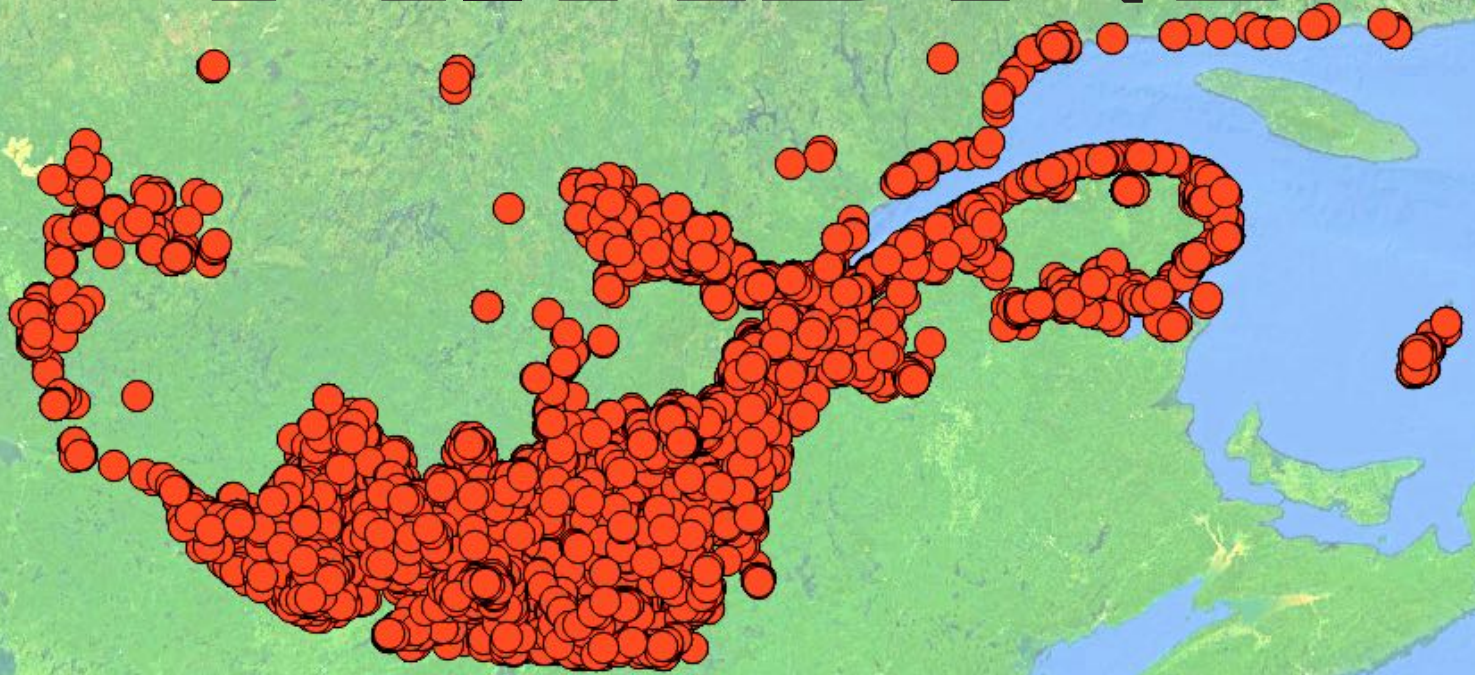


LA DÉMESURE AIRBNB



**UN SACCAGE DU PARC
LOCATIF QUÉBÉCOIS**

RCLALO

**REGROUPEMENT DES
COMITÉS LOGEMENT ET
ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
DU QUÉBEC**

MARS 2023

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) est un organisme militant de défense et de promotion du droit au logement qui revendique des mesures de contrôle du marché privé ainsi qu'un plus grand accès à la justice pour les locataires. Le RCLALQ est également un porte-parole politique pour les locataires, en particulier pour les ménages locataires à faible revenu.

Le RCLALQ regroupe aujourd'hui 59 organismes sur le territoire du Québec dont les intervenants et intervenantes rencontrent au quotidien des locataires qui vivent des problèmes de logement tels que l'insalubrité, des hausses de loyer, des problèmes d'accès au Tribunal administratif du logement, de la discrimination, la perte de leur logement causée par les différentes atteintes au parc locatif (reprise de logement, éviction, conversion en condos, Airbnb, etc.).

