



**Comité populaire
Saint-Jean-Baptiste**

MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS PUBLIQUES « MIEUX ENCADRER L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE COLLABORATIF »

**février
2024**





1. PRÉSENTATION

Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste est un organisme de défense collective des droits actif depuis maintenant plus de 45 ans dans le quartier Saint-Jean-Baptiste à Québec. Le Comité s'intéresse depuis sa fondation aux enjeux d'aménagement urbain et de logement.

En effet, l'organisme est issu de la résistance des résidents et les résidentes de la rue Saint-Gabriel qui voyaient leur milieu de vie menacé de démolition pour faire place à une autoroute. Les citoyens et les citoyennes ont mis un frein aux projets de « modernisation » de la Ville de Québec en y opposant la rénovation de leurs vieilles maisons grâce à des coopératives d'habitation à échelle humaine, l'aménagement de parcs et des ressources communautaires. L'action du Comité s'est rapidement étendue à l'ensemble du quartier après ces premières victoires dans le « haut » du faubourg. C'est, entre autres, à cette action que l'on doit la majorité des logements sociaux du quartier (de la coopérative Saint-Gabriel à la coopérative l'Escalier en passant par la présence de Lauberivière dans l'ancien presbytère), de nombreux parcs (du parc Scott au parc-école), plusieurs services de proximité (de l'Intermarché au comptoir postal) et bon nombre de ressources communautaires (du Vestiaire du Faubourg au Centre-Famille Haute-Ville). Le Comité populaire a toujours été là pour défendre le caractère résidentiel et populaire du quartier Saint-Jean-Baptiste.

Encore aujourd'hui, le Comité populaire reste fidèle à sa mission première : défendre les droits sociaux, économiques, politiques et culturels des résidents et des résidentes du quartier Saint-Jean-Baptiste.

2. L'HÔTELLERIE ILLÉGALE : UN DOSSIER BIEN CONNU DU COMPOP

2.1 Notre position politique

Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste a adopté cette position en février 2016, position qui a d'ailleurs été réendossée par les membres présent·e·s lors d'une soirée de réflexion sur notre position le 31 janvier 2018 :

ATTENDU QUE ce type d'activité commerciale, dans le but d'obtenir un revenu régulier, exercée en milieu résidentiel peut entraîner des problèmes de bruit, de troubles de voisinage et d'insécurité;

ATTENDU QUE, ce type d'activité mine l'esprit de communauté et dissout le tissu social de notre quartier;

ATTENDU QUE ce type d'activité commerciale exercée dans des zones résidentielles ne respecte pas le zonage;

ATTENDU QUE certains propriétaires chassent déjà des locataires occupants pour y exercer ce type d'activité de réservation et de location de logements;

ATTENDU QUE toute cette activité commerciale, si elle se répand, pourrait constituer une atteinte sérieuse au parc de logements locatifs existant;

ATTENDU QUE selon l'article 1856 du Code civil du Québec : il est interdit de changer la forme ou la destination du bien loué;

ATTENDU QUE selon l'article 1858 du Code civil du Québec : les locataires ont droit à la jouissance paisible des lieux;

ATTENDU QUE selon l'article 1870 du Code civil du Québec : il est interdit de sous louer un logement sans en aviser le propriétaire et avoir obtenu son autorisation;

ATTENDU QUE le bail de location d'un logement est uniquement à des fins résidentielles, donc de 30 jours et plus;

Il est donc proposé de limiter et d'encadrer ce type d'activité de réservation et de location de logements exercée, par exemple à l'aide de la plateforme Airbnb, uniquement dans certains secteurs dits touristiques des centres-villes, mais qu'elle soit totalement interdite dans des zones dites résidentielles. L'encadrement de telles pratiques dans ces zones devrait, par ailleurs, respecter le contingentement existant pour les Couettes et café.

À la suite d'une longue lutte contre l'hôtellerie illégale, nous n'en sommes plus au même point que lors de l'adoption de cette position en 2016 et en 2018. Mais malheureusement, les enjeux soulevés par le Comité populaire et d'autres groupes sociaux sont toujours d'actualité.

2.2 Les enjeux soulevés (depuis longtemps) par le Compop

Lors de la première mouture d'encadrement de la Ville de Québec en 2019, le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste soulevait la question suivante : « De plus, la réussite de ce plan d'action repose beaucoup sur les ressources et les moyens qui seront mis en œuvre afin de s'assurer que la réglementation soit respectée. En effet, plusieurs questions se posent quant aux mesures qui seront mises de l'avant par la Ville de Québec afin de :

- s'assurer d'éviter les « tours de passe-passe » sur la question de la résidence principale;
- l'échange d'informations selon nous nécessaire entre Revenu-Québec et la Ville de Québec pour assurer une concordance entre les déclarations et les adresses;
- les ressources nécessaires afin de s'assurer de l'application du règlement dans le cas de l'utilisation de plusieurs plates-formes. »

Selon nous, ces questions demeurent toujours : nous ne sommes pas certain·e·s que la certification additionnelle prouve réellement la résidence principale de ceux et celles qui veulent bien la contourner. Nous ne savons pas non plus quelles sont les ressources nécessaires supplémentaires dont disposent la Ville actuellement pour mener à bien son travail.

