CET - 010M
C.P. - PL 100
Loi sur l'hébergement touristique

Mémoire Loi 100

Professeur David Wachsmuth
Chaire de recherche du Canada en gouvernance urbaine
Université McGill

Cloé St-Hilaire
MUP
Université McGill

24 Août 2021

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Ce mémoire, présenté à la Commission de l'économie et du travail, est composé de deux sections. La première section est un texte d'opinion du Professeur David Wachsmuth et de Cloé St-Hilaire sur le projet de loi 100, Loi sur l'hébergement. Ce texte a été présenté devant la Commission le 24 août à 9h45. La deuxième section contient un aperçu empirique du marché de la location à court terme dans la province de Québec. Il inclut des informations concernant la taille du marché et les types d'annonces, en plus de l'impact des locations à court terme opérées commercialement et à temps plein sur le marché de la location à long terme dans la province.

Introduction

Je vous remercie pour l'occasion que vous m'accordez de m'adresser à la Commission de l'économie et du travail au sujet du projet de loi 100. Je m'appelle David Wachsmuth et suis professeur à l'École d'urbanisme de l'Université McGill et titulaire de la Chaire de recherche du Canada en gouvernance urbaine. Je suis accompagné d'une des membres principales de mon équipe de recherche, Cloé St-Hilaire, qui détient une maîtrise en urbanisme de l'Université McGill. Notre équipe a mené plusieurs dizaines de recherches sur les locations à court terme au Québec et ailleurs, et je peux affirmer que nous effectuons les meilleures recherches au monde sur le sujet.

Nous voulons discuter aujourd'hui de trois questions connexes, en nous concentrant sur l'applicabilité du projet de loi 100 aux plateformes de location à court terme en ligne comme Airbnb, puisque c'est notre domaine d'expertise. Les trois questions sont les suivantes : qu'est-ce qui devrait être réglementé en matière d'hébergement touristique? qui devrait être responsable de quels aspects de la réglementation, et comment la réglementation devrait fonctionner? Notre avis sur ces questions est basé sur des recherches exhaustives en lien avec la location à court terme et sur notre vaste expérience de travail avec tous les instances de gouvernement afin de concevoir des réglementations appropriées pour les locations à court terme.

Comme vous pouvez sans doute décerner, mon français n'est pas des plus fluides, alors je vais faire notre présentation, et ensuite Cloé sera disponible pour répondre à vos questions. Le mémoire que nous avons soumis comprend le texte de ces remarques, ainsi qu'un bref aperçu empirique de l'activité des locations à court terme au Québec.

Quelles activités de la location à court terme devraient être réglementées?

Tout d'abord, nous voulons aborder les activités de la location à court terme qui devraient être réglementées. Les locations à court terme ont à la fois des impacts positifs et négatifs sur les communautés. Une réglementation appropriée viserait à maximiser les impacts positifs et minimiser les impacts négatifs, tout en respectant la liberté individuelle.

Les principaux impacts positifs des locations à court terme sont les revenus que les hôtes perçoivent pour la location de leur logement aux visiteurs ainsi que les retombées économiques dans les secteurs associés, tels que les restaurants et les activités culturelles. Il est prouvé que les locations à court terme augmentent les dépenses touristiques globales, mais la plupart des recherches concluent que cet effet est modeste. En d'autres mots, les retombées d'activités économiques générées par les locations à court terme ne sont pas substantiellement différentes de celles générées par les hôtels. En fait, il s'agit surtout d'une redistribution des hôtels vers les locations de courte durée.

Les principaux effets négatifs des locations à court terme sont une diminution de la disponibilité et de l'abordabilité des logements pour les résidents locaux, et une augmentation des nuisances au niveau des immeubles ou des quartiers, comme le bruit, les ordures et, dans certains cas, la criminalité. Les données empiriques suggèrent que ces impacts négatifs sont concentrés de

manière disproportionnée dans les locations à court terme commerciales et opérées à temps plein. Ces annonces commerciales retirent des unités de logement du marché de la location à long terme, alors leurs impacts sont plus graves. De plus, les locations à court terme commerciales sont celles qui sont le moins prônes à avoir une supervision en personne, à l'opposé des partages occasionnels de logements. Les risques de nuisance sont donc plus élevés.

Il en résulte que la réglementation des locations à court terme ne devrait pas systématiquement encourager ou décourager les locations à court terme en relation aux hôtels, puisque l'ensemble des avantages est relativement similaire. Mais il existe de solides arguments d'intérêt public, en particulier dans les villes, pour que les réglementations découragent systématiquement les locations à court terme commerciales par rapport aux locations à court terme occasionnelles, puisque ces premières sont responsables de la plus grande partie des impacts négatifs. Tant que le système d'enregistrement qui serait mis en œuvre par la loi 100 distingue les hébergements touristiques situés dans des résidences principales de ceux situés dans des résidences secondaires, il permettra aux municipalités d'agir sur cette distinction en fonction des priorités locales.

Qui devrait réguler les locations à court terme?

Ensuite, nous voulons parler de qui devrait réglementer les locations à court terme. Fondamentalement, il y a trois "tâches" que les régulateurs doivent accomplir: 1. Ils doivent décider des règlements appropriés pour la juridiction. 2. Ils doivent rassembler les informations nécessaires pour faire appliquer les règles. 3. Ils doivent faire appliquer les règles.

À notre avis, les municipalités sont les mieux placées pour faire la première tâche: décider des règles appropriées pour la juridiction. Chaque communauté peut et doit avoir des priorités différentes en matière d'hébergement touristique. Les grandes villes ont généralement de meilleurs substituts aux locations à court terme - à savoir les hôtels - et connaissent des problèmes plus graves d'abordabilité et de disponibilité des logements. Donc, les villes peuvent vouloir restreindre les locations commerciales à court terme puisqu'elles en retirent moins d'avantages et plus de coûts. En revanche, les communautés rurales n'ont souvent pas de bons substituts aux locations à court terme, en sont plus dépendantes économiquement et peuvent avoir des problèmes de logement moindres (bien que ce dernier point n'est pas toujours le cas au Québec). Les zones rurales peuvent donc vouloir être plus permissives avec les locations commerciales à court terme. Le point est qu'il n'y aura pas un modèle universel pour les règlementations de l'hébergement touristique dans la province. Du coup, cela signifie que la province devrait déléguer aux municipalités la responsabilité de déterminer les règles les plus appropriées pour l'emplacement et l'exploitation des locations à court terme.

En revanche, en ce qui concerne la collecte des informations nécessaires à l'application des règles, la province est la mieux placée pour s'en occuper. Les informations nécessaires à un système d'enregistrement ne varient pas beaucoup d'une localité à l'autre, de sorte qu'il y a d'énormes économies d'échelle à réaliser avec un système centralisé. À l'opposé, les municipalités auraient du mal à mettre en place un système d'enregistrement adéquat et à

résoudre les problèmes reliés aux délimitations géographiques. Nous sommes heureux de voir que la loi 100 prévoit un seul système pour l'ensemble de la province.

Dernièrement, la troisième tâche des régulateurs est de faire respecter les règles qui ont été fixées. Et ce travail devrait être effectué en collaboration entre la province et les municipalités. La province peut maintenir la validité du système d'enregistrement. Les municipalités peuvent utiliser les informations contenues dans le système d'enregistrement pour faire appliquer les règlements locaux. Elles peuvent utiliser leurs connaissances locales, les inspections et les plaintes pour signaler à la province les problèmes d'enregistrement.

À notre avis, la loi 100 fournit un cadre pour une répartition appropriée des responsabilités réglementaires, la province étant responsable du système d'enregistrement des hébergements touristiques et les municipalités étant chargées d'utiliser les informations contenues dans ce système pour s'assurer de la réalisation des priorités locales.

Comment les règlements devraient-ils fonctionner?

La dernière question que nous aimerions aborder est celle du fonctionnement d'un système d'enregistrement des hébergements touristiques, non pas du point de vue technique, mais du point de vue de donner aux municipalités les informations dont elles ont besoin pour instaurer et faire respecter les priorités locales.

Premièrement, un système doit exiger un enregistrement obligatoire. L'expérience d'autres juridictions prouve que toute condition permettant aux hôtes de location à court terme d'éviter l'enregistrement fera l'objet d'une pression énorme pour servir d'échappatoire aux mauvais acteurs. Pour les locations à court terme, cela signifie simplement que toutes les annonces sur des plateformes de location à court terme offrant de la location de moins de 31 jours doivent être enregistrées, sans aucune exception.

Deuxièmement, un système d'enregistrement adéquat doit systématiquement faire la distinction entre les hébergements touristiques opérés dans des résidences principales et ceux qui ne le sont pas. Comme discuté plus haut, cette distinction est essentielle pour déterminer les avantages et les inconvénients des locations à court terme, et les municipalités devraient pouvoir utiliser le système d'enregistrement provincial pour traiter différemment ces deux types de locations à court terme. Avoir cette information collectée par le système d'enregistrement est de loin la méthode la plus facile d'accomplir cet objectif.

Troisièmement, les hôtes devraient être tenus d'afficher leur numéro d'enregistrement partout où ils annoncent leur location. Cela permettra aux municipalités et à la province de tenir plus facilement les hôtes responsables de toute violation de la loi, et constituera la vérification publique la plus simple du respect de la réglementation.

Notre lecture de la Loi 100 suggère que tous ces principes ne sont pas présentement inscrits dans la loi. En particulier, nous ne voyons aucune exigence selon laquelle les numéros d'enregistrement doivent être affichés publiquement dans les annonces de location à court terme en ligne.

Conclusion

Pour résumer notre présentation:

1. Il y a de bonnes raisons pour que les réglementations sur l'hébergement touristique dans les villes découragent systématiquement les locations commerciales à court terme par rapport aux locations occasionnelles à court terme, puisque les premières sont responsables de la plus grande partie des impacts négatifs.
2. La répartition appropriée des tâches entre la province et les municipalités consiste à ce que la province gère un système d'enregistrement unique pour les hébergements touristiques et que les municipalités utilisent ce système pour établir les priorités réglementaires locales. Les deux niveaux de government doivent collaborer quant à l'application de la loi.
3. Un système d'enregistrement efficace des hébergements touristiques comportera une licence obligatoire, fera la distinction entre les opérations dans une résidence principale et celles à l'extérieur d'une résidence principale, et exigera l'affichage public des numéros d'enregistrement.

