

Hébergement touristique commercial - Arrondissement de La Cité-Limoilou

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

9 octobre au 4 novembre 2024 inclusivement

Lieu

Formulaire en ligne

Activité à la demande du

Conseil municipal : R.V.Q. 3357 (PPU), R.V.Q. 3346 (zonage), R.V.Q. 3347 et R.V.Q. 3348 (permission d'occupation)

Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou : R.C.A.1V.Q. 520 (concordance au PPU), R.C.A.1V.Q. 513 (zonage), R.C.A.1V.Q. 514 (zonage), R.C.A.1V.Q. 515 (zonage), R.C.A.1V.Q. 516 et 517 (permission d'occupation), R.C.A.1V.Q. 518 (permission d'occupation),

Liste des règlements visés

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3357

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme aux fins de sa concordance au programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 520

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 14050Mb, R.V.Q. 3346

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q. 513

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 13011Mb, R.C.A.1V.Q. 514

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 14017Mb, 14047Hb, 14089Mb et 14090Mb, R.C.A.1V.Q. 515

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation concernant plusieurs lots situés dans les quartiers du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire et de Saint-Jean-Baptiste pour l'exercice d'un usage du groupe C10 établissement d'hébergement touristique général, R.C.A.1V.Q. 516

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation concernant plusieurs lots situés dans le quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire, R.C.A.1V.Q 517

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la modification d'une autorisation existante sur le lot numéro 3 203 090 du cadastre du Québec et à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 303 691 du cadastre du Québec, R.C.A.1V.Q. 518

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une permission d'occupation concernant le lot numéro 1 303 507 du cadastre du Québec, R.V.Q. 3347

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à une demande d'occupation sur le lot numéro 1 303 507 du cadastre du Québec, R.V.Q. 3348

Projet

Secteur concerné

District du Cap-aux-Diamants, arrondissement de La Cité-Limoilou

Description du projet et principales modifications

À l'automne 2024, la Ville consulta la population de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur de nouvelles mesures d'encadrement concernant l'hébergement touristique commercial dans l'arrondissement. Les modifications concernent principalement le district électoral du Cap-aux-Diamants et le territoire du Programme particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire.

Cet exercice est guidé, entre autres, par la volonté d'orienter le développement de l'offre d'hébergement touristique commercial tout en maintenant l'équilibre du marché actuel de même que l'attrait grandissant envers la région.

La révision vise également à protéger les logements existants.

Certains règlements comportent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=767

Participation

Conseiller municipal

- M^{me} Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère du district électoral du Cap-aux-Diamants

Personne-ressource

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire
- M^{me} Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire

Responsable de la consultation écrite

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

Participation sur la page web du projet

- 50 visiteurs ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite;
- 38 visiteurs ont consulté la documentation disponible et 3 citoyens ont apporté des commentaires ou des questions.

Questions et commentaires du public

Citoyen/citoyenne : Nous pensons qu'il serait approprié que le C10 soit accordé de facto aux gîtes touristiques en zones commerciales ou mixtes résidentielles commerciales. L'impact de cette mesure serait limité puisqu'il n'y a que 2 établissements concernés (dans la zone 11012 MB). Cela permettrait d'accorder des droits similaires à des entreprises similaires (équité avec les hôtels) et d'aider un secteur en difficulté avec des terrains vagues à l'abandon depuis de nombreuses années ainsi que des stationnements à ciel ouvert en plein arrondissement historique. Ce secteur est le premier que les visiteurs découvrent en sortant de la gare du Palais et tend à donner une impression négative de la ville. Il mérite donc un peu d'aide. Le C10 permettrait de mieux supporter les efforts et les coûts d'entretien des bâtiments.

Organisme : L'Engrenage Saint-Roch

Commentaire de l'Engrenage dans le cadre de la consultation de la Ville sur l'hébergement touristique commercial

Au printemps 2023, à la suite d'une sortie de l'Engrenage pour mettre en lumière l'enjeu du grand nombre d'AirBnb et la réglementation trop permissive dans le quartier St-Roch, la Ville a mis en place un processus afin d'apporter des modifications réglementaires pour mieux y encadrer l'hébergement touristique commercial. En effet, le quartier St-Roch, malgré sa petite taille, était à ce moment et encore à ce jour le quartier avec le plus grand nombre d'AirBnb. À la fin de ce processus, l'usage C-10 a été retiré

de peu de zones, mais c'est surtout le logement protégé au-dessus du rez-de-chaussée qui a été ajouté à plusieurs zones du quartier.

Lors de l'annonce de ces modifications, l'Engrenage se questionnait à savoir quel serait l'impact de l'ajout du logement protégé dans le cas où, dans cette même zone, une nouvelle construction venait à être réalisée. Nous étions inquiets considérant le fait qu'un immeuble récemment construit, le Caïman, offrait plusieurs de ses unités en location sur Airbnb de façon tout à fait légale, étant donné que l'usage C-10 était permis dans ce secteur. Dans le cadre de notre mobilisation pour mettre en lumière le phénomène des Airbnb dans le quartier, nous avons pu observer la présence de plusieurs dizaines de cadenas à numéro au rez-de-chaussée de cet immeuble, nous confirmant le fait que le lieu était principalement loué à des fins commerciales.

