



**CONSEIL
DE QUARTIER**

VIEUX-QUÉBEC-CAP-BLANC
COLLINE PARLEMENTAIRE

CONSULTATIONS



DÉMARCHE CONSULTATIVE

MÉMOIRE

CONSEIL DE QUARTIER

VIEUX-QUÉBEC CAP BLANC COLLINE PARLEMENTAIRE

MARS 2018

Le Conseil de quartier Vieux-Québec Cap Blanc Colline parlementaire, est heureux de présenter son mémoire relativement à la consultation sur l'hébergement touristique et remercie les divers intervenants concernés de recevoir celui-ci.

Ce mémoire présente les avis et opinions du Conseil de quartier ainsi que les résultats de la consultation faites en ateliers de travail le 28 février dernier en collaboration avec le Conseil de quartier de St-Jean-Baptiste. Les deux Conseils de quartier ont accueilli plus de 100 participants, regroupé en 12 tables de travail dont 7 étaient identifiées au quartier Vieux-Québec Cap Blanc Colline Parlementaire, à noter que la quasi-totalité des participants provenaient du Vieux-Québec et que le présent mémoire présente uniquement les opinions du quartier du Conseil.

Cette démarche de consultation dite participative (sous forme d'atelier) a été réalisée à l'initiative de quatre conseils de quartier. Une consultation identique pour Vieux-Limoilou et St-Roch a eu lieu le 1^{er} mars, deux questions étaient identiques pour les 4 Conseils et une troisième était exclusive à chacun des quatre Conseils.

Ce mémoire est divisé en trois sections, la première présente les commentaires et position du Conseil, la deuxième (annexe 1) concerne la synthèse des opinions recueillies le 28 février pour chacune des 3 questions et la troisième (annexe2) retranscrit les réponses aux 3 questions et des notes prises à chacune des 7 tables le 28 février.

Les trois questions étaient :

Question #1 : Quelle est votre perception de l'hébergement touristique dans votre quartier?

Question #2 : Avec la popularité de la location de chambres et de logements à des touristes sur des plateformes comme AirBnb, est-il souhaitable de permettre la location à court terme de :

- i. Chambre, si oui où?**
- ii. Logement par l'occupant, si oui où?**
- iii. Plusieurs logements par un propriétaire ou une entreprise exclusivement à court terme (non disponible pour un résident à long terme), si oui où?**

Pour chaque type de location i. ii. iii. sur des plateformes comme AirBnb, quelles conditions à respecter ou mesures d'encadrement pourraient être mises en place?

Question# 3 : (Vieux-Québec) Comment réagiriez-vous si, dans votre voisinage immédiat, vous aviez un nouvel établissement d'hébergement touristique ou si un logement voisin était uniquement offert à court terme sur les plateformes en ligne comme AirBnb? Quelles seraient vos attentes à leur endroit?

SECTION I. COMMENTAIRES ET POSITIONS DU CONSEIL

Les participants à la consultation étaient très nombreux, assurément bien informés des enjeux de l'hébergement touristique principalement des plateformes de type Airbnb et très préoccupés des impacts de celles-ci dans le Vieux-Québec. Ses résidents sont accueillants en regard des touristes utilisant les hébergements touristiques dits « légaux » et sont très conscients de la haute valeur et de la qualité du produit touristique de l'arrondissement touristique qui doit être préservée.

Les principaux intervenants concernés, résidents, élus, fonctionnaires et divers partenaires de premier plan sont tous conscients de la grande fragilité de l'arrondissement historique comme site inscrit sur la Liste du patrimoine de l'UNESCO afin de préserver le délicat équilibre entre les trois principales fonctions : résidentielles, touristiques et commerciales/institutionnelles.

À cet égard la Table de concertation du Vieux-Québec a mis en place un « Plan d'action » devant permettre d'augmenter la population de 500 résidents permanents d'ici 2021 afin de palier à la diminution marquée et très préoccupante de ses résidents permanents depuis une dizaine d'année.

Conséquemment, tous ces efforts découlant du dit « Plan d'action » sont PRIORITAIRES et doivent encadrer et prévaloir sur toutes autres interventions et réflexions comme celles devant découler de la présente consultation. Inutile de rappeler qu'au moment où tous ces efforts concertés se concrétisent, le fait d'ajouter et/ou de négliger les nombreux irritants reliés à l'hébergement touristique, dont les plateformes web de type « Airbnb », a pour conséquence d'annuler les efforts en vue d'avoir plus de résidents et de conserver ceux que nous avons.

La pression est forte à l'encontre principalement de la fonction résidentielle dans le Vieux-Québec, notamment à cause de la popularité marquée du Vieux-Québec auprès des touristes, et du développement presque incontrôlable de l'hébergement touristique, dont une bonne partie de ce développement est illégal.

