



Procès-verbal

7^e assemblée ordinaire du conseil d'administration

Le lundi 14 septembre 2026, à 19 h

Hôtel de Ville de Québec, 2, rue des Jardins, Salle de réception et en ligne

Présences

Membres avec droit de vote :

■ Jocelyn, Gilbert	Président
■ Nadia, Leclerc	Trésorière
■ Farrah, Bérubé	Vice-présidente
■ Mathieu, Laroche-Casavant	Secrétaire
■ Claudia, Bennicelli	Administratrice
■ Marie-Laure, LeDuff	Administratrice
■ Caroline, Bouchard	Administratrice
■ Thomas, Arsenault	Administrateur
■ Gabriel, Dion-Deblois	Administrateur
■ Eymie, Labbé	Administratrice

Absences

■ Caroline, Lajoie	Administratrice
■ François, Lefebvre	Administrateur

Autres présences



Conseil de quartier **Vieux-Québec-Cap-Blanc- Colline parlementaire**



■ Mélissa, Coulombe-Leduc

■ Daniel, Leclerc

■ Emmanuel Bel

■ Hélène, Dion

■ Michel Masse

Conseillère du district électoral de Cap-aux-Diamants

Conseiller en consultations publiques,
Ville de Québec

Conseiller en urbanisme, Ville de Québec

Secrétaire de soutien

Président Comité de Citoyens du Vieux-Québec

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, 80 personnes participent à l'assemblée et 80 assistent en ligne



Ordre du jour

7^e Assemblée générale du conseil d'administration

Le lundi 14 septembre 2026, à 19 h

Hôtel de Ville de Québec, 2, rue des Jardins, Salle de réception et en ligne

DÉROULEMENT		HEURE
1.	Accueil et ouverture de la consultation publique en vertu de la LAU	19 h
2.	Consultation publique sur l'hébergement touristique commercial et le contingentement des restaurants dans le Vieux-Port ■ 2.1 Mise en contexte et processus de consultation ■ 2.2 Présentation des modifications proposées ■ 2.3 Période de questions et commentaires du public	19 h 01
3.	Ouverture de l'assemblée du C.A. du Conseil de quartier ■ 3.1 Adoption de l'ordre du jour	20 h 45
4.	Opinion du Conseil de quartier sur la consultation	20 h 50
5.	Proposition du Conseil de quartier provinciale ■ 5.1 Priorités du CQVQCBCP dans le cadre de l'élection provinciale	21 h 10
6.	Période d'information de la conseillère municipale	21 h 25
7.	Période de questions et commentaires du public	21 h 30
8.	Adoption du procès-verbal de l'assemblée de juin 2026 et suivis	21 h 45
9.	Correspondance et trésorerie ■ 9.1 Représentations du Conseil de quartier ■ 9.2 État des revenus et dépenses	21 h 50
10.	Divers	22 h
11.	Fin de l'assemblée	22 h10



RENSEIGNEMENTS :

Daniel Leclerc

Conseiller en consultations publiques

418-641-6411, poste 7139

daniel.leclerc@ville.quebec.qc.ca

Calendrier des rencontres, ordres du jour et
procès-verbaux :

ville.quebec.qc.ca/conseilsdequartier



Procès-verbal

7^e assemblée ordinaire du conseil d'administration

Le lundi 14 septembre, 2026, à 19 h

Hôtel de Ville de Québec, 2, rue des Jardins, Salle de réception et en ligne

1. Accueil et ouverture de l'assemblée de la consultation en vertu de la Lau (*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*)

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, souhaite la bienvenue à tous et à toutes. Il ouvre l'assemblée à 19 h. Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Relations citoyennes et de communications participe à l'animation.

Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, présente les modifications de zonage et leur contexte.

Rose Pichette conseillère en urbanisme au sein du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement de la Ville de Québec et Véronique Parizé, technicienne en bâtiments, sont présentes.

2. Consultation publique sur l'hébergement touristique commercial et le contingentement des restaurants dans le Vieux-Port

Hébergement touristique commercial

Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale, salue les citoyens présents. La rencontre présente la modification de zonage à la suite du gel décrété l'an dernier.

En 2024, une première révision de la réglementation sur l'hébergement commercial dans le Vieux-Québec et le quartier St-Jean-Baptiste a été faite. Au printemps 2026, le zonage C10 qui permet justement l'hébergement touristique commercial, a été retiré dans plusieurs secteurs dont le Vieux-Québec, la Colline parlementaire, une zone du Vieux-Port, entre autres. La Ville a fait le choix de conserver le zonage C10 sur de Buade, les rues du Vieux-Port, la rue St-Paul, l'essentiel de la zone autour du Carré D'Youville, le long d'Honoré Mercier et le secteur du Centre des congrès. On venait ainsi confirmer et préserver près de 700 logements dans le Vieux-Québec et une partie du quartier St-Jean-Baptiste.



L'objectif est de ramener un équilibre entre les fonctions résidentielles et touristiques. La conseillère ajoute que la Ville souhaite aller plus loin afin de rendre la fonction résidentielle plus importante. En s'appuyant sur une demande financière de 2,5 millions obtenue du gouvernement fédéral, la Ville peut embaucher des ressources en inspection et en planification urbanistique.

Daniel Leclerc précise qu'une consultation sera tenue le 28 septembre au Conseil de quartier St-Jean-Baptiste, permettant aux citoyens et aux administrateurs de se prononcer.

2.1 Mise en contexte et processus de consultation

À l'automne 2024, la Ville de Québec a amorcé une démarche de réflexion visant à réviser l'encadrement de l'hébergement touristique commercial sur l'ensemble de son territoire.

Cette démarche se poursuit et vise à mieux orienter le développement de cette activité, tout en maintenant un équilibre entre l'attractivité touristique, la qualité du milieu de vie et la protection des logements existants.

Secteurs du Vieux-Québec et de ses abords

Au printemps 2026, la Ville de Québec a instauré un gel temporaire sur l'ajout de nouveaux établissements d'hébergement touristique commercial, incluant certains projets d'agrandissement, dans certains secteurs du Vieux-Québec et de ses abords.

Ce gel a permis d'analyser la situation et de définir des orientations pour mieux équilibrer la vocation résidentielle du quartier, la qualité de vie des personnes qui y vivent et l'activité touristique.

À l'automne 2026, la Ville souhaite modifier sa réglementation afin d'interdire de nouveaux établissements d'hébergement touristique commercial dans les secteurs où l'habitation doit demeurer prioritaire, tout en maintenant cet usage là où il est compatible avec le milieu.

Ces ajustements visent à :

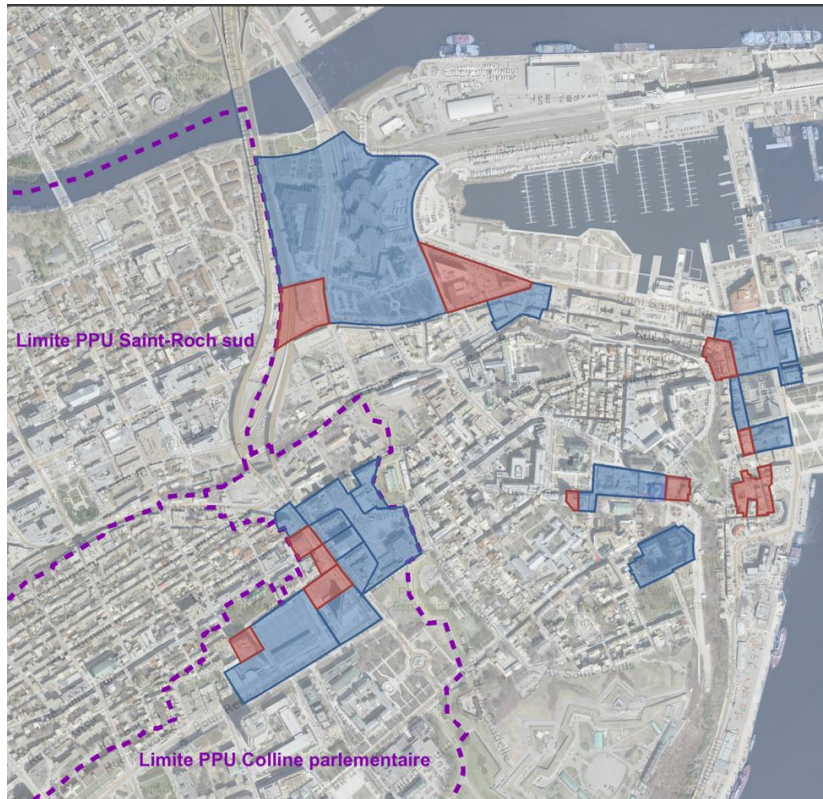
- Améliorer la qualité du milieu de vie;
- Favoriser le retour de résidentes et de résidents;
- Soutenir la création de logements;
- Mieux encadrer l'hébergement touristique commercial.

Pour ce faire, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont nécessaires.



2.2 Présentation des modifications proposées

Voici les zones où les modifications s'appliquent :



On retire l'usage d'hébergement commercial dans les zones en rouge.

On limite l'usage commercial à 25%, (*étages*), dans les zones particulières autour du Palais Montcalm.

On retire plusieurs zones dans le quartier St-Jean-Baptiste, le secteur de la Place D'Youville, le Vieux-Québec intramuros et le secteur du Vieux-Port.



Conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc- Colline parlementaire

Modifications dans le quartier Saint-Jean-Baptiste



15

VILLE DE
QUÉBEC
l'accent
d'Amérique

Modifications dans le secteur Place d'Youville

★ Normes particulières pour les zones 11104Md et 11116Md :

- Une unité HTC n'est autorisée qu'à un étage situé **au-dessus du rez-de-chaussée**;
- Un maximum de **25 %** du nombre d'étages d'un bâtiment peut être occupé par des unités HTC;
- Les usages HTC et Habitation ne peuvent pas être exercés sur un même étage.

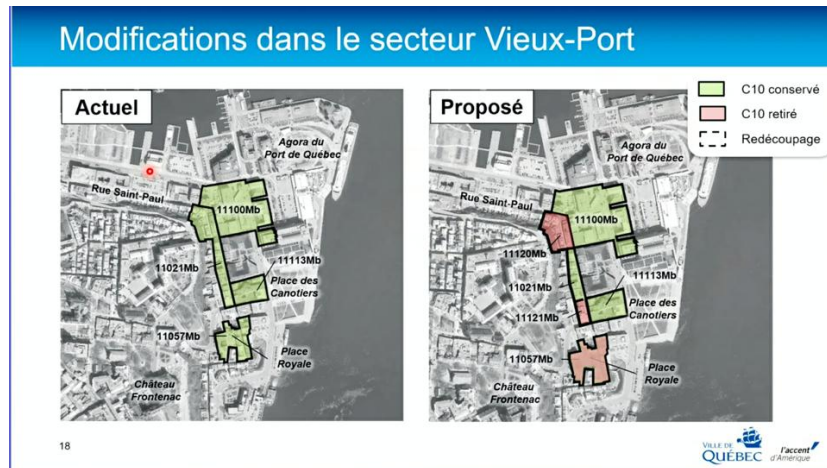


14

VILLE DE
QUÉBEC
l'accent
d'Amérique

Modifications dans le Vieux-Québec intramuros





Contingentement des restaurants dans le Vieux-Port

2.1 Mise en contexte

La Ville de Québec souhaite réviser les règles limitant le nombre de restaurants dans le secteur du Vieux-Port.

Il est notamment proposé de retirer le contingentement applicable au groupe d'usages C20 Restaurant.

