il souligne que la majorité des locataires sur Airbnb sont des gens ordinaires qui ne font pas une fortune. Il est d'avis qu'il y a de la place pour l'hébergement collaboratif et les gros hôteliers. Il faut cesser de protéger ces derniers.

**Réponse de la Ville :** Le comité comptait un membre sur sept qui était locateur sur Airbnb, monsieur Roland Duchesne. Après une étude de marché, il y aura peut-être des changements aux zones contingentées.

**Un promoteur de petits et moyens projets immobiliers** ayant demandé un permis il y a plus de trois ans a été bloqué dans ses projets par le moratoire sur les résidences de tourisme. Obtenir un permis pour faire de l'hébergement commercial dans le Vieux-Québec est un chemin de croix et il se sent lésé.

**Réponse de la Ville :** Dans le Vieux-Québec, des contingentements s'appliquent aux établissements hôteliers et aux résidences de tourisme. Selon les résultats de l'étude de marché, la Ville évaluera les modifications au zonage pour autoriser de nouveaux établissements.

**Un citoyen** indique que le document fait mention de l'autorisation du propriétaire. Il propose que la version finale du document exige une preuve écrite du propriétaire ou du syndicat de la copropriété. Il demande également si le moratoire sera levé.

**Réponse de la Ville :** Il ne s'agit pas d'une exigence du règlement, car cela relève du droit privé. Il s'agit d'une recommandation et la Ville n'exige pas de preuve. Quant au moratoire, il sera levé, mais la résidence de tourisme sera sujette au contingentement sur l'hébergement commercial dans certains secteurs.

**Une citoyenne faisant de l'hébergement collaboratif** se dit victime de son succès, car elle ne pensait pas louer tant de nuitées en étant loin du centre-ville. Elle demande d'où vient la norme des 90 jours et elle veut en savoir plus au sujet de l'affichage. Elle suggère de permettre plus de 90 jours hors des quartiers centraux.

**Réponse de la Ville :** Les 90 jours sont inspirés d'autres villes et cette durée respecte la logique selon laquelle il s'agit de la résidence principale du locateur. Quant aux enseignes, l'hébergement collaboratif ne pourra pas avoir d'enseigne commerciale. Cela n'empêche cependant pas d'afficher des indications pour vos visiteurs.

**Le président du conseil de quartier du Vieux-Québec – Cap-Blanc – Colline Parlementaire** dit que le règlement est un progrès intéressant pour intervenir contre les illégaux tout en faisant une distinction entre la location ponctuelle et

commerciale. Il suggère que l'émission du permis présume d'avoir une autorisation écrite du propriétaire/syndicat de copropriété, de l'assureur et remplit les obligations de fiscalité et de bon voisinage. Donc si l'émission du permis présume du respect de toutes ces conditions, la Ville serait en mesure de retirer le permis en cas de non-respect. On inverse le fardeau de la preuve. Pour préserver le bon voisinage, il suggère de réduire à 30 jours l'hébergement collaboratif dans les quartiers centraux.

**Réponse de la Ville :** Il y aura une bonification des outils d'informations aux citoyens mentionnant tout ce que le locateur doit faire pour respecter le voisinage et la loi (assurance, revenus, matières résiduelles, bruit, etc.).

**Un propriétaire d'un gîte annonçant sur Airbnb** rappelle que la location de courte durée avait commencé avec les petites annonces, alors qu'aujourd'hui l'offre est globalisée. Il est d'avis que le projet de règlement est une avancée intéressante qui fait la distinction entre l'offre de résidents et l'offre commerciale. Il fait également confiance à Revenu Québec pour sévir et identifier les illégaux. Il souligne qu'Airbnb lui a permis de garder sa maison lors d'une période difficile. Souhaitant respecter les règles il avait demandé un permis de gîte à la Ville, mais il n'avait pas été informé que son évaluation et ses taxes municipales changeraient. À son avis, cette facture/taxe n'est pas appropriée en regard du nombre de nuitées louées. Il demande en terminant, si les hôtels flottants (croisières) paient des taxes à la Ville.

**Réponse de la Ville :** Pour la taxation, vous avez jusqu'au 30 avril pour contester votre évaluation. Si vous louez une seule chambre moins de 90 jours, l'hébergement touristique collaboratif est une option pour vous. Pour les croisières, il n'y a pas de taxes d'hébergement, mais elles génèrent d'importantes retombées économiques pour la Ville.

**La députée du comté de Taschereau** demande des précisions quant aux droits des locataires de sous-louer leur logement et sur l'application des 90 jours. Elle s'inquiète d'une crise du logement, de la hausse des loyers, de la perte des commerces de proximités et de la perte de citoyens dans le Vieux-Québec. Il ne faudrait pas que cela se produise dans Saint-Roch, Saint-Jean-Baptiste ou Saint-Sauveur.

**Réponse de la Ville :** Les locataires n'ont pas à présenter de pièce justificative, mais on leur rappelle d'obtenir l'autorisation de leur propriétaire et de respecter les conditions inscrites au bail. Pour le moment, les plateformes ne collaborent pas pour appliquer la limite de 90 jours.