À cet égard, des actions énergiques doivent être mises en place avant que nous atteignons un point de non-retour. Des villes touristiques à travers le monde ont déjà dépassé ce point avec tous les dommages irrémédiables notamment sur le produit touristique. En fait, la fonction touristique du Vieux-Québec est à son optimum.

Dans une perspective de moyen et long terme d'avoir un Vieux-Québec viable et accueillant pour sa fonction résidentielle, le Conseil recommande particulièrement pour le Vieux-Québec mais pourrait s'appliquer de manière générale aux autres secteurs du quartier selon leurs particularités et besoins :

- prolonger le moratoire actuel tant et aussi longtemps que la situation des « illégaux » de toute nature n'aura pas été réglé et la Ville et autres partenaires concernés doivent prendre rapidement tous les moyens requis. N'accorder aucun droit acquis et/ou clause d'amnistie à l'égard de ceux-ci
- Interdire définitivement tout hébergement touristique de type commercial, i.e individus et/ou entreprises possédant plus d'une unité et utilisant des plateformes de type « Airbnb », celles-ci étant véritablement assimilable à des opérations hôtelières sans vouloir ou pouvoir en être.
- Se questionner prioritairement s'il est vraiment nécessaire de permettre de l'hébergement touristique utilisant notamment des plateformes de type Airbnb d'un logement ou chambre de particuliers résidents. Dans ce cas, dans des zones très restreintes, par exemple sur des artères commerciales, avec les conditions, les mesures d'encadrement ainsi que de contrôles (voir ici-bas plus bas). Cette notion « d'économie de partage » est-elle vraiment utile et requise pour le Vieux-Québec, des doutes subsistent, le bien commun l'emportant sur le droit individuel
- Réviser, en les bonifiant, les conditions de permis de ceux qui sont déjà légaux (opérateurs utilisant les plateformes de type Airbnb) et qui bénéficient d'un droit acquis qui devant être mieux encadré
- Favoriser en priorité l'hébergement touristique traditionnel, hôtel avec permis etc. et ce sans que la fonction résidentielle en soit affectée
- Demander à La Table de concertation du Vieux-Québec d'agir à titre de vigile afin de préserver le développement de la fonction résidentielle et au besoin procéder à une réflexion concertée concernant les zones et mesures d'encadrement de l'hébergement touristique entre particuliers.
- Déconcentrer, vers d'autres quartiers propices à cet égard, l'offre d'hébergement touristique dont entre autres celle utilisant notamment des plateformes de type Airbnb
- De manière générale exiger pour toutes les formes d'hébergement touristique dans toute offre et sur toute plateforme, l'inscription d'un numéro de permis valide, renouvelé annuellement, et répondant en tout temps aux exigences, conditions et modalités d'émission. Le non-respect de cette publication du no. de permis créerait l'infraction pénale passible d'amendes (plus dissuasives en cas de récidives), poursuites et autres recours autant pour le requérant (l'offrant) que pour l'entreprise, incluant toute plateforme, qui publie toute offre d'hébergement touristique, à l'égard des plateformes les amendes et pénalités devraient être plus importantes et se doivent d'être plus dissuasives

En complément des recommandations ci-haut décrites, et de manière générale, voici quelques réflexions les appuyant et/ou les complétant:

LA SATURATION DU VIEUX-QUÉBEC EN MATIÈRE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

Notre quartier et sa proximité immédiate est un des mieux pourvu en matière d'offre d'hébergement touristique couvrant une grande variété de prix, de types et de services d'hébergement. Il y a des raisons pourquoi le nombre d'établissements touristiques comme les hôtels sont limités et qu'il existe diverses réglementations de zonage pour les limiter et pour protéger « l'habitation ». Les touristes désirent rester près des centres touristiques. Malheureusement, ce n'est plus possible pour le Vieux-Québec car cela serait remettre en cause la fragilité de la fonction résidentielle qui se doit d'être protégé jalousement, celle-ci est une composante essentielle à haute valeur ajoutée du produit touristique du quartier historique que les touristes apprécient grandement et c'est une tendance de plus en plus prisée par ceux-ci d'avoir l'opportunité de visiter un quartier vivant et habité.

