

Premier bilan de la mise en œuvre du plan d'action de la stratégie de gestion et de développement des établissements d'hébergement touristique du Vieux-Québec

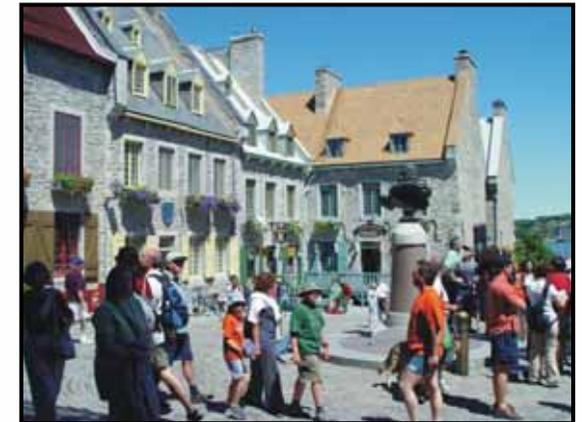
Division de la gestion du territoire

Novembre 2009

Plan de la présentation

Mise en contexte

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- Constats
- Impacts



Plan d'action

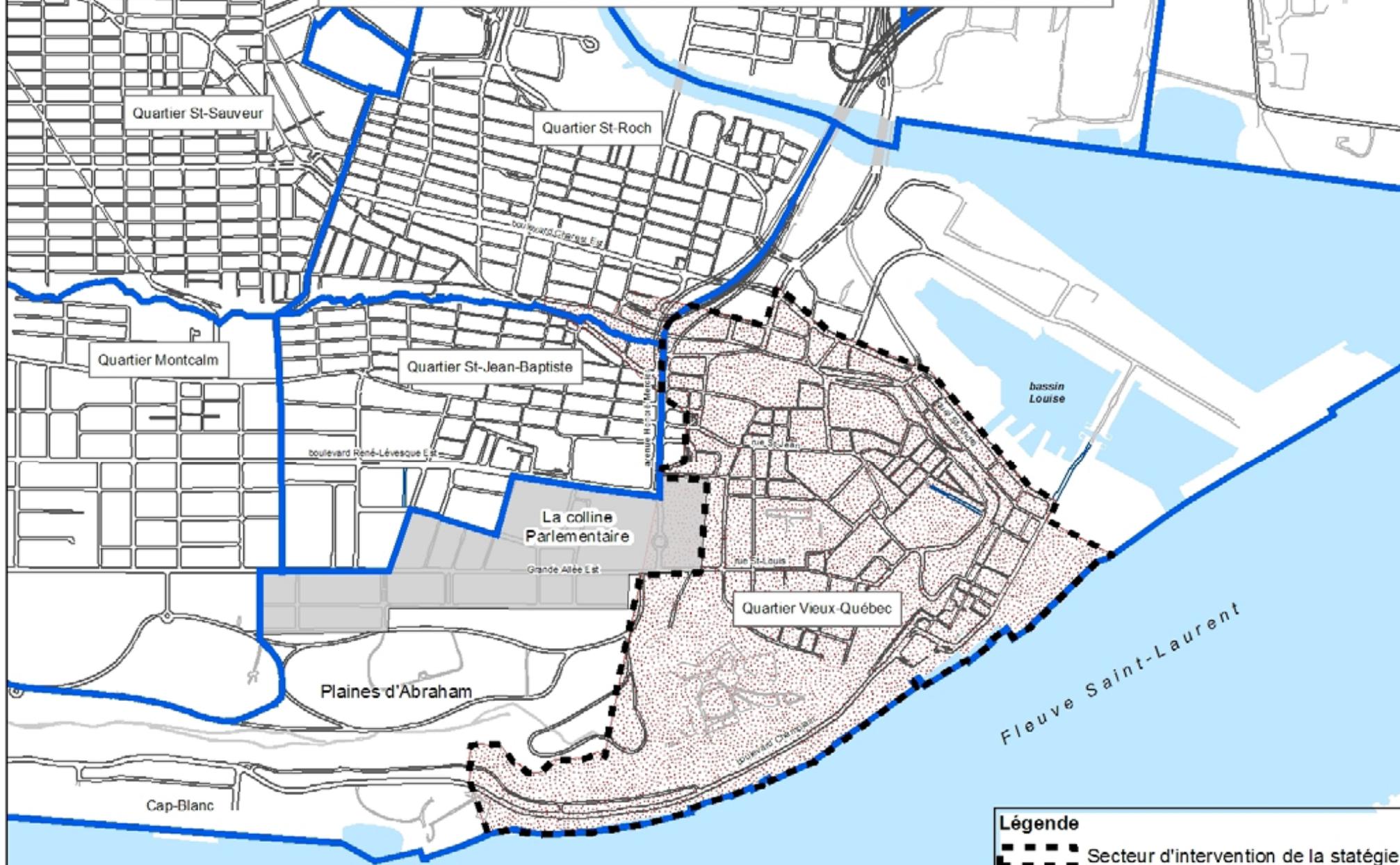
- 10 actions stratégiques retenues

La stratégie

Action prioritaire du Plan directeur Vieux-Québec et Cap-Blanc

- Orientation 8 – Développer une activité touristique de qualité respectueuse du quartier et de ses résidants
 - Objectif 8.3 – Améliorer le cadre de gestion des établissements d'hébergement touristique
 - Action 8.3.A – Réaliser et mettre en œuvre une stratégie de gestion et de développement des établissements d'hébergement touristique du Vieux-Québec
- Approbation de la Stratégie et de son plan d'action par :
 - Le conseil d'arrondissement (22-10-2007)
 - Le comité exécutif (31-10-2007)

Secteur d'intervention de la stratégie de développement et de gestion des établissements d'hébergement touristique



- Légende**
- Secteur d'intervention de la stratégie
 - Arrondissement historique
 - Limites de quartier
 - Colline parlementaire

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- **Quelques données**
- Problématiques

- Constats
- Impacts

PLAN D'ACTION

- Actions stratégiques
- Résumé des actions

Quelques données

- Principal attrait touristique de la région
- 2007 : 63 % des touristes de la région de Québec ont visité le Vieux-Québec, soit environ 2,8 millions de touristes
- Taux d'occupation performant : 60 % en moyenne annuellement avec des pointes en août et en février à 80 %. En 2008, le taux d'occupation était de 97 %
- 2 768 unités d'hébergement touristique selon Tourisme Québec (sont exclues les 78 unités résidences de tourisme) :
 - 2 362 unités hôtelières
 - 56 unités couettes et café
 - 350 unités auberges de jeunesse

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- **Quelques données**
- Problématiques

- Constats
- Impacts

PLAN D'ACTION

- Actions stratégiques
- Résumé des actions

Quelques données

- Résidence de tourisme - Nouvelle tendance en matière d'hébergement touristique devenue incontournable pour certains voyageurs
- 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 leurs repas
- Cette pratique est associée à l'hôtellerie et selon les règlements d'urbanisme de la Ville de Québec, avant août 2009, elle était illégale dans les zones où l'hôtellerie est interdite