**Le propriétaire d'une résidence de tourisme dans Saint-Roch** parle de la hausse de taxes des dernières années pour la résidence de tourisme qu'il a acquise. Il demande si le contingentement avec la fusion de C10 et C11 va lui retirer ses droits. Il demande également si le règlement aurait pu garder une classe C11 pour un logement unique. Après avoir entendu la réponse, il commente qu'il aurait mieux fait d'être illégal (hors CITQ) pour ne pas être taxé.

**Réponse de la Ville :** Il n'y a pas de contingentement dans Saint-Roch, il ne devrait donc pas y avoir d'impact pour vous. Les règles de taxation ont changé l'hiver dernier pour respecter la loi sur la fiscalité municipale qui mentionne qu'un établissement qui détient une attestation de classification de la CITQ doit être taxé comme commercial.

**Une hôte Airbnb louant une chambre dans sa maison** demande quel sera le temps nécessaire pour obtenir un permis à partir du 1<sup>er</sup> juin. Elle demande comment passer de son statut actuel à un statut collaboratif. Elle mentionne qu'héberger des visiteurs 180 jours est très exigeant. Elle dit qu'Airbnb était prêt à appliquer l'exigence du numéro de certificat et arrêter l'affichage après 180 jours.

**Réponse de la Ville :** Le délai de traitement d'une demande de permis est de maximum 30 jours en vertu du règlement sur l'urbanisme. Cela peut cependant être plus court. Il serait surprenant qu'Airbnb applique l'obligation du certificat et bloque le nombre de jours d'affichage des offres, car la Ville n'a reçu aucune communication d'Airbnb en ce sens.

**Un propriétaire de logement et d'immeubles dans le Vieux-Port** demande pourquoi limiter la location collaborative à 90 jours alors que d'autres villes ont des limites plus élevées. Il trouve les 90 jours trop contraignants. Il termine en disant que la Ville de Québec est moins collaborative que les autres.

**Réponse de la Ville :** Plusieurs autres villes ont été étudiées et le choix s'est arrêté sur 90 jours.

**Le conseiller municipal du district du Cap-aux-Diamants** rappelle que le projet de règlement cherche à mettre de l'ordre dans une situation anarchique. Au sujet des locataires et des copropriétaires qui sous-louent leur logement, il rappelle que les syndicats de copropriétés ont de grandes difficultés à faire appliquer leurs règlements lorsqu'un copropriétaire fait de la location touristique. La même difficulté existe entre les propriétaires et locataires. Ces règles existent et sont bafouées. Il termine en disant que la bonne foi ne suffit pas.

**Réponse de la Ville :** La Ville n'exige pas l'autorisation du propriétaire ou du syndicat de copropriété, car elle ne peut l'exiger pour des raisons juridiques. Cela relève du droit privé.

**Un architecte ayant travaillé sur des dossiers de résidences de tourisme** soulève la question du retrait de l'hébergement touristique commercial des usages conditionnels à la grille de zonage. Il regrette ce retrait alors que c'était une opportunité pour développer des immeubles patrimoniaux sur les rues commerciales des quartiers centraux.

**Réponse de la Ville :** C'est pour simplifier la réglementation. L'usage conditionnel a aussi servi à contourner le moratoire, d'où son retrait.

**Un propriétaire de résidences de tourisme sur la colline parlementaire** rappelle que même s'il est en zone résidentielle il a l'hôtel le Concorde comme voisin. Il possède trois maisons qui sont taxées 21 000 \$ chacune 100 % commerciales. Ayant un droit acquis dans une zone résidentielle, il s'inquiète du traitement de son dossier avec la CITQ et la Ville.

**Réponse de la Ville :** La Ville vérifie si l'usage est conforme, notamment en raison de droit acquis. Le citoyen est invité à laisser ses coordonnées afin qu'un fonctionnaire le contacte après la consultation pour discuter de sa situation particulière.

**Un administrateur public, ancien candidat aux élections municipales,** considère que ce projet est de l'improvisation. Il demande combien de projets bloqués par le moratoire de 2017 risquent de se retrouver devant la justice et si un fonds de défense est prévu. Il souhaite que l'usage conditionnel soit maintenu et que les projets puissent se réaliser.

**Réponse de la Ville :** On rappelle que le moratoire visait à arrêter une situation problématique pour le bien de la collectivité. Dans le rapport du comité de travail sur l'hébergement touristique, on mentionne l'intérêt de développer l'hébergement touristique aux étages sur les rues commerciales. Cela pourrait faire l'objet de changements de zonage à venir, en gardant des commerces au rez-de-chaussée sans que cela soit un usage conditionnel.

**Un copropriétaire d'un bâtiment sur la rue Saint-Paul** poursuit au sujet de l'usage conditionnel en donnant en exemple son projet de résidences de tourisme au-dessus d'une pharmacie. Il souhaite que cette mesure soit maintenue.

**Un citoyen de Montcalm** et usager d'Airbnb est d'avis que le projet de règlement est une avancée intéressante. Il reconnaît cependant que Airbnb peut avoir un impact sur le voisinage et il se questionne sur les sanctions. Au sujet de l'inspection par Revenu Québec, il souhaite que ces derniers fassent plus que demander des taxes et qu'ils contribuent à fermer les illégaux. Il propose 60 jours par année, car si un voisin fait de l'hébergement touristique, il risque de passer tout l'été et tout le temps des fêtes à côté d'un hôtel.