De plus, permettre au touriste de rester près des centres touristiques empêche les autres secteurs de la ville de profiter de l'économie touristique. Un touriste résidant dans un quartier excentré a des chances d'y consommer des services locaux, sans pour autant se priver de visiter les centres touristiques. Or, un touriste résidant près des centres touristiques a moins de chance de faire l'effort de visiter les quartiers excentrés et donc de contribuer à leur développement et à la diversification de leur économie. Le Vieux-Québec est à saturation d'offre d'hébergement touristique et ses résidents en sont très inquiets

LES VOISINS À ROULETTES

Le va-et-vient causé par l'afflux de touristes, utilisant des plateformes de type Airbnb, entraînent des inconvénients importants sur la vie quotidienne des autres habitants. Le bruit est un irritant majeur. Cela va de bruits réguliers qui nuisent à la longue, notamment celui des valises que l'on transporte dans les corridors, aux partys qui se déroulent jusqu'à des heures tardives. Les déchets que l'on dispose sans considération pour la réglementation municipale en vigueur. Les stationnements qui sont utilisés au détriment des autres locataires. La dégradation de l'immeuble et les dégâts à la partie locative, aux aires communes et aux voisins ne sont pas à négliger, comme par ailleurs les questions de salubrité et les infections par des insectes, (ex punaises de lit). Il s'agit de quelques exemples des inconvénients que les autres résidents ont à supporter sans que le touriste occupant soit de mauvaise foi. Il est souvent ignorant de la façon de faire. La mixité de résidents permanents avec des occupants de passage dans un même immeuble est à proscrire. D'ailleurs ces irritants sont de nature à inciter les résidents permanents à déménager quand ce n'est pas les hausses de loyers et la non disponibilité de logements qui sont accaparés par des opérateurs les offrant sur de telles plateformes, les impacts sont majeurs sur le parc locatif, il s'ensuit donc une dégradation.....

L'ILLÉGALITÉ : UN IRRITANT MAJEUR ET INÉQUITABLE

Le phénomène d'utilisation de plateformes comme Airbnb est devenu une véritable opération commerciale. Maintenant la très grande majorité des logements offerts sur ces plateformes sont en situation d'illégalité. Cette situation, en plus des inconvénients causés par ceux-ci, est des plus irritantes surtout qu'il est perçu que, malgré les plaintes, la Ville semble impuissante à assumer des interventions. De plus, l'hébergement touristique dite « Légal », bien encadrée et respectueuse des règles, incluant fiscales, se considère à juste titre traitée cavalièrement et inéquitablement. Le moratoire de nouveaux permis est une mesure adéquate et justifiée mais il importe avant de lever celui-ci que les situations illégales soient prioritairement et rapidement réglées afin que cessent ces illégalités. Aucun droit acquis et/ou clause d'amnistie à l'égard de ceux-ci ne devraient être accordé d'aucune façon.

LE DROIT DES UNS VS LE BIEN COMMUN

Les gens d'affaires, incluant des commerçants et des promoteurs, estiment que le développement de l'offre d'hébergement touristique par le biais de plateformes de type Airbnb est bénéfique pour le développement de leurs affaires et à certains niveaux utiles pour la vitalité économique d'un quartier, notamment pour le Vieux-Québec,. Cette perception est erronée et va à l'encontre du bien commun en ce sens que ces opérations à terme ont pour effet d'accélérer une désertification du quartier : plus de logements offerts en hébergement touristique signifie moins de logements disponibles et abordables pour des résidents permanents. Ceci amorce une spirale de décroissance ayant à terme la conséquence d'un quartier abandonné par ses résidents, devenant moins attrayant pour les touristes, et en période d'affluence touristique réduite, un quartier, moins vivant et anémique économiquement, car ses résidents, sont peu nombreux pour supporter ses commerçants (ex restaurateurs). D'ailleurs le bien commun est actuellement respecté : la Ville y ayant limité le nombre de ses établissements hôteliers, préservant ainsi un fragile équilibre doit être maintenu

UN FAUX ARGUMENT LA VALORISATION PAR LE AIRBNB DES LOGEMENTS NON OCCUPÉS

Beaucoup d'immeubles sur des artères commerciales comme St-Jean et St-Louis pourraient voir leurs logements être rénovés et occupés de nouveau si une opération commerciale (excluant les particuliers résidents) d'hébergement touristique de type Airbnb leur était permis. Quoique très séduisante au premier abord, cette solution de pis-aller et de facilité entraînerait trop de désavantages. En matière d'urbanisme ce n'est pas une panacée et il existe bien d'autres moyens urbanistiques pour répondre à cette préoccupation. D'ailleurs La Table de concertation du Vieux-Québec a dans son plan d'action une action ciblée (3-5ans) à cet égard (Axe1 Habitation) afin de revaloriser ces types de logements. La ville mettra assurément les moyens requis afin de répondre à cette action.