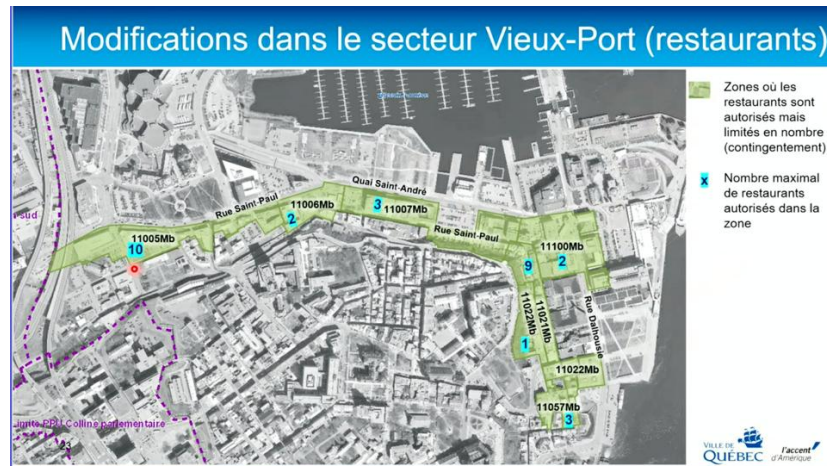
Cette modification a pour but de renforcer le dynamisme commercial de la rue Saint-Paul en favorisant une plus grande diversité d'établissements et en soutenant l'animation du domaine public. Elle vise aussi à accroître la capacité d'adaptation du Vieux-Port aux besoins évolutifs de sa clientèle et des entreprises qui y opèrent.

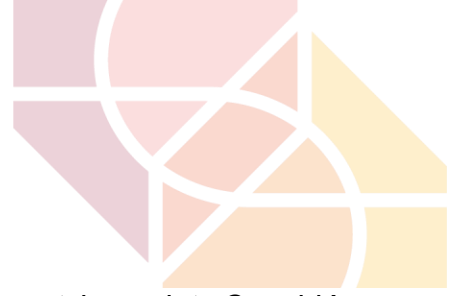
Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

2.2 Présentation des modifications proposées

La Ville souhaite retirer le contingentement applicable aux restaurants dans le secteur du Vieux-Port. Elle souhaite ainsi :

- Favoriser l'investissement et l'entrepreneuriat
- Accroître la diversité de l'offre commerciale et de restauration
- Permettre une meilleure adaptation du secteur aux réalités du marché





instance. Or, le retrait du C10 vient modifier totalement le projet. Considérer une mixité à 25 %, (*hébergement résidentiel et touristique*), rend la gestion difficile. Il affirme que des logements ne sont pas enlevés; ce sont des espaces de bureaux qui sont retirés. Il est essentiel d'avoir une offre touristique pour les familles. Les promoteurs demandent donc de reconsidérer l'hébergement touristique commercial et d'accorder le permis C10 au bâtiment. Un mémoire sera déposé à la Ville.

- Un résident mentionne que certaines annonces publiées sur Airbnb semblent afficher un numéro d'enregistrement de la CITQ invalide ou ne correspondant pas à l'établissement annoncé. Il se demande comment la Ville repère les annonces non conformes. Limiter davantage le zonage est pertinent mais encore faut-il faire respecter les règles. Comment s'assurer de la conformité des règles et de leur application dans les annonces ? Existe-t-il présentement des inspections ?

Les méthodes d'inspection sont en constante évolution, explique la conseillère municipale. Les faux numéros doivent être communiqués à Revenu Québec. La Ville est très active sur le terrain.

- Un propriétaire de restaurant demande si les permis C21 (groupe d'usages « **C21 débit d'alcool** » qui inclut les bars, brasseries, tavernes et salles de réception avec service d'alcool) sont exclus ?

Il y a déjà un contingentement concernant les permis C21. Il n'y a pas de modifications de prévues. Si c'est le cas, il y aura des consultations.

- Le plafond de 90 nuits de location dans une résidence principale crée une distorsion sur le marché, faisant grimper la tarification en flèche. La Ville devient inaccessible à des familles à revenu moyen. L'impact de ce «90 jours » est-il évalué ? Comment éviter que ces logements restent libres ou vacants le reste de l'année?

Mélissa Coulombe-Leduc rappelle que la consultation porte sur le retrait de l'hébergement commercial et non sur l'hébergement dans une maison qui doit être habitée. Ce type de permis payant doit être renouvelé sur une base annuelle. Les propriétaires soumettent un avis de cotisation d'impôts fédéral ou provincial à titre de preuve de résidence. La Ville est consciente que l'hébergement touristique peut contribuer à une rareté du logement. Le processus d'interdiction doit d'abord passer par une consultation publique puis des référendums dans chacune des zones qui seraient modifiées. C'est un processus très lourd. Ça mérite réflexion. La conseillère réitère que la Ville veut créer un équilibre entre le résidentiel et le touristique et que cette offre touristique reste accessible pour une famille moyenne en visite.

- Une citoyenne, résidente du quartier depuis plus de 25 ans, est déçue du déclin de la qualité de vie : elle cite à titre d'exemple les terrasses élargies et les trottoirs envahis par les tables sur la rue St-Jean rendant la circulation piétonne difficile. À son avis, il y a assez de restaurants dans le Vieux-Port. Il manque de commerces de



Conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc- Colline parlementaire



proximité pour les résidents. De plus, le quartier est devenu bruyant. On accepte la présence des touristes, mais l'ajout d'activités contribue à un environnement sonore plus dérangeant. Quant au logement, il faut avoir accès à une offre à des prix décents.

Mélissa Coulombe-Leduc précise qu'il n'est pas proposé d'ouvrir le contingentement sur la rue St-Jean. La Ville souhaite ramener des résidents et incite les commerces de proximité à s'installer.

- Un membre d'une coopérative de logements accessibles partage que la proposition d'attirer de nouveaux habitants dans le secteur est bien reçue. Les membres de sa coopérative ont dû adopter une politique encadrant la sous-location. L'hébergement touristique engendre beaucoup de va et vient. Les immeubles sont mal entretenus et on constate la présence de déchets. La Ville a le pouvoir de lutter contre l'hébergement touristique grâce aux usages permis et au zonage. Pourquoi l'autoriser Place D'Youville et derrière l'édifice de Radio-Canada? Il est souhaité que la Ville utilise la pleine force et l'interdise carrément. Les touristes ont déjà une offre variée. Il est nécessaire, selon lui, de se concentrer sur les besoins en logement accessible.

La zone derrière l'édifice de Radio-Canada détient déjà un permis C10. Le retrait de l'interdiction d'hébergement touristique commercial vise à maintenir l'autorisation existante, pas à en ajouter davantage.

- Un propriétaire de restaurant s'est installé sur la rue Saint-Pierre en 2006, en raison du charme de la rue et aussi parce qu'un contingentement en restauration existait. Il comprend les citoyens qui se plaignent du bruit. Il reste ouvert à l'installation ou l'agrandissement de restaurants mais émet un avertissement : attention à ne pas favoriser une augmentation importante des établissements. Il est essentiel de maintenir la mixité commerciale : galeries, restauration, commerces. Il faut exercer un contrôle et tendre davantage vers une diversification dans le secteur du Vieux-Port afin d'en préserver son charme. Il convient aussi, selon lui, d'éviter l'installation de franchises qui viendraient dénaturer l'esprit du secteur.

La Ville autorise l'usage mais n'a pas de prise sur le type de restauration, répond la conseillère. La réglementation date des années '90. Cette mesure a été retirée dans plusieurs secteurs.

- Un citoyen résident de St-Roch, administrateur de Cobalt (*location de tourisme commercial*), croit en la protection des milieux résidentiels ; il souligne que les deux immeubles dont il est copropriétaire sont de construction récente et situés sur le boulevard Charest, à proximité de L'Auberivière, dans un secteur qu'il juge moins attrayant pour l'habitation résidentielle. Selon lui, sans l'offre de 160 résidences de tourisme que comptent ces deux immeubles, une partie de la demande se reporterait vers l'hébergement touristique illégal, ce qui pourrait entraîner le retrait de logements du marché résidentiel. Il insiste également sur le fait que ces 160



résidences de tourisme sont assujetties à la taxation commerciale, laquelle constitue, selon lui, un facteur dissuasif. Il ajoute que la formule de copropriété touristique permet de mettre en place des règles internes visant à limiter les nuisances. Il ajoute que la présente consultation suscite des inquiétudes chez les propriétaires et copropriétaires concernés, puisqu'il n'était pas clair pour eux si les changements proposés s'appliquaient également au quartier Saint-Roch. Selon lui, les propriétaires et copropriétaires de résidences de tourisme souhaitent bénéficier d'une plus grande prévisibilité quant à l'encadrement réglementaire. Il demande une confirmation d'usage C10 pour rassurer les copropriétaires. Deux mémoires seront déposés.

- Le Vieux-Québec a besoin de logements pour les citoyens. La quantité de résidents doit augmenter sinon on aura un environnement artificiel, vidé de sa substance. Pour ce résident, le quartier représente une valeur supérieure pour la population québécoise. Merci à ceux qui travaillent à un retour d'habitants dans le Vieux-Québec. Selon des données citées dans *Le Devoir*, il y a une baisse démographique. Quelle structure physique a entraîné l'exode des résidents ? Puisqu'il faut faire avec le bâti actuel, est-ce qu'exproprier des commerces pourrait être considéré ?

La Ville a fait des acquisitions pour reconvertir des bâtiments en logements. (*École St-Louis-de-Gonzague, Ilot St-Vincent-de Paul, situé à la frontière du Vieux-Québec*). Il faut être créatif et interventionniste.

- On remercie la Ville de lever le contingentement de la restauration dans le Vieux-Port. En effet, ce contingentement empêche présentement cet entrepreneur d'aménager des places assises pour sa clientèle puisque son établissement s'apparente davantage à une crèmerie qu'à un restaurant.
- Des commerces de proximité sont grandement souhaités. Il faut garder en tête les impacts sur la protection du patrimoine, comme le stationnement, l'achalandage sur le réseau routier, l'accès au transport en commun, tous déjà fortement sollicités par la tenue de nombreux événements. Il serait pertinent de tenir des études concrètes sur le transport et ses impacts sur la qualité de vie.

On suggère à l'intervenant de poser par écrit sa requête afin d'obtenir une réponse développée de la Ville.

Le directeur général de la SDC du Vieux-Port, Richard Samson, se dit heureux du développement commercial dans son secteur. Il mentionne l'arrivée prochaine de deux établissements hôteliers dans le cadre de projets conformes à la réglementation. Selon lui, ces bâtiments vacants n'étaient pas viables financièrement à des fins résidentielles et auraient continué à se détériorer sans projet de requalification. Certains bâtiments se prêtent mieux à une refonte en hôtels.



La COVID a changé plusieurs paramètres qui ont eu un effet direct sur le milieu de la restauration; revenir en arrière est difficile. Les chaînes de restauration ont déjà fait des études de marché dans le secteur du Vieux-Port et visent plutôt le service à l'auto, service qui ne se prête guère à la vocation du quartier. Il doute donc qu'une levée du contingentement entraîne une surenchère ou une offre excessive de restaurants dans le secteur. On privilégie l'expansion d'établissements existants permettant à des restaurateurs performants de s'agrandir.