6839 rue Drolet
Local 305
Montréal, QC
H2S 2T1

Téléphone : 514 521-7114 / 1-866-521-7114
Courriel : rclalq@rclalq.qc.ca
Site Web : rclalq.qc.ca

Avertissement

Le RCLALQ et ses membres dénoncent depuis longtemps la démesure Airbnb. Or, juste avant que ce rapport ne voit le jour, un immeuble contenant plus d'une dizaine d'unités louées illégalement sur Airbnb a pris feu dans le Vieux-Montréal. Le non-respect des normes de sécurité a fait plusieurs victimes. Nos plus sincères condoléances vont aux familles et aux proches.

Dans la foulée de ce terrible drame, la Ministre du Tourisme a exprimé son intention d'obliger Airbnb à respecter la loi. Nous espérons que la volonté politique est, cette fois, au rendez-vous. Rappelons que dans le passé, Airbnb avait fait mine de coopérer face à une volonté gouvernementale de sévir, mais ces opérations se sont avérées être par la suite de fausses bonnes nouvelles et non une réelle volonté d'agir de façon responsable.

Mais au-delà des problèmes de conformité réglementaire, l'activité d'Airbnb demeure intrinsèquement nocive, ayant de nombreux effets dévastateurs, notamment pour le parc locatif. Le présent rapport met surtout en lumière cet aspect et propose des solutions qui ont pour objectif de protéger la population contre la démesure Airbnb et ses conséquences destructrices.

Table des matières

Introduction	5
UNE IMAGE VAUT MILLE MOTS	6
Airbnb au Québec : centres urbains et régions éloignées	7
La démesure de l'illégalité	9
Un saccage du parc locatif	11
L'ÉVOLUTION INQUIÉTANTE D'AIRBNB	
Un renversement de l'idéal de l'économie de partage	13
Airbnb et les médias québécois: des craintes qui ne datent pas d'hier	14
Une économie de partage qui tend vers la concentration	15
UNE RÉGLEMENTATION OPAQUE QUI ENCOURAGE L'ILLÉGALITÉ	
Définition	19
Certification et affichage	19
Limitations et réglementations municipales	20
Illégalité: quelles sont les vérifications et les sanctions possibles ?	21
La procédure de dénonciation	22
LES REVENDICATIONS DU RCLALQ	23
ANNEXE 1: Méthodologie	25
ANNEXE 2: Données exhaustives	27
Nombre de locations, légales et illégales, par régions	27
Nombre de locations, légales et illégales, par MRC	28
Nombre de locations, légales et illégales, ville de Québec	29
Nombre de locations, légales et illégales, ville de Montréal	30
Nombre de locations, légales et illégales, toutes municipalités	31
ANNEXE 3 : Proportion de logements (locatifs ou non) en location sur Airbnb	
Proportion de logements (locatifs ou non) en location sur Airbnb, Montréal ...	40
Proportion de logements (locatifs ou non) en location sur Airbnb, Québec ...	41
Proportion de logements (locatifs ou non) en location sur Airbnb, MRC	41
Proportion de logements (locatifs ou non) en location sur Airbnb, Régions ...	42

FAITS SAILLANTS

- En date de février 2023, il y avait 29 482 locations offertes sur Airbnb pour tout le Québec. Ce dénombrement est une première historique: aucune instance gouvernementale ou non gouvernementale, ni l'entreprise Airbnb elle-même, n'a jamais publié le décompte du nombre de locations offertes sur cette plateforme dans tout le Québec.
- De ces 29 482 annonces, 23 245 n'étaient pas certifiées, donc illégales, soit une proportion de 79 %. Cette proportion atteint même 95 % dans la région de Laval.
- Il est à noter que les données ont été récoltées durant la saison morte du tourisme. À ce titre, notre analyse se fonde sur un portrait « conservateur » de la démesure d'Airbnb. En effet, une récolte réalisée un mois plus tard dans les régions du Bas-Saint-Laurent et de la Gaspésie nous montre une augmentation considérable des logements en location. Le Bas-Saint-Laurent passe de 829 logements en location à 1590 (+91 %) et la Gaspésie de 848 à 1078 (+27 %).
- Une immense majorité (90 %) des offres de location sont des logements entiers et une part importante sont des logements locatifs retirés du marché traditionnel.
- Dans plusieurs endroits, la proportion du nombre de logements mis en location sur la plateforme Airbnb comparé au nombre total de logements locatifs dépasse (parfois très largement) le taux d'inoccupation local, ce qui montre qu'à elle seule, la plateforme contribue fortement à aggraver la pénurie de logements.
- Dans Charlevoix et les Laurentides, cette proportion dépasse les 3 % (soit le taux généralement associé à un marché locatif dit équilibré). Cette proportion est même totalement démesurée dans des petites municipalités comme Petite-Rivière-Saint-François (13 %) et l'Anse-Saint-Jean (11,3 %); dans certains quartiers de Montréal ou Québec comme le Faubourg Saint-Laurent (10,6 %), le Plateau (7,7 %), Peter McGill (7,5 %), Saint-Roch (17,8 %) ou Saint-Baptiste (6,2 %).
- Dans plusieurs régions, on observe un accaparement du logement à des fins de location à courte-durée par un nombre restreint d'hôtes et l'apparition de ce qu'on pourrait appeler des « gros joueurs » dans le paysage québécois, favorisant la spéculation immobilière et la concentration de la propriété.