EXIGENCES D'ÉMISSION DU PERMIS, MESURES DE CONTRÔLE ET D'ENCADREMENT

- Émission d'un permis renouvelable annuellement avec no. de permis permettant l'identification du type d'hébergement et de son secteur géographique. Ce no. de permis doit être inscrit sur toute offre d'hébergement, de publicité, de plateformes etc.
- Conformité aux règles de zonage et autres dispositions en découlant
- Attestation du propriétaire de l'immeuble/logement et/ou du syndicat de copropriété autorisant la dite offre d'hébergement
- Attestation de conformité aux différentes règles de sécurité établies (notamment incendie), normes de construction, etc.
- Attestation de l'assureur de l'unité offerte acceptant de couvrir les risques désignés dont un montant suffisant en matière de responsabilité civile
- Fournir un stationnement sur un lot privé ou stationnement public
- Obligation de fournir au locataire de l'hébergement (à l'exception de l'hôtellerie réglementé) un guide indiquant un code de « bonne conduite » et des renseignements généraux ramassage des déchets, no de téléphone d'urgence, etc.
- L'offrant doit être en mesure de démontrer qu'il respecte les règles fiscales et taxes commerciales en vigueur, dont payer une « surtaxe » qui alimenterait notamment les mécanismes de contrôle et d'encadrement (ex inspecteurs, etc.) et la revitalisation des quartiers, etc.
- Instaurer une ligne téléphonique et un site WEB pour dénonciation et plaintes à l'égard des opérateurs louant « illégalement » des unités en hébergement touristique et/ou dont les utilisateurs sont non respectueux de leur environnement, ex : partys de nuit etc.
- Site WEB pour les renseignements à l'usage de ceux qui voudraient faire de l'hébergement ainsi que pour la population en général
- Site WEB pour la liste des détenteurs de permis avec renseignements pouvant les identifier et/ou les rejoindre.
- Site WEB des « illégaux », contrevenants, condamnations, etc.

ANNEXE 1. SYNTHÈSE DES OPINIONS RECUEILLIES LE 28 FÉVRIER POUR CHACUNE DES 3 QUESTIONS

Q 1. Quelle est votre perception de l'hébergement touristique dans votre quartier?

L'analyse des réponses à la première question sur la perception de l'hébergement touristique nous a permis de constater qu'il y a des perceptions variées de l'hébergement touristique parmi les participants de la consultation.

Certains citoyens ont indiqué avoir une perception négative vis-à-vis l'hébergement touristique dans son ensemble. Un citoyen a indiqué que le tourisme le dérangeait. Une table a indiqué que selon eux l'offre en hébergement touristique dans le Vieux-Québec est saturée, tandis qu'une autre table rappelle que ce sont les résidents qui contribuent à la richesse de la vie dans le quartier.

Un participant a d'ailleurs mentionné que selon lui, Québec en train de vivre les mêmes problèmes que Venise.

Selon plusieurs, la croissance de l'hébergement touristique est inévitable, mais aussi que cette croissance est mal distribuée et mal encadrée.

Néanmoins, l'opinion générale des différentes tables semble être une perception positive des hôtels, mais une perception globalement négative de l'hébergement touristique dans des logements via des plateformes en ligne de type AirBnb. Une table a indiqué qu'ils trouvent AirBnb « envahissant ». Un participant a soulevé le fait que dans son immeuble de logements, la moitié des appartements sont loués sur AirBnb sur une base quotidienne.

Il y a toutefois certains participants qui ont indiqué avoir une perception positive d'AirBnb. Un participant a indiqué que selon lui, AirBnb favorise le commerce local. Un autre participant a indiqué qu'il préférerait des logements loués à court-terme à des touristes plutôt que de voir ceux-ci rester vide.

La grande majorité des participants ont toutefois indiqué que selon eux, l'hébergement touristique dans des logements via des plateformes de type AirBnb n'est pas assez encadré.

Certains participants se sont montrés favorables à AirBnb sous conditions.

Q 2. Avec la popularité de la location de chambres et de logements à des touristes sur des plateformes comme Airbnb, est-il souhaitable de permettre la location à court terme de :

- i. Chambre, si oui où?**
- ii. Logement par l'occupant, si oui où?**
- iii. Plusieurs logements par un propriétaire ou une entreprise exclusivement à court terme (non disponible pour un résident à long terme), si oui où?**

Pour chaque type de location i. ii. iii. sur des plateformes comme Airbnb, quelles conditions à respecter ou mesures d'encadrement pourraient être mises en place?

La plupart des tables s'entendent pour être favorables à la location d'une chambre dans un logement occupé par un résident. Une table mentionne toutefois qu'il faudrait tout de même que le résident détienne un permis, tandis qu'une autre table s'est montrée favorable à condition que cela se fasse de « façon respectueuse du style de vie du quartier ».

Une table était complètement contre la location de logement entier, à cause de danger de gentrification et des nuisances liées à la présence de touristes dans l'immeuble. Les autres tables étaient généralement favorables sous conditions. Une table a indiqué à la fois qu'il ne fallait pas empêcher les gens de faire du profit avec leur appartement pour mieux vivre... et que l'hébergement touristique ne devait pas se développer dans le Vieux-Québec pour assurer la protection du site historique.