**Réponse de la Ville :** L'inspection de Tourisme Québec a été confiée à Revenu Québec qui a de plus grands pouvoirs d'inspection. Quant au montant des amendes, elles sont cumulatives à chaque fois qu'une infraction est constatée.

**Une future hôte** demande si elle pourra louer une chambre dans son sous-sol. Elle a aussi vu sur son compte de taxes la case « nombre de chambres louées » et elle demande si la Ville souhaite taxer les chambres en location collaborative. Elle propose également de bien informer les locataires et elle suggère d'autoriser plus de 90 jours en banlieue.

**Réponse de la Ville :** L'interdiction des chambres au sous-sol est pour les gîtes. En hébergement collaboratif, vous pourrez louer cette chambre. Quant à l'information pour les locataires, tout locataire recevra une trousse d'information avec des conseils et recommandations. La trousse sera également accessible sur le site Internet de la Ville.

**Un propriétaire de deux résidences dans Charlesbourg** est aussi d'avis qu'on pourrait autoriser plus de 90 jours en banlieue. Il considère que la date du 1<sup>er</sup> juin est problématique. Il demande si le second logement de son duplex pourrait être loué de façon collaborative. Il demande si le règlement fait la distinction entre la location aux touristes, aux travailleurs de passage et aux étudiants. Il suggère que le règlement soit plus clair à ce sujet.

**Réponse de la Ville :** Pour le second logement, la réponse est non, car l'hébergement collaboratif ne sera permis que dans la résidence principale. Pour les étudiants et les travailleurs, rien n'empêche de faire une location d'hébergement résidentiel. Il faut alors que ce soit pour une durée de plus de 31 jours consécutifs afin de ne pas compter dans les 90 jours par année permis pour l'hébergement collaboratif. Il n'y a pas de distinction entre touristes, étudiants et travailleurs pour l'hébergement collaboratif.

**Un citoyen de Beauport propriétaire d'immeubles** commence son intervention en rappelant que les locataires longue durée peuvent aussi être très dérangeants. Il se demande si le règlement est pour protéger les hôtels ou les milieux de vie. Il voudrait une carte avec les nouvelles zones C10. Il suggère aussi d'augmenter le nombre de jours autorisé de façon collaborative pour développer le tourisme.

**Réponse de la Ville :** L'information sur le C10 pourrait faire l'objet d'une carte sur le site Internet de la Ville dans la section hébergement touristique. Le règlement est aussi une question d'équité. Il est normal de payer la taxe commerciale lorsqu'on fait un usage commercial.

**Un propriétaire** est aussi en faveur d'augmenter la limite de 90 jours et souhaite le maintien de l'usage conditionnel dans les zones patrimoniales. Il souhaite des précisions quant au fonctionnement du permis. Le même permis peut-il être utilisé sur plusieurs plateformes? Quant aux plaintes relatives au stationnement, comme les visiteurs n'ont pas de vignette il ne devrait pas y avoir trop de problèmes.

**Réponse de la Ville :** Le numéro de permis devra être mis dans le descriptif de l'annonce ou dans la case appropriée de la plateforme de location. Lors d'une vérification des annonces, il sera possible de constater si le numéro de permis correspond à l'annonce/adresse.

**Un citoyen faisant de l'hébergement collaboratif** demande si la limite est de 90 jours ou de 90 nuitées. Car en matière d'hébergement touristique, il est généralement question de nuitée. Il craint qu'une seule nuitée compte comme deux jours. Il suggère d'utiliser l'expression nuitée pour éviter la confusion.

**Réponse de la Ville :** Il faut comprendre 90 nuitées.

**Un hôte Airbnb de Limoilou** est d'avis que 90 jours ou nuitées ne suffisent pas. Il envisage de faire du commercial, mais les zones où le C10 est permis sont difficiles à identifier sans carte. Après avoir entendu que les chambres de gîtes étaient interdites au sous-sol, il demande si une résidence de tourisme (logement entier) est autorisée au sous-sol. Il commente aussi qu'il n'est pas d'accord avec l'impression véhiculée que les touristes sont plus dérangeants que les locataires réguliers.

**Réponse de la Ville :** La résidence de tourisme est autorisée au sous-sol.

**Une propriétaire faisant de l'hébergement Airbnb** dans un immeuble de quatre logements dans Saint-Jean-Baptiste mentionne qu'elle a reçu des contraventions et que les revenus d'Airbnb lui permettent simplement de rénover son bâtiment et de maintenir le coût de ses loyers réguliers. Elle ne se considère pas une capitaliste extrême. À son avis, ce sont les taxes et l'inflation qui augmentent le coût des loyers. Elle mentionne Fairbnb.coop qui propose de réinvestir dans les communautés. Elle dit aussi avoir plus de problèmes avec des locataires réguliers que des touristes avec qui elle a beaucoup de plaisir. Elle suggère de ne pas imposer de limite de jours à l'hébergement collaboratif. À titre de propriétaire de logements, elle voudrait être informée par la Ville, si un locataire souhaite sous-louer son logement.

**Réponse de la Ville :** En matière d'hébergement touristique, il y a deux cadres à respecter. Celui de la Ville qui détermine où on peut en faire, et celui de Tourisme Québec qui a des règles de classification pour les établissements commerciaux.