Selon ces critères, la loi 100 constitue un pas dans la bonne direction pour la province, mais il reste des possibilités de la renforcer. Je vous remercie encore une fois de m'avoir donné l'occasion de m'adresser à la Commission; nous sommes heureux de répondre aux questions des membres, s'il y a lieu.

À propos d'UPGo

UPGo, le groupe de recherche en politique et gouvernance urbaine de McGill, aborde des problèmes urgents de gouvernance urbaine avec une recherche rigoureuse et orientée vers le public. Nos thèmes de recherche sont 1) le développement économique local et régional; 2) durabilité urbaine; 3) les politiques reliées au logement. UPGo est dirigé par Professeur David Wachsmuth de l'École d'urbanisme.

N.B.: Dans le présent document, le masculin est utilisé sans aucune discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

Portrait des locations court-terme au Québec

Présence, croissance et enjeux

Cloé St-Hilaire
David Wachsmuth

Août 2021

Un rapport préparé par le groupe de recherche en politique et gouvernance urbaine, École d'urbanisme, Université McGill

Résumé

Ce rapport fait l'analyse des locations court-terme (LCT) dans la province de Québec en vue des consultations particulières et des auditions publiques sur le projet de loi numéro 100, Loi sur l'hébergement touristique. Il donne un aperçu général du marché de la LCT dans la province. Il mesure également l'impact des locations à court terme sur le marché du logement dans la province, par une évaluation de la présence de locations court-terme exploitées à des fins commerciales dans les régions administratives du Québec.

1. Introduction

Le 22 juin 2021, Professeur David Wachsmuth a été invité par la Commission de l'économie et du travail pour présenter son avis d'expert sur les locations à court terme en vue du projet de loi numéro 100, Loi sur l'hébergement touristique. L'avis du Professeur Wachsmuth et du groupe de recherche en politique et gouvernance urbaine (UPGo) sera présenté lors d'une séance de consultations particulières tenue par la Commission de l'économie et du travail le 24 août 2021. Le présent rapport sert de document d'appui à la présentation, et inclut les sujets suivant:

1. Un aperçu général des locations à court terme (LCT) dans la province de Québec, incluant leur quantité, revenu, type et distribution, ainsi que la présence des LCT commerciales.
2. L'impact des LCT sur le marché de la location à long terme dans la province, plus particulièrement le nombre d'unités retirées du parc locatif de la province par les LCT opérées commercialement.

Les informations présentées sur les locations à court terme dans ce document se concentrent principalement sur les annonces dans des unités de logement, soit des annonces de logements entiers ou de chambres à louer.

Ce rapport se base sur l'analyse des locations à court terme à Montréal effectuée pour Projet Montréal, duquel nous avons élargi les frontières géographiques pour inclure l'entièreté de la province de Québec. Les informations en lien avec les données et la méthodologie sont discutées dans la section Annexe. Le code utilisé pour générer ce rapport est disponible en ligne à l'adresse https://github.com/UPGo-McGill/loi-100. Dans le présent document, le masculin est utilisé sans aucune discrimination et dans le seul but d'alléger le texte.

1. Locations à court terme au Québec: Aperçu du marché

En 2020, il y avait en moyenne 17 680 annonces actives quotidiennement dans des logements du Québec. Ces annonces ont collectivement gagné 457,5 millions de dollars. Ce chiffre a radicalement diminué par rapport à 2019: la Covid-19 a diminué le nombre d'annonces actives de 25,8 % et les revenus de 25,5 %. Plus du tiers (35,5 %) des annonces LCT se retrouvent dans la région administrative de Montréal. Plus de quatre cinquièmes (80,5 %) des annonces de la province sont des annonces de logements entiers, ayant amassé 94,9 % des revenus. Les revenus LCT sont concentrés de façon inégale parmi les hôtes LCT: le top 10 % des hôtes a gagné 62,6 % des revenus, alors que le 1 % le plus performant a obtenu près du tiers (30,6 %) des revenus. Les opérateurs commerciaux gérant plusieurs annonces de LCT représentent 47,7 % de toutes les annonces et 53,4 % des revenus. La province de Québec contient le deuxième plus grand marché LCT du pays, soit la Ville de Montréal, derrière la Ville de Toronto.

ANNONCES ACTIVES QUOTIDIENNEMENT ET REVENU ANNUEL

Les annonces actives quotidiennement sont des annonces qui ont été publiées sur Airbnb ou Vrbo un jour donné et qui étaient soit réservées ou soit disponibles à la réservation. C'est le moyen le plus fiable de déterminer la taille globale du marché de la location à court terme (LCT) dans une région donnée, notamment en ce qui concerne l'évolution dans le temps. En 2020, il y avait en moyenne 17 680 annonces actives quotidiennement (Figure 1) exploitées par, en moyenne 10 670 hôtes. Collectivement, ces hôtes ont gagné 457,5 millions de dollars, soit une moyenne de 25 900 $ par annonce active, ou 42 900 $ par hôte actif. En raison de la Covid-19, en 2020, les annonces

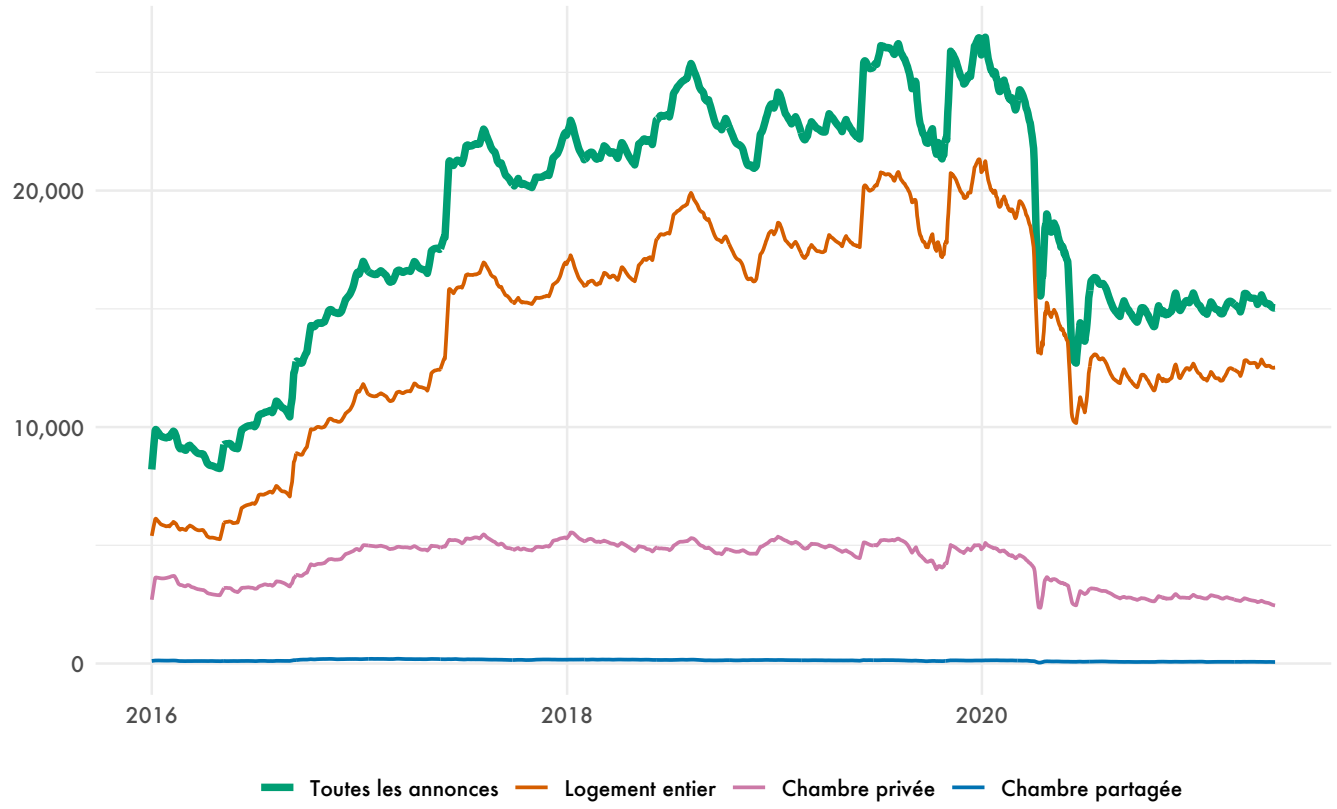


Figure 1. LCT actives quotidiennement dans la province de Québec (moyenne sur 7 jours)

actives quotidiennement ont diminué de 25,8 %, et leurs revenus de 25,5 % dans la province. En titre de comparaison, en 2019, le nombre moyen d'annonces actives quotidiennement était de 23 880, opérées par 14 540 hôtes, donnant une moyenne de 25 700 $ par annonce active, ou de 42 200 $ par hôte actif. Bien que les revenus, le nombre d'annonces et le nombre d'hôtes aient diminué considérablement entre ces deux années, les revenus moyens par annonce active et par hôte sont restés similaires.

Il y avait également une moyenne quotidienne de 23 110 annonces visibles en 2020 sur les sites web d'Airbnb et de Vrbo mais qui étaient bloquées par l'hôte, ce qui les empêchait de recevoir des réservations, une augmentation comparé à la moyenne de 20 060 en 2019. La présence de ces annonces peut faire croire que le marché de la LCT d'une région est plus important qu'il ne l'est; dans le cas de la province de Québec, les annonces bloquées étaient plus nombreuses que les annonces véritablement actives. Si l'on tient compte de ces annonces inactives, l'annonce moyenne a rapporté 10 900 $ en 2020, et l'hôte moyen 18 000 $. Enfin, il est important de mentionner que les annonces n'étant pas situées dans des résidences privées (gîtes, hôtels, etc.) ont été exclues de l'analyse dans ce rapport. Tous les chiffres qui suivent concernent donc les locations à court terme situées dans le parc de logement résidentiel traditionnel de la province de Québec.

Le nombre d'annonces actives quotidiennement a atteint un sommet en janvier 2020, à 26 930, juste avant de diminuer drastiquement à cause de la Covid-19. Alors que le sommet des annonces actives quotidiennement a été atteint en août 2018 dans la Ville de Montréal, nous pouvons apercevoir une croissance des annonces actives dans la province jusqu'en 2020, ce qui indique une croissance du nombre d'annonces dans

d'autres régions du Québec. En raison de la Covid-19, il y avait 25,8 % moins d'annonces en moyenne en 2020 comparé à 2019, et 25,5 % moins de revenu. Avant 2020, le marché de la LCT au Québec vivait une forte croissance, les annonces et revenus ayant respectivement augmenté de 5,8 % et 34,0 % de 2018 à 2019.