- Cette pratique requiert un permis municipal

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- **Problématiques**
- Constats
- Impacts

PLAN D'ACTION

- Actions stratégiques
- Résumé des actions

Problématiques

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

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- **Problématiques**
- Constats
- Impacts

PLAN D'ACTION

- Actions stratégiques
- Résumé des actions

Problématiques

- Marché lucratif pour les courtiers et les propriétaires résidentiels qui font en quelques jours le même revenu qu'en un mois s'ils louaient à des résidents permanents
- Arrimage entre deux réglementations :
 - Municipale – gère la localisation des usages
 - Provinciale – assure les normes de qualité

L'obtention d'une attestation de classification du Ministère du tourisme ne requiert pas l'obligation de détenir un certificat de conformité de la ville.

- Suivi des dossiers - Inventaire long; poursuites longues et coûteuses; amendes minimales; ce qui n'est pas un incitatif pour décourager les contrevenants

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- **Constats**
- Impacts

PLAN D'ACTION

- Actions stratégiques
- Résumé des actions

Constats

- Hausse des valeurs foncières – La location d'une résidence de tourisme (dont les revenus annuels peuvent dans certains cas atteindre 30 000\$) a entraîné une augmentation des prix des condos à la vente laissant la place aux investisseurs extérieurs et limitant ainsi l'accès à la propriété à d'éventuels résidents permanents
- Sur 115 établissements d'hébergement touristique classifiés par le Ministère du tourisme, environ 50 % sont non conformes à la réglementation municipale
- Sur 2 846 unités d'hébergement touristique classifiées par le Ministère du tourisme, environ 7 % sont non conformes à la réglementation municipale

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- Constats
- **Impacts**

PLAN D'ACTION

- Actions stratégiques
- Résumé des actions

Impacts

- Pénurie de logements – Les logements utilisés à des fins touristiques sont des logements en moins pour des résidants permanents
- Assurances – En transformant une résidence unifamiliale en résidence de tourisme de façon légale et régulière, les frais d'assurance associés sont élevés (+300 % compte tenu des risques associés à ce type de commerce). Cela conduit également à une augmentation des frais d'assurance pour les résidences environnantes