**Un propriétaire d'un condo servant de résidence de tourisme** est insatisfait de la nouvelle taxation. Il est d'avis que ce changement vient de la fusion des usages C10 et C11. Il propose d'être taxé sur les revenus de la location et non sur la valeur du condo. Il regrette que l'évaluation et l'urbanisme se lancent la balle à ce sujet.

**Réponse de la Ville :** La résidence de tourisme était déjà un usage considéré commercial. Le futur changement n'aura pas d'impact sur l'évaluation. Pour cette situation, il vaut mieux poser la question au service de l'évaluation. On rappelle qu'il est normal d'avoir une évaluation commerciale pour un usage commercial.

**Un hôte Airbnb** veut des précisions quant à l'expression résidence principale. Il loue un 4 et demi au-dessus de sa résidence. Il envisage donc de changer son adresse officielle pour continuer la location touristique. Il doute qu'une personne louant 90 jours réside réellement dans ce logement.

**Réponse de la Ville :** La résidence principale est là où vous passez la majeure partie de votre temps. Toutes les autres résidences sont donc considérées comme secondaires et ne sont pas éligibles à l'hébergement collaboratif. La vérification se fait avec vos correspondances gouvernementales.

**Un citoyen** demande quelle preuve sera demandée au sujet de la résidence principale. Il perçoit de la confusion entre les normes provinciales et celles de la municipalité.

**Réponse de la Ville :** La preuve de résidence principale devra être un document émis par une autorité gouvernementale provinciale ou fédérale. Par exemple le permis de conduire. Quant aux règles de la Ville et du Ministère, elles sont complémentaires.

**Un propriétaire d'immeuble dans le Vieux-Québec** considère qu'il pourrait faire de l'hébergement touristique, mais que le contingentement l'en empêche. L'industrie touristique étant en mutation, il faut prendre position entre s'ouvrir ou se refermer à cette mouvance. Avec plus de 2 000 offres Airbnb à Québec et l'importance du tourisme pour notre économie, ces offres sont maintenant un service essentiel. Il demande quelle est la position du comité de travail sur l'hébergement touristique et de l'Office du tourisme de Québec (OTQ) quant à l'augmentation de la capacité d'accueil touristique de la Ville et qui fera l'étude de marché. Il propose aussi une limite au nombre d'offres Airbnb qu'une personne ou une entreprise peut faire pour que la plateforme reste collaborative.

**Réponse de la Ville :** L'hébergement collaboratif sera possible dans le Vieux-Québec, mais le commercial reste contingenté. La prochaine étape est l'étude de marché qui sera faite par la firme Aviséo Conseil afin de voir s'il est possible d'augmenter la capacité touristique. Le comité et l'OTQ ne sont pas contre les résidences de tourisme, mais s'il s'agit d'un commerce (à l'année), elles doivent être traitées comme un commerce.

**Le directeur général du groupe Sonder**, une entreprise offrant des chambres pour étudiants et pour touristes, propose qu'un bail de location soit considéré comme une preuve valable pour demander un permis d'hébergement collaboratif. Il rappelle que diverses agences gouvernementales reconnaissent le bail comme une preuve de résidence.

**Réponse de la Ville :** Le bail ne sera pas reconnu, car ce n'est pas le gouvernement qui inscrit l'adresse sur le document. C'est aussi un document trop facile à falsifier et il ne prouve pas que c'est la résidence principale.

**Le président du comité des citoyens du Vieux-Québec** rappelle que son groupe est préoccupé par l'hébergement touristique depuis plusieurs années. Le Vieux-Québec est un milieu de vie et il faut le protéger comme ville du patrimoine mondial. Il invite la Ville à maintenir un équilibre entre le tourisme et ses résidants, en voyant à l'application des règlements. Le comité des citoyens souhaite le maintien du moratoire et du contingentement. Il veut un plus grand encadrement des locataires et des copropriétaires qui souhaitent faire de l'hébergement collaboratif à cause des risques pour la sécurité des immeubles et les assurances.

**Réponse de la Ville :** Le moratoire devient inutile avec la fusion du C10 et C11. Hôtels et résidences de tourisme seront désormais sujets aux contingentements dans le Vieux-Québec. Quant à l'hébergement collaboratif, le règlement permettra un meilleur contrôle et la trousse d'information fera la promotion des bonnes pratiques à appliquer.

**Un citoyen** demande quel rôle joue Revenu Québec dans l'hébergement touristique.

**Réponse de la Ville :** Techniquement, Revenu Québec n'a aucun rôle pour l'application de la réglementation municipale. C'est le ministère du Tourisme qui a délégué son pouvoir d'inspection à Revenu Québec.

**Une propriétaire de deux condos servant de résidences de tourisme légales dans Saint-Roch** vient commenter la hausse des taxes municipales pour ses condos. Devant de telles taxes, elle est outrée qu'un voisin puisse faire de l'hébergement collaboratif durant trois mois sans être taxé ni payer de frais à la CITQ. L'hébergement collaboratif et illégal prive la Ville et la CITQ de revenus. Elle souhaite que les hôtes d'hébergement collaboratif paient des taxes commerciales pour les 90 jours ainsi que les frais à la CITQ. Elle mentionne que ceux qui pratiquent l'hébergement touristique collaboratif ou illégal n'ont pas à respecter les normes de la CITQ. Il s'agit de « deux poids, deux mesures ». Elle craint que tous les membres d'une famille demandent des permis de façon successive pour louer leur logement de façon collaborative à l'année.