Cette tendance aurait fort probablement été poursuivie en l'absence de la pandémie. En général, le nombre d'annonces LCT disponibles dans la province suit un modèle fortement saisonnier, atteignant un sommet pendant les vacances d'été et d'hiver et diminuant entre ces périodes (Figure 1).

LA CROISSANCE DES LCT

Jusqu'à la fin 2020, le nombre d'annonces actives de LCT augmentait constamment dans la province de Québec. La figure 2 montre l'évolution des annonces actives et des revenus par rapport à l'année précédente, ce qui constitue un moyen pratique de faire abstraction des variations saisonnières pour identifier les tendances de croissance sous-jacentes. La figure indique que, de 2017 jusqu'au début de l'année 2020, il y avait un nombre grandissant d'annonces LCT et de revenus générés dans la province. Nous apercevons également un retour à un taux de croissance positif des revenus générés par les LCT à partir de la saison estivale 2021.

Dans l'ensemble, la variation de la moyenne des annonces actives d'une année à l'autre était de

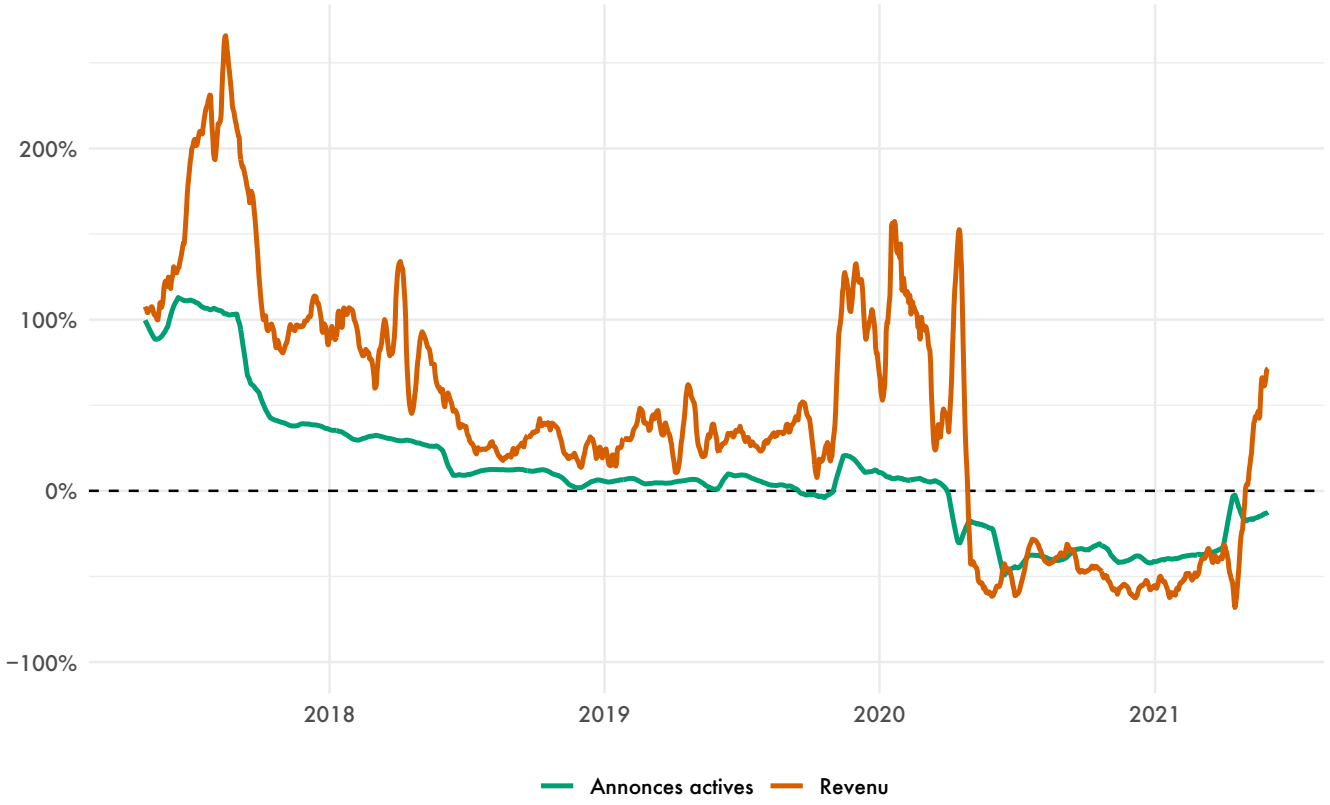


Figure 2: Évolution des annonces actives quotidiennement et des revenus des hôtes par rapport à l'année précédente (moyenne sur 14 jours)

71,9 % de 2016 à 2017 (12 mois), celle de 2017 à 2018 de 16,5 %, et celle de 2018 à 2019 de 5,8 %. La variation d'une année à l'autre pour 2020, quant à elle, était de -25,8 %: une chute sans précédent. La chute des revenus était légèrement moindre, soit de -25,5 %.

CONFORMITÉ AVEC L'INTERDICTION PROVINCIALE DES LCT DURANT LA PANDÉMIE

La pandémie a été responsable d'une grande chute des réservations sur les plateformes de location à court terme du type Airbnb et Vrbo. Entre le 29 mars et 25 juin 2020, le gouvernement du Québec a interdit les réservations de moins de 30 jours dans les établissements d'hébergement touristique de la province, incluant les LCT sur les plateformes. Bien que l'activité des LCT au Québec ait effectivement diminué pendant l'interdiction, les données suggèrent que la plupart des hôtes de LCT de la province ont ignoré l'interdiction et ont loué illégalement leurs unités au crux de la pandémie. Entre ces deux dates, il y a eu un nombre total de 134 970 réservations dans la province (comparé à 265 760 pour la même période en 2019, soit 49,2 % de moins). Sur ces réservations, seulement 3 700 étaient d'une durée de 30 jours ou plus, ce qui signifie que les 131 280 réservations restantes n'étaient pas conformes aux directives provinciales. Il y avait 16 930 hôtes avec des annonces actives dans la période du 29 mars au 25 juin, et 14 800 de ces hôtes ont reçu au moins une réservation. 14 730 hôtes ont reçu des réservations de moins de 30 jours, ce qui signifie que 87,0 % des hôtes LCT actifs de la province semblent avoir enfreint l'ordonnance provinciale.

EMPLACEMENT DES LCT ET REVENUS

L'activité des LCT dans la province est fortement concentrée dans la région administrative de Montréal et celle de la Capitale-Nationale (Figure 3). Ces deux régions représentent respectivement 35,5 % et 16,1 % de toutes les annonces, et 21,0 % et 16,1 % des revenus. C'est la région des Laurentides qui a la plus grosse proportion des revenus gagnés dans la province en 2020 (27,2 %). Les régions des Laurentides et de l'Estrie sont également parmi les régions administratives de la province ayant le plus d'annonces LCT. En termes d'annonces par nombre de logements, ce sont les Laurentides et la Capitale-Nationale qui mènent la danse, avec les deux 0,8 % du nombre total de logements. Dans toutes les autres régions administratives, le nombre d'annonces LCT représentent entre 0,1 % et 0,7 % du nombre total de logements.

Alors que l'activité actuelle des LCT est concentrée dans les régions métropolitaines ainsi que les Laurentides, la croissance des nouvelles LCT avant la pandémie se produisait dans d'autres régions, ce qui peut vouloir dire deux choses. Premièrement, ces chiffres peuvent suggérer une décentralisation de l'activité de la LCT dans la province. De nouveaux marchés sont développés et croissent plus que les marchés matures, tels que Montréal. Deuxièmement, cette croissance pourrait être expliquée par des habitudes de voyage changeantes chez les Québécois. À cause de la pandémie et des restrictions au niveau des voyages, les Québécois pourraient avoir opté pour plus de voyages intraprovinciaux, causant donc une plus grande demande pour de l'accommodation à court terme dans certaines régions du Québec. Nous pouvons remarquer ces phénomènes dans le Tableau 1. En effet, alors que toutes les régions ont connu un effondrement de l'activité de la LCT, ce sont les régions de Montréal, de la Montérégie et de Laval qui ont connu les plus fortes baisses de revenus.

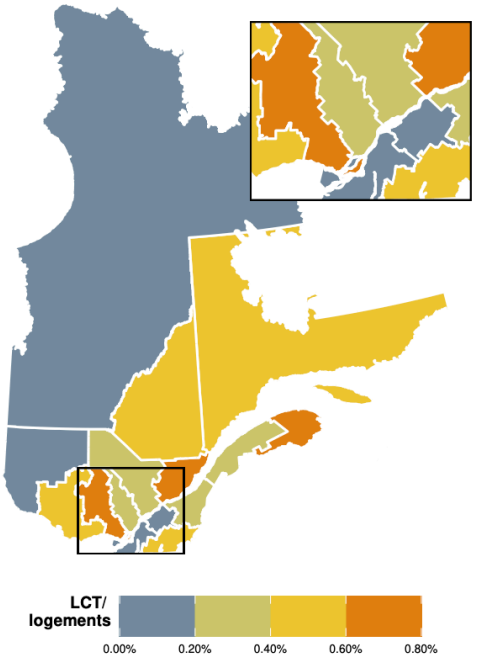


Figure 3. Proportion des LCT actives dans l'ensemble des unités de logements par région administrative au Québec

Arrondissement	Annonces actives quotidiennement (moyenne)	Variation annuelle des annonces actives	% des annonces actives par logements	Revenu annuel (million)	Croissance du revenu annuel
Province de Québec	*17 680*	*-25,8 %*	*0,5 %*	*457,5 $*	*-25,5 %*
Montréal	6 280	-34,2 %	3,3 %	30,6 $	-67,7 %
Capitale-Nationale	2 850	-19,2 %	0,8 %	92,8 $	-16,5 %
Laurentides	2 460	-19,8 %	0,8 %	124,4 $	13,0 %
Estrie	1 100	-23,1 %	0,5 %	33,1 $	-1,4 %
Outaouais	970	-22,0 %	0,5 %	22,6 $	-14,9 %
Lanaudière	660	-14,7 %	0,3 %	25,5 $	16,8 %
Saguenay–Lac-Saint-Jean	660	-18,0 %	0,5 %	12,9 $	-4,0 %
Montérégie	650	-27,9 %	0,1 %	10,0 $	-33,8 %
Chaudière-Appalaches	470	-21,5 %	0,2 %	9,4 $	-21,0 %
Mauricie	430	-18,7 %	0,3 %	9,9 $	-2,3 %
Bas-Saint-Laurent	320	-25,4 %	0,3 %	6,1 $	-21,1 %
Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	300	-12,2 %	0,6 %	6,2 $	-5,8 %
Laval	200	-21,3 %	0,1 %	2,7 $	-28,3 %

Tableau 1. Activités des LCT par région administrative au Québec
(pour les régions administratives avec au moins 200 annonces actives en 2020)

Contrairement, les régions plus éloignées telles que le Nord-du-Québec, Lanaudière et les Laurentides ont connu une croissance des revenus liés à la LCT en 2020 comparé à 2019.

TYPE ET TAILLE DES ANNONCES

Les LCT répertoriées sur Airbnb peuvent être de quatre types : logement entier, chambres privée, chambre partagée et chambre d'hôtel. Nous avons exclu ces dernières de notre analyse, car nous nous concentrons uniquement sur les LCT situées dans des unités de logement. L'attention politique s'est surtout portée sur les annonces de logements entiers, à la fois parce que ces annonces sont les plus susceptibles de générer des externalités négatives, notamment la perte de logement et les nuisances de quartier, et parce que les annonces de logements entiers sont généralement plus communes.

Le tableau 2 présente la répartition des annonces par type en 2020. La grande majorité des LCT dans la province sont des logements entiers, une catégorie qui comprend les maisons unifamiliales, les maisons en rangée, les appartements et les condominiums. Près du tiers (32,3 %) des annonces sont des unités de logement comportant trois chambres. 30,7 % des annonces sont situées dans des logements d'une chambre, suivi de 27,9 % dans des deux chambres et 9,1 % dans des studios.

En 2020, les annonces de logement entier représentaient 80,5 % de toutes les annonces actives quotidiennement, et 94,9 % du revenu total des hôtes. (Les chambres privées occupaient la quasi totalité du reste.) De plus, la dominance des annonces de logement entier dans la province ne fait que croître avec le temps.

Type d'annonce	Annonces actives quotidiennement (moyenne)	Revenu annuel (million)	% d'annonces actives quotidiennement	% du revenu annuel	% de la variation annuelle d'annonces actives quotidennement (2019-2020)
Logement entier	14 260	434,3 $	80,5 %	94,9 %	-24,4 %
Chambre privée	3 370	22,8 $	19,0 %	5,0 %	-30,8 %
Chambre partagée	90	0,4 $	0,5 %	0,1 %	-32,0 %

Tableau 2. Prévalence des types d'annonces dans la province de Québec

RÉPARTITION DES REVENUS ENTRE LES HÔTES DE LCT

Pour comprendre la structure d'un marché de la LCT, la distinction entre les LCT occasionnelles ("partage de logement") et les LCT spécialisées ("opérations commerciales") est plus que pertinente. Une façon de saisir cette distinction est d'examiner la répartition des revenus entre les hôtes de LCT. Les revenus sont-ils largement répartis entre de nombreux hôtes d'annonces uniques et à temps partiel, ou concentrées entre un petit nombre d'opérateurs commerciaux qui contrôlent de nombreuses annonces à temps plein?

Parmi tous les hôtes de LCT qui ont gagné des revenus dans la province en 2020, le revenu médian

était de 5 500 $, tandis que l'hôte en tête de liste a gagné environ 8,8 millions de dollars de dollars. Dans l'ensemble de la province, 135 hôtes ont gagné plus de 250 000 $ en 2020, une forte baisse par rapport aux 196 hôtes en 2019 (une différence de 61 hôtes). La figure 4 montre le pourcentage des revenus totaux (457,5 millions) qui ont profité à chaque décile d'hôtes opérant des LCT. Les 10 % d'hôtes les plus performants ont gagné près des deux tiers 62,6 % de tous les revenus. Le top 5% a gagné la moitié (50,4 %) des revenus, alors que le top 1% des hôtes a gagné 30,6 % des revenus totaux. Le degré élevé de la concentration des revenus des LCT parmi les hôtes indique un marché dominé par un petit nombre d'opérateurs commerciaux de plus grande envergure. De plus, la pandémie n'a pas impacté cette distribution inégale des revenus, ayant resté sensiblement la même.

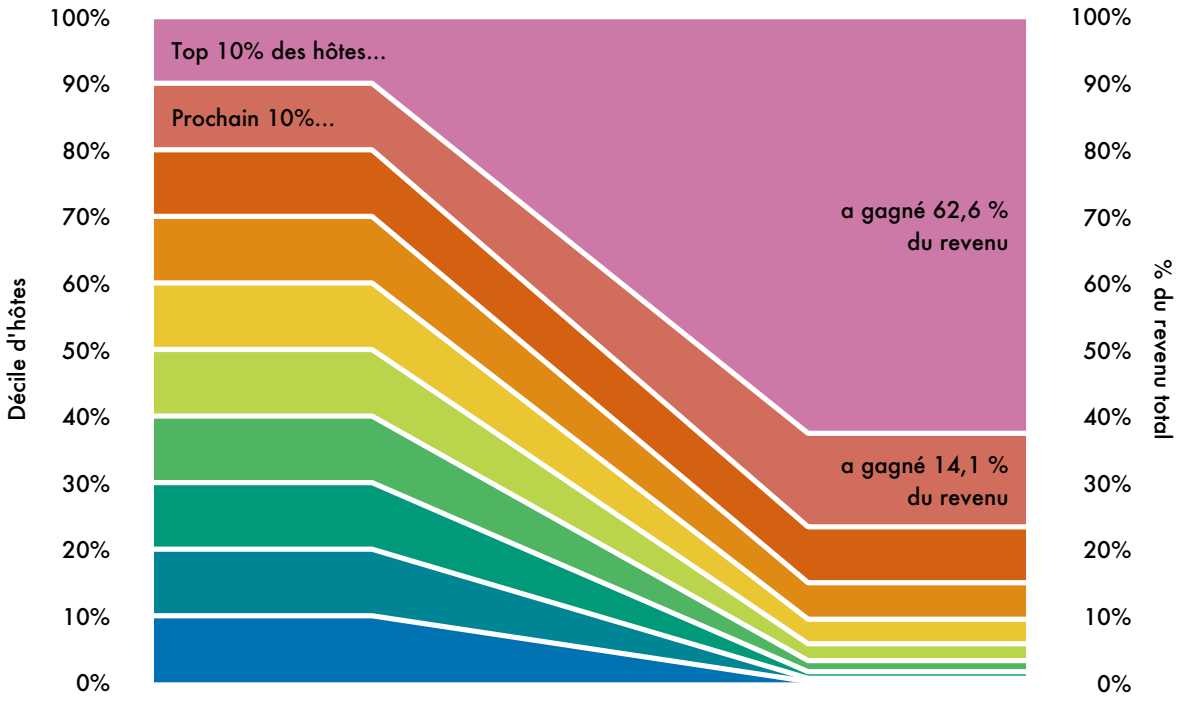


Figure 4. Répartition des revenus des LCT parmis les hôtes de la province de Québec

LA COMMERCIALISATION DU MARCHÉ DE LA LCT DANS LA PROVINCE

Certains hôtes exploitent plusieurs unités de LCT, ce qui peut indiquer qu'il s'agit d'une opération commerciale plutôt qu'un simple partage de logement. Dans le cas le plus simple, par exemple, un hôte ayant deux ou plusieurs annonces de logements entiers disponibles le même jour ne peut pas exploiter les deux annonces à partir de sa résidence principale, quelle que soit la fréquence à laquelle ces unités sont louées tout au long de l'année. Ainsi, nous considérons "annonces multiples" les annonces de logements entiers exploitées par des hôtes exploitant simultanément d'autres annonces de logements entiers. Nous définissons les annonces multiples de chambres privées comme les cas où un hôte dispose de trois annonces de chambres privées ou plus disponibles le même jour. Étant donné que 87,6 % des annonces de logements entiers comportent trois chambres ou moins, il n'y aura qu'un nombre limité de cas où un hôte exploitant trois annonces

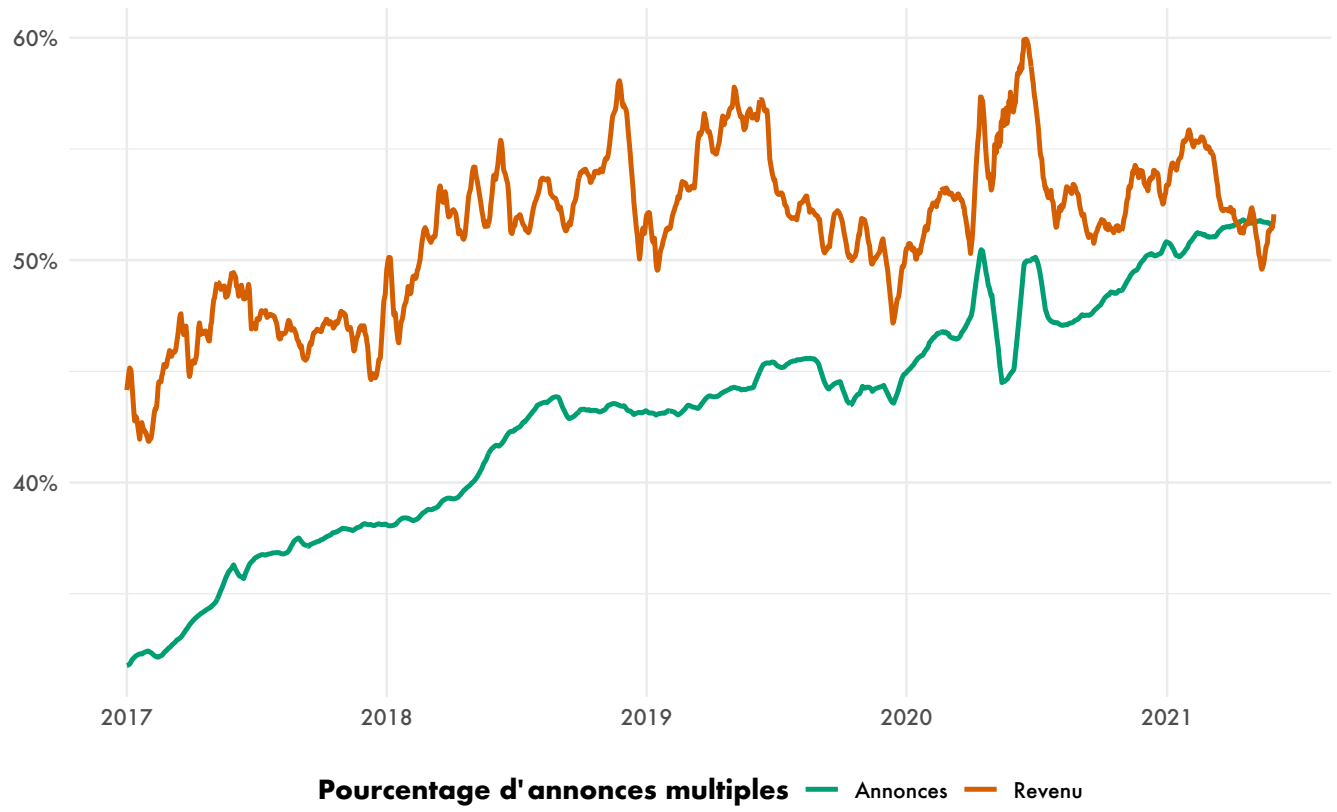


Figure 5. Pourcentage du total des annonces et des revenus provenant des annonces multiples au Québec (moyenne sur 14 jours)

de chambres privées dans une unité d'habitation n'aura pas converti l'unité entière en des annonces de chambres privées.

En 2020, 47,7 % des annonces actives dans la province étaient des annonces multiples, représentant 53,4 % des revenus totaux. Depuis 2017, les annonces multiples représentent une part croissante des annonces et des revenus au Québec (Figure 5), et malgré le déclin général des activités des LCT pendant la pandémie de la Covid-19, les annonces multiples rapportent désormais plus de 1 sur chaque 2 dollars générés par les hôtes de LCT dans la province.

Ces chiffres doivent être considérés comme des estimations hautement conservatrices. De nombreux opérateurs commerciaux utilisent différents comptes Airbnb ou Vrbo pour gérer leurs annonces. De plus, de nombreux opérateurs commerciaux de LCT n'exploitent qu'une seule annonce, mais la gère à plein temps. Un propriétaire de maison avec un logement secondaire ou le propriétaire d'une copropriété en investissement qui y exploite une LCT sont clairement des opérateurs commerciaux qui exploitent des annonces hors de leur résidence principale, mais ils ne seraient pas comptés par cette méthode.

En fait, lorsque l'on agrège les annonces multiples et les annonces qui sont opérées fréquemment tout au long de l'année (discuté plus en détail dans la section suivante), elles dépassent de loin les annonces occasionnelles de partage de logement. L'augmentation constante de la part des annonces commerciales dans le marché de la LCT au Québec, combinée au fait que le taux de croissance du nombre total d'annonces actives a

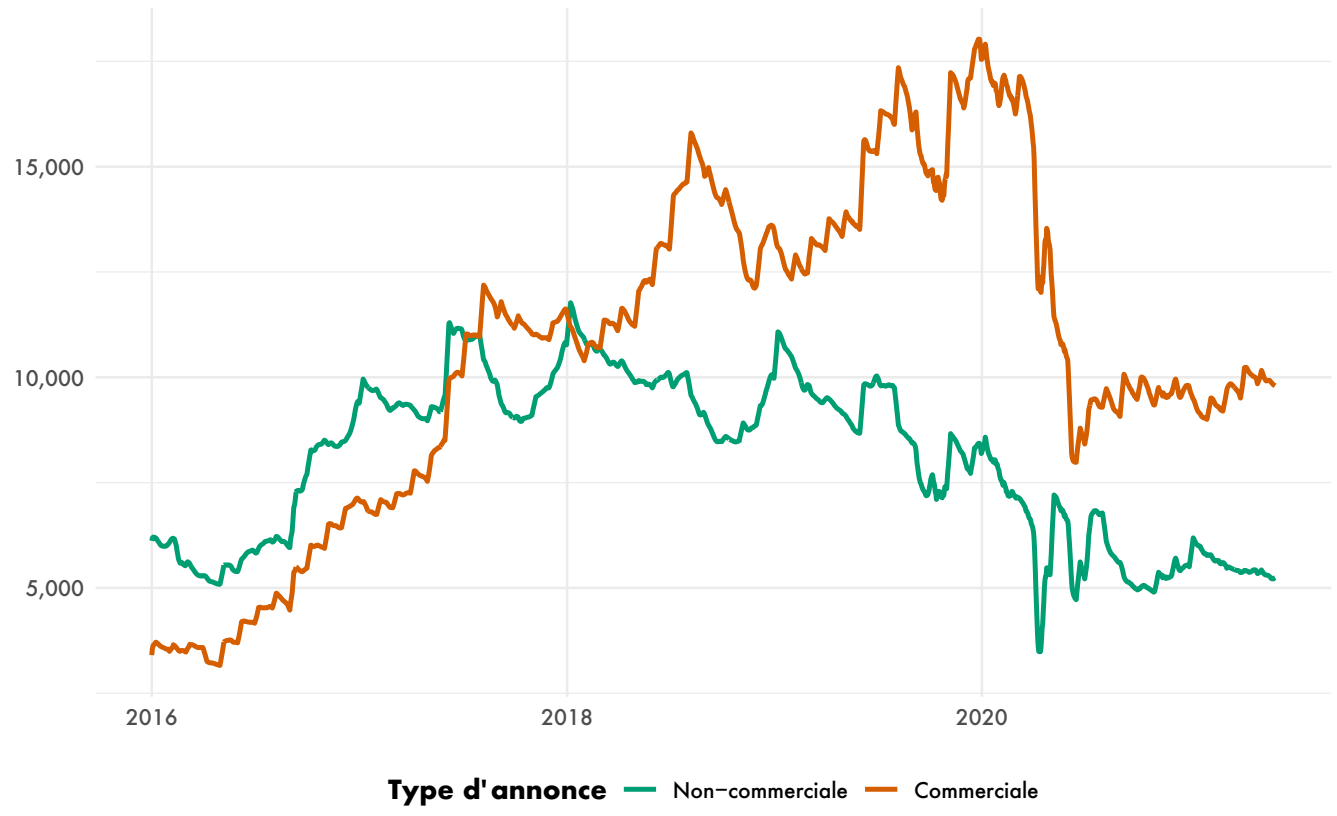


Figure 6. Nombre d'annonces non commerciales et commerciales actives quotidiennement au Quebec (moyenne sur 7 jours)

ralenti, conduit à une conclusion frappante : le nombre d'annonces réelles de partage de logement dans la province - LCT à temps partiel situées dans la résidence principale d'un hôte - a chuté en termes relatifs et absolus.

En date du 1er janvier 2017, il y avait 9 460 annonces non commerciales et 7 060 annonces commerciales actives dans la province (Figure 6). Le 1er janvier 2020, trois ans plus tard, ces chiffres sont bien différents; non seulement le nombre total d'annonces actives a augmenté considérablement entre 2017 et 2020, le nombre d'annonces commerciales a dépassé celui des annonces non-commerciales. Le nombre d'annonces commerciales avait augmenté de 148,7 % pour atteindre 17 560, tandis que le nombre d'annonces non commerciales avait diminué de 1 200 pour atteindre 8 230. En raison de la Covid-19, le nombre total d'annonces a diminué de manière significative, mais le taux de déclin des annonces commerciales a été beaucoup plus important que celui des annonces non commerciales, notamment parce que les annonces de logements entiers fréquemment loués (dont nous parlons ci-dessous) ont été retirées du marché ou ont cessé d'être disponibles en tant que LCT opérées à temps plein.

À partir de 2018, chaque année, le nombre de LCT de partage de logement a diminué par rapport à l'année précédente. Des recherches antérieures ont démontré que les opérations commerciales de LCT de plus grande envergure utilisent leur économie d'échelle pour faire baisser les prix et évincer les opérateurs occasionnels du marché de la LCT (Deboosere et al. 2019). La trajectoire du marché de la LCT dans la province offre un exemple clair de ce phénomène.

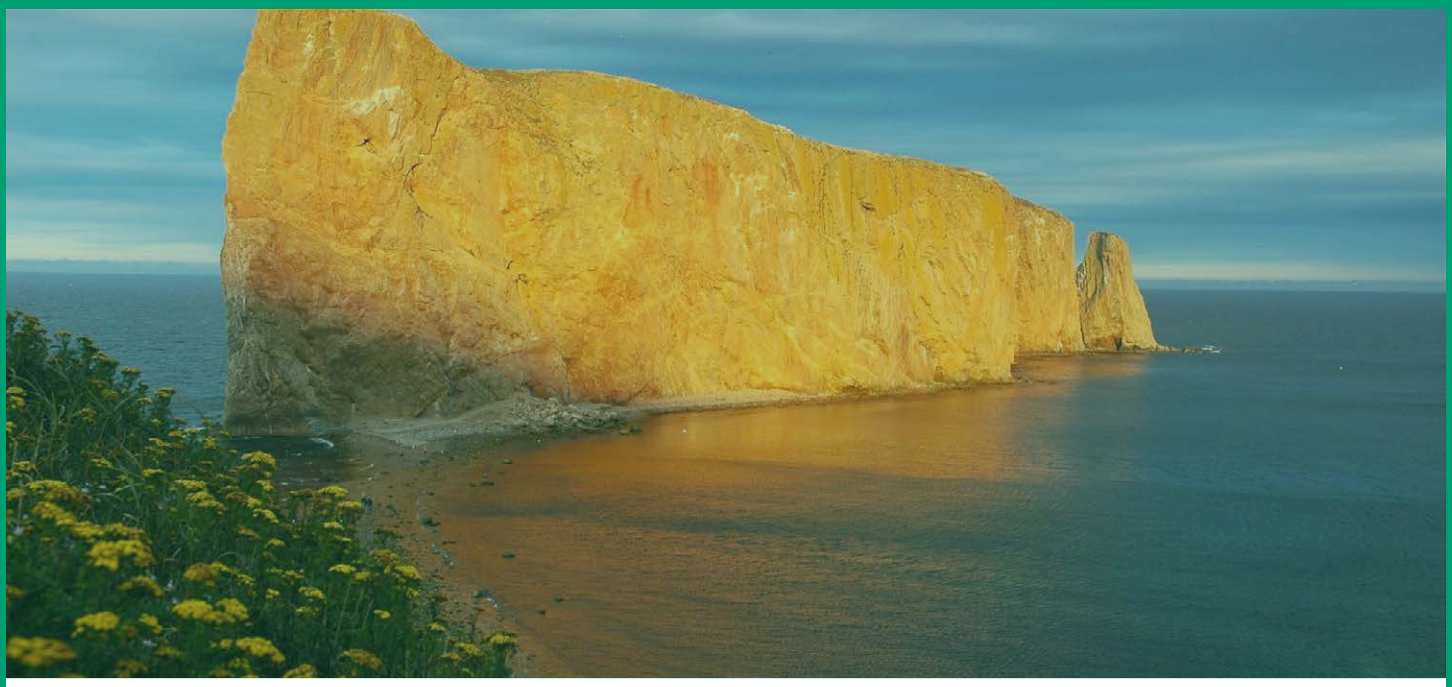
2. Impact de la LCT sur le marché du logement

Avant la Covid-19, il y avait 14 710 unités de logement dédiées à la LCT dans la province de Québec. Deux tiers de toutes les annonces de logement entier et la moitié des annonces de chambre privée étaient des LCT dédiées. À cause du déclin général de l'activité de la LCT en 2020, le nombre de LCT dédiées a diminué par 44,2 % pour atteindre 8 200. Dans la région administrative des Laurentides, 0,5 % de tous les logements ont été convertis en LCT dédiées à la fin 2020, malgré la pandémie. Ce pourcentage était de 0,4 % pour la Capitale-Nationale, 0,3 % pour la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine et 0,3 % dans la région administrative de Montréal.

PERTE DE LOGEMENT INDUITE PAR LES LCT

Le marché du logement dans la province de Québec a subi des tensions considérables au cours des dernières années, avec des prix et des loyers en hausse, ainsi que des taux d'inoccupation des logements en baisse. Ce sont là les symptômes d'un marché où l'offre de logements est insuffisante pour répondre à la demande. L'une des explications possibles de l'insuffisance de l'offre et de l'augmentation de la demande de logements dans la province est la croissance du nombre de locations à court terme. Les touristes sont maintenant en mesure de concurrencer les résidents pour le logement - ce qui ajoute à la demande sur le marché local du logement - tandis que les propriétaires sont maintenant en mesure de transférer leurs propriétés hors du marché du logement conventionnel pour devenir des LCT dédiées - ce qui réduit l'offre de logements conventionnels. Des recherches ont montré que la location d'une unité de logement sur le marché de la LCT offre souvent aux propriétaires un revenu potentiel plus important que les baux conventionnels (Wachsmuth & Weisler 2018), en particulier dans les quartiers accessibles aux transports en commun (Deboosere et al. 2019). De nombreuses études ont également montré qu'Airbnb et d'autres plateformes de LCT augmentent le coût du logement (Barron, Kung, & Proserpio 2017; Horn & Merante 2017; Garcia-Lopez et al. 2019).

L'une des principales considérations pour évaluer l'impact des locations à court terme (LCT) dans une région est donc la mesure selon laquelle les LCT retirent du marché les logements à long terme. Ce processus peut se produire directement, lorsque les locataires d'un logement sont expulsés ou ne sont pas remplacés à la fin d'un bail et que le logement est converti en LCT, ou indirectement, en absorbant les nouvelles constructions ou les immeubles de placement qui, autrement, auraient été mis sur le marché à long terme. Pour obtenir le nombre exact d'unités qui ont été occupées en tant que LCT, les propriétaires ou les unités devraient faire l'objet d'une enquête individuelle, ce qui est impossible, car les hôtes de LCT sont pour la plupart anonymes sur les plateformes telles que Airbnb et Vrbo. Nous utilisons plutôt



l'activité quotidienne des annonces, parallèlement aux caractéristiques structurelles telles que le type d'annonce et l'emplacement, pour estimer quelles annonces fonctionnent comme des LCT dédiées et ne sont donc pas disponibles comme des logements conventionnels à long terme.

Annonces de logements entiers fréquemment loués (LEFL) : Le nombre de logements entiers fréquemment loués est une façon d'estimer la perte de logement induite par la LCT. Si une unité de LCT est disponible pour des réservations une majeure partie de l'année et reçoit de nombreuses réservations, il est raisonnable de supposer qu'elle ne sert pas de résidence principale à un particulier en même temps. Dans cette optique, nous définissons les annonces de logements entiers fréquemment loués (LEFL) comme des annonces de logements entiers qui étaient disponibles sur Airbnb ou Vrbo la majorité de l'année (au moins 183 nuits) et qui ont été réservées pour un minimum de 90 nuits. Nous appliquons ensuite un modèle statistique (décrit en annexe) aux données des LEFL afin de générer une estimation de l'activité des LEFL sur la base de trois mois d'activité d'annonces. Cela nous permet de détecter les annonces qui fonctionnent à temps plein mais qui n'ont pas encore été affichées pendant une année entière, et nous permet aussi de tenir compte des changements à relativement court terme des conditions du marché.

A*uberges fantômes :* En plus des annonces de LEFL, il est possible que des unités de logement entier aient été subdivisées en plusieurs annonces de chambres privées, chacune d'entre elles semblant être une chambre d'appoint ou similaire, tout en représentant en fait collectivement un appartement retiré du marché de la location à long terme. Nous appelons ces groupes d'annonces de chambres privées des "auberges fantômes", en nous basant sur le terme "hôtels fantômes" du groupe de pression Fairbnb.ca - plusieurs annonces de LEFL situées dans un seul bâtiment, servant collectivement d'hôtels de facto au lieu de logement à long terme (Wieditz 2017). Nous détectons les auberges fantômes en trouvant des groupes de trois annonces ou plus de chambres privées gérées par un seul hôte, dont les emplacements signalés sont suffisamment proches les uns des autres pour qu'ils soient susceptibles de provenir de la même unité de logement. (Airbnb et Vrbo brouillent les géolocalisations des annonces en les déplaçant de façon aléatoire jusqu'à 200 mètres de distance).

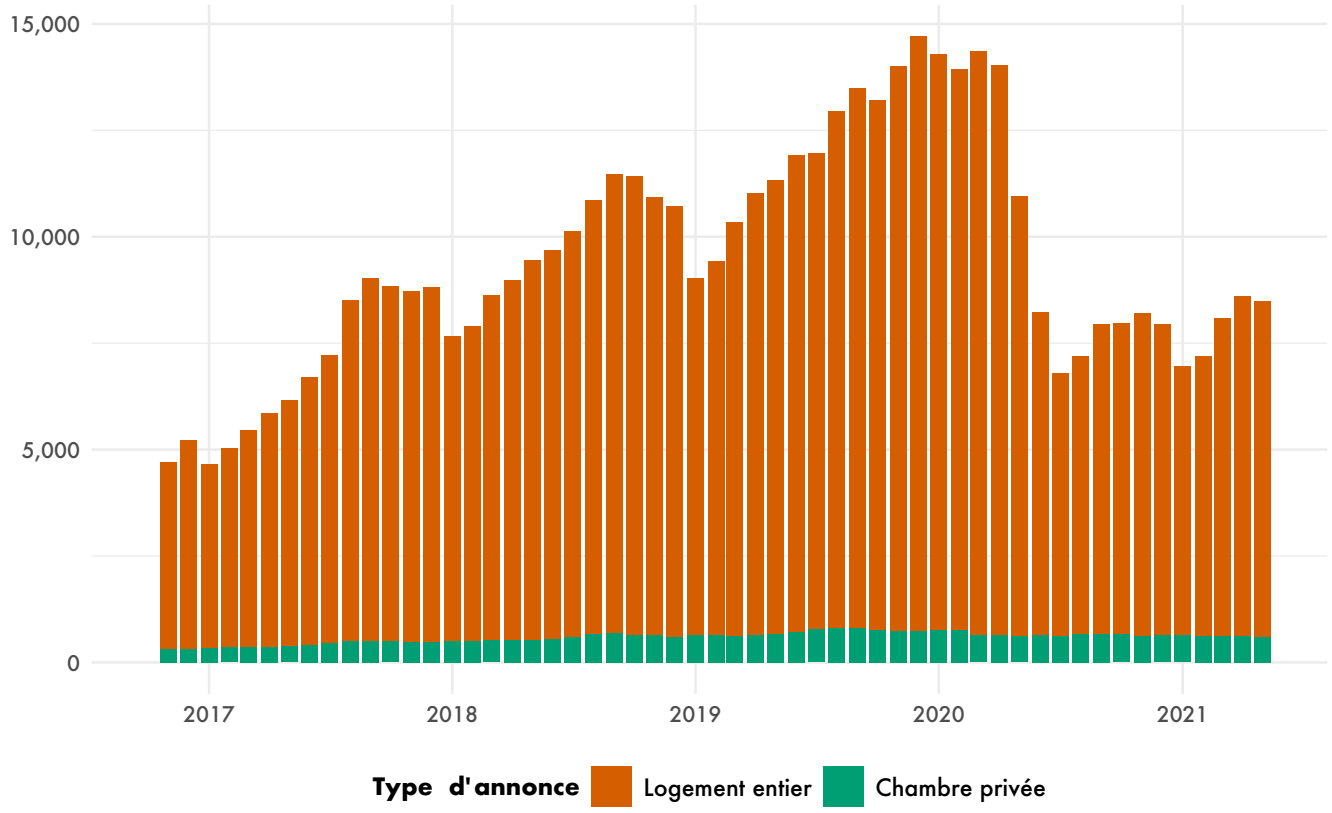


Figure 7. Unités de logement converties en logements dédiés à la location à court terme dans la province de Québec (moyenne mensuelle)

À la fin de 2020, il y avait 7 320 annonces de LEFL dans la province de Québec, et 880 autres unités de logement qui fonctionnaient étaient opérées comme des auberges fantômes. Au total, les locations à court terme ont donc retiré 8 200 unités de logement du marché à long terme du Québec l'an dernier (Figure 7). Cela représente une baisse spectaculaire de 44,2 % depuis la fin de 2019, où ce chiffre était de 14 710. Alors que le nombre d'annonces actives quotidiennement a diminué de 25,8 % en 2020, le nombre de LCT dédiées dans la province a diminué à un rythme beaucoup plus élevé. Ce grand déclin dans le nombre de LCT dédiées rélète que la pandémie a affecté de manière disproportionnelle les LCT dédiées dans la province.