INTRODUCTION

Depuis ses débuts en 2008, la plateforme d'hébergement de courte durée Airbnb s'est transformée en véritable tsunami qui déferle maintenant sur la planète entière. D'abord vanté comme un modèle de l'économie de partage et pour sa capacité à démocratiser l'activité touristique, la plateforme Airbnb et le modèle de location à courte durée qu'elle représente ont cannibalisé l'industrie de l'hébergement et accéléré le phénomène du surtourisme de façon exponentielle, avec des effets sociaux dévastateurs: perte nette de logements locatifs, hausse des loyers, spéculation immobilière, évictions forcées, gentrification, nuisances de voisinage, destruction du tissu social, perte d'identité de quartiers et communautés entières, évasion fiscale...

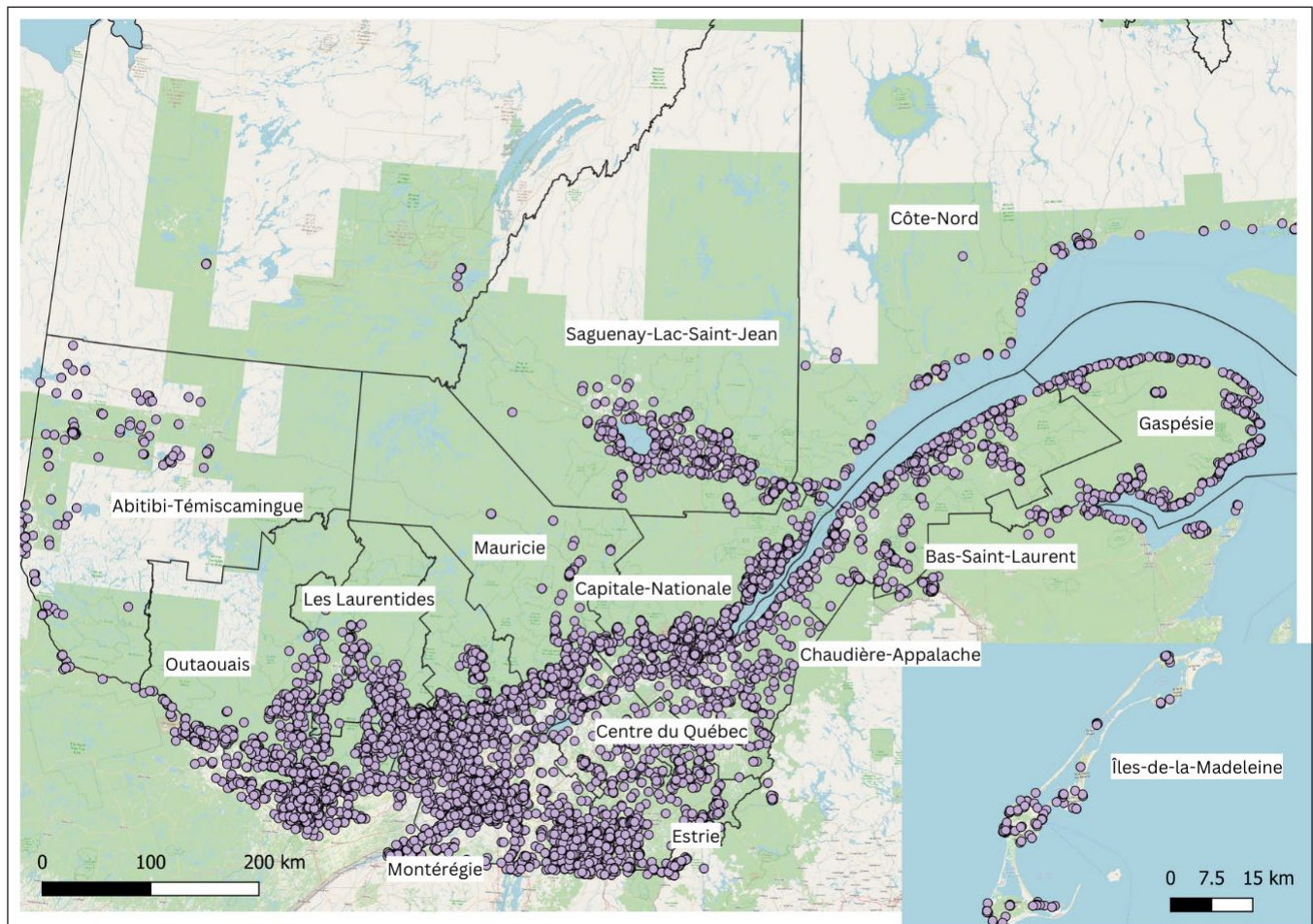
Le Québec n'échappe pas à ce cancer généralisé. Le tragique incendie du 16 mars 2023 dans le Vieux-Montréal a mis en lumière l'impunité d'Airbnb, qui permet à ses utilisateurs de contourner facilement les lois, réglementations municipales et règles du bâtiment, suscitant une pression publique et médiatique qui a forcé la multinationale à retirer des annonces illégales de sa plateforme et à exprimer sa volonté de se conformer à la Loi sur l'hébergement touristique. Toutefois, les effets délétères des plateformes d'hébergement de courte durée vont bien au-delà de la simple question de la conformité réglementaire. [Le dernier rapport du RCLALQ sur les évictions forcées](#) indiquait par exemple qu'il y avait eu en 2022 une hausse importante des évictions de locataires pour changement d'affectation, et que bon nombre de ces changements d'affectation visaient à transformer les logements en hébergements touristiques. Dans un contexte de sévère crise du logement, les plateformes d'hébergement de courte durée, même lorsqu'elles opèrent dans la légalité, contribuent donc directement à l'augmentation du nombre d'évictions et à accentuer la pénurie par le retrait d'unités de location de longue durée.

Le présent rapport montre pour la première fois l'ampleur du phénomène Airbnb sur le parc locatif à l'échelle de la province et dans chacune de ses régions. À plusieurs endroits, la proportion du nombre de logements mis en location sur la plateforme Airbnb est telle qu'elle dépasse (parfois très largement) le taux d'inoccupation local. Le rapport démontre également l'incapacité du système d'inspection à faire respecter la loi québécoise et les réglementations municipales.

Les faits, données et analyses contenues dans ce rapport en appellent à des mesures sévères, beaucoup plus strictes que les intentions exprimées jusqu'ici par les représentant.e.s du gouvernement, pour contrer la démesure d'un phénomène qui entraîne ni plus ni moins que le saccage du parc locatif québécois.

UNE IMAGE VAUT MILLE MOTS

FIGURE 1 : LOCALISATION DES AIRBNB AU QUÉBEC (FÉVRIER 2023)



En février 2023, nous avons dénombré 29 482 locations offertes sur Airbnb pour tout le Québec. C'est une première historique au Québec : aucune instance gouvernementale ou non gouvernementale, ni l'entreprise Airbnb elle-même, n'a jamais publié le décompte du nombre de locations offertes sur cette plateforme dans tout le Québec. Nous avons téléchargé chaque annonce sur le site, une par une, à l'aide d'un robot créé à cet effet (voir Annexe 1 pour la méthodologie). À partir de la base de données ainsi constituée, nous avons procédé à une analyse et les résultats principaux sont les suivants :

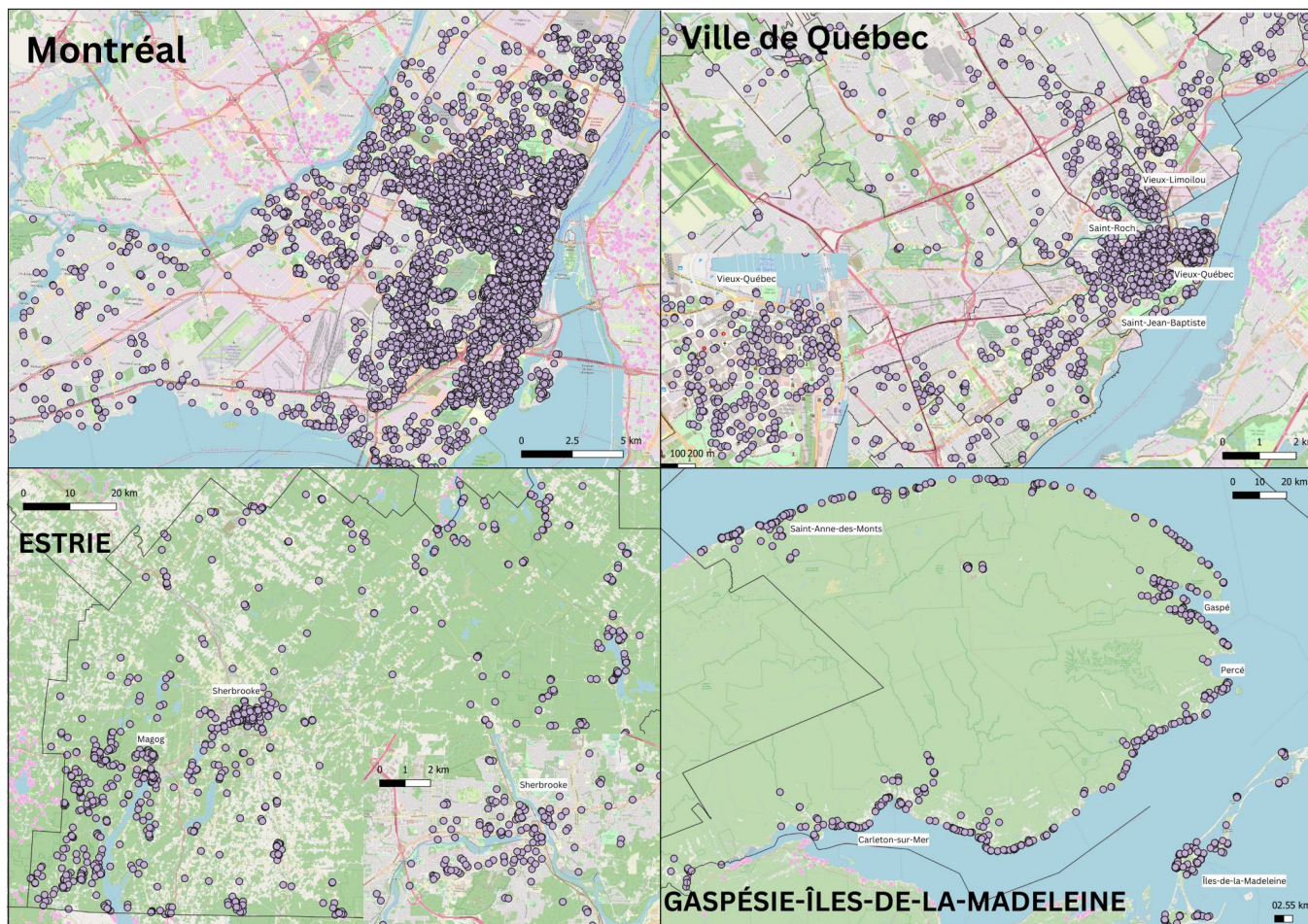
- Aucune région n'est à l'abri d'Airbnb, dont les offres de locations sont présentes dans 878 municipalités du Québec;
- La très grande majorité de ces offres de locations ne sont pas certifiées et donc illégales, une part atteignant jusqu'à 95 % des offres de locations illégales dans la région de Laval, pour une moyenne de 79 % d'annonces non certifiées dans tout le Québec;
- Une immense majorité (90 %) des offres de location sont des logements entiers et une part importante sont des logements locatifs retirés du marché traditionnel.