Ajoutons l'état actuel de la crise du logement à ce portrait. Avec un taux d'inoccupation dans la Haute-Ville de Québec qui est passé de 2,5% en octobre 2022 à 1,9% en octobre 2023, la situation ne semble pas s'améliorer. Avec les 90 logements entiers disponibles annoncés sur Airbnb et actifs dans les 12 derniers mois[1], tout faire pour que ces logements demeurent dans le parc locatif du quartier nous semble prioritaire.

[1] Données disponibles le 13 décembre 2023 sur le site de Inside Airbnb.



Au niveau du tissu social du quartier, les dernières moutures d'encadrement faites par la Ville de Québec et le gouvernement du Québec ne nous ont jamais satisfait·e·s. En effet, la limite de 90 jours permise partout sur le territoire peu importe le zonage dans les résidences principales nous semble excessivement longue. On parle ici de 3 mois qui, on peut le supposer, pourront se dérouler en grande partie pendant l'été.

Dans un quartier déjà inondé de festivals de toute sorte, l'arrivée en masse de touristes nous laisse avec les mêmes préoccupations qu'au départ. On n'entretient pas le même genre de lien avec des gens de passage qu'avec des voisins et voisines. La pratique occasionne une perte de qualité de vie (bruit, va-et-vient, sentiment d'insécurité). Ce qui fait la force du quartier, notamment son esprit communautaire et son aspect « village », se trouve diminué en perdant des joueurs et joueuses. La vie démocratique et la mobilisation sociale, caractéristiques importantes aussi du quartier, s'en trouvent d'autant plus menacées. N'est-il pas plus facile de réfléchir collectivement ou de créer un sentiment d'appartenance entre nous lorsque l'on reconnaît les visages qui nous entourent, lorsque l'on partage un quotidien commun ? On dénote une détérioration du tissu social occasionné par le va-et-vient incessant dans les immeubles, le bruit, le sentiment d'insécurité, la perte des liens de voisinage, etc. Pour les groupes mobilisés, il est essentiel de garder les quartiers vivants aux couleurs de celles et ceux qui y résident et d'assurer une présence de commerces de proximité répondant aux besoins de la population.

En permettant l'hôtellerie de type Airbnb sur une période de 90 jours sur tout le territoire de notre quartier, on contribue à effiloche ce tissu social. La période estivale risque de devenir le festival du tourisme dans un quartier où la place des résidents et résidentes doit primer. Dans quel contexte se retrouveront les résidents et les résidentes ?

Nous souhaitons également rappeler cet élément : que ce soit avec la Ville de Québec ou Revenu Québec, il en tient aux résidents et résidentes de porter plainte lorsqu'ils et elles vivent des conséquences de l'hôtellerie illégale dans leur environnement. Or, dans un contexte comme Saint-Jean-Baptiste, où les gens se connaissent et vivent très près les uns des autres, il n'est pas toujours évident de poser ce geste à titre individuel. De plus, la présence de cette responsabilisation reposant sur l'individu nous semble une forme de désengagement politique : pendant ce temps la Ville de Québec et le gouvernement de Québec investissent très peu de ressources humaines afin d'aller au bout de cette pratique illégale aux conséquences néfastes.

3. UNE CONCLUSION MITIGÉE QUANT À LA VOLONTÉ DE « MIEUX ENCADRER »

C'est un sentiment de doute généralisé qui nous habite face à cette nouvelle réglementation visant à mieux encadrer l'hébergement collaboratif. Bien que l'idée de venir ajouter un permis de plus afin de valider la résidence principale peut encore une fois permettre de mieux encadrer cet irritant majeur, il n'en demeure pas moins qu'une application stricte du zonage nous apparaît comme une solution bien plus efficace : dans une zone résidentielle, on ne peut pas louer son logement en entier tel que stipulé dans la revendication initiale du Compop.

Nous croyons fermement que la Ville et le gouvernement du Québec ont fait fausse route en venant légitimer la pratique de l'hôtellerie illégale dans nos quartiers par le biais de l'hébergement collaboratif. Bien que la position de base ne soit pas remise en question aujourd'hui, nous sommes persuadé·e·s que nous nous reverrons encore dans les prochaines années afin d'encore « mieux encadrer » une pratique qui ne devrait tout simplement pas exister. Des résident·e·s avant des touristes, voilà notre slogan !





Comité populaire
Saint-Jean-Baptiste