En réponse à une question à ce sujet lors de la consultation de la Ville, on nous a répondu qu'il restait peu de terrains vacants dans le quartier. Toutefois, depuis ces modifications réglementaires, la construction d'un nouvel immeuble a été annoncée dans une zone où le logement est protégé. En effet, dans la zone 12072 Mc, Synchro Immeubles, le même développeur immobilier que pour le Caïman, a annoncé le projet du Cobalt en septembre dernier. Sur le site du projet, on nous indique de façon tout à fait décomplexée l'opportunité d'affaires inestimable en investissant dans un de leurs condos pour en faire de la location à court ou long terme. Sans grande publicité, en l'espace de moins de 2 mois, nous pouvons voir en consultant le site internet qu'une grande partie des propriétés sont déjà vendues. Il est probable que la plupart de ces unités seront utilisées pour en faire de l'hébergement touristique.

Considérant la déjà très grande présence de logements touristiques ou d'hôtels dans le quartier avec les lofts, le Caïman ou le Best Western, est-ce que St-Roch, où les opportunités de nouvelles constructions sont limitées et où le taux d'inoccupation frôle le 0 %, a besoin d'un nouvel immeuble de ce type faisant la place à l'hébergement touristique? Considérant la crise du logement actuelle, ne serait-il pas plutôt judicieux de prioriser la construction de logements réellement abordables pour loger les citoyen·nes du quartier?

Ainsi, dans le cadre de son processus d'encadrement de l'hébergement touristique, nous invitons la Ville à prendre en considération la présence ou non de lots vacants pouvant faire l'objet d'une requalification afin de choisir l'outil réglementaire le plus adéquat pour limiter la présence d'hébergement touristique. En effet, en ajoutant simplement le logement protégé, il apparaît clairement qu'en l'absence de contrainte les promoteurs immobiliers prioriseront la construction de condos pouvant être utilisés comme opportunité d'investissement.

Finalement, nous sommes d'avis que dans le cadre de la crise actuelle, la Ville doit s'assurer de prendre tous les moyens à sa disposition pour rendre des logements disponibles. Il incombe aux pouvoirs publics de garantir un accès équitable au logement

Commerçant : Les Vélos Roy-O Inc.

J'ai pris connaissance des modifications proposées lors de la séance publique du lundi 28 octobre.

En tant que commerçant de la rue Saint-Jean et membre du CA de la SDC Faubourg Saint-Jean durant quelques années, je suis déçu que les modifications proposées aillent à l'encontre des demandes des commerçants depuis plusieurs années.

Depuis 2015 et toujours à ce jour, le plan d'action de la SDC Faubourg Saint-Jean, renouvelé annuellement, comprend des mesures pour accroître l'achalandage touristique dans le quartier St-Jean-Baptiste et en particulier sur la rue Saint-Jean.

Depuis la mise en place du moratoire sur l'hébergement touristique en 2017, de nombreuses discussions ont eu lieu entre les commerçants et la Ville à ce sujet, principalement via la voie de la SDC. La position récurrente de la SDC a toujours été proche de la suivante : " permettre l'usage C10 sur la rue Saint-Jean pour mieux l'interdire dans le reste du quartier ce qui inclurait l'interdiction d'hébergement collaboratif ".

Je propose donc de revoir la proposition de modification au zonage pour y ajouter la permission d'usage C10 à toutes les adresses à usage commercial de la rue Saint-Jean extra muros.

Sans entrer dans la démarche détaillée d'un mémoire, voici quelques points qui viennent appuyer ma proposition :

- L'offre d'hébergement touristique commerciale n'est pas suffisante en ce moment et environ 1000 chambres manquent dans la ville de Québec.
- Le manque d'offre d'hébergement touristique commercial est reconnu comme une raison principale de l'attrait de l'hébergement touristique collaboratif qui vient gruger des unités au bassin d'hébergement résidentiel longue durée.
- Les objectifs du développement durable et, par le fait même, du tourisme durable ne peuvent être atteints sans proposer des modes de déplacements actifs et collectifs pour les trajets de courtes et longues distances. En ce moment, seul le secteur du centre-ville de Québec permet d'atteindre ces objectifs.

Bien que je sois conscient de la crise actuelle du logement, les mauvaises décisions en matière de gestion et aménagement du territoire depuis les rénovations urbaines jusqu'à aujourd'hui ne peuvent être évacuées du débat puisqu'elles en sont les responsables principales. Si on pouvait encore supposer un manque de connaissance dans le domaine au siècle dernier, on ne peut comprendre pourquoi, encore en 2024, le développement de nouvelles unités d'habitation est aussi limité dans le quartier St-Jean-Baptiste alors que les taux d'inoccupation sont près de 0 % et la demande pour habiter dans un quartier qui permet de se déplacer de manière active est très grande.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au service de la Planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, au Conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou et au Conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

7 novembre 2024

Rédigé par

M. Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications