

En Bref

L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DE COURTE DURÉE

Jordan Blouin

Service de la recherche

Avec la collaboration de Catherine Picard

Service de l'information

Présenté comme une option additionnelle à l'hébergement touristique traditionnel, l'hébergement de courte durée est bien établi dans le paysage québécois. Les logements offerts à travers le Québec seulement sur la plateforme Airbnb étaient estimés à quelque 29 500 en février 2023¹. Le phénomène s'accompagne de divers effets, aggravant notamment l'actuelle crise du logement. En 2019 seulement, ce serait quelque 31 000 unités de location à long terme qui auraient été retirées du marché canadien². Afin de mieux encadrer les locations de courte durée, l'Assemblée nationale du Québec a adopté en juin 2023 la [Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal](#), entrée en vigueur en septembre 2023.

Dans ce contexte, la présente note d'information s'intéresse d'abord aux effets bénéfiques et aux conséquences négatives de l'hébergement touristique de courte durée. Elle aborde ensuite la réglementation adoptée au Québec, les obstacles à l'encadrement normatif et les initiatives menées ailleurs au Canada et à l'étranger.

L'hébergement touristique de courte durée

Les effets de l'industrie	1
Les efforts de réglementation au Québec	2
Les défis d'application des règlements	4
Les initiatives hors Québec	4

Les effets de l'industrie

L'hébergement touristique de courte durée est défini comme « un établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement est offerte en location à des touristes contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours³ ». En date du 3 juillet 2023, parmi les endroits les plus prisés des touristes, Montréal compte 8276 offres de la sorte sur les plateformes [Airbnb](#) et [Vrbo](#); Québec, 1925; la région de Charlevoix, 842 et celle de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, 528⁴.

Selon les promoteurs de l'hébergement touristique de courte durée, l'industrie profite économiquement aux hôtes, aux collectivités locales et aux touristes.

D'une part, l'exploitation d'un hébergement touristique de courte durée constitue, pour les hôtes, une source de revenus⁵. Selon l'entreprise Airbnb, le service qu'elle offre accroît l'autonomie financière des hôtes en plus de créer de l'emploi dans les régions du Québec⁶.

D'autre part, le phénomène présente des bénéfices pour les collectivités locales et les touristes. Il contribue à l'élargissement et à la diversification de l'offre d'hébergement à travers le Québec. Cette formule porte particulièrement à conséquence dans les régions rurales, traditionnellement moins bien pourvues en établissements d'hébergement touristique⁷. Selon des chercheurs de l'Université de Calgary, il s'agit d'une solution préférable à la construction d'unités d'hébergement permanentes, notamment des hôtels, lesquels doivent composer avec une baisse de rentabilité lors de périodes creuses⁸. Répondant à un besoin plutôt négligé, les hébergements touristiques de courte durée favorisent le rayonnement des régions. Ce faisant, elles contribuent à leur développement économique, car les touristes consomment sur place⁹. Cet élargissement de l'offre d'hébergement touristique réduit les dépenses des touristes. Donc, encourage leur venue¹⁰.

Toutefois, l'hébergement touristique de courte durée engendre des coûts sociaux, communautaires et financiers. D'abord, il exacerbe la crise du logement. Selon [un rapport](#) de Danielle Kerrigan et David Wachsmuth, de l'École d'urbanisme de l'Université McGill, environ 4730 logements locatifs auraient été convertis en location à court terme à Montréal en 2018. Ainsi, le retrait de logements du marché de la location de longue durée accentue [le problème d'accessibilité](#) pendant une période où les taux d'inoccupation sont au plus bas. L'industrie de l'hébergement de courte durée entraîne une baisse de l'offre de logements de longue durée, menant à une hausse des loyers et du prix des maisons¹¹. Dans sa [thèse de doctorat sur la plateforme Airbnb](#) (2016), Daniel Adams Guttentag rapporte que des propriétaires ont expulsé des locataires de longue durée au profit de la location de courte durée. Pour ces propriétaires, il devient plus avantageux financièrement de louer à court terme des unités d'hébergement que pour de longues durées. Ces bénéfices peuvent atteindre jusqu'à 200 % comparativement à ceux d'une location à long terme¹². Selon [un sondage mené en 2020](#) par le Centre de recherche en innovation sociale spécialisée en développement territorial durable (CIRADD), 13,2 % des locataires de la Gaspésie sont forcés de quitter leur logement pendant la période estivale. Ces unités sont destinées à l'hébergement touristique de courte durée¹³.

Les conséquences sont aussi d'ordre communautaire. Les hébergements touristiques de courte durée entraînent des nuisances aux citoyennes et citoyens du quartier. Ils apportent le bruit, le va-et-vient et une hausse de la criminalité (usage de drogues, trafic d'humains et crimes violents)¹⁴, en plus de provoquer une dégradation accélérée des propriétés¹⁵. Ils contribuent aussi au phénomène du surtourisme, à savoir un encombrement des quartiers et des services publics en raison d'un nombre excessif de touristes. Les hébergements de courte durée causent souvent l'embourgeoisement des quartiers dont l'une des conséquences est la dénaturalisation de leur caractère singulier. Avec les hausses du coût des habitations et des services, résultant de l'augmentation du tourisme, les personnes en situation de pauvreté sont poussées hors de leurs quartiers historiquement mixtes¹⁶.

L'hébergement touristique de courte durée s'accompagne de conséquences financières. Il induit la commercialisation de l'hébergement. La concentration de l'immobilier destiné à la location de courte durée entre les mains d'un nombre restreint d'individus accroît la valeur d'une zone au détriment des résidentes et des résidents. La zone devient ainsi très prisée par les investisseurs¹⁷. L'industrie hôtelière dénonce quant à elle la concurrence déloyale résultant d'un encadrement plus laxiste des plateformes telles que Airbnb, ce qui nuit à leurs revenus¹⁸.

Les efforts de réglementation au Québec

Au cours des dernières années, plusieurs lois et règlements ont été présentés à l'Assemblée nationale afin de réagir à l'évolution rapide de l'hébergement touristique de courte durée.

Le premier acte normatif qui vise directement à encadrer le phénomène consiste en un décret du gouvernement entré en vigueur le 1^{er} mai 2020. Le [Règlement modifiant le Règlement sur les établissements d'hébergement touristique](#) crée une nouvelle catégorie : les « établissements de résidence principale ». Leur exploitation dans un but touristique est ensuite permise par la [Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions](#)¹⁹. Avec l'allègement des restrictions du type d'hébergement touristique permis, les deux actes législatifs ont facilité la location de courte durée pour tout un pan de la population, favorisant l'accès à un revenu d'appoint pour les propriétaires. Les villes qui comptent interdire la pratique dans leur règlement municipal doivent tenir un référendum²⁰.

Le 7 octobre 2021, afin d'améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique, la [Loi sur l'hébergement touristique](#) est adoptée, remplaçant la [Loi sur les établissements d'hébergement touristique](#). Le changement émane principalement d'une demande de l'Union des municipalités du Québec (UMQ) voulant assurer un meilleur respect des réglementations municipales²¹. Le gouvernement met fin à la classification obligatoire et au panonceau étoilé. Ainsi, « l'enregistrement d'un établissement d'hébergement touristique doit se faire au moyen d'une demande

d'enregistrement accompagnée d'une déclaration de l'offre d'hébergement et des activités et autres services qui y sont liés²² ». En cas de manquement, l'obligation s'accompagne d'amendes de 2500 \$ à 25 000 \$ pour les personnes physiques ou de 5000 \$ à 50 000 \$ pour les personnes morales²³.

Les municipalités se voient aussi accorder un plus grand pouvoir réglementaire sur le contrôle de la location de courte durée sur leur territoire. Après avoir remis deux constats de nuisance à un hébergement touristique de courte durée, une municipalité peut demander la suspension de son enregistrement pour une durée de deux mois. Cet aspect de la Loi vise à minimiser les conséquences négatives dans les quartiers résidentiels.

Malgré l'obligation d'enregistrement, les établissements d'hébergement touristique illégaux se multiplient au Québec. Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) estime que, en février 2023, 79 % des 29 482 annonces sur la plateforme Airbnb n'étaient pas certifiées et donc illégales (voir le tableau 1)²⁴.

TABEAU 1
Taux d'hébergement touristique de courte durée en situation d'illégalité sur la plateforme Airbnb, le 20 février 2023

Région administrative	Légal	Illégal	Total	% Illégal
Laval	21	422	443	95,3 %
Montréal	945	8245	9190	89,7 %
Côte-Nord	37	231	268	86,2 %
Outaouais	291	1671	1962	85,2 %
Montréal	352	1611	1963	82,1 %
Abitibi-Témiscamingue	47	182	229	79,5 %
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	200	648	848	76,4 %
Estrie	245	771	1016	75,9 %
Mauricie	212	633	845	74,9 %
Bas-Saint-Laurent	209	620	829	74,8 %
Laurentides	1044	2999	4043	74,2 %
Nord-du-Québec	3	8	11	72,7 %
Centre-du-Québec	59	151	210	71,9 %
Chaudière-Appalaches	224	562	786	71,5 %
Saguenay-Lac-Saint-Jean	309	758	1067	71,0 %
Capitale-Nationale	1482	2819	4301	65,5 %
Lanaudière	557	914	1471	62,1 %
Total	6237	23 245	29 482	78,8 %

De plus, le 16 mars 2023, un incendie ravage un immeuble locatif dans le Vieux-Montréal, menant à la mort de sept personnes. Cinq logements servant à de l'hébergement touristique de courte durée n'étaient pas enregistrés, menaçant la sécurité des lieux²⁵. En juin 2023, à la suite de cette tragédie et d'autres événements, le gouvernement du Québec a de nouveau légiféré. Sous la [*Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal*](#), l'enregistrement d'un établissement d'hébergement prend la forme d'un certificat délivré par le ministre ou la ministre. La Loi interdit donc de « diffuser une offre d'hébergement d'un établissement d'hébergement touristique qui ne contient pas le numéro d'enregistrement de l'établissement ni la date d'expiration du certificat visé à l'article 6.1 délivré à l'égard de cet établissement²⁶ ». Les amendes imposées aux personnes fautives sont doublées, alors que les plateformes numériques d'hébergement s'exposent à une amende allant jusqu'à 100 000 \$ en cas de diffusion d'annonces illégales²⁷.

Les municipalités ont elles aussi adopté diverses réglementations, notamment en matière de zonage. D'abord, certaines villes ont restreint les zones dans lesquelles les établissements touristiques de courte durée sont permis. À Lévis, il est défendu de louer à court terme une résidence principale à des touristes si elle se trouve dans une zone résidentielle de la ville ou dans certaines autres zones prédéterminées²⁸. À Saint-Germain-de-Kamouraska, le nombre de résidences d'hébergement touristique est plutôt limité par zone. Il n'est d'ailleurs plus possible pour les propriétaires de convertir leur propriété en établissement touristique²⁹. Une telle mesure vise à assurer que le village conserve une vitalité à longueur d'année, alors qu'une douzaine de maisons (sur 125) sont déjà réservées à la location à court terme.

D'autres municipalités ont plutôt opté pour une interdiction en fonction du type d'établissement, comme c'est le cas de la Ville de Magog. Dans l'ensemble du territoire de la ville, l'hébergement touristique dans une résidence principale demeure interdit, malgré les changements dans la législation québécoise³⁰.

Les défis d'application des règlements

La nature des législations et des réglementations mises en place au Québec ne cadre parfois pas avec les intérêts propres aux acteurs concernés, suscitant des défis lors de l'application.

D'abord, un manque de personnel, spécifiquement d'inspecteurs et inspectrices, contribue à une incapacité d'assurer le respect des règles par les établissements touristiques de courte durée. C'est particulièrement vrai au sein des plus petits villages, lesquels ne disposent pas de ressources suffisantes. À cela s'ajoute la hausse constante du nombre d'unités d'hébergement de type Airbnb³¹.

Ensuite, la question de l'hébergement touristique de courte durée ne peut être abordée de la même manière au sein des régions urbaines et rurales. Les mesures doivent être adaptées aux ressources disponibles, aux visées réglementaires des villes et à leurs réalités touristiques. Les particularités de chacune des régions rendent l'application d'une législation québécoise plus compliquée³².

Une dernière conséquence pour les villes consiste à trouver un équilibre entre le soutien à l'hébergement touristique de courte durée et le bien-être de la communauté. Comme on le lit dans le bulletin trimestriel estival du Lac-Brome, les villes ne veulent pas « voir [leurs] chemins et rues devenir des motels sans vie communautaire³³ ».

Les initiatives hors Québec

À travers le monde, les villes doivent composer avec les conséquences que pose l'hébergement touristique de courte durée. Quatre types de réglementation sont explorés dans cette section.

1) Restrictions du type de résidences. Une grande majorité de villes ne permettent l'hébergement touristique de courte durée que dans les résidences principales. D'autres, dont Berlin, permettent tant la location de résidences principales que secondaires, sous quelques restrictions. Quiconque exploite un établissement d'hébergement touristique de courte durée doit obtenir une autorisation délivrée par l'administration de l'arrondissement. L'octroi dépend alors de la situation de la personne qui demande et des motivations qui la poussent à louer l'unité³⁴.

2) Restrictions du nombre de jours. À Toronto, les locations ne sont permises que dans des résidences principales, et ce, pour un maximum de 180 nuits par année³⁵. La Ville de Paris limite la location à 120 jours, en plus d'exiger une compensation. Ainsi, pour chaque mètre carré utilisé en location de courte durée, une surface équivalente doit être transformée en logements de longue durée³⁶.

3) Restrictions du nombre d'unités. La Ville de Barcelone ne délivre que 9600 autorisations d'hébergement touristique, lesquelles sont limitées en fonction de quatre zones géographiques. Dans la vieille ville, aucun hébergement touristique de courte durée n'est permis, alors que dans les zones résidentielles centrales, le nombre doit rester stable. Si un établissement ouvre, un autre doit fermer³⁷. Le

but est de réduire le nombre d'unités de location dans les zones résidentielles ou celles déjà fortement affectées par le tourisme.

4) Interdictions de locations autonomes. À New York, un propriétaire ou une propriétaire ne peut louer sa résidence principale pour une période de moins de 30 jours que s'il ou elle réside sur place au moment de la location³⁸. Il s'agit du principe du partage de domicile (*home-sharing*).

Ces diverses réglementations illustrent aussi les moyens variés de mise en œuvre qu'ont adoptés les villes à travers le monde. Paris dispose de 29 agents assurant la conformité de l'hébergement touristique de courte durée. Barcelone dispose de 40 *visualitzadors* chargés de mener des enquêtes sur les logements. Berlin a l'autorité de donner des amendes allant jusqu'à 500 000 € aux récalcitrants³⁹.

Ces mesures présentent des succès. À Berlin, à la fin de l'année 2017, près de 4000 logements servant à la location de courte durée ont été convertis afin d'accueillir la location de longue durée⁴⁰. À Paris, les mesures ont permis de régulariser 1000 logements entre 2012 et 2018, parmi lesquels 570 sont retournés sur le marché locatif à long terme⁴¹. La Ville a aussi remporté une poursuite de 9 millions d'euros contre Airbnb et Booking.com, solidifiant les obligations des entreprises dans la lutte contre l'hébergement illégal⁴².

Récents travaux parlementaires

Adoption par l'Assemblée nationale du Québec le 7 juin 2023 de la [Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal](#). La Loi pave le chemin vers un meilleur respect des réglementations du gouvernement du Québec et des municipalités encadrant l'hébergement touristique de courte durée, afin d'assurer la sécurité des visiteurs, le respect des communautés locales et une transparence de la part des hôtes.

En quelques mots

L'hébergement touristique de courte durée se définit comme la location payante d'au moins une unité d'hébergement à des fins touristiques pour une période d'au plus 31 jours.

L'augmentation du nombre d'établissements d'hébergement illégaux force le gouvernement du Québec à prendre des mesures. Au cours des dernières années, trois principales législations assurent que ces établissements sont sécuritaires et respectent les réglementations municipales.

Les villes à travers le monde ont adopté des mesures réglementaires afin de contrôler l'hébergement touristique de courte durée : restrictions sur le type ou le nombre d'établissements permis, sur le nombre de jours de location alloués ou des restrictions géographiques; chaque ville adopte des mesures ancrées dans les usages et les mœurs de sa population.

En quelques chiffres

29 482

Nombre total d'hébergements touristiques de courte durée sur Airbnb au Québec (en février 2023)

79 %

Pourcentage des hébergements touristiques de courte durée illégaux au Québec (en février 2023)

4 291 631 \$

[Somme totale des amendes](#) imposées par Revenu Québec pour des hébergements touristiques de courte durée non enregistrés (en 2021-2022)

5000 \$ à 50 000 \$

Amendes imposées aux personnes louant illégalement des établissements touristiques de courte durée

Pour aller plus loin

Sur l'hébergement touristique de courte durée à Montréal

KERRIGAN, Danielle et David WACHSMUTH. « [Airbnb, le partage du logement et le droit au logement à Montréal](#) », *Nouvelles pratiques sociales*, vol. 31, n°2, 2020, 24 p.

Sur les effets de l'hébergement touristique de courte durée

BARRON, Kyle, Edward KUNG et Davide PROSERPIO. « [The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents : Evidence from Airbnb](#) », *SSRN*, 2020, 70 p.

BIVENS, Josh. « [The economic costs and benefits of Airbnb](#) », *Economic Policy Institute*, 30 janvier 2019, p. 382-404.

Sur les réglementations

TEDDS, Lindsay M. et autres. « [Why Existing Regulatory Frameworks Fail in The Short-Term Rental Market : Exploring The Role of Regulatory Fractures](#) », *The School of Public Policy Publications*, vol. 14, n°26, octobre 2021, p. 1-42.

Sur le phénomène d'embourgeoisement

WACHSMUTH, David et Alexander WEISLER. « [Airbnb and the Rent Gap : Gentrification Through the Sharing Economy](#) », *Environment and Planning A*, vol. 50, n°3, février 2018, p. 1-44.

Bibliothèque de l'Assemblée nationale du Québec Édifice Pamphile-Le May 1035, rue des Parlementaires Québec (Québec) G1A 1A3	Analyse et rédaction Service de la recherche 418 643-4567 recherche@assnat.qc.ca	Recherche documentaire Service de l'information 418 643-4408 bibliotheque@assnat.qc.ca
---	---	--

ISBN 978-2-550-96389-9

Dépôt légal, Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2023

¹ Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, [La démesure Airbnb : un saccage du parc locatif québécois](#), p. 4.

² Jennifer Combs, Danielle Kerrigan et David Wachsmuth, « [Short-term rentals in Canada : Uneven growth, uneven impacts](#) », *Canadian Journal of Urban Research*, été 2020, p.3.

³ [Loi sur l'hébergement touristique](#), RLRQ, c. H-1.01, art. 2.

⁴ L'offre d'hébergements touristiques de courte durée est accessible en temps réel sur le site d'[AirDNA](#).

⁵ Josh Bivens, « [The economic costs and benefits of Airbnb](#) », *Economic Policy Institute*, 30 janvier 2019, p. 4.

⁶ Airbnb, [Une approche pour un cadre raisonné, praticable et efficace : mémoire déposé à la Commission de l'économie et du travail](#), 23 mai 2023, p. 2-3. Il importe de mentionner que le mémoire ne quantifie pas cette création d'emploi en région rurale.

⁷ Danielle Kerrigan et David Wachsmuth, « [Airbnb, le partage du logement et le droit au logement à Montréal](#) », *Nouvelles pratiques sociales*, vol. 31, n°2, 2020, p. 384-385.

⁸ Anna Cameron, Mukesh Khanal et Lindsay M. Tedds, « [Managing Airbnb: A Cross-Jurisdictional Review of Approaches for Regulating the Short-Term Rental Market](#) », *Munich Personal RePEc Archive*, n° 111535, 14 janvier 2022, p. 2.

⁹ Lindsay M. Tedds et autres, « [Why Existing Regulatory Frameworks Fail in The Short-Term Rental Market](#) ».

[Exploring The Role of Regulatory Fractures](#) », *The School of Public Policy Publications*, vol. 14, n°26, octobre 2021, p. 22.

¹⁰ *Op. cit.*, note 4, p. 4.

¹¹ *Op. cit.*, note 6, p. 384-385.

¹² David Wachsmuth et Alexander Weisler, « [Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy](#) », *Environment and Planning A*, vol. 50, n°3, février 2018, p. 5 ; RentHop, [Airbnb vs. Long-Term Rentals : Which Makes the Most Profit? An Analysis of the 50 Largest U.S. Markets](#), 3 octobre 2022.

¹³ CIRADD, [Perceptions des acteurs privés et des nouveaux arrivants sur les enjeux du logement locatif résidentiel en Gaspésie](#), mars 2021, p. 18.

¹⁴ *Op. cit.*, note 8, p. 19-20.

¹⁵ Ville de Montréal, [Mémoire déposé à la Commission de l'économie et du travail](#), 24 mai 2023, p. 5.

¹⁶ David Wachsmuth et Alexander Weisler, « [Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy](#) », *Environment and Planning A*, vol. 50, n°3, février 2018, p. 7.

¹⁷ Gary Barker, « [The Airbnb Effect on Housing And Rent](#) », *Forbes*, 21 février 2020.

¹⁸ *Op. cit.*, note 7, p. 2.

¹⁹ [Loi sur les établissements d'hébergement touristique](#), 25 mars 2021, art. 70.

²⁰ [Adoption du projet de loi 67 - Hébergement collaboratif dans les résidences principales : mieux encadré et plus accessible](#), 26 mars 2021.

²¹ Jean-François Sabourin, « [Encadrement urbanistique des usages d'hébergement touristique : quoi retenir des modifications légales et réglementaires récentes ?](#) », *Urbanité*, hiver 2023, p. 41.

²² *Op. cit.*, note 3, art. 5.

²³ *Ibid.*, art. 28-29.

²⁴ *Op. cit.*, note 1, p. 4.

²⁵ Jean-Louis Bordeleau et Zacharie Goudreault, « [L'incendie dans le Vieux-Montréal relance le débat sur les Airbnb illégaux](#) », *Le Devoir*, 20 mars 2023.

²⁶ [Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal](#), 7 juin 2023, art. 2.

²⁷ *Ibid.*, art. 6.

²⁸ Ville de Lévis, [Encadrement de l'hébergement touristique dans les résidences principales](#).

²⁹ Perrine Bullant, « [Limiter le nombre d'Airbnb pour lutter contre la dévitalisation des villages du Kamouraska](#) », *Radio-Canada*, 14 octobre 2022.

³⁰ Emy Lafortune, « [Les Magogois ferment la porte à la location à court terme](#) », *Radio-Canada*, 12 janvier 2023.

³¹ *Op. cit.*, note 7, p. 33-34.

³² Shirley Nieuwland et Rianne van Melik, « [Regulating Airbnb : how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals](#) », *Current Issues in Tourism*, vol. 23, n° 7, 2020, p. 822.

³³ Marie-Ève Martel, « [Location de courte durée : Lac-Brome sonde ses citoyens](#) », *La Voix de l'Est*, 27 juillet 2021.

³⁴ Atelier parisien d'urbanisme, [Locations meublées de courte durée : Quelle réponse publique?](#), juin 2018, p. 11.

³⁵ *Op. cit.*, note 7, p. 14.

³⁶ *Op. cit.*, note 33, p. 18.

³⁷ *Ibid.*, note 33, p. 10-11.

³⁸ *Ibid.*, p. 14.

³⁹ *Ibid.*, p. 15.

⁴⁰ *Ibid.*, p. 13.

⁴¹ *Ibid.*, p. 20.

⁴² Association hôtellerie du Québec, [Mémoire destiné à la Commission de l'économie et du travail](#), 21 mai 2023, p. 4.