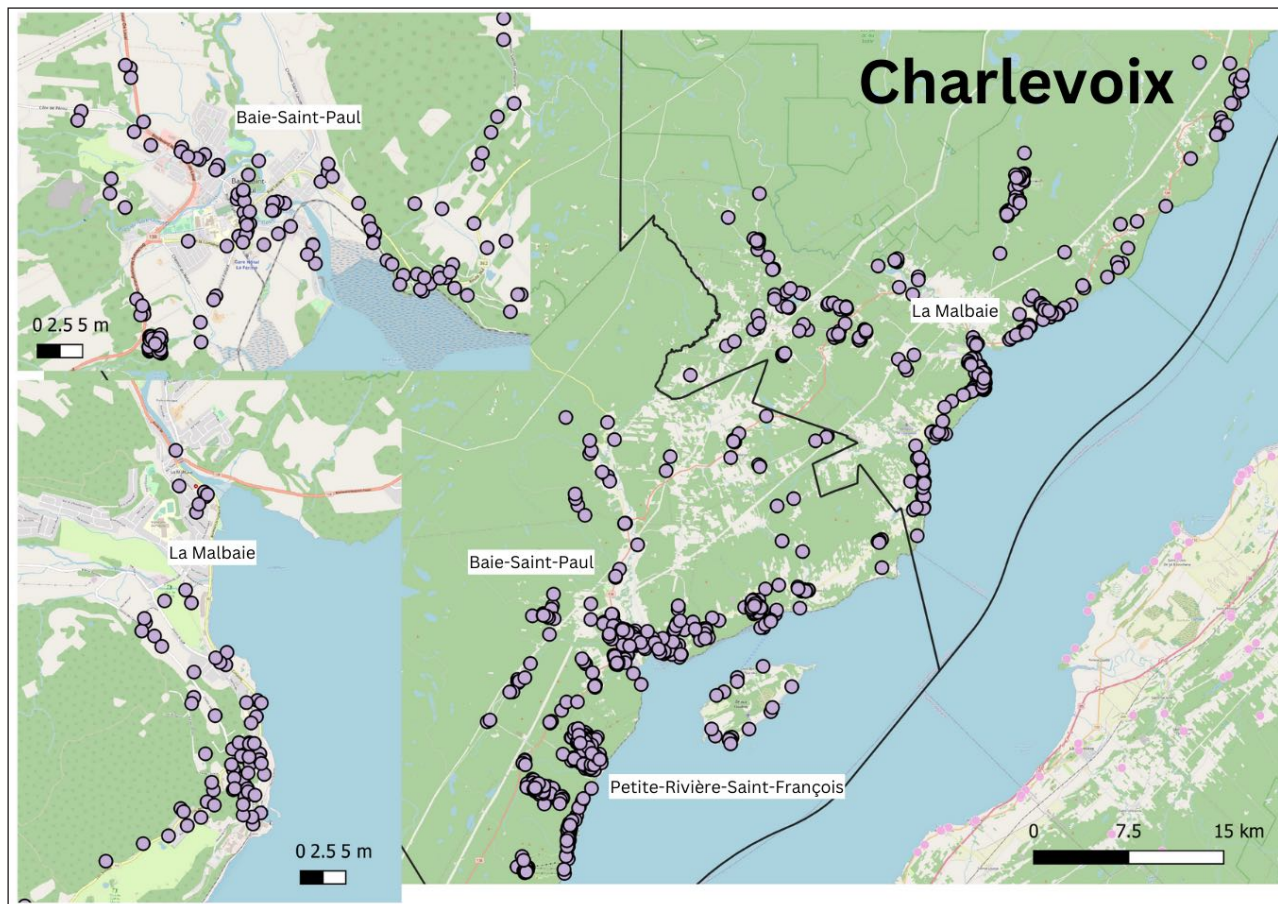
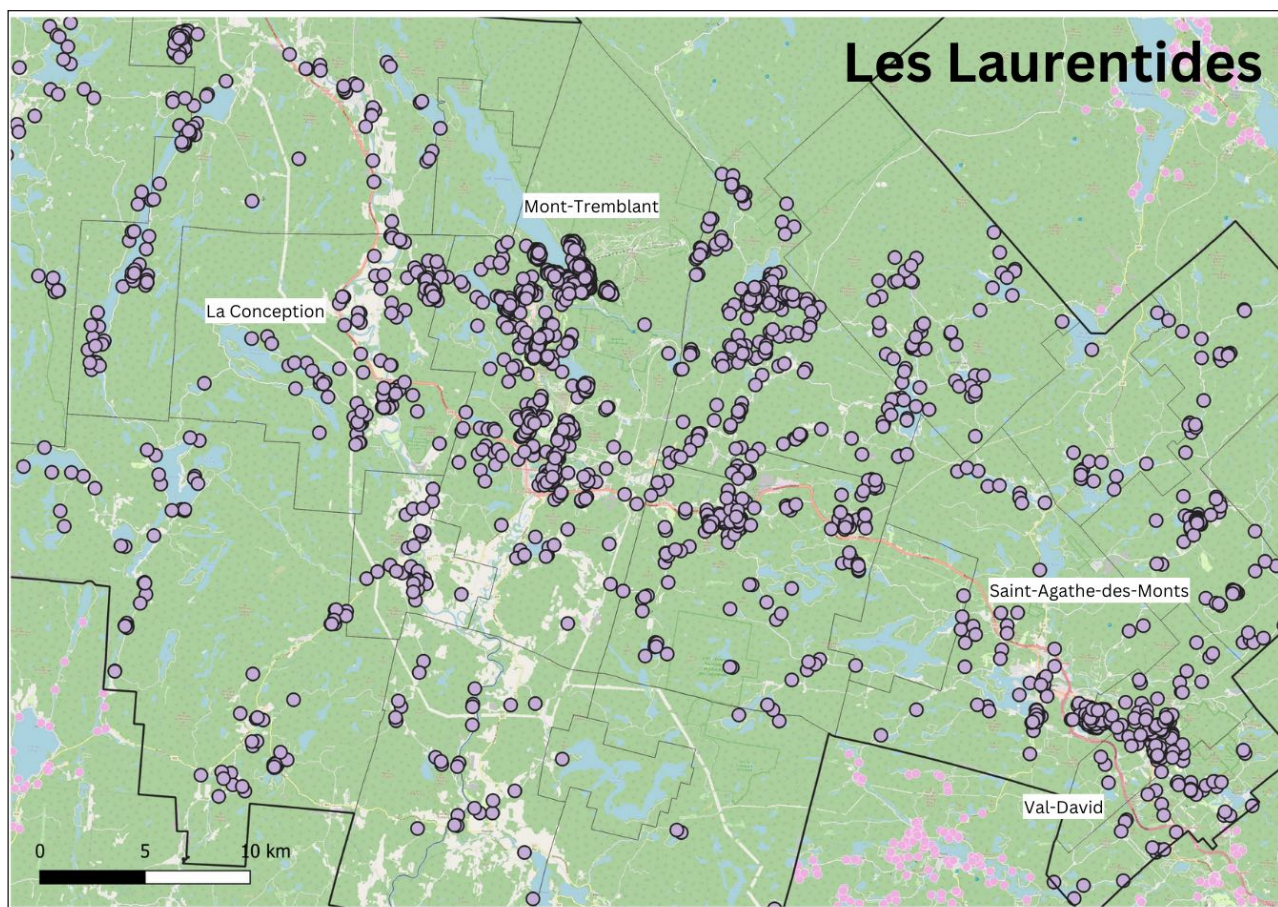
Airbnb au Québec : centres urbains et régions éloignées