**Réponse de la Ville :** Le permis est limité à 90 jours par année par adresse.

**Une citoyenne faisant de l'hébergement collaboratif** est d'avis qu'elle aurait perdu sa maison sans ces revenus. Elle a du plaisir à accueillir des gens et faire découvrir Québec. Elle considère elle aussi avoir de lourdes taxes versus ses revenus dans l'industrie touristique. Elle reçoit les gens chez elle et elle ne le cache pas à ses voisins qui trouvent ses touristes sympathiques. Elle est contre la limite de 90 jours pour l'hébergement touristique collaboratif.

**Réponse de la Ville :** La Ville n'est pas contre les plateformes en ligne et elle est consciente que c'est une nouvelle réalité. Il faut cependant intervenir, car il y a des abus. Dans votre situation, le gîte reste une option pour offrir plus de 90 jours.

**Un citoyen de Charlesbourg propriétaire d'un bloc** regrette qu'un nouveau locataire ne puisse pas faire de l'hébergement collaboratif si le précédent locataire avait demandé un permis. À titre de propriétaire, il est d'accord avec la suggestion d'envoyer une lettre au propriétaire s'il y a une demande de permis et si une infraction est constatée. Il est aussi d'accord avec la suggestion d'autoriser plus de 90 jours hors des quartiers centraux. Il demande si un propriétaire est redevable des infractions du locataire.

**Réponse de la Ville :** Il est possible que le propriétaire soit redevable pour une infraction de son locataire. La Ville peut intervenir auprès de celui qui fait et celui qui laisse faire.

**La directrice générale du comité populaire Saint-Jean-Baptiste** dit que le règlement ne répond pas du tout aux préoccupations et aux attentes que son comité répète sur la place publique depuis trois ans. La location touristique se faisant surtout l'été, elle craint une nouvelle crise du logement avec de moins en moins de logements pour les résidants. Avec l'hébergement touristique collaboratif qui sera autorisé, il est faux de dire que le règlement protège les zones résidentielles. De plus, il semble ne pas y avoir de moyens prévus pour appliquer le règlement.

**Réponse de la Ville :** La Ville a une équipe d'inspecteurs et le service est maintenant centralisé, ce qui permet de mieux gérer certaines situations.

**Une citoyenne du Vieux-Québec** rappelle les désagréments des logements loués sur Airbnb dans les quartiers centraux, notamment la gestion des matières résiduelles, les valises dans les rues et dans les immeubles. Elle demande comment le règlement sera appliqué.

**Réponse de la Ville :** Différentes méthodes d'inspections sont prévues pour identifier l'hébergement illégal et les amendes sont déjà au maximum à 1 000 \$ et 2 000 \$ en cas de récidive.

**Un administrateur d'un syndicat de copropriété** raconte leur combat depuis deux ans avec un copropriétaire qui faisait de l'hébergement touristique illégal sans l'autorisation du syndicat et malgré une interdiction dans les règlements internes. Certains individus offrent même de racheter leurs voisins pour louer plus de logements. Seule l'intervention de Revenu Québec a changé la donne. Il suggère un registre municipal des propriétés et copropriétés où les baux et règlements interdisent l'hébergement touristique. La Ville n'aurait pas le droit de délivrer de permis pour ces propriétés.

**Réponse de la Ville :** On rappelle que la production de faux documents pour un corps public est une faute grave régie par le Code criminel.

**Une gestionnaire de résidences de tourisme depuis 40 ans** mentionne qu'il y a une vingtaine d'années, il y avait une ouverture pour que 25% des copropriétés appartiennent à des étrangers. À l'époque, les gens se désolaient d'immeubles vacants et noirs le soir dans le Vieux-Québec. Ces résidences secondaires pourraient être mises en valeur en y permettant l'hébergement collaboratif ou des résidences de tourisme.

**Réponse de la Ville :** Le changement proposé n'apporte pas de modification au zonage et aux logements protégés, ni aux contingentements.

**Une résidente de Lévis faisant du Airbnb à la maison** (son conjoint le fait dans le quartier Les Saules) mentionne que sa petite famille héberge des touristes ainsi que des visiteurs/patients des hôpitaux. Elle est d'avis qu'elle a besoin des revenus de Airbnb pour garder sa maison et la limite de 90 jours est trop contraignante.

**Réponse de la Ville :** Le règlement est pour la Ville de Québec. Lévis a ses propres règlements d'urbanisme.

**Un propriétaire d'un immeuble locatif** raconte la situation de sa locataire de Drummondville qui sous-loue son logement lorsqu'elle ne travaille pas à Québec. Cette sous-location se fait avec son accord (propriétaire) et il demande quels changements aura le règlement pour sa locataire.

**Réponse de la Ville :** Une telle location est en ce moment complètement interdite (s'il s'agit de location de moins de 31 jours). L'ouverture proposée par le nouveau règlement est pour la résidence principale. Cela ne s'applique donc pas à la locataire en question. Elle resterait dans l'illégalité.