- Un résident de la rue St-Paul depuis 40 ans souligne qu'il faut prendre acte de la fulgurance touristique. Le quotidien n'est pas toujours facile pour les résidents. Dans la zone où il habite, il demande le retrait de l'hébergement touristique. Il est préoccupé par la proposition de retirer le contingentement pour les restaurants car il a noté la fragilité du secteur, notamment pour les déplacements mais, aussi, par la disparition de commerces comme les boutiques d'antiquaires.
- Michel Masse du Comité de Citoyens du Vieux-Québec indique que son organisme est favorable aux modifications proposées concernant l'hébergement touristique commercial, à l'exception des deux zones de la Place D'Youville où une proportion de 25 % d'hébergement touristique serait autorisée. Il croit que les deux tours projetées au Carré D'Youville devraient être consacrées uniquement à l'installation de logements. On comprend les enjeux qui peuvent se poser mais d'autres édifices seront visés par de telles réfections. Tous ne peuvent pas devenir des hôtels. Une réflexion s'impose. Les comités citoyens avaient déjà obtenu l'assurance que ce ne serait qu'une reconversion en logements. Limiter l'hébergement commercial à 25 % est un premier pas vers une reconversion complète des édifices en location touristique. Prenons le temps et les moyens pour les transformer.

Du côté de la restauration dans le Vieux-Port, la nécessité d'ajouter une offre supplémentaire est mise en doute. Les restaurateurs éprouvent souvent des difficultés à rentabiliser les établissements existants. Pourquoi en avoir plus serait pertinent ? Des locaux sur la rue St-Paul sont vides : on pourrait les offrir à la restauration avant d'offrir de nouveaux emplacements. Il faut éviter de répéter la situation de la rue St-Jean ou de la Grande-Allée. Agrandir, oui, mais au cas par cas.

Mélissa Coulombe-Leduc interroge Emmanuel Bel pour vérifier la possibilité d'allouer des permis au cas par cas.

La Ville doit vérifier les limitations de superficie. L'octroi de permis diffère selon qu'il concerne un agrandissement ou un aménagement dans un local contigu. Des demandes de projet sont reçues régulièrement. Il rappelle que conserver le contingentement empêche de renforcer le dynamisme commercial du Vieux-Port. De plus, si un propriétaire souhaite agrandir une surface et en obtient l'autorisation, cela crée une iniquité pour une personne ayant une demande en attente.



Conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc- Colline parlementaire



- Peut-on avoir de meilleures appréciations du potentiel résidentiel permanent que portent ces zones? Sur la base de quels critères détermine-t-on les usages ? Si on tient compte du problème de l'hébergement commercial et de l'accaparement par quelques promoteurs des secteurs, on réalise que cela empêche l'occupation par des résidents permanents.

La restauration connaît des marges déjà serrées. Pourquoi ne pas favoriser la mixité et la complémentarité commerciale en limitant le fardeau fiscal qui nuit à l'installation de nouveaux commerces?

La Ville a fait l'analyse du zonage existant afin de voir les potentiels de développement; la présence d'édifices à bureaux, de stationnements extérieurs, de terrains vacants présente une occasion de privilégier le résidentiel. Comme deuxième critère, on a voulu permettre aux hôtels existants de maintenir leur activité. Finalement, Place D'Youville étant un pôle d'attraction, on a souhaité conserver la mixité de l'hébergement.

Pour le contingentement des restaurants, tous les types de commerces sont autorisés.

- Une citoyenne propose d'éviter d'encombrer les rues et de privilégier l'espace du côté du fleuve pour l'ajout de restaurants.
- La propriétaire d'un gîte poursuit ses opérations par droit acquis. Mais tout augmente et des frais d'entretien s'ajoutent. Les propriétaires de gîtes sont des résidents du quartier. Il serait pertinent d'aider ceux-ci en octroyant, par exemple, des permis pour 5 chambres, au lieu de trois. Ainsi, les maisons seraient mieux entretenues et cela inciteraient les propriétaires à rester des résidents actifs du quartier.

Mélissa Coulombe-Leduc entend bien l'intervention mais elle précise que le point n'est pas relié à l'objet de la consultation. Une subvention du Fédéral permet à la Ville de bénéficier de plus de ressources afin de planifier et revoir les zonages. Un chantier est ouvert sur les B&B et les gîtes. Elle invite la citoyenne à rester attentive, afin d'y participer.

- Un citoyen partage l'enjeu de la gestion des matières résiduelles sur la rue Couillard, en raison de la présence de plusieurs Airbnb. Il y a aussi des logements vacants sur la rue Garneau. Cela contribue à une dégradation de la qualité de vie pour les résidents qui habitent sur ces rues. Le résident a compté au moins 50 Airbnb illégaux. Un signalement a été fait au 311.

Mme Coulombe-Leduc est au fait de la situation. Il est possible que ces locations soient de l'hébergement collaboratif, approuvé.

- Un intervenant de la Copropriété des Glacis, souhaite apporter à l'attention de tous un enjeu important dans le réaménagement de la Place D'Youville. Les copropriétaires ont fait un choix éclairé à l'achat, conscients des contraintes du lieu très touristique. Cependant, les stationnements sont limités, les débarcadères aussi.



Conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc- Colline parlementaire



Des autocars stationnent régulièrement et y déposent des passagers, sans compter les événements qui s'y tiennent. Tout cela crée un engorgement. Si on ajoute de l'hébergement, qu'il soit résidentiel ou touristique, la fluidité de la circulation deviendra problématique. Il demande de considérer cet enjeu qui a déjà, et aura davantage, un impact sur la qualité de vie.

- Sur quelle méthodologie repose le moratoire pour en arriver à cette décision concernant l'hébergement touristique commercial ?

La Ville travaille par secteur; le territoire bouge constamment et est en évolution. Un retour permet d'évaluer la pertinence de l'octroi de permis C10 pour ensuite faire des propositions réglementaires.

- Farrah Bérubé, vice-présidente, se demande pourquoi la structure de l'édifice qui abritait la *Banque Royale*, ne peut pas être aménagée en logements ? Le projet d'hébergement commercial mentionné permet la création de suites. Celles-ci constitueraient de très beaux petits logements résidentiels. Des projets de réfection similaires ont lieu dans d'autres villes. Par exemple, à Times Square, New York, des immeubles vitrés sans balcon ont été possibles. La Ville a subventionné des promoteurs pour faire du logement social. Bien sûr, la location à court terme génère des revenus importants. Mais si on ne regarde que la rentabilité et la difficulté de reconversion des bâtiments existants cela créera un engrenage qui ne pourra qu'aboutir à la location à court terme.

Le citoyen, architecte de la reconversion de l'édifice de la *Banque Royale*, répond. Il a transformé plusieurs édifices qui étaient avant des bureaux ou des entrepôts, comme les *Lofts de la Marina*. L'expérience et le savoir-faire sont là. Certains bâtiments s'y prêtent bien. Une évaluation patrimoniale limite la rénovation puisque plusieurs défis se posent comme une fenestration en second jour, associer un stationnement à chaque unité de logement, offrir un grand 3 1/2 mais à coût élevé. La configuration de l'immeuble est particulière. L'option de location serait plus rentable et plus appropriée.

- Claudia Bennicelli, administratrice, souhaite lever un drapeau rouge sur le surtourisme. Existe-t-il des indicateurs du ratio résidents/touristes et du nombre de logements en location touristique? On reconnaît et on salue les gestes de la Ville pour ramener des résidents dans le Vieux-Québec intramuros. Les administrateurs souhaitent une diminution de la capacité hôtelière dans le Vieux-Québec.

La Ville suit les indicateurs du ratio résidents/touristes; elle n'a pas de chiffres ou données à partager pour le moment. Elle sait cependant que Québec peut se comparer aux autres villes du patrimoine mondial de l'Unesco. La ville de Québec ne figure pas non plus parmi les pires « élèves ». Les élus veulent poser des gestes pour mieux encadrer et restreindre l'hébergement, faciliter la mobilité et amener des commerces de proximité dans le quartier. La Ville souhaite aussi une diminution de la capacité hôtelière.



Conseil de quartier Vieux-Québec-Cap-Blanc- Colline parlementaire



- Eymie Labbé, administratrice, est à la recherche d'un appartement qui n'est pas un loft. L'offre est rare, le coût élevé. Si on souhaite l'arrivée de familles dans le quartier il faut offrir des 4 ½ abordables.
- Nadia Leclerc, trésorière, croit qu'il est important d'augmenter le nombre de restaurants de façon équilibrée. Ne pourrait-on pas ajouter quelques restaurants supplémentaires, en tenant comptant des offres existantes (*il y a déjà 3 pizzerias dans le secteur*), permettre les agrandissements d'établissements existants et ne pas appliquer un décontingement mur à mur ? Le contingentement de la zone qu'elle habite n'est pas atteint et il y a des locaux vides disponibles.
- Mathieu Laroche-Casavant, secrétaire, demande pourquoi il n'est pas possible d'enlever complètement le C10 dans le quartier. L'ensemble des hôtels conserverait les droits acquis.

Bien que les hôtels garderaient leur droit acquis, toute évolution et/ou agrandissement seraient limités ou impossibles. Il faut garder un équilibre : favoriser le retour de résidents et ne pas geler l'hébergement touristique.

Mélissa Coulombe-Leduc mentionne que la gestion des droits acquis est difficile car, les équipes doivent constater la cessation de l'usage pendant une période donnée et s'assurer ensuite que l'exercice ne reprend pas. Depuis 5 ans, La Ville a modifié le C10 à deux reprises. Rien n'empêche de voir comment la situation évolue et de revenir faire une modification supplémentaire. Il ne restera presque plus d'hébergement touristique commercial dans le quartier à la suite de ce qui est proposé en consultation.

Pour répondre aux interrogations de Mathieu Laroche-Casavant, on constate que les droits de C10 sont maintenus dans les secteurs 110004 (*Gare du Palais*) et 1195MD (*Capitol*) puisque des hébergements touristiques y existent déjà.

La conseillère municipale affirme qu'il est important d'appliquer le bon usage au bon endroit. Un secteur comme la Gare du Palais où les croisiéristes, le camionnage et le réseau ferroviaire se côtoient, n'est pas un secteur optimal au développement résidentiel, selon elle.

Ouverture de l'assemblée du CA du Conseil de quartier

Le président, Jocelyn Gilbert, remercie le public de sa présence. Il présente les administrateurs du Conseil de quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire. Il explique le rôle du conseil de quartier.

■ 3.1 Adoption de l'ordre du jour.

Jocelyn Gilbert fait la lecture de l'ordre du jour et demande s'il y a des modifications à apporter. Il n'y en a pas.



Sur proposition de Mathieu Laroche-Casavant, dûment appuyée par Farrah Bérubé, il est résolu d'adopter l'ordre du jour.

Adoptée à l'unanimité

4. Opinion du Conseil de quartier sur la consultation Hébergement touristique

Le dossier de l'hébergement touristique a occupé les administrateurs et fait l'objet de plusieurs conversations. La gestion des matières résiduelles et la mobilité sont des questions sur lesquelles se penchent régulièrement les administrateurs.

On constate une baisse significative du nombre de résidents et la disparition des commerces de proximité. La qualité de vie est affectée par le bruit. La mixité des usages ne connaît pas de succès comme on le voit à l'International. En 2024, la Ville a effectué un travail remarquable et favoriser le développement hôtelier à l'extérieur du Vieux-Québec près de l'aéroport et des futures gares du tramway. À la Place D'Youville, la transformation des tours à bureaux devait permettre la création de bâtiments à fonction résidentielle. Jocelyn Gilbert rappelle qu'il n'y a pas de ligne de parti au Conseil de quartier. On écoute les commentaires et préoccupations soulevées. Les onze administrateurs sont aptes à voter selon leur conscience. Les commerçants de la rue St-Jean se battent pour conserver le contingentement, les commerçants du Vieux-Port ont, eux aussi, leur opinion. On sent une préoccupation à offrir une mixité et une offre variée pour tous, répondant aux besoins des résidents et des touristes leur procurant une expérience optimale. Le Conseil de quartier est présent auprès des SDC pour travailler la pollution sonore et l'affichage commercial afin de l'uniformiser et le mettre à l'image du patrimoine mondial de l'Unesco. On comprend le désir des promoteurs de rentabiliser leurs projets.