En 2019, près de soixante pourcent des annonces de logement entier (59,4 %) et plus d'un quart (28,6 %) des annonces de chambre privée étaient des annonces de LCT dédiées retirant des unités de logement du marché de la location à long terme. À la fin de 2020, seulement un tiers (34,2 %) des annonces de logement entier et un tiers (32,9 %) des annonces de chambre privée étaient opérées à temps plein ou proche (Figure 8). Cela ne veut pas nécessairement dire que ces annonces ne sont plus des LCT dédiées, mais bien qu'elles ne reçoivent pas assez d'annonces pour être considérées comme des LCT dédiées à cause de la pandémie. Le tableau 3 résume la perte de logement induite par les LCT dédiés par région administrative. Il démontre un nombre en baisse des LCT dédiées dans la province. La diminution des LCT dédiées a été distribué de façon inégale dans la province, avec une moyenne de -44,2 %. Les régions plus urbaines, telles que Montréal et la Capitale-Nationale, ont connu des plus grandes

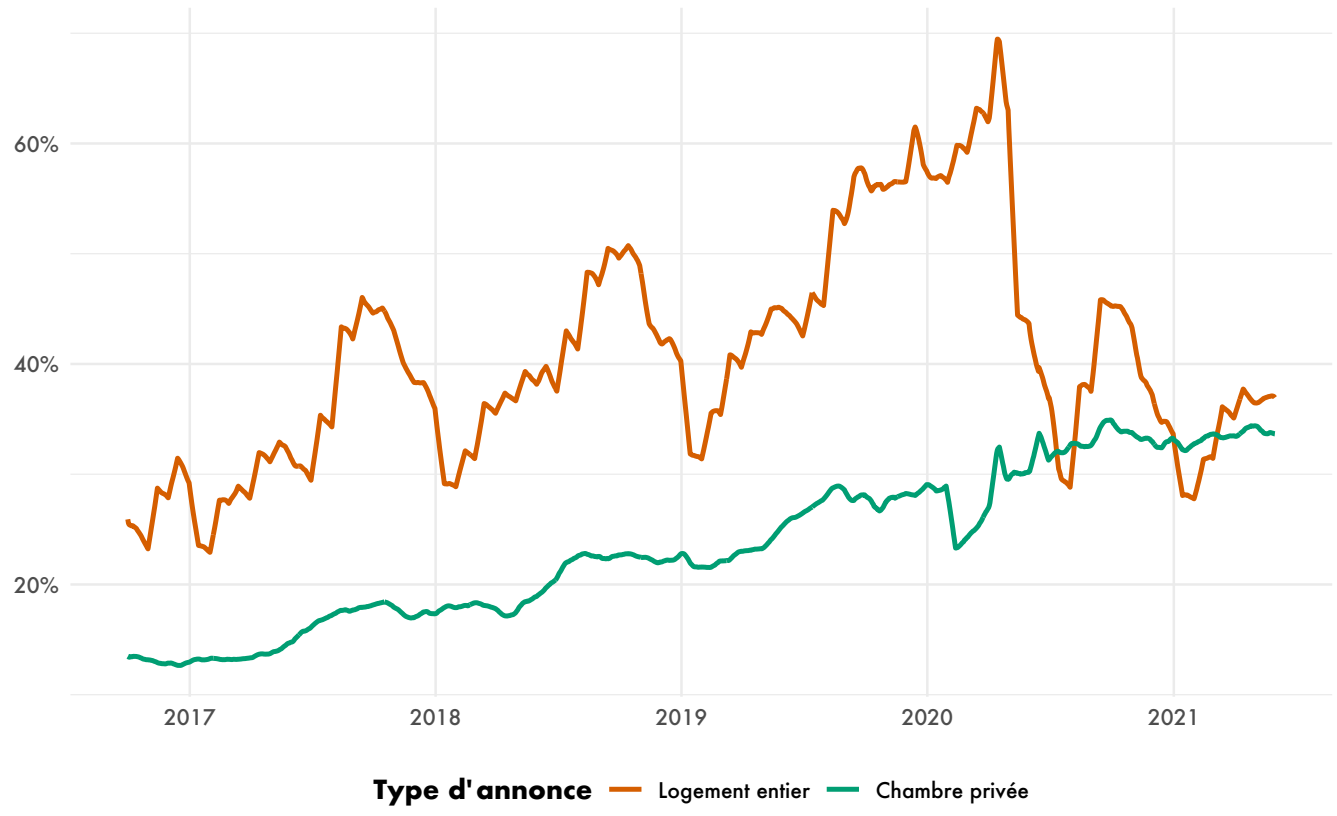


Figure 8. Pourcentage d'annonces actives de LCT contribuant à la perte de logement chaque jour au Québec (moyenne sur 14 jours)

baisses de LCT dédiées, comparé aux régions plus rurales, telles que les Laurentides, la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine et Lanaudière.

Les 8 200 unités de logements retirées du logement à long terme au Québec en 2020 représentent 0,2 % du nombre total de logements dans la province, et cette perte de logement a été concentrée dans certaines régions du Québec. Le figure 9 montre la proportion des logements dans chaque région administrative ayant été opérée en tant que LCT dédiée à la fin de l'année 2020. La figure montre que, dans la majorité de la province, il y a peu de LCT dédiées, alors que dans les grandes villes ainsi que dans les Laurentides et la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine, les LCT dédiées sont beaucoup plus présentes. Dans la région de Montréal, 0,3 % de toutes les unités de logement étaient des LCT dédiées à la fin 2020, et ce malgré la pandémie. Ce pourcentage est de 0,4 % pour la Capitale-Nationale, 0,5 % pour les Laurentides et 0,3 % pour la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine et l'Estrie.

Le nombre d'unités de logement perdus par l'opération de LCT dédiées a connu son plus haut taux (14 710) à la fin de 2019. La plus grande majorité (13 980) était des annonces LEFL, le reste (730) étant des auberges fantômes, soit des groupes d'annonces de chambres privées opérées dans la même unité de logement. À l'automne 2020, le nombre d'annonces LEFL a diminué au niveau le plus bas depuis le début de l'année 2018, à seulement 6 790 annonces en juillet ayant les disponibilités et réservations conformes au tendances historiques des activités de LCT dédiées dans la province.

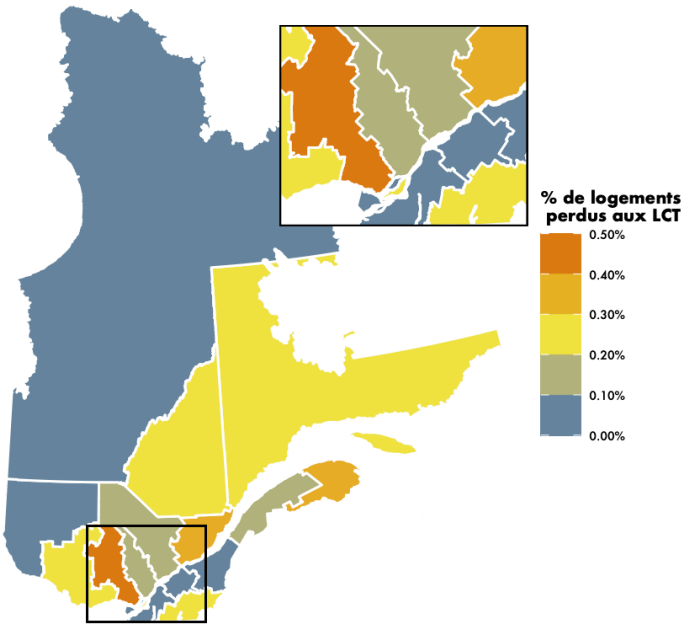


Figure 9. Pourcentage d'unités de logement converties en LCT dédiées dans la province de Québec

Région administrative	Perte de logement (2019)	Perte de logement (2020)	Variation annuelle (%)	% de logements perdus (2020)
Province de Québec	*14 900*	*8 200*	*-44,2 %*	*0,2 %*
Montréal	5 940	2 400	-59,5 %	0,3 %
Laurentides	1 960	1 480	-24,4 %	0,5 %
Capitale-Nationale	2 440	1 300	-46,8 %	0,4 %
Estrie	890	670	-24,8 %	0,3 %
Outaouais	770	460	-40,1 %	0,2 %
Lanaudière	520	410	-22,4 %	0,2 %
Saguenay–Lac-Saint-Jean	470	290	-36,8 %	0,2 %
Montérégie	480	230	-51,0 %	0,0 %
Mauricie	310	210	-30,2 %	0,2 %
Chaudière-Appalaches	340	190	-43,6 %	0,1 %
Bas-Saint-Laurent	200	150	-26,1 %	0,1 %
Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	180	150	-20,5 %	0,3 %
Laval	160	90	-44,3 %	0,1 %
Centre-du-Québec	110	70	-31,4 %	0,1 %

Tableau 3. Pertes de logements induits par les LCT par région administrative du Québec (pour les régions avec au moins 100 unités de logement en 2020)

Annexe. Données et méthodologie

L'analyse présentée dans ce rapport repose sur une combinaison de sources de données privées et publiques. Les principales sources sont les suivantes :

- **Annonces et données sur l'activité sur les locations à court terme d'Airbnb et de Vrbo recueillies par l'entreprise d'experts-conseils AirDNA.** Ces données comprennent des informations canoniques sur chaque annonce de location à court terme (LCT) sur les plateformes Airbnb et Vrbo (y compris HomeAway) qui ont été actives dans la province de Québec entre le 1er janvier 2016 et le 30 juin 2021. Les données comprennent des informations "structurelles" telles que le type d'annonce (logement entier, chambre privée, chambre partagée ou chambre d'hôtel), le nombre de chambres et l'emplacement approximatif de l'annonce. AirDNA recueille ces informations par le biais de fréquentes web scrapes sur les sites web publics d'Airbnb et de Vrbo. Les données comprennent également des estimations de l'activité d'annonce (l'annonce était-elle réservée, disponible ou bloquée, et quel était le prix de la nuitée ?), que AirDNA produit en appliquant un modèle d'apprentissage automatique (machine learning) aux informations du calendrier public de chaque annonce. Nous utilisons ces données pour notre analyse de base du marché de la LCT, y compris le nombre d'annonces actives, la décomposition des différents types d'annonces, nos estimations des pertes de logements induites par les LCT et nos estimations concernant les annonces qui sont opérées commercialement.

- **Données supplémentaires sur les annonces Airbnb recueillies par les chercheurs d'UPGo.** Il s'agit notamment d'informations permettant de vérifier l'activité de l'annonce, son emplacement ainsi que ses photographies, obtenues par des web scrapes réguliers.

- **Données de Statistique Canada et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).** Nous utilisons ces données gouvernementales pour analyser les données sur la population et les logements, les loyers moyens et les taux d'inoccupation des logements.

- **Données sur le portail de données ouvertes de la province de Québec.** Les délimitations des régions administratives du Québec ont été trouvées sur ce portrail.

Nettoyage des données : Nous traitons les données de LCT brutes que nous recevons de AirDNA par le biais d'un vaste processus de nettoyage des données, dont le code est disponible à l'adresse https://github.com/UPGo-McGill/strr.

Modélisation LEFL : Nous définissons les annonces de "logements entiers fréquemment loués" comme des annonces de LCT de logements entiers qui sont disponibles pendant une majorité de l'année (donc 183 jours ou plus sur une période de 365 jours), et qui sont réservés au moins 90 jours de cette année. C'est une façon cohérente et prudente d'estimer les annonces exploitées suffisamment souvent pour qu'elles ne soient pas susceptibles de servir de résidence principale à leur hôte. Mais cet indicateur est lent à s'adapter aux chocs soudains de l'activité LCT, car il intègre les 12 derniers mois d'activité d'une annonce. Étant donné que la pandémie de la COVID-19 a provoqué une chute spectaculaire de l'activité des LCT, nous avons voulu saisir les changements associés à des échelles de temps plus courtes que l'année que notre concept LEFL nous permet. Nous avons donc mis au point un modèle de régression linéaire qui prédit l'état du LEFL sur la base de trois mois d'activité au lieu d'une année entière, et qui est calibré à la fois sur les variations saisonnières habituelles et sur la dynamique spécifique d'un marché donné. Tous les résultats de LEFL présentés ici sont les résultats de ce modèle plutôt que les calculs bruts de LEFL eux-mêmes.

Afin de faciliter la compréhension et l'examen de notre travail par le public, les détails méthodologiques complets, ainsi que tout le code utilisé pour produire cette analyse, sont disponibles gratuitement sous une licence du MIT sur la page GitHub de l'UPGo à l'adresse https://github.com/UPGo-McGill/loi-100.

Glossaire

Annonces actives quotidiennement : Annonces qui ont été affichées sur les site Airbnb.ca ou Vrbo.ca un jour donné, et qui étaient soit réservées ou disponibles pour une réservation. Il s'agit du moyen le plus clair et le moins ambigu de déterminer la taille globale du marché de la location à court terme dans un lieu donné, notamment en ce qui concerne l'évolution dans le temps.

Annonces multiples : Une annonce gérée par un hôte qui gère simultanément d'autres annonces de telle sorte que toutes les annonces ne peuvent pas être localisés à la résidence principale de l'hôte. Si un hôte affiche deux ou plusieurs annonces de logements entiers ou de trois ou plusieurs annonces de chambres privées actives le même jour, il s'agit d'annonces multiples.

Auberges fantômes : Un groupe d'annonces de LCT de chambres privées qui peuvent sembler être plusieurs chambres d'appoints mais qui sont en fait une unité de logement entier qui a été subdivisée en plusieurs LCT dédiés. Nous identifions les auberges fantômes à l'aide d'une technique d'analyse spatiale disponible sur https://github.com/UPGo-McGill/ghost. Aux côtés des annonces de LEFL, utilisées comme indicateur de la perte de logement à long terme.

Hôtels fantômes : Plusieurs annonces de logements entiers fréquemment loués (LEFL) situées dans un seul bâtiment.

LCT - location à court terme : Un logement disponible à la location pour 31 jours ou moins, typique des plateformes de location de vacances. Dans ce rapport, nous utilisons LCT pour faire référence à une location annoncée sur Airbnb ou Vrbo.

LEFL (annonces de logements entiers fréquemment loués) : Annonces de logements entiers qui étaient disponibles sur Airbnb ou Vrbo une majorité de l'année (au moins 183 nuits) et qui ont été réservés pour un minimum de 90 nuits. Aux côtés des auberges fantômes, utilisées comme indicateur de la perte de logement à long terme. Pour les bâtiments qui contiennent plusieurs annonces LEFL, voir hôtel fantôme. Pour les groupes de chambres privées, voir auberge fantôme.

Taux d'inoccupation : La SCHL calcule les taux d'inoccupation en fonction des structures des locations d'appartements et des locations de maisons en rangée (townhouse). Les logements occupés par leurs propriétaires ne sont pas inclus dans le décompte des unités de logement locatif. Voir SCHL (nd) pour les détails.

Types d'annonces : L'une des catégories "logement entier", "chambre privée", "chambre partagée" ou "chambre d'hôtel", qu'un hôte LCT choisit sur Airbnb ou Vrbo pour caractériser son annonce. Les annonces de logements entiers sont les plus courantes à Montréal et comprennent toute unité de LCT entièrement à la disposition des invités, qu'il s'agisse d'une maison individuelle, d'une maison en rangée, d'un appartement en copropriété ou d'une suite secondaire.

Références

Airbnb. (2020). Extenuating circumstances policy and the coronavirus. Airbnb. https://www.airbnb.ca/help/article/2701/extenuating-circumstances-policy-and-the-coronavirus-covid19

Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2017). The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3006832

Combs, J., Kerrigan, D., & Wachsmuth, D. (2019 [preprint]). Short-term rentals in Canada: Uneven growth, uneven impacts. *Canadian Journal of Urban Research* **29(1): 119-134.**

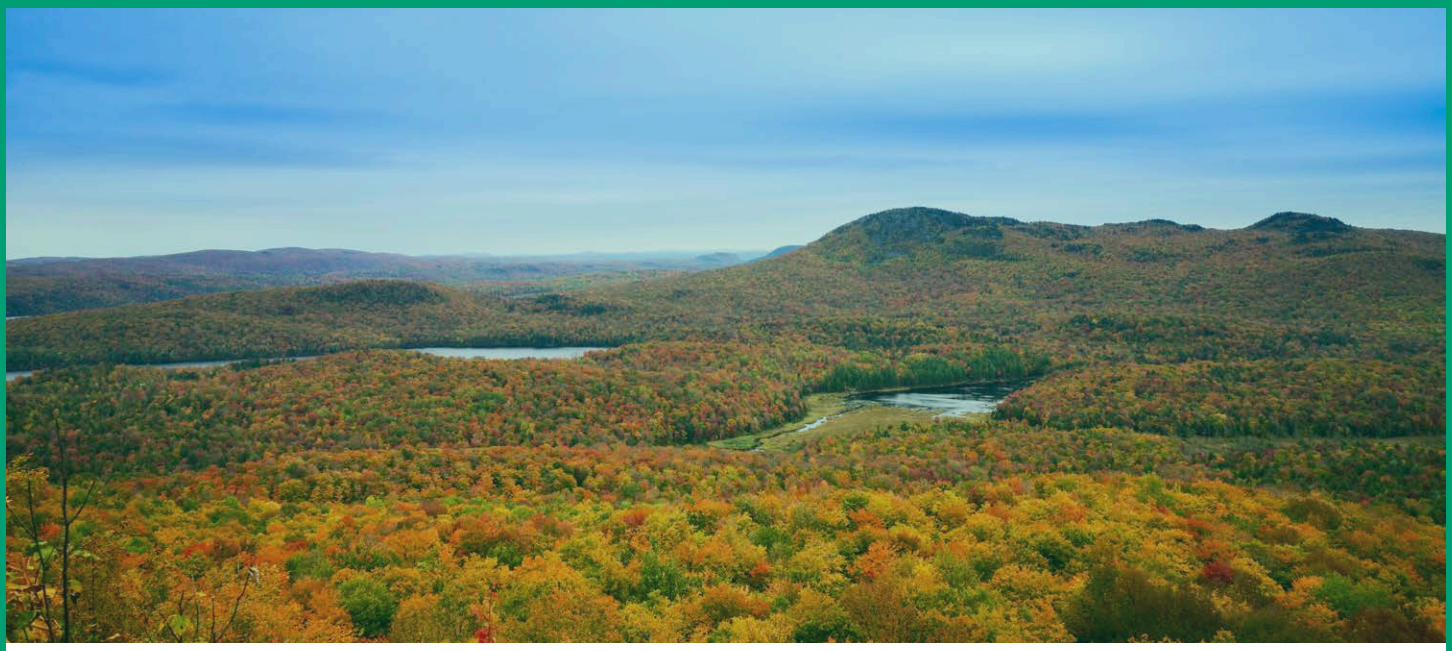
Deboosere, R., Kerrigan, D. J., Wachsmuth, D., & El-Geneidy, A. (2019). Location, location and professionalization: a multilevel hedonic analysis of Airbnb listing prices and revenue. *Regional Studies, Regional Science*, **6(1), 143-156. https://doi.org/10.1080/21681376.2019.1592699**

Garcia-López, M. À., Jofre-Monseny, J., Martínez Mazza, R., & Segú, M. (2019). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. Retrieved from: https://mpra.ub.uni- muenchen.de/96131/1/MPRA_paper_96131.pdf

Horn, K., & Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, **38, 14-24. https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.002**

SCHL. (nd). Methodology for rental market survey. Accessed July 2020. https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/en/TableMapChart/RmsMethodology

Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the Sharing Economy. *Environmental and Planning A: Economy and Space*, **50(6), 1147-1170. https://doi.org/10.1177/0308518X18778038**



AUTEURS ET FINANCEMENT

Cette recherche a été financée par la Subvention Savoir du CRSH #435-2019-0720. Les auteurs de l'École d'urbanisme de l'Université McGill sont les seuls responsables de l'ensemble des analyses, des résultats et des conclusions. Les photographies sont de Normand Gaudreault (p. 1), Lilly Bzh (p. 2), Andrea Black (p. 3), Sekundo (p. 13), Caroline Léna Becker (p. 17), Kirk K (p. 18), nuria mpascual (p. 19), barnyz (p. 20), ppdiaporama (p. 21), et Seyemon (p. 22) et sont sous licence CC BY 2.0.

À PROPOS DE UPGO

UPGo, le groupe de recherche sur les politiques urbaines et la gouvernance de l'Université McGill, mène des recherches rigoureuses d'intérêt public sur les problèmes pressants de gouvernance urbaine, en particulier ceux qui dépassent ou remettent en cause les limites des villes. UPGo a publié de nombreux articles de revues à comité de lecture et des rapports politiques sur les locations à court terme dans les villes du Canada et du monde entier, dont "Short-term rentals in Canada: Uneven growth, uneven impacts" et "The high cost of short-term rentals in New York City". UPGo est dirigée par le professeur David Wachsmuth, titulaire de la chaire de recherche du Canada en gouvernance urbaine à l'École d'urbanisme de l'Université McGill, et est accessible en ligne à l'adresse suivante : upgo.lab.mcgill.ca.

UP
GO