**Une citoyenne** demande si Airbnb s'assurera que la personne ait son permis. Elle demande s'il sera possible de savoir si un permis est délivré chez un voisin ayant beaucoup de visiteurs. Elle suggère une identification à l'extérieur du bâtiment des personnes ayant un permis.

**Réponse de la Ville :** Airbnb ne gère pas les permis, c'est au locateur d'inscrire le numéro de permis dans la description. Pour savoir si un voisin a un permis ou non, il faudra faire la demande au 311.

**Un propriétaire d'immeuble** est d'avis que la Ville ne devrait pas délivrer un permis à un locataire sans avertir le propriétaire de l'immeuble.

**Réponse de la Ville :** On rappelle les suggestions faites par d'autres citoyens relativement à la création d'un registre et l'envoi d'une lettre d'avertissement au propriétaire.

**Un propriétaire de logements** demande comment empêcher un locataire de faire de l'hébergement collaboratif.

**Réponse de la Ville :** Ajouter cette condition à votre bail.

### 3. Commentaires

**Une citoyenne qui effectue déjà de l'hébergement collaboratif** se dit contente de ces progrès et de l'encadrement proposé. Elle est contente de pouvoir accueillir des visiteurs et d'avoir un revenu d'appoint pour voyager plus longtemps. Elle mentionne également son expérience avec un voyageur mexicain et les amitiés qu'elle a liées.

**Un administrateur du conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste** rappelle que le conseil de quartier avait recommandé après l'atelier participatif du 28 février 2018 une autorisation collaborative limitée à 30 jours uniquement dans des chambres sans cuisine. La location de logement entier n'était pas recommandée par le conseil de quartier. Quant à l'hébergement commercial, il était proposé de le limiter aux zones commerciales et mixtes (rue Saint-Jean).

**Une citoyenne de Saint-Jean-Baptiste** rappelle qu'il y a de nombreux logements en location touristique illégale dans le faubourg Saint-Jean et que cette pratique génère beaucoup d'irritants et de chicanes. Réduire à 90 jours est un progrès, mais qu'est-ce qui sera fait pour faire disparaître ceux qui abusent ? Imaginez la cacophonie dans un quartier aussi dense que Saint-Jean-Baptiste. C'est faux de dire que le projet protège les zones résidentielles et il est faux de dire que ce type d'hébergement est collaboratif. Cela reste du commerce. Il faut un équilibre entre les résidents et les touristes.

**Un citoyen de Saint-Jean-Baptiste** depuis sept ans était surpris d'entendre à la radio que les chambres se louaient 50 \$ sur Airbnb. Il a donc cherché des informations sur Inside Airbnb au sujet des quartiers centraux de Québec. À Québec, 69,4 % des offres sont des logements entiers et 29,9 % sont des chambres. En moyenne, 124 nuitées par chambre par année à un tarif de 111 \$. Il mentionne par la suite les valeurs pour les quartiers centraux. Il invite donc la Ville à renforcer les contrôles des illégaux et à simplifier l'émission de constats d'infraction.

**Un administrateur du conseil de quartier du Vieux-Limoilou** commence son intervention en remerciant monsieur Alain Samson d'avoir approché les conseils de quartier pour des ateliers l'hiver dernier. Il salue le nouveau règlement inspiré des consultations de l'hiver 2018. Il insiste pour que la Ville de Québec informe bien les citoyens et les locataires pour que le règlement et l'hébergement collaboratif soient bien appliqués.

**Un représentant d'un entrepreneur immobilier** revient sur le sujet de l'usage conditionnel. À son avis, c'est un outil pour revitaliser des immeubles où le potentiel de développement est nul. Il donne en exemple un projet sur la rue Saint-Paul dans un immeuble nécessitant beaucoup d'investissements. Il invite la Ville à reconsidérer ce point du règlement.

**Un architecte** poursuit l'intervention précédente en mentionnant que le maintien du patrimoine pourrait être un critère.

**Une citoyenne qui loue des chambres depuis 45 ans** dit qu'elle a longtemps loué des chambres (longue durée) et qu'elle a connu de mauvaises expériences. Elle trouve la formule Airbnb plus sécuritaire et cela lui permet de garder et rénover sa maison. Elle souhaite que l'autorisation soit pour plus de 90 jours.

**Un ancien hôte Airbnb de Saint-Roch ayant reçu des contraventions** félicite le comité de travail et la Ville de Québec qui ont innové avec ces consultations. Sa période de locateur Airbnb lui a permis de rénover son immeuble et de valoriser le parc immobilier du quartier. Étant au cœur de Saint-Roch, il y a des itinérants et des prostituées dans sa rue, mais les touristes aimaient cette authenticité. Comme hôte, il contribuait à faire connaître le quartier en offrant une expérience immersive. Il est content d'avoir la possibilité de faire de l'hébergement collaboratif à nouveau. Il aurait voulu plus de 90 jours, mais il reconnaît que c'est beaucoup de travail d'avoir des visiteurs 120 jours par année. Il souhaite également plus d'information sur les zones C10 permettant d'ajouter de l'hébergement commercial.