Du côté du contingentement des restaurants, le Conseil de quartier comprend le besoin de permettre une évolution du marché; les administrateurs recommandent une révision par zone du contingentement en concertation avec la SDC (*ex : modifier le nombre en fonction des besoins.*)

Opinion du Conseil de quartier sur l'hébergement touristique commercial:

À la majorité, le Conseil de quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire recommande au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de modifier les projets de règlement R.V.Q. 3559 et R.V.Q. 3560 en retirant l'usage C10 Hébergement touristique des zones 11104Md et 11116Md, plutôt qu'en y autorisant la proportion de 25 % proposée. Le Conseil de quartier recommande par ailleurs l'ensemble des autres modifications proposées en matière d'hébergement touristique.

Il dépose la résolution suivante :



RÉSOLUTION CA-CQVQ-26-09-14-01 : Proposition officielle concernant la reconversion des tours de la Place d'Youville.

ATTENDU QUE l'administration municipale de la Ville de Québec affiche la volonté politique ferme de freiner la prolifération de l'hébergement touristique commercial afin de ramener 500 nouveaux résidents permanents dans le Vieux-Québec ;

ATTENDU QUE le secteur Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline Parlementaire traverse une crise démographique historique, marquée par une baisse constante de sa population et une chute majeure du nombre d'enfants (0-14 ans), menaçant la survie même du tissu social ;

ATTENDU QUE la Ville de Québec a mis en place un moratoire strict en 2026, sur les nouveaux permis d'hébergement touristique commercial de type Airbnb dans le quartier historique afin de protéger le droit au logement et de stopper la spéculation immobilière ;

ATTENDU QUE la Ville a démontré une volonté claire et déployé des efforts notables à partir de 2024, notamment par l'élimination de certains secteurs de la zone C10, et qu'elle maintient des actions en ce sens encore aujourd'hui, mais qu'il demeure impératif qu'elle poursuive et intensifie cet effort ;

ATTENDU QUE la proposition actuelle de la Ville d'autoriser un quota de 25 % de location touristique commerciale dans le projet de reconversion des tours de la place D'Youville contredit directement les objectifs de repeuplement et agit comme un véritable cheval de Troie ouvrant la voie inévitable à du 100% touristique déguisé ou carrément illégal échappant à tout contrôle ;

ATTENDU QUE la conseillère municipale du secteur a, à plus d'une reprise, rassuré les citoyens qui s'inquiétaient de la possibilité de transformation des tours à bureaux de la place D'Youville, en s'engageant formellement à ce qu'aucune fonction d'hébergement touristique ne soit permise dans ces projets ;

ATTENDU QUE la Ville de Québec ne parvient déjà pas à endiguer l'hébergement de type Airbnb illégal actuellement sur son territoire, d'une part en raison d'un manque d'inspecteurs sur le terrain, et d'autre part en raison des délais administratifs et judiciaires excessifs de la justice exécutoire requis pour faire appliquer sa réglementation ;

ATTENDU QUE l'offre actuelle en hébergement touristique dans le secteur est amplement et largement suffisante lorsque l'on fait le total des hôtels, des auberges, des gîtes (B&B;), des chambres d'hôtes, ainsi que de l'ensemble des locations de type Airbnb (légal ET illégal) ;

ATTENDU QUE l'atteinte d'un objectif de 100 % résidentiel nécessite une mobilisation maximale de toutes les ressources et que la Ville doit, à cet effet, utiliser activement tous les



différents leviers politiques, réglementaires et financiers, ainsi que les programmes qui lui sont accessibles aux niveaux municipal, provincial et fédéral ;

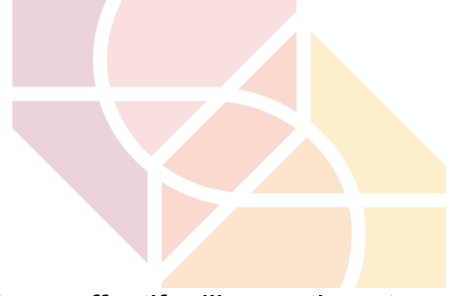
ATTENDU QUE les résidents du secteur sont privés de leur droit constitutionnel d'approbation référendaire, en raison des règles particulières de l'arrondissement historique, conférant à la municipalité une responsabilité accrue de respecter ses engagements envers la population locale ;

ATTENDU QUE le promoteur a lui-même reconnu publiquement à l'origine du projet que la location résidentielle à long terme était pleinement rentable à la place D'Youville ;

ATTENDU QUE la modification de zonage proposée en octobre 2024 prévoyait des engagements clairs pour orienter le développement hôtelier et l'hébergement touristique vers des secteurs externes stratégiques, tels que la périphérie de l'aéroport et les axes des gares du tramway, plutôt que de surcharger le secteur historique du Vieux-Québec ;

IL EST RÉSOLU

1. **DE REJETER FERMEMENT** la proposition de règlement de la Ville de Québec visant à autoriser un compromis de 25 % d'hébergement touristique commercial dans les projets de la place D'Youville ;
2. **D'EXIGER** de l'administration municipale un taux de 0 % de location touristique commerciale pour l'ensemble des projets, conformément aux engagements verbaux pris par les élus locaux devant les citoyens ;
3. **DE RECOMMANDER** que les 25 % d'espaces contestés soient entièrement convertis soit en logements abordables et familiaux pour atteindre la cible de repeuplement du quartier, soit préservés pour accueillir des bureaux professionnels légers (cliniques, cotravail, services) préservant l'économie locale à l'année ;
4. **DE SALUER** les démarches de la Ville entreprises à partir de 2024 concernant la réduction de la zone C10 tout en lui demandant formellement de poursuivre et de maintenir cet effort aujourd'hui et dans l'avenir ;
5. **D'ENJOINDRE** la Ville de Québec à déployer et utiliser tous les leviers et programmes accessibles aux échelons municipal, provincial et fédéral afin de concrétiser le 100 % résidentiel sur ce site ;
6. **DE PRENDRE ACTE** de la saturation complète de l'offre d'hébergement touristique dans le secteur (incluant l'offre hôtelière et les Airbnb légaux ou illégaux) et d'enjoindre formellement



la Ville à resserrer le contrôle de la clandestinité en augmentant ses effectifs d'inspection et en accélérant les recours légaux pour pallier les délais de la justice exécutoire ;

7. **D'ENCOURAGER** la Ville de Québec à prioriser le développement hôtelier ou d'hébergement touristique dans des secteurs externes au Vieux-Québec, notamment près de l'aéroport et à proximité des gares du tramway, conformément aux engagements pris lors de la modification de zonage proposée en octobre 2024.

Sur proposition de Mathieu Laroche-Casavant, dûment appuyée par Claudia Bennicelli, il est résolu d'adopter la **Résolution CA-CQVQ-26-09-14-01**.

Adoptée à l'unanimité

Opinion du Conseil de quartier sur le contingentement des restaurants dans le Vieux-Port :

À la majorité, le conseil de quartier du Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline parlementaire recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de modifier le projet de règlement R.C.A.1V.Q. 577 afin d'augmenter le nombre de commerces autorisés par zone plutôt que de supprimer le contingentement.

5. Propositions du Conseil de quartier

■ 5.1 Priorités du CAVQCBP dans le cadre de l'élection provinciale.

Le quartier patrimonial et ses secteurs sont uniques au monde. Ils doivent demeurer des milieux de vie dynamique, accessibles et résilients, où la qualité de vie des résidents est au cœur des décisions publiques. Voici les engagements proposés pour répondre aux défis du quartier.

Protéger le patrimoine

Bonifier le soutien aux bâtiments patrimoniaux

Augmenter substantiellement des programmes de subventions afin de mieux soutenir les propriétaires dans les travaux de prévention, d'entretien et de restauration. La protection du patrimoine ne peut reposer uniquement sur les citoyens; elle constitue une responsabilité collective.

Faire respecter les mêmes règles par tous

Modifier la législation afin que les organismes du gouvernement du Québec soient assujettis à la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) lorsqu'ils réalisent des



projets sur son territoire. Le gouvernement doit être exemplaire en matière de protection du patrimoine.

Protéger les percées visuelles du Vieux-Québec

Protéger par la loi les percées visuelles et les paysages emblématiques du Vieux-Québec doivent être protégés afin de préserver l'intégrité d'un site patrimonial reconnu par l'UNESCO.

Améliorer la qualité de vie

Mettre fin au bruit excessif des véhicules

Adopter une législation plus efficace et plus forte pour lutter contre le bruit excessif causé par les motos, les camions (*freins*) et les véhicules modifiés. Les citoyens, les commerçants et leurs clients ont droit à un environnement calme et respectueux, sans bris de jouissance.

Réduire le camionnage lourd dans le quartier

Bâtir une stratégie ambitieuse de logistique urbaine favorisant des horaires de livraison adaptés, des centres de transbordement et des véhicules plus légers afin de diminuer significativement la circulation des poids lourds.

Renforcer la sécurité routière

Modifier la Charte de la Ville de Québec afin de permettre l'installation de radars photo permanents sur les axes les plus problématiques, notamment le boulevard Champlain, les rues Wilfrid-Laurier, Grande Allée, Champlain, Honoré-Mercier, Sainte-Anne, Saint-Paul, Saint-Louis et quai Saint-André.

Construire le quartier vivant de demain

Accélérer la réalisation de logements abordables

Accélérer le financement et la réalisation de logements abordables, notamment le projet de l'ancienne école Saint-Louis-de-Gonzague, afin de maintenir une population résidente diversifiée et de préserver la vitalité du quartier.

Planifier l'avenir de l'Hôtel-Dieu avec la communauté

Rétablir un comité permanent de consultation sur l'avenir de l'Hôtel-Dieu de Québec et des services de santé afin que les décisions soient prises de façon transparente, concertée et dans l'intérêt de la population, avec la participation des deux organismes citoyens.



Renforcer la transparence en urbanisme

Abroger les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettant d'autoriser, par simple résolution, des projets d'habitation dérogeant aux règlements d'urbanisme sans suivre le processus normal de consultation publique. Les citoyens doivent pouvoir participer pleinement aux décisions qui façonnent leur milieu de vie.

Investir dans une mobilité

Maintenir la Gare du Palais comme gare centrale du TGV

Maintenir la Gare du Palais comme terminus central du futur train à grande vitesse. Cette décision est essentielle pour le dynamisme du centre-ville, l'attractivité touristique et la mobilité durable.

Poursuivre le développement du réseau structurant

Financer une deuxième phase du réseau structurant de transport collectif comprenant une station dans le Vieux-Québec intramuros et à la Gare du Palais dans le Vieux-Port. Cet investissement améliorera l'accessibilité des résidents du quartier, de l'ensemble des citoyens de Québec, des milliers de travailleurs et des quelque cinq millions de visiteurs qui fréquentent le quartier chaque année, tout en favorisant le projet de piétonnisation du Vieux-Québec intramuros et une connexion intermodale avec la Gare du Palais.

Rénover très rapidement le stationnement d'Youville

Inscrire sans délai au *Programme québécois des infrastructures (PQI)* la rénovation du stationnement D'Youville. La fermeture partielle de cet équipement entraîne des conséquences importantes sur la circulation, le transport en commun et l'accessibilité du secteur. Nous demandons également à la Société Parc-Auto du Québec (SPAQ) de corriger l'orthographe du nom en utilisant un « D » majuscule à D'Youville.

Préparer le quartier aux défis de demain

Accroître la résilience climatique

Mettre en place un programme sur la résilience climatique afin de protéger le secteur Dalhousie contre les inondations, les îlots de chaleur et autres conséquences des changements climatiques, comme les pluies diluviennes.