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- Constats
- **Impacts**

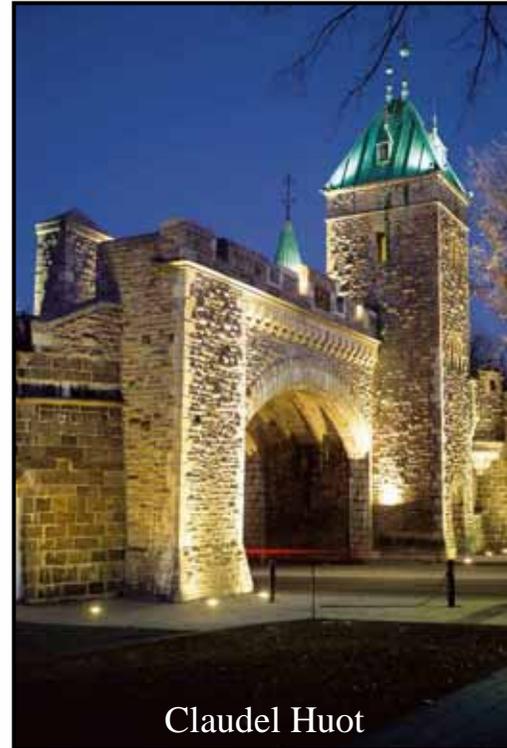
PLAN D'ACTION

- Actions stratégiques
- Résumé des actions

Impacts

- Normes de qualité – Les unités qui n'ont pas d'attestation de classification du Ministère du tourisme ne sont pas régies au niveau des normes de qualité et de sécurité ce qui ne garantit rien aux touristes; pour les résidants c'est la qualité de vie qui en est affectée
- Taxation (iniquité) – Différence par 100 \$ d'évaluation entre 1,3685 % pour le résidant avec la taxe résidentielle et 3,6485 % pour l'hôtelier avec la taxe commerciale
- Perte financière –
 - Service de l'évaluation : taxe municipale
 - Office du tourisme : 3 % de la taxe d'hébergement
 - Impôts fédéral et provincial
 - Hôteliers : concurrence

LES ACTIONS STRATÉGIQUES



- 6 actions Ville
- 4 actions avec partenaires

Action 1.1 et 1.2

Actualiser le règlement de zonage et terminer l'harmonisation réglementaire

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- Constats
- Impacts

PLAN D'ACTION

- 1^{re} et 2^{me} actions stratégiques
- Résumé des actions

1. Élaboration d'un nouveau cadre réglementaire
2. Entrée en vigueur des deux règlements d'urbanisme le 11 août 2009 :
 - a. Couettes et café – retirés des zones résidentielles, les gîtes existants seront reconnus par droits acquis; autorisés en zones mixtes jusqu'à 5 chambres; opérés par un propriétaire ou locataire occupant; contingentés en nombre (13)
 - b. Résidence de tourisme – autorisée dans les zones mixtes à usages conditionnels; aucun contingentement; habitation protégée

Action 1.1 et 1.2

Actualiser le règlement de zonage et terminer l'harmonisation réglementaire

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- Constats
- Impacts

PLAN D'ACTION

- 1^{ère} et 2^{ème} actions stratégiques
- Résumé des actions

2. (suite...)

- c. Cadre réglementaire particulier – reconnaître de plein droit les hôtels et les auberges de jeunesse en droits acquis dans les zones ne permettant pas l'hôtellerie
- d. Augmentation du montant des amendes – de 100 \$ à 1 000 \$ pour une personne physique et de 200 \$ à 2 000 \$ pour une personne morale. L'amende double en cas de récidive (article 1001)

Action 1.3

Élaboration d'un cadre réglementaire particulier

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- Constats
- Impacts

PLAN D'ACTION

- 3^{ème} action stratégique
- Résumé des actions

1. Reconnaître de plein droit les établissements en droits acquis situés en dehors des zones permises
2. Vérification de la conformité des 51 hôtels présents sur le territoire de l'arrondissement historique
3. Inspection des hôtels situés dans les zones ne permettant pas l'hôtellerie (31/51)
4. Nous reviendrons à l'hiver sur le détail de ce nouveau cadre réglementaire

Action 1.4

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- Constats
- Impacts

PLAN D'ACTION

- 4^{ème} action stratégique
- Résumé des actions

Actualiser le comité interne

1. Meilleure implication des partenaires Ville ciblés permettant d'étudier les problématiques, d'identifier les pistes de solutions et d'obtenir l'appui des autorités administratives
2. Meilleure diffusion de l'information dans chacun des services impliqués :
 - a. Division de la gestion du territoire
 - b. Office du tourisme
 - c. Service de l'aménagement du territoire
 - d. Service des affaires juridiques
 - e. Service de l'évaluation
 - f. Service du développement économique