La plupart des tables s'entendent sur le fait que la location de chambre dans un logement occupé par un résident ou la location d'un logement entier de façon ponctuelle par la personne qui l'occupe normalement correspond à ce qui devrait être de l'hébergement collaboratif, ou économie de partage, c'est-à-dire un partage entre deux particuliers. La plupart des tables s'entendent aussi sur la nécessité de protéger les secteurs résidentiels et une réglementation à la fois stricte et facilement applicable.

Les avis étaient davantage partagés relativement à la location de plusieurs logements par un propriétaire ou une entreprise exclusivement à court terme (non disponible pour un résident à long terme). Trois tables sont favorables, mais les quatre autres sont globalement contre. Deux tables mentionnent que c'est un type d'opération commerciale qui fait une concurrence déloyale aux hôtels et qui ne correspond même pas à l'esprit qui devrait gouverner l'hébergement collaboratif ou économie du partage. Une table indique que ce type d'hébergement touristique pourrait être envisagé sur les rues commerciales uniquement et si les propriétaires ou l'entreprise en question paient des taxes et assurances commerciales. Autrement, s'ils se plient aux mêmes conditions que les hôtels.

Quatre tables, dont une à priori favorable à la location de plusieurs logements par un propriétaire ou une entreprise exclusivement à court terme, mentionnent spécifiquement qu'ils

souhaiteraient empêcher la cohabitation de logements occupés par des résidents et logements loués à des touristes dans un même bâtiment (contre un immeuble ½ logement et ½ AirBnb). Une table mentionne même que dans un immeuble qui est présentement en partie occupé par des logements loués régulièrement sur AirBnb, les dégradations et les dommages causés à l'immeuble par la clientèle de passage font en sorte que l'immeuble a de la difficulté à trouver un assureur prêt à le couvrir.

En termes d'emplacement, deux tables favorables à la location de plusieurs logements par un propriétaire ou une entreprise exclusivement à court terme ont indiqué qu'il fallait néanmoins protéger les zones résidentielles, et que ce type d'hébergement touristique serait davantage indiqué pour les logements vacants au-dessus des commerces de la rue Saint-Jean, précisément entre la Place d'Youville et la Côte du Palais.

Par rapport aux conditions, une table propose une surtaxe sur l'hébergement touristique pour financer des programmes sociaux. Cette même table a toutefois aussi mentionné l'importance de programmes d'aide à la rénovation des logements.

Une table globalement favorable à l'hébergement touristique dans des logements a néanmoins indiqué l'importance de limiter l'offre et de la contraindre dans des zones spécifiques à travers un règlement de zonage strict.

Une table favorable à l'hébergement collaboratif, mais opposé à la location de plusieurs logements par un propriétaire ou une entreprise exclusivement à court terme a suggéré un nombre important de mesures de contrôle, notamment l'obligation d'afficher le numéro de permis dans toute offre, exiger des assurances commerciales et une transparence totale de la part des plateformes et des locataires.

L'idée d'exiger que le numéro de permis soit affiché dans toute offre est revenue régulièrement. Une autre table l'a mentionné.

Une table a indiqué qu'il faudrait que les taxes doivent être perçues par les plateformes. Un stationnement payant réservé pour les locations court-terme devrait être fourni et les logements doivent être identifiés, avec un numéro de téléphone de contact en cas d'urgence.

Une table a mentionné qu'il faudrait implanter un nombre de limites de jours par année.

Finalement, une autre table a indiqué que l'hébergement touristique ne devrait être développé que dans des quartiers autres que le Vieux-Québec.

Q 3. Comment réagiriez-vous si, dans votre voisinage immédiat, vous aviez un nouvel établissement d'hébergement touristique ou si un logement voisin était uniquement offert à court terme sur les plateformes en ligne comme Airbnb? Quelles seraient vos attentes à leur endroit?

La plupart des tables ont indiqué qu'ils réagiraient mal.

Deux tables a mentionné qu'elle était contre à cause du sentiment d'insécurité qui pourrait en résulter ou la pression haussière sur le prix des loyers. Une table a aussi mentionné spécifiquement la problématique du bruit, tandis qu'une autre a soulevé la problématique du stationnement.

Une table a indiqué qu'ils préféreraient néanmoins des logements loués sur Airbnb à des bâtiments abandonnés. Par contre, Airbnb n'est pas le seul levier de revitalisation.

ANNEXE 2. RETRANSCRIPTION DES RÉPONSES AUX 3 QUESTIONS ET DES NOTES PRISES À CHACUNE DES 7 TABLES LE 28 FÉVRIER

Q 1. Quelle est votre perception de l'hébergement touristique dans votre quartier?

T1. Les avis sont partagés. Crainte d'un cercle vicieux ; l'hébergement touristique fait en sorte que les locataires ne viennent plus, donc pour les propriétaires ce n'est plus rentable, particulièrement sur la rue Saint-Jean.

T2. R1 : Il faudrait mieux gérer le ramassage des déchets. Favorable à AirBnb et autres, mais s'ils sont mieux encadrés.

R2 : Favorable, car cela favorise le commerce local.

R3 : Considère que l'hébergement touristique est dispendieux, particulièrement dans le Vieux-Québec.

R4 : Soulève que la taxation est élevée pour les résidents et les hôtels et souhaite une réglementation plus sévères pour l'hébergement.

R5 : Mentionne que le danger que le quartier devienne une sorte de «Disneyworld».

T3. Hôtel correct, mais AirBnb envahissant. Taux d'occupation est d'environ 65% pendant l'année, mais monte à 100% en période estivale. AirBnb perçoit de 3% environ, contre 25% pour Expedia. La ville devrait exiger de d'un demandeur de permis pour du AirBnb ou de Gîte touristique une lettre d'acceptation du syndicat de copropriété avant d'accorder un permis. Près de la ½ des logements dans le bloc d'un des participants sont loués par une entreprise qui les loue ensuite sur AirBnb sur une base quotidienne. Les participants pensent que le prix des logements sur AirBnb est moins élevé que le prix des chambres d'hôtel à cause de l'absence de taxation.

T4. La croissance de l'hébergement touristique est inévitable, mais cette croissance est mal encadrée. On doit diffuser la position de la ville davantage. Il faut continger. Nous sommes en train de devenir la Venise du Québec. Il faut faire respecter la réglementation. Un site email (sic) permanent pour dénoncer. Pas du tout contrôlé. Anarchique.

R1 : Mentionne qu'il aimerait que la ville offre à ses «citoyens» (sic) de l'«authenticité, du sur-mesure, et se sentent comme à la maison. Bref, ce que les touristes souhaitent et la ville veut leur offrir. Faites attention au tissu social.

Doit être encadré. Limité. Ce n'est pas de l'hébergement collaboratif. Pas en hauteur (pas de tour dans mon quartier). Trop d'illégaux. Ça se fait au détriment des résidents qui louent à l'année.

Les quartiers centraux se partagent avec les touristes mais n'oublions pas que la vie dans le quartier est riche en grande partie de par les résidents. Alors prenez soin de nos résidents si vous ne voulez pas une boîte vide et sans saveur. Des fantômes.

Dans un quartier où en principe il n'y a pas d'hébergement touristique dans des logements de permis, nous sommes témoins d'un va et vient incessant dans des logements qui n'ont plus de résidents permanents.

T5. R1 : Perception négative. Le tourisme le dérange.

R2 : Perception neutre. Il trouve difficile de louer un logement à long terme.

R3 : Perception positive. Il vit sur la rue Sainte-Ursule qui est déjà occupée par des touristes.

R4 : Perception positive. Il préfère louer à court terme au lieu de rester vide.

À notre table, il y avait une ouverture à la location court-terme, à condition d'un changement au niveau de la taxation et réglementation. 3 des 5 propriétaires à la table sont des nouveaux propriétaires. Peut-être une question de génération?

T6. La tentation est grande de faire de l'hébergement touristique dans les logements. Comment appliquer la réglementation entre les règlements de condos et la réglementation de la ville (30 jours et moins). Croissance trop rapide. Les résidents doivent faire appel à la police? Avis pas partagé par tous. Outil à la revitalisation.

Il faut réglementer. Il faut limiter. Pas au détriment des résidents. Il faut diffuser la position de la ville haut et fort. Que tous le savent et en parlent.

Il faut faire attention de bien distinguer les résidents qui loue et propriétaires, ici ou ailleurs. Attention au voisinage. Et la ville doit assurer une offre authentique et sur-mesure aussi pour les résidents, pas que pour les touristes.

Il faut protéger. C'est présentement anarchique. Il y a des adresses sans résidents. Les moyens d'application ne peuvent pas passer par les résidents.

T7. R1 : Hôtelier et pour de l'AirBnb.

Les autres participants trouvent que l'offre excède la demande. Le Vieux-Québec est saturé. Il manque de services dans le Vieux-Québec. Problèmes de stationnement. Il faudrait mieux disperser les évènements. Il manque un système de transport en commun. Il faut protéger l'authenticité du quartier.

R2 : Pense que si on enlevait AirBnb, l'offre serait insuffisante.

Q 2. Avec la popularité de la location de chambres et de logements à des touristes sur des plateformes comme Airbnb, est-il souhaitable de permettre la location à court terme de :

- i. Chambre, si oui où?**
- ii. Logement par l'occupant, si oui où?**
- iii. Plusieurs logements par un propriétaire ou une entreprise exclusivement à court terme (non disponible pour un résident à long terme), si oui où?**

Pour chaque type de location i. ii. iii. sur des plateformes comme Airbnb, quelles conditions à respecter ou mesures d'encadrement pourraient être mises en place?

T1. Il y a une coupure claire entre le vrai collaboratif et le commercial.

La table suggère une surtaxe pour investir dans le social, surtout si l'hébergement touristique n'a pas lieu dans la résidence principale.

Il faut protéger les zones résidentielles.

Il y a des secteurs qui peuvent être développés en collaboration avec la ville (rue Saint-Jean) avec plan de revitalisation avec mixité.

OÙ : entre Porte Saint-Jean et Couillard (améliorer les façades, autoriser Airbnb, rénover les logements, locations stables (subventions). La société de développement commercial devrait gérer les logements Airbnb dans les logements vacants sur la rue Saint-Jean (location + entretien + rénovation).

Programme de rénovation des logements (ex. Place Royale). Rénover les logements sur la rue Saint-Jean (ex. programme pour les rues principales).

T2. R1 : Il faut mettre en place des programmes pour aider les rénovations et attirer les résidents.

- i. Oui**
- ii. Il ne faut pas empêcher les gens de faire du profit avec leur appartement pour mieux vivre.**
- iii. Rendre les conditions de ni plus conviviales (ex. stationnement)**

R2 : i. Oui, parce que difficile à louer à des résidents permanents

ii. Oui sans mettre en péril les citoyens. Limite et encadrer à l'emplacement plutôt que le zonage. Il faut du cas par cas.

iii. Élargir les critères pour permettre Airbnb (ex. seulement propriétaire de l'édifice)

R3 : Impossible de faire revenir les citoyens résidents. Ajuster les taxes pour faciliter le retour de citoyens dans le Vieux.

i. ii. iii. Ok à l'hébergement mais pas dans le Vieux. Il faut protéger le site historique.

R4 : Avons-nous encore besoin d'hébergement dans le Vieux au détriment des citoyens? Augmentation de l'offre touristique est problématique pour les citoyens.

i. 2 poids 2 mesures. La ville a interdit les hôtels pour protéger les résidents, mais pourquoi protéger les Airbnb au détriment des hôtels.

ii. Non à la cohabitation Airbnb avec résidents dans le même bâtiment

R5 : ii. L'encadrement doit limiter à des zones (zonage). Il faut augmenter les inspecteurs.

T3. i. Pour les chambres, pas de problème

ii. Logement loué par un occupant de façon ponctuelle Ok, mais davantage sur les rues commerciales.

i. et ii. conserve la vocation résidentielle tandis que iii. est davantage un investissement

iii. Contre, car le logement perd sa vocation première. Il faut un permis avec des critères pour assurer l'équité avec les hôtels.

Le principal critère des gens qui louent sur Airbnb est le prix, pas l'authenticité.

Le problème c'est que la désignation de l'immeuble change (devient un hôtel) Il ne faut pas changer la nature des immeubles en hôtel, donc cette catégorie ne devrait être permis que sur les rues commerciale. Éviter le croisement (pas d'immeuble ½ Airbnb et ½ résidentiel).

Mesures de contrôle proposées : permis devrait être obligatoire surtout pour le propriétaire qui offre plusieurs logements. Accès aux registres pour qu'on puisse les taxer.

Exiger assurances commerciales. Il faut imposer les taxes commerciales comme à Montréal si tu loues aux touristes. Pour assurer l'équité avec les hôtels légaux.

Numéro de permis affiché dans l'offre. Plus d'inspecteurs pour faire respecter la réglementation. Exiger qu'Airbnb divulgue les activités des locataires publiquement. La régie du logement devrait agir comme intermédiaire ou relais pour savoir quels logements sont loués sur Airbnb.

T4. ii. Oui aux résidences principales et aux logements par l'occupant.

iii. Comme un hôtel? Non.

Conditions : Une limite de jours par année.

Ne concerne pas seulement les touristes (étudiants).

T5. La table est occupée par 5 propriétaires (dont 3 nouveaux) et 1 locataire

i. 1 Non (Pas assez réglementé) et 5 Oui (1 Oui est d'accord avec l'économie du partage) Les 5 Oui sont d'accord si cela est fait de façon respectueuse du style de vie du quartier.

ii. 2 Non (1 Non pour les mêmes raisons et 1 Non trouve que le court terme rend les quartiers fantômes) et 4 Oui (1 Oui dit qu'il faut les limiter et 1 Oui dit qu'il faut de la réglementation)

iii. 2 Non (1 Non car cela est comme une entreprise et 1 Non car la taxation courante n'est pas appropriée) et 3 Oui (2 Oui disent que les propriétaires devrait avoir le choix de faire ce qu'ils veulent avec leur logement)

Commentaire général : le choix des emplacements devrait être lié au schéma d'aménagement. Il doit y avoir un dialogue avec les propriétaires qui font de l'AirBnb. Équité avec les hôteliers.