Reconnaître les coûts des infrastructures patrimoniales

Augmenter les contributions gouvernementales versées à la Ville de Québec pour les travaux d'infrastructures réalisés dans le Vieux-Québec, afin de tenir compte des coûts additionnels liés à la préservation d'un site patrimonial exceptionnel.



Créer des places en service de garde subventionnées pour les résidents seulement.

Créer des places en service de garde subventionnées destinées en priorité aux résidents du quartier.

Planifier dès aujourd'hui les célébrations du 425^e de la Ville de Québec en 2033.

Créer un comité préparatoire de planification, réunissant les gouvernements, la Ville de Québec, les institutions, les organismes du milieu et les deux organismes citoyens, afin de préparer les festivités du 425^e anniversaire de la fondation de Québec, en 2033. Ce comité aura pour mandat de coordonner les célébrations, de définir une vision commune et de proposer des projets porteurs qui mettront en valeur le patrimoine, l'histoire, la culture et le rayonnement de la capitale nationale, tout en laissant un héritage durable pour les générations futures.

Michel Masse, du Comité de Citoyens du Vieux-Québec, dans le cadre de la campagne électorale, planifie des rencontres avec tous les candidats. Des résumés sont ensuite publiés sur les médias sociaux du Comité de Citoyens. Le Conseil de quartier participe à ces rencontres.

Le candidat du Parti Québécois, présent à l'assemblée, a bien entendu les propositions présentées. Il félicite les administrateurs et les remercie pour leur travail et leur engagement.

Jocelyn Gilbert rappelle que le quartier compte quatre SDC qui travaillent en concertation avec le Comité de Citoyens et le Conseil de quartier afin de dégager des convergences et déterminer de grandes priorités. Des changements ont été apportés, entre autres, à la gestion des artistes de rue et de nombreuses rencontres ont eu lieu pour discuter des grands événements. Ce dossier est en constante évolution.

6. Période d'information de la conseillère municipale

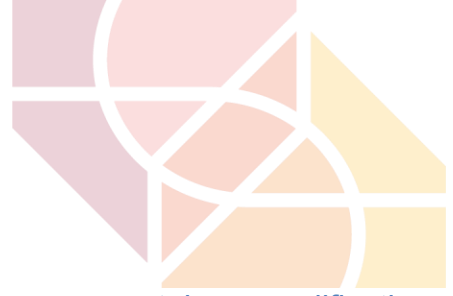
La conseillère ne souhaite pas ajouter des éléments d'information.

Elle mentionne que l'hébergement touristique commercial n'est pas possible dans le secteur de la Gare du Palais en raison de la circulation ferroviaire.

7. Période de questions et commentaires du public

- On s'interroge sur le processus de référendum.

Toutes les zones qui sont en dehors du PPU peuvent faire l'objet d'une demande de référendum. Les gens qui résident dans les zones visées peuvent en faire la demande. Il faut douze (12) personnes pour signer une requête de procédure référendaire. On invite ensuite les gens de la zone à venir signer un registre. Si un certain nombre est dépassé, la Ville organise un référendum et les gens se déplacent pour voter. Si le « oui » l'emporte, le règlement est



accepté. Il est cependant impossible de tenir un référendum pour certaines modifications comme la hauteur d'un édifice.

8. Adoption du procès-verbal de l'assemblée de juin 2026 et suivis

Sur proposition de Eymie Labbé, dûment appuyée par Gabriel Dion-Deblois, il est résolu d'adopter le procès-verbal de l'assemblée du 11 juin 2026.

Adoptée à l'unanimité

9. Correspondance et trésorerie

■ 9.1 représentations du Conseil de quartier

■ 9.2 État des dépenses et revenus

- Le solde total en date du 31 août 2026 est de 1342,92\$
 - 729,36\$ pour le volet Vision
 - 613,56\$ pour le fonctionnement
- Entrées et sorties d'argent pour août 2026
 - Frais fixes d'utilisation de 2,95\$
- Le solde total au compte en date du 30 juin 2026 était de 1478,82\$
- Entrées et sorties d'argent pour juin 2026
 - Frais de rédaction de 130,00\$
 - Ristourne de 2,71\$
 - Frais fixes d'utilisation de 2,95\$
- Le solde total au compte du 31 juillet 2026 était de 1345,87\$
- Entrées et sorties d'argent pour juillet 2026
 - Frais de rédaction de 130,00\$
 - Frais fixes d'utilisation de 2,95\$



RÉSOLUTION CA-CQVQ-26-09-14-02 : Paiement du secrétariat de soutien

Approuver le paiement des frais de rédaction du procès-verbal de la présente assemblée au montant de 130,00\$ à Mme Hélène Dion.

Sur proposition de Nadia Leclerc, dûment appuyée par Thomas Arseneault, il est résolu d'approuver le paiement du secrétariat de soutien.

Adoptée à l'unanimité

10. Divers prochain

La prochaine rencontre du Conseil de quartier se tiendra à la Colline parlementaire.

11. Fin de l'assemblée à 22h01.

Hébergement touristique commercial (Vieux-Québec) et contingentement des restaurants (Vieux-Port)

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3559

Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme aux fins de leur concordance au Plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3560

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 13003Md et 13034Md afin d'assurer sa concordance au plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 576

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 11005Mb, 11006Mb, 11007Mb, 11021Mb, 11022Mb, 11049Mb, 11057Mb, 11064Mb, 11092Mc, 11094Mc et 11100Mb, R.C.A.1V.Q. 577

Activité de participation publique

Consultation publique

Date et heure

14 septembre 2026, à 19 h

Lieu

Hôtel de ville de Québec

2 rue des Jardins, salle de réception

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
3. Rappel par l'élue des changements apportés à l'hébergement touristique depuis les dernières années;
4. Mention que la consultation publique porte simultanément sur quatre projets de règlement venant du conseil municipal et du conseil d'arrondissement;
5. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
6. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique;

7. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification est disponible sur place et en ligne;
8. Mention que seul le projet de Règlement R.C.A.1V.Q. 577 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire sont disponibles pour le public;
9. Présentation du projet de modification réglementaire par la personne-ressource;
10. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal et du conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartiers Saint-Jean-Baptiste et Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire

Description du projet et principales modifications

La consultation publique de septembre 2026 porte sur de nouvelles règles visant à mieux encadrer l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec et ses abords. Ces modifications ont pour objectif de préserver le caractère résidentiel du quartier et de maintenir un équilibre entre la fonction résidentielle et l'activité touristique.

Selon les secteurs concernés, l'implantation de nouveaux établissements d'hébergement touristique commercial pourrait être interdite, limitée ou demeurer autorisée. Ces mesures visent notamment à améliorer la qualité de vie dans le Vieux-Québec, à favoriser la création de logements et à encourager le retour de résidentes et de résidents dans le quartier.

Par ailleurs, la Ville de Québec souhaite réviser les règles qui limitent le nombre de restaurants dans le secteur du Vieux-Port. Il est notamment proposé de retirer le contingentement applicable au groupe d'usages C20 Restaurant.

Cette modification vise à renforcer le dynamisme commercial de la rue Saint-Paul en favorisant une plus grande diversité d'établissements et en soutenant l'animation du domaine public. Elle a également pour objectif d'accroître la capacité d'adaptation du Vieux-Port à l'évolution des besoins de sa clientèle et des entreprises qui y exercent leurs activités.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

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

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1099

Participation

Membre du conseil municipal

- Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants, membre du comité exécutif responsable du patrimoine, de la planification urbaine, du tourisme, et de la qualité de vie dans le Vieux-Québec

Personne-ressource de la Ville

- Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire
- Véronique Parisé, technicienne du bâtiment, Gestion du territoire
- Rose Pichette, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Relations citoyennes et de communications
- Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Relations citoyennes et de communications

Participation du public

- En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 160 personnes assistent à la rencontre (80 en salle et 80 en ligne)

Commentaires et questions du public

- **Intervention 1** : Une résidente de la rue Dalhousie se dit favorable à l'orientation visant à prioriser la vocation résidentielle dans les zones visées. Concernant le contingentement des restaurants dans le Vieux-Port, elle estime que le secteur en compte déjà un grand nombre. De plus, selon elle, l'offre de restauration est peu diversifiée. Le quartier a surtout besoin d'autres types de commerces de proximité répondant aux besoins de la population résidente.
- **Intervention 2** : Une résidente de la rue Sainte-Anne appuie l'initiative visant à favoriser le retour de résidentes et de résidents dans le Vieux-Québec. Son intervention porte sur la viabilité du quartier. Elle considère qu'il n'existe plus de période de tranquillité pour les personnes qui résident à proximité des hôtels. Les clients rentent tard en soirée, des personnes fouillent dans les poubelles durant la nuit à la recherche de canettes et, tôt le matin, les hôtels reçoivent des livraisons pour le service du déjeuner.

Afin de réduire le bruit, elle propose que les hôtels sortent leurs matières résiduelles le matin même des collectes et que les livraisons soient effectuées plus tard en matinée. Elle souhaite que le calme soit préservé entre 2 h et 9 h.

Réponse de la Ville : *Il est possible de signaler des enjeux de matières résiduelle au 311 pour que l'établissement reçoive un avertissement ou soit sensibilisé.*

- **Intervention 3 :** Un représentant des propriétaires de l'immeuble situé au 700, rue D'Youville, explique que des démarches sont en cours depuis 2024 afin de revoir la vocation de l'ancien immeuble de la Banque Royale. Il précise qu'il s'agit d'un immeuble de bureaux reconnu pour son intérêt patrimonial moderne, qui sera vacant à compter de décembre 2026.

En 2024, la possibilité de convertir l'immeuble en logements a été étudiée. Toutefois, la structure du bâtiment et sa fenestration présentent des caractéristiques particulières qui compliquent une telle transformation. Le projet résidentiel a donc été abandonné en raison de plusieurs contraintes, notamment le nombre insuffisant de cases de stationnement, la fenestration limitée pour l'aménagement des chambres, l'impossibilité d'ajouter des balcons ainsi que les obligations associées à l'usage résidentiel. Selon lui, l'ensemble de ces contraintes rend difficile la réalisation d'un projet résidentiel attrayant et viable.

Le projet envisagé consiste désormais à consacrer l'immeuble exclusivement à l'hébergement touristique. Le représentant reconnaît que la cohabitation entre les usages résidentiels et l'hébergement touristique peut être difficile, même lorsque ces usages sont répartis sur différents étages. À son avis, la formule prévoyant une répartition de 25 % de logements et de 75 % d'hébergement touristique soulève également des enjeux.

Il rappelle que l'immeuble est actuellement occupé par des bureaux et que le projet n'entraînerait la perte d'aucun logement existant. Selon lui, les résidences de tourisme répondent aux besoins des familles souhaitant séjourner dans le Vieux-Québec. Il recommande donc de maintenir l'usage C10 Établissement d'hébergement touristique général sans condition dans la zone 11116Md. Un mémoire a été déposé.

Réponse de la Ville : *Merci, nous notons votre recommandation.*

- **Intervention 4 :** Un participant en ligne estime qu'il peut être pertinent de restreindre davantage le zonage applicable à l'hébergement touristique. Il souligne toutefois que l'efficacité de telles mesures dépend de leur application. Il mentionne que certaines annonces publiées sur Airbnb semblent afficher un numéro d'enregistrement de la CITQ invalide ou ne correspondant pas à l'établissement annoncé.

Il demande comment la Ville repère les annonces non conformes et si les inspecteurs disposent d'outils technologiques permettant de croiser

automatiquement les annonces diffusées sur les plateformes d'hébergement, les numéros d'enregistrement de la CITQ et le zonage municipal, ou si ces vérifications sont réalisées manuellement. Il souhaite également savoir si la Ville envisage de mettre en place des mécanismes de détection proactive et automatisée plutôt que de s'appuyer principalement sur les plaintes.