**Un résident d'une copropriété** rappelle que ce sont les copropriétés qui devront gérer les situations problématiques liées à l'hébergement touristique. Il donne en exemple des problèmes vécus récemment dans sa copropriété et le détachement de la Ville lorsqu'il y a des dommages ou des chicanes entre voisins. Plusieurs copropriétés interdisent déjà la sous-location. Il suggère alors que la Ville tienne un registre des propriétés et copropriétés qui n'autorisent pas l'hébergement collaboratif. Avec ce registre, la Ville ne délivrerait pas de permis dans les propriétés où c'est interdit.

**Une hôte Airbnb de Sainte-Foy** reçoit des visiteurs dans son propre logement. Ces revenus lui permettent de se payer quelques plaisirs, sans rouler sur l'or. Ses voisins n'ont pas de problème avec ses visiteurs. Elle croit que sa présence sur place évite les excès et ce n'est pas différent d'un coloc ou d'un visiteur. Elle est cependant d'avis que de limiter à 90 n'est pas nécessaire. Elle mentionne également la difficulté de trouver un assureur acceptant les locations Airbnb.

**Une commerçante de la rue Saint-Paul** vient apporter son soutien à un projet de résidence de tourisme sur la rue Saint-Paul. Elle déplore l'état du bâtiment, elle souhaite le voir rénové. La rue Saint-Paul mérite un zonage correspondant à sa vocation touristique.

**Un citoyen de Charlesbourg** présent à l'assemblée précédente rappelle qu'il y avait trois types d'intervenants au micro : les promoteurs de projets commerciaux qui sont déçus de ne pas pouvoir réaliser leur projet, les citoyens qui subissent les impacts de l'hébergement touristique et qui s'inquiètent, puis les hôtes d'hébergement collaboratif qui se réjouissent des changements et qui voudraient plus de nuitées. Il est d'accord avec un permis du 1er juin au 31 mai. Il est aussi d'accord avec la suggestion que la Ville envoie une lettre au propriétaire d'un bâtiment lorsqu'un locataire demande un permis d'hébergement collaboratif. Il a cependant des réserves sur les 90 jours, car la présence du propriétaire sur place réduit les nuisances. Il ne souhaite pas demander de permis commercial, car cela augmenterait ses taxes.

**La directrice de l'Association hôtelière de Québec** félicite le comité de travail pour son travail rigoureux et son souci d'équité. Elle rappelle que le taux d'occupation des hôtels à Québec est d'environ 70 %. Les hôtels sont donc loin d'être surchargés selon elle (il faudrait dépasser le 90 %). C'est une industrie qui emploie plus de 5 000 personnes. Au sujet des taxes municipales, un hôtel de 15 chambres doit payer de 3 500 \$ à 4 000 \$ de taxes par chambre, en plus des frais d'inspection, des salaires, du respect des normes CITQ, etc. Il était donc important de rétablir l'équité entre les hôtels, les résidences de tourisme et l'hébergement collaboratif. La limite de 90 jours est appropriée, mais cela reste énorme en haute saison touristique.

**Un citoyen** souhaite rappeler que l'hébergement touristique est un enjeu important. Il ne veut pas que tous les hôtes soient mis dans le même panier, il y a des hôtes attentionnés pour leurs voisins et la communauté.

**Un résident de Saint-Jean-Baptiste** est d'avis que le bail ne peut pas servir de preuve de résidence. La location collaborative devrait être limitée à 31 jours en l'absence du propriétaire sur place, afin que ce soit réellement des résidences principales. Le règlement devrait prévoir un engagement du demandeur à respecter les règlements en vigueur et à être responsable de ses clients. L'approbation préalable du propriétaire ou du syndicat de copropriété est essentielle. Il termine en suggérant que les personnes faisant de l'hébergement collaboratif devraient s'afficher avec leur numéro de permis pour mieux gérer les signalements.

**Un propriétaire de Saint-Jean-Baptiste** est contre le projet de règlement qui ouvre trop la porte à Airbnb. Il témoigne que cela détruit des amitiés et que cela crée un climat de mépris et de harcèlement entre voisins. C'est un bris du contrat social d'ajouter des touristes et des commerces dans les zones résidentielles. Airbnb se moque des villes et des résidents des quartiers.

**Un propriétaire d'un triplex de Saint-Jean-Baptiste** explique qu'il est facile de louer plus de 90 jours lorsqu'un proche vit six mois dans le sud. Ces revenus permettent à cette personne de garder un pied-à-terre au Québec. Airbnb lui a également permis de combler les 12 mois lors du départ d'un locataire. Il suggère de permettre l'hébergement collaboratif dans l'immeuble d'un propriétaire occupant (duplex, triplex, quadruplex).



**Une résidente de Saint-Jean-Baptiste** rappelle qu'il y a des gens qui font de la location touristique et qui ne font pas attention à leurs voisins. Ces derniers ne cesseront pas après 90 jours. Par le passé, dans le quartier, la Ville avait limité le nombre de gîtes. Elle est donc surprise d'une telle ouverture à l'hébergement touristique collaboratif. Elle est déçue de devoir continuer à surveiller et dénoncer ses voisins. La Ville devrait plus surveiller.

**Une propriétaire d'immeubles et de condos Airbnb** payant les taxes commerciales et la CITQ suggère que les 90 jours d'hébergement collaboratif soient une période d'éligibilité. Il est ainsi plus simple de connaître le début et la fin de l'autorisation. Elle propose aussi aux hôtes collaboratifs d'afficher leur permis avec la période d'autorisation. Ainsi, il serait plus simple de dénoncer ou non ceux faisant de l'hébergement illégal. Par équité, la période de 90 jours en location touristique pourrait également être taxée comme commerciale. Elle est aussi d'accord avec un registre des propriétés et copropriétés ne permettant pas l'hébergement collaboratif.

**Un représentant du comité des citoyens du quartier Saint-Sauveur** est d'accord avec l'hébergement collaboratif dans la résidence principale et qu'elle soit limitée à 90 jours. Il rappelle que c'est difficile de trouver et de louer de grands logements. Il a cependant l'impression que la Ville n'aura pas les moyens d'appliquer son règlement. Il suggère une reddition de compte sur l'application du règlement et d'empêcher quelqu'un en infraction de redemander un permis.

**Un commerçant de Saint-Jean-Baptiste** souligne que les personnes âgées ayant peu de moyens pourraient profiter de revenus d'appoint en faisant de la location touristique. À son avis, Airbnb est un Robin des Bois qui peut également soulager des petits propriétaires après le départ d'un locataire régulier. Il est d'avis que les artères commerciales, comme la rue Saint-Jean, bénéficieraient de la clientèle touristique. Il propose donc de lever le contingentement sur l'hébergement touristique des artères commerciales. Il met également en cause la taxation municipale.

**Une citoyenne de Limoilou** félicite la Ville pour ce compromis entre les propriétaires, les hôteliers et les locataires. Elle raconte avoir eu de la difficulté à trouver un logement l'an dernier et elle met en cause l'appât du gain pour l'hébergement touristique. Elle craint pour la vitalité de la ville si les quartiers centraux se vident de leurs résidents. Elle a également un gros bémol pour l'utilisation du bail comme preuve de résidence (suggéré par certaines personnes, et non par la Ville), notamment à cause des pratiques de certains gestionnaires d'immeubles.

**Un propriétaire d'un gîte dans le Vieux-Québec depuis 25 ans** propose de garder une distance entre les établissements. Des clients d'hôtels illégaux se trompent à l'occasion avec son gîte. Il rappelle qu'il loue environ 110 jours par années. Il considère donc que la limite de 90 jours est trop permissive pour le collaboratif à moins d'obliger les hôtes d'hébergement collaboratif à payer les taxes commerciales et les frais de la CITQ.

**Une propriétaire d'immeubles en banlieue** et fan d'Airbnb raconte qu'après le départ de deux mauvais locataires, Airbnb lui a permis de financer et faire la rénovation du logement. Elle trouve que la régie du logement ne l'a pas appuyée. Elle dit aussi avoir du plaisir à accueillir les touristes. Elle mentionne le potentiel des immeubles presque abandonnés sur les rues commerciales sous contingentement.

**Un propriétaire de logement** a un problème avec le fait qu'il puisse être tenu responsable des actes d'un locataire, alors que la Ville peut délivrer un permis au locataire sans l'avertir.

**Une hôte Airbnb** se demande comment se fera la transition du statut d'illégal à celui de collaboratif alors qu'elle a déjà des réservations.

**Un propriétaire d'un immeuble où les usages C10 C11 et C12** sont autorisés raconte les difficultés rencontrées avec les services de la Ville pour réaliser un projet d'hébergement touristique. Notamment les informations contradictoires ou erronées qui lui ont été données.

#### 4. Mémoires et documents déposés

Individu ou organisme	Date de dépôt	Titre du document ou nature des commentaires
Fabien Abitbol	10 avril 2019	Hébergement touristique Partage des données tirées de Inside Airbnb pour décrire la situation dans les quartiers centraux
Conseil de quartier de Saint-Jean-Baptiste	10 avril 2019	Mémoire du conseil de quartier déposé aux consultations publiques de mars 2018
Stéphane Viel	11 avril 2019	Courriel invitant à permettre l'hébergement collaboratif, mais à retirer la limite de 90 jours
Claude Barabé	12 avril 2019	Version écrite de son intervention au micro le 12 avril
Myriam Blondin	12 avril 2019	Version écrite de son intervention au micro le 12 avril
Comité des citoyens du Vieux-Québec	12 avril 2019	Version plus détaillée et complète des recommandations du comité faites lors de l'intervention au micro le 12 avril
Comité populaire Saint-Jean-Baptiste	12 avril 2019	Version plus détaillée et complète des recommandations du comité faites lors de l'intervention au micro le 12 avril

Fabien Abitbol	12 avril 2019	Invitation à laisser les arrondissements et les quartiers décider des normes en vigueur sur leur territoire en matière d'hébergement touristique
Carl Brousseau	12 avril 2019	Version écrite de son intervention au micro le 12 avril
Ana Maria Dinu	12 avril 2019	Version écrite de ses demandes et de ses calculs mentionnés au micro le 12 avril
Nathalie Douville	12 avril 2019	Version écrite de son intervention au micro le 12 avril

## 9. SUIVI RECOMMANDÉ

Transmettre au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et au greffier de la Ville.

<b>Préparé par :</b>	Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques Marie Lagier, chef d'équipe – consultations publiques	<b>Date :</b>	18 avril 2019
----------------------	--	---------------	---------------