Mesures de contrôle : Numéro de permis. La taxe TPS/TVQ doit être collectée par les plateformes.

Conditions : Stationnement réservé pour les locations court-terme et payant. Cautionnement personnel. Identification des logements (numéro de téléphone, contact en cas d'urgence). Taxation au même niveau que les hôtels. Autoriser l'hébergement touristique sur la rue Saint-Jean de la Place d'Youville à la Côte du Palais pour permettre les rénovations et l'occupation des appartements inoccupés.

T6 : i. Chambres seulement si l'occupant est là (avec permis qui mentionne l'occupant).

Condition au i. Limiter de jours dans l'année (ex. 180 jours / année ?)

ii. Résidence principale louée par l'occupant Ok (interdit d'en faire un commerce)

iii. Il y a eu tellement de dégradations (ex. dégât d'eau) lié à l'hébergement touristique de type AirBnb dans l'immeuble Europa (Honoré-Mercier face à Bell) que les assureurs ne veulent plus assurer l'immeuble.

Commentaire général : Pas assez d'information. Que veut faire la ville de tel ou tel secteur? Quelle ville voulons-nous? Quelle image...

L'hébergement touristique a des impacts financiers, sur les vidages, sur la sécurité incendie, etc.

Volonté politique? Comment la ville va-t-elle agir vis-à-vis ce qui est présentement illégal?

Conditions : permettre ailleurs pour déplacer les personnes, désenclaver le Vieux-Québec (amener des touristes dans d'autres quartiers), quotas (dans Saint-Roch), pas de droits acquis à ceux qui sont illégaux, communication des plaintes, améliorer le message de ce qui est légal et illégal, quels mécanismes (pas de délation...), technologie devrait être un outil pour contrôler, renforcer application du règlement en place. Mécanisme : une page sur le site de la ville. Empêcher la détérioration du patrimoine.

T7 : i. Chambre Ok surtout pour des maisons (plus acceptable plus de 31 jours) Pas évident à quelle fréquence c'est souhaitable.

ii. R1 : Non, à cause de la gentrification, de la transformation en «Disneyworld», on a eu une année record de tourisme, il faut remplir les hôtels d'abord. Où va-t-on mettre les résidents?

R2 : Oui à certaines conditions. Sécurité / assurances.

R3 : Pas vivable. Contre l'illégalité. Pression sur les locataires. Qu'est-ce qu'on veut pour le Vieux-Québec, des habitants ou des touristes?

iii. Pas de mixité dans le même immeuble. Il faut être équitable avec les hôtels (pas de compétition déloyale). Il faut que les logements restent abordables.

R2 : Droit de propriété.

R3 : Il faut protéger les résidences et les résidents.

On préfère avoir des logements loués à des touristes que des condos achetés par des étrangers. Il n'y a pas de crise du logement dans le Vieux-Québec. Il faut encourager l'investissement, car rénover un logement dans le Vieux-Québec n'est pas rentable.

Conditions : Charger taxes sur Permis C11 à ceux qui louent à court terme. Permettre C11 sur les rues commerciales aux adresses qui paient déjà des taxes non résidentielles.

Q 3. Comment réagiriez-vous si, dans votre voisinage immédiat, vous aviez un nouvel établissement d'hébergement touristique ou si un logement voisin était uniquement offert à court terme sur les plateformes en ligne comme AirBnb? Quelles seraient vos attentes à leur endroit?

T1 Seulement zone sans voisin (rue Saint-Jean) peut-être. Les appartements seraient sûrement vides en périodes creuses, sinon on réagirait mal.

T2 R2 : Il ne faut pas que l'hébergement touristique nuise aux résidents.

R4 : La réglementation doit être simple et facile d'application. Pas dans le Vieux en général.

R3 : Non comme voisins, à cause du manque de sécurité, du bruit, du manque de confiance

T3 R1 : Mal. Aime mieux AirBnb que bâtiment abandonné. On préfère AirBnb à un squat.

R2 : On aurait des craintes relativement à la problématique du stationnement. Si un locataire fait de l'AirBnb contre l'avis de son propriétaire, la régie du logement devrait pouvoir intervenir.

R3 : Si un bâtiment est résidentiel, je ne veux pas qu'il se transforme en commercial (hôtel ou AirBnb). Aussi si un terrain est vide sans aucun bâtiment, mettre un hôtel ou de la location court-terme n'est pas un problème.

T4 Mal. Je veux de la qualité de vie. Je ne veux pas de voisins qui vont et viennent à cause de l'insécurité et de l'augmentation du prix des loyers.

T5 T6 Les tables 5 et 6 n'ont pas eu le temps de se rendre à la question 3.

T7 Pas de mixité. Équité avec les hôteliers (compétition) et logements abordables. Il faut protéger les résidences et les résidents.