Réponse de la Ville : *Sans entrer en détail dans les mesures d'inspection, elles sont en constante évolution, la Ville effectue des vérifications, et elle est active sur le terrain. Concernant les numéros CITQ, ces derniers sont gérés par le Revenu Québec, vous pouvez les signaler auprès d'eux.*

- **Intervention 5 :** Un participant en ligne, propriétaire d'un restaurant situé sur la rue Sous-le-Fort, pose deux questions. Il demande d'abord si le projet de règlement vise également les permis associés à l'usage C21 Débit d'alcool. Il souhaite ensuite savoir si la Ville considère cette initiative comme un projet pilote qui pourrait éventuellement être étendu à d'autres secteurs du Vieux-Québec.

Réponse de la Ville : *L'usage C21 Débit d'alcool correspond aux bars. Bien que ces établissements fassent également l'objet d'un contingentement, le présent projet de règlement ne prévoit aucune modification à leur égard. En ce qui concerne le contingentement des restaurants, les changements proposés se limitent actuellement au secteur du Vieux-Port. La Ville n'a pas l'intention, pour le moment, de modifier les autres contingents en vigueur. Advenant une telle démarche, de nouvelles consultations publiques seraient tenues.*

- **Intervention 6 :** Un participant en ligne souligne que la limite de 90 nuitées par année pour la location à court terme dans une résidence principale visait initialement à protéger l'offre de logements. Selon lui, cette règle contribue aujourd'hui à une hausse importante des tarifs de location touristique à Québec. Il estime qu'un hôte peut désormais rentabiliser son logement en 90 nuitées estivales autant qu'avec une location résidentielle à l'année.

Il considère que cette situation entraîne deux conséquences. D'une part, elle rend la ville moins accessible aux touristes disposant d'un budget moyen. D'autre part, elle pourrait inciter certains propriétaires à laisser leur logement vacant pendant une grande partie de l'année plutôt que de le louer à long terme, malgré le contexte de pénurie de logements. Il demande si le conseil municipal évalue les effets de cette règle sur la vacance résidentielle hors saison et quelles mesures la Ville pourrait mettre en place afin d'éviter que des logements demeurent volontairement inoccupés pendant le reste de l'année.

Réponse de la Ville : *La Ville précise que cette question concerne l'hébergement touristique collaboratif. Elle rappelle que ce type d'hébergement doit être exploité dans la résidence principale de la personne qui l'offre. Par conséquent, le logement ne devrait pas demeurer vacant durant le reste de l'année puisque le propriétaire ou l'occupant est tenu d'y résider.*

La Ville indique également qu'un certificat d'autorisation est requis et que le lieu d'hébergement touristique collaboratif doit correspondre à la résidence principale déclarée auprès de Revenu Québec. Lorsqu'un logement semble inoccupé alors qu'il est exploité à des fins d'hébergement touristique collaboratif, la situation peut être signalée aux autorités compétentes.

La Ville ajoute que l'interdiction de l'hébergement touristique collaboratif dans une zone donnée nécessiterait une modification réglementaire ainsi que la tenue des consultations publiques requises. Enfin, elle rappelle que son objectif est de maintenir un équilibre entre la fonction résidentielle et l'hébergement touristique à l'échelle de l'ensemble du territoire municipal.

- **Intervention 7 :** Une résidente de la rue Saint-Paul déplore l'espace accordé aux terrasses de restaurants sur les rues Saint-Paul et Saint-Jean depuis la pandémie de COVID-19. Selon elle, les piétons doivent souvent se faufiler entre les clients et le personnel de service. Elle estime que la rue Saint-Paul compte déjà suffisamment de restaurants et que le Vieux-Port a davantage besoin de commerces de proximité répondant aux besoins de la population résidente.

Elle souligne également les nuisances sonores associées aux différentes activités qui se déroulent dans le secteur, notamment celles liées aux restaurants, à l'animation près de la piscine, aux spectacles et aux feux d'artifice. À son avis, le Vieux-Québec accueille une concentration importante d'activités et d'événements par rapport aux autres secteurs de la ville.

Réponse de la Ville : *Premièrement, aucune modification au contingentement des restaurants n'est prévue sur la rue Saint-Jean dans le cadre du présent projet. Deuxièmement, les mesures proposées pour valoriser la fonction résidentielle visent également à favoriser une plus grande diversification de l'offre commerciale dans le Vieux-Québec. La Ville travaille notamment à encourager le retour de commerces de proximité dans le secteur, dont un projet d'épicerie à l'intersection de la rue Saint-Jean et de la côte du Palais.*

- **Intervention 8 :** Un résident du faubourg Saint-Jean-Baptiste, membre d'une coopérative d'habitation, salue les mesures visant à favoriser la fonction résidentielle dans le secteur. Il indique que sa coopérative a dû adopter une politique encadrant la sous-location. Selon lui, l'hébergement touristique à court terme génère de nombreux va-et-vient, entraîne des problématiques liées à la gestion des matières résiduelles et contribue à la hausse des loyers. Il demande pourquoi la Ville souhaite permettre l'hébergement touristique à la place D'Youville et derrière l'immeuble de Radio-Canada alors qu'elle pourrait l'interdire.

Réponse de la Ville : *Il est proposé que la zone 11003Md, située derrière l'immeuble de Radio-Canada, conserve l'usage C10 Établissement d'hébergement touristique général, puisque l'immeuble a été conçu à cette fin. Actuellement, celui-ci accueille à la fois des logements et des activités d'hébergement touristique commercial.*

C'est pourquoi cet usage serait maintenu pour cet immeuble, alors qu'il serait retiré des autres immeubles situés du même côté du boulevard Honoré-Mercier.

- **Intervention 9** : Un participant en ligne, propriétaire d'un restaurant sur la rue Saint-Pierre, explique qu'il a choisi d'y établir son commerce en 2016 en raison du caractère distinctif de la rue et de l'existence du contingentement. Bien qu'il ne se dise pas préoccupé par la concurrence, il craint que le retrait du contingentement entraîne une augmentation importante du nombre de restaurants et de bars, transformant ainsi le secteur à l'image de la Grande Allée. Selon lui, la rue Saint-Pierre et le Vieux-Port risqueraient alors de perdre une partie de leur caractère. Il estime que le contingentement avait été mis en place pour de bonnes raisons.

***Réponse de la Ville** : La Ville précise que, avec ou sans contingentement, elle ne peut pas encadrer le type de restaurant qui s'établit dans un secteur donné. Elle rappelle que le contingentement a été instauré dans les années 1990. Depuis une dizaine d'années, cette mesure a toutefois été retirée dans plusieurs secteurs, notamment sur certaines portions des quartiers Saint-Jean-Baptiste et Saint-Roch, ainsi que sur les avenues Maguire et Saint-Joseph.*

- **Intervention 10** : Un propriétaire de résidences de tourisme commercial dans le quartier Saint-Roch et président de la nouvelle association des résidences de tourisme de Québec se dit généralement favorable aux orientations de la Ville de Québec en matière d'hébergement touristique et de protection des milieux résidentiels.

Il souligne que les deux immeubles dont il est copropriétaire sont de construction récente et situés sur le boulevard Charest, à proximité de Lauberivière, dans un secteur qu'il juge moins attrayant pour l'habitation résidentielle. Selon lui, sans l'offre de 160 résidences de tourisme que comptent ces deux immeubles, une partie de la demande se reporterait vers l'hébergement touristique illégal, ce qui pourrait entraîner le retrait de logements du marché résidentiel.

Il insiste également sur le fait que ces 160 résidences de tourisme sont assujetties à la taxation commerciale, laquelle constitue, selon lui, un facteur dissuasif. Il ajoute que la formule de copropriété touristique permet de mettre en place des règles internes visant à limiter les nuisances.

Il mentionne également que la présente consultation suscite des inquiétudes chez les propriétaires et copropriétaires concernés, puisqu'il n'était pas clair pour eux si les changements proposés s'appliquaient également au quartier Saint-Roch. Selon lui, les propriétaires et copropriétaires de résidences de tourisme souhaitent bénéficier d'une plus grande prévisibilité quant à l'encadrement réglementaire.

Enfin, il suggère de cibler, par le zonage, certains immeubles non résidentiels pouvant être revalorisés à des fins d'hébergement touristique, notamment selon la formule de la copropriété touristique. Il indique qu'il prévoit déposer deux mémoires dans le cadre de la consultation écrite.

- **Intervention 11** : Un résident du Vieux-Québec affirme qu'il ne souhaite pas voir le quartier se « disneyifier » et souligne l'importance d'augmenter la population résidente. Selon lui, le Vieux-Québec est un joyau qui ne doit pas devenir une coquille vide. Il estime que les changements proposés sont cohérents avec cet objectif.

Il rappelle que le Vieux-Québec comptait 7 241 résidents intramuros en 1941, comparativement à environ 2 300 en 2021. Il s'interroge sur les raisons de cette diminution. Comme le cadre bâti est essentiellement complété, il considère qu'un changement de vocation de certains immeubles sera nécessaire pour accroître la population résidente.

Réponse de la Ville : *La Ville convient qu'il existe peu de terrains vacants dans le quartier pouvant accueillir de nouveaux projets résidentiels. Elle rappelle avoir acquis plusieurs immeubles au cours des dernières années dans le but de favoriser le retour de résidentes et de résidents dans le Vieux-Québec, notamment l'ancienne école Saint-Louis-de-Gonzague et l'îlot Saint-Vincent-de-Paul.*

- **Intervention 12** : Un participant en ligne remercie la Ville pour la démarche entreprise et se réjouit de la proposition visant à retirer le contingentement des restaurants. Il explique qu'à titre d'entrepreneur, il souhaite offrir un concept alimentaire différent, comprenant notamment des crèmes glacées, des sandwiches au fromage grillé, des desserts glacés et des chocolats chauds. Selon lui, le contingentement actuel l'empêche d'aménager des places assises pour sa clientèle, alors que son établissement s'apparente davantage à une crèmerie qu'à un restaurant.
- **Intervention 13** : Synthèse des commentaires et questions reçus en ligne. Trois personnes se disent préoccupées par les répercussions possibles de la levée du contingentement des restaurants sur le stationnement, la circulation ainsi que les nuisances associées aux événements tenus dans le secteur.

Réponse de la Ville : *Aucun professionnel du transport n'est présent à la séance pour répondre à cette question.*

- **Intervention 14** : Richard Samson, directeur de la SDC du Vieux-Port, rappelle les défis que présentent certains bâtiments patrimoniaux du secteur pour l'implantation d'activités commerciales. Il mentionne l'arrivée prochaine de deux établissements hôteliers dans le cadre de projets conformes à la réglementation. Selon lui, ces bâtiments vacants n'étaient pas viables financièrement à des fins résidentielles et auraient continué à se détériorer sans projet de requalification.

Il souhaite également rassurer les résidentes et les résidents quant à l'éventuelle arrivée de grandes chaînes de restauration rapide. À son avis, ce type d'établissement présente peu d'intérêt pour le Vieux-Port, puisqu'il repose généralement sur un modèle axé sur le service à l'auto.

Il ajoute que l'ouverture d'un restaurant nécessite des investissements importants et que plusieurs des locaux actuellement vacants ne se prêtent pas facilement à cet usage. Il doute donc qu'une levée du contingentement entraîne une surenchère ou une offre excessive de restaurants dans le secteur. Selon lui, l'assouplissement proposé permettrait plutôt à des restaurateurs déjà établis et prospères de prendre de l'expansion.