Action 1.5

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- Constats
- Impacts

PLAN D'ACTION

- 5^{ème} action stratégique
- Résumé des actions

Constats et poursuites

1. Envoyer un signal clair aux contrevenants ne cadrant pas avec les orientations de gestion adoptées par les autorités municipales à l'égard de la protection de la fonction résidentielle du quartier
2. Le Service des affaires juridiques a pris 3 recours en matière d'hôtellerie illégale depuis la mise en place de la stratégie, ce qui représente 27 unités locatives et 1 courtier immobilier
3. Continuer les inspections au jour le jour avec un suivi constant afin de mieux gérer et contrôler les contrevenants
4. Poursuivre les procédures judiciaires

Action 1.6

Taxation de la résidence de tourisme

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- Constats
- Impacts

PLAN D'ACTION

- 6^{ème} action stratégique
- Résumé des actions

1. Introduire une nouvelle catégorie « résidence de tourisme » au prochain rôle d'évaluation 2010-2012
2. Chaque résidence de tourisme servant tant à l'habitation qu'à une activité non résidentielle, sera considérée comme immeuble mixte et se verra concernée par la taxe municipale autre que résidentielle
3. Les valeurs inscrites au rôle d'évaluation 2010-2011-2012 :
 - 60 % au taux résidentiel (1,3685 %)
 - 40 % au taux non résidentiel (3,6485 %)

Action 1.7

Développer des partenariats avec les différents paliers gouvernementaux

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- Constats
- Impacts

PLAN D'ACTION

- 7^{ème} action stratégique
- Résumé des actions

1. Arrimer les actions avec le Ministère du tourisme visant une cohérence des autorisations municipales et provinciales
2. Proposition d'intégrer l'obligation d'obtenir un permis municipal comme condition de délivrance de l'attestation de classification
3. Juin 2009 – Adoption du projet de Loi
4. Nouveau règlement effectif prochainement : « Ceux qui souhaiteront être classifiés chez Tourisme Québec devront obligatoirement présenter un certificat de conformité à la réglementation municipale relative aux usages liés à l'hôtellerie »

Action 1.8

Mise sur pied d'un comité externe

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- Constats
- Impacts

PLAN D'ACTION

- 8^{ème} action stratégique
- Résumé des actions

1. Composé de représentants des citoyens et d'intervenants touristiques
2. Amorcer le volet sensibilisation :
 - a. Chambre immobilière de Québec – présentation de la stratégie; article paru dans le magazine interne en juin 2009
 - b. Chambre des notaires du Québec – présentation de la stratégie
 - c. Regroupement des cabinets de courtage d'assurance du Québec – présentation de la stratégie; article paru dans le magazine interne en juillet 2009
 - d. Syndicats de copropriété – lettre pour les encourager à actualiser leurs actes de copropriété

Action 1.9

S'assurer d'une collaboration avec les citoyens du Vieux-Québec

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- Constats
- Impacts

PLAND'ACTION

- 9^{ème} action stratégique
- Résumé des actions

1. Volet information auprès des propriétaires résidants et non résidants, par voie de lettres, de communiqués de presse et d'articles dans le bulletin de l'arrondissement :
 - a. Contenu des réglementations municipales et provinciales au domaine de l'hébergement touristique
 - b. Mise en œuvre de la stratégie

Action 1.10

Mise en place d'un observatoire

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- Constats
- Impacts

PLAN D'ACTION

- 10^{ème} action stratégique
- Résumé des actions

1. Observer les tendances touristiques à Québec et dans les autres grandes villes touristiques internationales afin de réagir et s'adapter aux changements
2. Échanger avec les villes confrontées à cette dynamique : connaître les différents mécanismes en place afin d'exercer un contrôle sur l'habitabilité des quartiers historiques
3. Collaboration avec l'Organisation des villes du patrimoine mondial (O.V.P.M.)

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- Constats
- Impacts

PLAN D'ACTION

- Actions stratégiques
- **Résumé des actions**

Résumé des actions

Actions en place
1.1 & 1.2 Actualiser le règlement de zonage & terminer l'harmonisation réglementaire
1.4 Actualisation du comité interne
1.5 Constats et poursuites
1.7 Développer des partenariats avec les différents paliers gouvernementaux
1.8 Création d'un comité externe
1.9 Collaboration avec les citoyens

MISE EN CONTEXTE

- La stratégie
- Quelques données
- Problématiques
- Constats
- Impacts

PLAN D'ACTION

- Actions stratégiques
- **Résumé des actions**

Résumé des actions

Actions majeures à venir

1.3 Élaboration d'un cadre réglementaire particulier

1.6 Taxation de la résidence de tourisme

1.10 Mise en place d'un observatoire