

Stratégie de développement et de gestion des établissements d'hébergement touristique du Vieux-Québec



Division de la Gestion du territoire - Juillet 2008

Plan de la présentation

Mise en contexte

- Portrait de l'hôtellerie dans le Vieux-Québec
- Problématiques
- Impacts

Plan d'actions

- Actions Ville
- Actions avec partenaires
- Actions à long terme



Quartier Vieux-Québec

- Limites de l'arrondissement historique (excluant la Colline Parlementaire)
- Attrait touristique principal de la région
- 53 % (environ 2.8 millions en 2004) et 63% (en 2007) des visiteurs de la région de Québec ont visité le Vieux-Québec
- Taux d'occupation performant : 60 % moyenne annuelle
- 2 668 unités d'hébergement touristique : 2 347 unités hôtelières ; 36 unités en B&B ; 285 unités en auberge de jeunesse

Résidence de tourisme

- Nouvelle tendance en matière d'hébergement touristique
- Définition : Location à une clientèle de passage sur des périodes très courtes (-31 jours) d'un appartement ou d'une maison meublée(e) et équipée(e) de manière à permettre aux occupants de préparer leur repas
- Cette pratique est associée à l'hôtellerie et selon les règlements d'urbanisme de la Ville de Québec elle est illégale dans les zones où l'hôtellerie est interdite ; cette pratique requiert également un permis municipal

Problématiques

- Diversité des pratiques :
 - propriétaire résidentiel louant sa maison ou son appartement à une clientèle de passage pour moins de 31 jours ;
 - propriétaire résidentiel qui loue par l'intermédiaire d'un courtier ;
 - propriétaire d'un hôtel qui opère dans un bâtiment résidentiel en complémentarité de son hôtel ;
 - propriétaire d'un couette et café qui loue plus de chambres que le maximum autorisé ;
 - propriétaire d'un couette et café qui n'occupe pas le bâtiment.

Problématiques

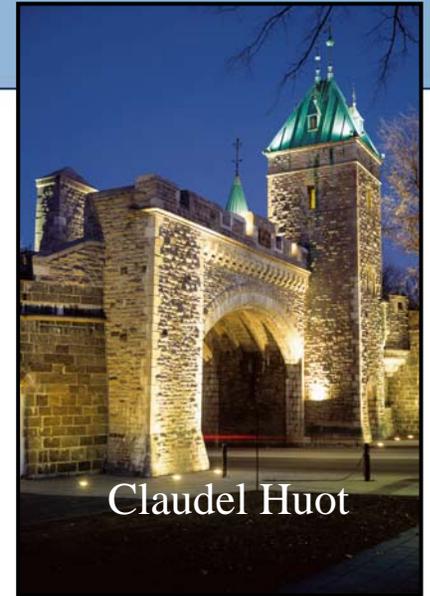


- Marché lucratif pour les courtiers et les propriétaires résidentiels
- Arrimage entre deux réglementations : municipale (gère la localisation des usages) et provinciale (assure les normes de qualité)
- Suivi des dossiers : inventaire long ; poursuites longues et coûteuses ; amendes minimales
- Constat : 50% des établissements d'hébergement touristique sont non conformes à la réglementation municipale

Impacts

- Pénurie de logements: Résidants
- Normes de qualité: Touristes
Résidants
- Iniquité (taxation): Hôteliers (3.5416 %)
Citoyens (1.3494 %)
- Perte financière: Service de l'évaluation
Office du tourisme
Fédéral
Provincial
Hôteliers (concurrence)

- Comité de travail (2004)
- Documents et études
- Inspections et avis aux contrevenants
- Plan directeur de quartier : stratégie de développement et de gestion des établissements hôteliers



1. **Actualiser la réglementation**
2. **Actualiser le comité interne**
 - Division de la gestion du territoire (La Cité)
 - Office du tourisme de Québec
 - Service aménagement du territoire
 - Service des affaires juridiques
 - Service de l'évaluation
 - Service du développement économique
3. **Poursuivre les constats et les poursuites et revoir le montant des amendes**

Actions avec partenaires

4 . Développer des partenariats avec les différents paliers gouvernementaux et agences

- Ministère du revenu du Québec
(*Bureau de lutte contre l'évasion fiscale*)
- Agence du revenu du Canada
- Ministère du tourisme du Québec

5. Produire une campagne de sensibilisation

- Auprès des citoyens
- Dans un communiqué de presse

Actions avec partenaires

6. Mise sur pied d'un comité externe

- Comité des citoyens du Vieux-Québec
- Ministère du tourisme du Québec
- Revenu Québec
- Conseil de quartier Vieux-Québec / Cap-blanc / colline Parlementaire
- Association hôtelière de la région de Québec

2008 et plus

- Mettre en œuvre le plan directeur de quartier : habitation, tourisme
- Revoir le mode de contrôle : plus d'inspections
- Poursuivre la sensibilisation auprès des citoyens
- Sensibiliser d'autres partenaires : la chambre immobilière de Québec, la chambre des notaires et les syndicats de copropriété
- Mise en place d'un observatoire