Il conclut en soulignant la diversité de l'offre de restauration dans le Vieux-Port ainsi que les distinctions obtenues par plusieurs établissements du secteur. La SDC du Vieux-Port se dit donc favorable à la levée du contingentement, tout en prenant acte des préoccupations exprimées concernant le bruit, la circulation et les terrasses.

- **Intervention 15** : Un résident de la rue Saint-Paul, président d'un syndicat de copropriété situé dans la zone 11006Mb, indique que, dans son immeuble, cinq des sept locaux commerciaux sont maintenant occupés par des établissements d'hébergement touristique. Il soulève des enjeux de cohabitation avec cet usage, alors que l'hébergement touristique avait déjà été interdit dans les unités résidentielles des étages supérieurs.

Il estime qu'il est injuste que sa copropriété doive composer avec l'implantation d'établissements d'hébergement touristique en raison de la vocation commerciale de l'immeuble, alors que les copropriétaires avaient choisi d'interdire cet usage dans les parties résidentielles. Il ajoute que les règlements de copropriété sont difficiles à modifier puisqu'une majorité qualifiée est généralement requise.

Il souhaite obtenir un soutien à cet égard et rappelle que le va-et-vient constant de touristes affecte la qualité de vie des résidentes et des résidents de l'immeuble. Il s'interroge également sur la possibilité de continger davantage l'hébergement touristique commercial. Enfin, il est d'avis que la rue Saint-Paul compte déjà un nombre suffisant de restaurants.

Réponse de la Ville : La Ville prend note de la recommandation visant à retirer l'usage d'hébergement touristique commercial de la zone 11006Mb.

- **Intervention 16** : Michel Masse, représentant du comité citoyen du Vieux-Québec, indique que son organisme est favorable aux modifications proposées concernant l'hébergement touristique commercial, à l'exception des deux zones de la place D'Youville où une proportion de 25 % d'hébergement touristique serait autorisée.

Selon lui, l'hébergement touristique devrait être complètement retiré de ces deux zones afin de prioriser la réalisation de projets résidentiels et ainsi favoriser l'arrivée de nouveaux résidents dans le quartier. Il souligne que ces immeubles ne sont pas

les seuls bâtiments de bureaux susceptibles d'être reconvertis et qu'il n'est pas souhaitable que leur requalification se traduise uniquement par la création de nouveaux établissements d'hébergement touristique.

Il rappelle également qu'un projet résidentiel est évoqué depuis plusieurs années pour ce secteur. À son avis, il ne faudrait donc pas permettre une proportion de 25 % d'hébergement touristique dans ces zones.

En ce qui concerne le contingentement des restaurants, il se dit surpris de la proposition de le retirer, rappelant que des restaurateurs s'étaient auparavant opposés au volet restauration du projet du QG sur la rue Saint-Jean. Il estime également qu'il ne faudrait pas que la rue Saint-Paul évolue de façon similaire à la rue Saint-Jean en favorisant une concentration de commerces de même nature. Selon lui, il existe probablement des mécanismes permettant de répondre à des situations particulières, comme l'agrandissement d'un restaurant existant, sans pour autant abolir complètement le contingentement.

Réponse de la Ville : *La Ville précise que le contingentement est une mesure complexe à administrer. Une liste d'attente est actuellement en vigueur, de sorte qu'il pourrait être délicat ou inéquitable d'autoriser l'agrandissement d'un restaurant existant alors que d'autres projets conformes sont déjà en attente d'une autorisation.*

- **Intervention 17 :** Un participant en ligne demande si, au-delà du ciblage de certaines zones où l'hébergement touristique serait restreint ou retiré, la Ville dispose d'une évaluation du potentiel de développement résidentiel permanent de ces secteurs. Il souhaite également connaître les critères ayant servi à délimiter les zones visées.

Selon lui, les enjeux liés à l'hébergement touristique dans le secteur découlent davantage de la concentration de l'offre entre les mains de quelques grands groupes ou promoteurs que de la location accessoire effectuée par des résidents de façon occasionnelle.

Par ailleurs, il souligne que le secteur de la restauration évolue dans un contexte de marges bénéficiaires restreintes. Il s'interroge sur la pertinence de favoriser cet usage plutôt que d'encourager une plus grande mixité et complémentarité commerciales, tout en réduisant le fardeau fiscal qui se répercute sur les loyers et qui, selon lui, peut limiter, voire empêcher, l'émergence de nouveaux commerces.

Réponse de la Ville : *La Ville indique que le premier critère utilisé a été l'identification des zones présentant un potentiel de redéveloppement résidentiel, notamment les secteurs comprenant des stationnements, des immeubles de bureaux ou des bâtiments vacants. L'objectif était d'y privilégier l'implantation de nouveaux logements.*

Le deuxième critère consistait à éviter de rendre dérogatoires les établissements d'hébergement touristique déjà en activité. C'est pourquoi certaines limites de zones ont été ajustées afin de permettre à ces établissements de poursuivre leurs activités de plein droit.

Enfin, la situation particulière du secteur de la place D'Youville a constitué un troisième critère d'analyse. La Ville souhaitait y maintenir une certaine mixité des usages en raison de l'attractivité du secteur et de son accessibilité.

- **Intervention 18** : Un participant en ligne indique être en accord avec les propos du propriétaire du Matto. Selon lui, plutôt que d'augmenter le nombre de restaurants sur la rue concernée, il serait préférable de favoriser leur implantation à proximité du fleuve, notamment dans les secteurs de l'Oasis, de l'Espace 400e, du Musée de la civilisation, de la Gare du Palais et de l'Agora.
- **Intervention 19** : Une participante en ligne se prononce en faveur du maintien du contingentement des restaurants. Elle souligne l'importance de préserver et de développer les commerces de proximité afin d'attirer davantage de résidentes et de résidents dans le quartier.

Propriétaire d'un gîte situé dans un immeuble patrimonial de la rue Sainte-Ursule, elle mentionne que la limite actuelle de trois chambres restreint la rentabilité de son établissement. Elle demande pourquoi il ne serait pas possible d'autoriser jusqu'à cinq chambres afin de soutenir les propriétaires occupants de gîtes qui assurent l'entretien et la mise en valeur de bâtiments patrimoniaux.

Réponse de la Ville : La Ville indique que, dans le cadre de la démarche financée par la subvention reçue pour l'encadrement de l'hébergement touristique, une réflexion est également en cours concernant les gîtes et les établissements de type bed and breakfast.

- **Intervention 20** : Un résident du secteur de la rue Garneau estime que la principale problématique du quartier est liée aux établissements de type Airbnb ainsi qu'aux matières résiduelles laissées dans les rues de façon récurrente. Selon lui, cette situation nuit à la qualité de vie du secteur. Il mentionne que certains immeubles de cinq logements comptent deux unités exploitées à des fins d'hébergement touristique, tandis que les autres logements demeurent vacants. Il affirme qu'une cinquantaine d'établissements de type Airbnb sont présents dans ce secteur, bien que l'usage C10 Établissement d'hébergement touristique général n'y soit pas autorisé. Il souhaite obtenir des explications à ce sujet.

Réponse de la Ville : La Ville indique que les inspecteurs responsables de la gestion du territoire et ceux chargés de la gestion des matières résiduelles collaborent dans ce secteur. Elle précise que l'hébergement touristique commercial n'y est pas autorisé. Toutefois, l'hébergement touristique collaboratif peut y être exercé jusqu'à 90 jours par année, conformément à la réglementation en vigueur. Ces logements doivent également constituer la résidence principale de leur occupant pour le reste de l'année.

- **Intervention 21** : Un copropriétaire du Syndicat de copropriété des Glacis souligne les enjeux liés au stationnement dans le secteur. Il mentionne également que les nombreux événements qui s'y déroulent ont des répercussions sur la mobilité. Selon lui, les débarcadères sont déjà fortement sollicités et le stationnement de la place D'Youville offre de moins en moins de cases disponibles.
Il exprime des préoccupations quant à un possible engorgement du secteur advenant la réalisation des projets de redéveloppement envisagés, qu'ils soient à vocation résidentielle ou destinés à l'hébergement touristique commercial.
- **Intervention 22** : Un participant en ligne souhaite connaître la méthodologie ayant mené à l'adoption du moratoire. Il demande quels critères, données et analyses ont été utilisés pour soutenir cette démarche et comment la Ville est parvenue aux conclusions présentées.

Réponse de la Ville : La Ville précise que le moratoire s'applique à l'ensemble des zones du Vieux-Québec et de Saint-Jean-Baptiste où l'usage était autorisé, et ce, pendant la durée de la réflexion en cours. Elle indique également qu'un exercice similaire a déjà été réalisé dans d'autres secteurs de la ville.

Nombre d'interventions

22 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Gestion du territoire, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, au conseil municipal, et au conseil de l'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

21 septembre 2026

Réalisé par

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Relations citoyennes et de communications

Hébergement touristique commercial (Vieux-Québec) et contingentement des restaurants (Vieux-Port)

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3559

Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme aux fins de leur concordance au Plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.V.Q. 3560

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 13003Md et 13034Md afin d'assurer sa concordance au plan particulier d'urbanisme pour la colline Parlementaire, R.C.A.1V.Q. 576

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 11005Mb, 11006Mb, 11007Mb, 11021Mb, 11022Mb, 11049Mb, 11057Mb, 11064Mb, 11092Mc, 11094Mc et 11100Mb, R.C.A.1V.Q. 577

Activité de participation publique



Opinion du conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire

Date et heure

14 septembre 2026, à 19 h

Lieu

Hôtel de ville de Québec

2 rue des Jardins, salle de réception

Déroulement de l'activité

1. Consultation publique en fonction de la LAU (autre document);
2. Questions et commentaire des administrateurs du conseil de quartier;
3. Vote des administrateurs du conseil de quartier sur deux thèmes :
 - Hébergement touristique commercial
 - Contingentement des restaurants dans le Vieux-Port.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal et du conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire

Description du projet et principales modifications

La consultation publique de septembre 2026 porte sur de nouvelles règles visant à mieux encadrer l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec et ses environs. Ces changements ont pour objectif de préserver le caractère résidentiel du quartier et de maintenir un équilibre avec l'activité touristique.

Selon les secteurs, l'implantation de nouveaux établissements d'hébergement touristique commercial pourrait être interdite, limitée ou continuer d'être autorisée. Ces mesures visent notamment à améliorer la qualité de vie dans le Vieux-Québec, à soutenir la création de logements et à favoriser le retour de personnes résidant dans le quartier.

Par ailleurs, la Ville de Québec souhaite réviser les règles limitant le nombre de restaurants dans le secteur du Vieux-Port. Il est notamment proposé de retirer le contingentement applicable au groupe d'usages C20 Restaurant.

Cette modification vise à renforcer le dynamisme commercial de la rue Saint-Paul en favorisant une plus grande diversité d'établissements et en soutenant l'animation du domaine public. Elle permettrait également d'accroître la capacité d'adaptation du Vieux-Port aux besoins évolutifs de sa clientèle et des entreprises qui y exercent leurs activités.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

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

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1099

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Thomas Arsenault
- Claudia Bennicelli
- Farrah Bérubé, vice-présidente
- Gabriel Dion-Deblois
- Jocelyn Gilbert, président
- Eymie Labbé

- Mathieu Laroche Casavant, secrétaire
- Marie-Laure Le Duff
- Nadia Leclerc, trésorière

Membre du conseil municipal

- Mélissa Coulombe-Leduc, conseillère municipale du district du Cap-aux-Diamants, membre du comité exécutif responsable du patrimoine, de la planification urbaine, du tourisme, et de la qualité de vie dans le Vieux-Québec

Personne-ressource de la Ville

- Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire
- Véronique Parisé, technicienne du bâtiment, Gestion du territoire
- Rose Pichette, conseillère en urbanisme, Planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Relations citoyennes et de communications
- Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Relations citoyennes et de communications

Participation du public

- En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 160 personnes assistent à la rencontre (80 en salle et 80 en ligne)
-

Résolution du conseil de quartier pour l'hébergement touristique commercial

ATTENDU QUE l'administration municipale de la Ville de Québec affiche la volonté politique ferme de freiner la prolifération de l'hébergement touristique commercial afin de favoriser l'arrivée de 500 nouveaux résidents permanents dans le Vieux-Québec;

ATTENDU QUE le quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire traverse une crise démographique, marquée par une baisse constante de sa population, menaçant la survie même du tissu social;

ATTENDU QUE la Ville de Québec a mis en place, en 2026, un moratoire strict sur les nouveaux permis d'hébergement touristique commercial de type Airbnb dans le quartier historique afin de protéger le droit au logement et de freiner la spéculation immobilière;

ATTENDU QUE la Ville a démontré une volonté claire et déployé des efforts notables depuis 2024, notamment par l'élimination de certains secteurs de la zone C10, et qu'elle poursuit toujours des actions en ce sens; il demeure toutefois impératif qu'elle maintienne et intensifie ces efforts;

ATTENDU QUE la proposition actuelle de la Ville visant à autoriser un quota de 25 % d'hébergement touristique commercial dans le projet de reconversion des tours de la place D'Youville va à l'encontre des objectifs de repeuplement et risque d'ouvrir la voie à une occupation entièrement touristique, sous diverses formes et difficile à contrôler;

ATTENDU QUE les autorités de la Ville ont, à plus d'une reprise, rassuré les citoyens préoccupés par la transformation des tours à bureaux de la place D'Youville en s'engageant formellement à ce qu'aucun usage d'hébergement touristique ne soit autorisé dans ces projets;

ATTENDU QUE la Ville de Québec éprouve des difficultés à contrôler et à endiguer l'hébergement de type Airbnb illégal sur son territoire, notamment en raison des délais administratifs et judiciaires requis pour faire respecter sa réglementation;

ATTENDU QUE l'offre actuelle d'hébergement touristique dans le secteur est largement suffisante lorsque l'on tient compte de l'ensemble des hôtels, auberges, gîtes (B&B), chambres d'hôtes et locations de type Airbnb, qu'elles soient légales ou non;

ATTENDU QUE l'atteinte d'un objectif de 100 % résidentiel nécessite une mobilisation maximale de toutes les ressources disponibles et que la Ville doit, à cette fin, utiliser pleinement les leviers politiques, réglementaires et financiers ainsi que les programmes accessibles aux échelles municipale, provinciale et fédérale;

ATTENDU QUE les résidents du secteur sont privés de la possibilité de demander l'approbation référendaire de ces modifications en raison du Programme particulier d'urbanisme de la colline Parlementaire, qui inclut le secteur de la place D'Youville;

ATTENDU QUE la modification de zonage proposée en octobre 2024 prévoyait des orientations claires visant à diriger le développement hôtelier et l'hébergement touristique vers des secteurs stratégiques situés à l'extérieur du Vieux-Québec historique, notamment la périphérie de l'aéroport et les axes desservis par le tramway, plutôt que d'accroître la pression sur le secteur historique.

IL EST RÉSOLU :

1. **DE REJETER FERMEMENT** la proposition de règlement de la Ville de Québec visant à autoriser une proportion de 25 % d'hébergement touristique commercial dans les projets de la place D'Youville;
2. **D'EXIGER** de l'administration municipale qu'elle fixe à 0 % la proportion d'hébergement touristique commercial pour l'ensemble des projets, conformément aux engagements verbaux pris par les élus auprès des citoyens;
3. **DE RECOMMANDER** que les 25 % d'espaces visés soient entièrement convertis en logements abordables, familiaux ou étudiants afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de repeuplement du quartier, ou qu'ils soient réservés à des bureaux et à des services professionnels légers (cliniques, espaces de cotravail, services de proximité) favorisant une activité économique permanente dans le secteur;
4. **DE SALUER** les démarches entreprises par la Ville depuis 2024 en vue de réduire la zone C10, tout en lui demandant formellement de poursuivre et de maintenir ces efforts à court, à moyen et à long terme;
5. **D'ENJOINDRE** la Ville de Québec à déployer pleinement tous les leviers et programmes accessibles aux échelles municipale, provinciale et fédérale afin de favoriser la réalisation d'un projet à vocation entièrement résidentielle sur ce site;
6. **DE PRENDRE ACTE** de la saturation de l'offre d'hébergement touristique dans le secteur, y compris l'offre hôtelière ainsi que les établissements de type Airbnb, qu'ils soient légaux ou illégaux, et d'enjoindre la Ville à renforcer les mécanismes de contrôle et d'application de la réglementation en accélérant les recours appropriés lorsque cela est possible;
7. **D'ENCOURAGER** la Ville de Québec à orienter prioritairement le développement hôtelier et l'hébergement touristique vers des secteurs situés à l'extérieur du quartier, notamment à proximité de l'aéroport et des axes desservis par le tramway, conformément aux orientations présentées dans le cadre de la modification de zonage proposée en octobre 2024.

Recommandation du conseil de quartier pour l'hébergement touristique commercial dans le Vieux-Québec

À la majorité, le conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire recommande au conseil municipal et au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de modifier les projets de règlement R.V.Q. 3559 et R.V.Q. 3560 en retirant l'usage C10 Hébergement touristique des zones 11104Md et 11116Md, plutôt qu'en y autorisant la proportion de 25 % proposée. Le conseil de quartier recommande par ailleurs l'ensemble des autres modifications proposées en matière d'hébergement touristique.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver les projets de modifications à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver les projets de modifications à la réglementation d'urbanisme
C.	8	Autre demande Retirer l'usage C10 Hébergement touristique des zones 11104Md et 11116Md (plutôt que le 25% proposé)
D.	1	Autre demande Retirer l'usage C10 Hébergement touristique de l'ensemble des zones où il est autorisé pour que tu les établissements légaux poursuivent leurs activités sous droits acquis.
Abstention	0	
TOTAL	9	

Recommandation du conseil de quartier pour le contingentement des restaurants dans le Vieux-Port

À la majorité, le conseil de quartier du Vieux-Québec–Cap-Blanc–Colline parlementaire recommande au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou de modifier le projet de règlement R.C.A.1V.Q. 577 afin d'augmenter le nombre de commerces autorisés par zone plutôt que de supprimer le contingentement.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver les projets de modifications à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver les projets de modifications à la réglementation d'urbanisme
C.	9	Autre demande Revoir à la hausse le nombre de commerces autorisé par zone plutôt que de retirer le contingentement
Abstention	0	
TOTAL	9	

Commentaires et questions des administrateurs du conseil de quartier

- **Intervention 1** : Une administratrice demande au promoteur du projet de la Banque Royale de la place D'Youville pourquoi il ne considère pas les suites comme des logements résidentiels. Elle cite en exemple des immeubles de New York qui ne disposent pas de balcons. Elle se désole qu'au nom de la rentabilité, on en vienne à convertir tous les immeubles en établissements d'hébergement touristique.

Réponse du promoteur : Il indique avoir déjà réalisé des projets de conversion résidentielle d'immeubles de bureaux ou d'entrepôts. La configuration de certains bâtiments le permet, comme ce fut le cas de l'ancien immeuble de la CNESST, mais celui de la place D'Youville présente des contraintes liées à sa fenestration et à sa valeur patrimoniale. Il pourrait y aménager de grands logements de type 3½, mais estime qu'ils seraient difficiles à louer en raison de leur coût élevé. L'hébergement touristique soulève moins d'enjeux en matière d'aménagement, notamment en ce qui concerne les chambres à éclairage indirect. Le projet hôtelier

exerce également moins de pression sur le stationnement du voisinage, puisqu'il prévoit 40 cases pour 113 unités. De plus, le financement de projets résidentiels peut être plus complexe lorsque le nombre de cases de stationnement est insuffisant. Il rappelle enfin que le projet permet de préserver des éléments architecturaux de grande qualité.

- **Intervention 2 :** Une administratrice demande si la Ville dispose d'indicateurs relatifs au surtourisme. Elle suggère notamment le ratio entre le nombre de résidents et le nombre d'unités d'hébergement touristique.

Réponse de la Ville : *La Ville ne dispose pas d'un indicateur chiffré unique, mais elle assure un suivi de ces différentes données. Québec siège au conseil d'administration de l'Organisation des villes du patrimoine mondial, ce qui lui permet de se comparer à d'autres villes patrimoniales. Selon la Ville, Québec ne figure pas parmi les cas les plus problématiques. Elle s'inspire toutefois des mesures mises en place ailleurs afin de favoriser la présence résidentielle à l'intérieur des fortifications, la mobilité durable et les commerces de proximité. La Ville rappelle également qu'il s'agit de la deuxième intervention visant à réduire le nombre de zones où l'hébergement touristique est autorisé dans le quartier.*

- **Intervention 3 :** Une administratrice témoigne des difficultés rencontrées par les jeunes familles qui souhaitent se loger dans le quartier. Les logements disponibles sont peu nombreux, très coûteux et rarement adaptés aux besoins des familles. L'offre se compose principalement de lofts.
- **Intervention 4 :** Une administratrice se demande s'il serait possible d'augmenter le nombre de restaurants autorisés dans les zones contingentées ou de permettre l'agrandissement des établissements existants plutôt que de supprimer le contingentement. Elle craint une multiplication excessive des restaurants alors que le secteur en compte déjà un grand nombre.
- **Intervention 5 :** Un administrateur demande si la Ville pourrait retirer l'usage C10 Hébergement touristique de l'ensemble du quartier. Il souhaite également savoir pourquoi certaines zones, notamment celles du palais de justice et de la SAAQ, conservent cet usage.

Réponse de la Ville : *Si l'usage C10 était retiré de toutes les zones, les établissements existants bénéficieraient de droits acquis, mais ne pourraient plus être agrandis. Une telle mesure aurait pour effet de geler entièrement le développement de cette activité dans le quartier. La Ville indique rechercher un équilibre entre les vocations touristique et résidentielle. Elle souligne que la demande pour l'hébergement touristique demeure importante et que, si elle n'est pas satisfaite légalement, elle risque de se déplacer vers l'illégalité, avec des impacts potentiellement plus importants sur les milieux de vie. Quant à la zone de la SAAQ, la Ville invite à se demander si un usage résidentiel y est réellement souhaitable et réalisable.*

Réaction de l'administrateur : Il conclut que cette approche vise donc à éviter un surcroît de travail administratif.

Réponse de la Ville : *La Ville répond que ce n'est pas le cas et rappelle que le contrôle de l'hébergement touristique illégal demeure particulièrement complexe. Elle ajoute que rien ne l'empêche d'exclure d'autres zones à l'avenir. Elle précise enfin qu'à la suite des modifications récentes, il reste très peu d'endroits dans le quartier où de nouveaux projets d'hébergement touristique peuvent être réalisés.*

- **Intervention 6 :** Le président résume, dans ses propres mots, les préoccupations régulièrement soulevées au conseil de quartier ainsi que les principaux éléments de la résolution lue par Marie-Laure Le Duff, proposée par Mathieu Laroche Casavant et appuyée par Claudia Bennicelli. La résolution a été adoptée à l'unanimité et figure au début du présent rapport.
[Le conseil de quartier demande la tenue d'un huis clos avant de procéder au vote.]

Nombre d'interventions

6 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Gestion du territoire, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou, au conseil municipal, et au conseil de l'arrondissement de La Cité-Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

29 septembre 2026

Réalisé par

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Relations citoyennes et de communications