La prolifération des offres de location Airbnb à Montréal, ainsi que ses impacts sur le logement et les quartiers de la métropole sont des phénomènes reconnus et étudiés. L'emprise sur le parc locatif ainsi que les enjeux de gentrification, de spéculation immobilière, d'évictions forcées et de nuisance de voisinage font partie des problèmes identifiés autant par les groupes locaux que la communauté scientifique.

Par contre, la démesure d'Airbnb et ses impacts en région demeurent peu étudiés. Pour la première fois au Québec, il est possible de visualiser le phénomène dans l'entièreté du territoire (voir les données complètes en annexe). En février 2023, on comptait ainsi 4 301 logements en location sur la plateforme Airbnb dans la région de la Capitale-Nationale, 4 043 dans les Laurentides, 1 963 en Montérégie, 1 962 en Outaouais, 1 067 en Saguenay-Lac St-Jean, 1 016 en Estrie et 848 dans la région de Gaspésie-Îles de la Madeleine. Ces observations nous invitent, dans un premier temps, à régionaliser notre regard sur l'ampleur du phénomène de la location courte durée, et d'autre part nous rappellent l'importance de se pencher sur les impacts particuliers du modèle Airbnb dans les différentes régions de la province.

FIGURE 2 : LOCALISATION DES AIRBNB DANS CERTAINES RÉGIONS DU QUÉBEC (FÉVRIER 2023)



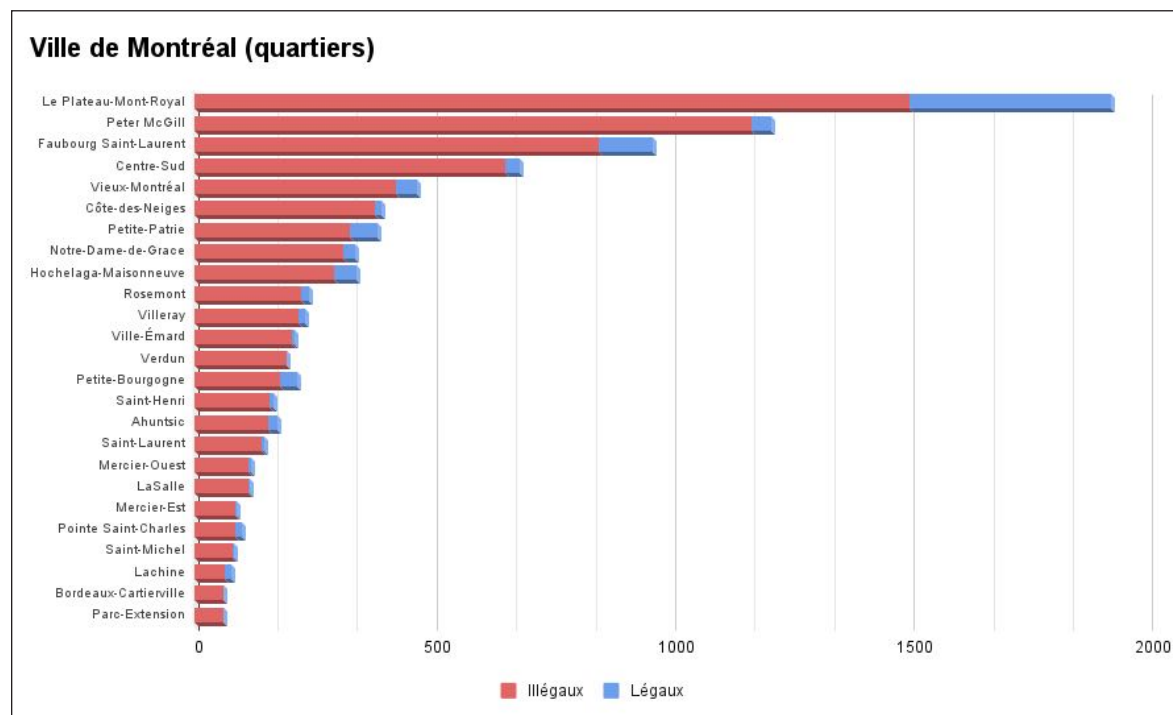


La démesure de l'illégalité

L'annonce faite par Airbnb qu'elle supprimera de sa plateforme les inscriptions illégales et obligera l'affichage de la certification semble à première vue une bonne nouvelle. Mais l'histoire nous enseigne que cette volonté de coopérer avec les autorités est loin d'être assurée. Par exemple, à New Orleans, Airbnb a supprimé en 2018 un système permettant de faciliter l'enregistrement des hôtes auprès des autorités deux ans après l'avoir mis en place. Un autre épisode qui encourage la vigilance nous est relaté par Murray Cox, fondateur du site web Inside Airbnb : la purge de plus de 1 000 annonces illégales à New York en 2015 n'était que du vent, car en réalité, aucun hôte illégal n'a été expulsé de la plateforme et après deux mois, le nombre d'annonces était déjà en hausse¹.

La promesse du gouvernement du Québec de sévir contre les locations illégales affichées sur Airbnb ne doit pas nous faire oublier la menace que Airbnb fait peser sur le parc locatif québécois, que la location soit légale ou non. Cela est particulièrement vrai à un moment où la crise du logement s'aggrave. Avant de discuter du rôle d'Airbnb dans l'intensification de la crise du logement, observons la part démesurée des locations illégales affichées sur Airbnb dans toute la province, un mois seulement avant l'incendie du 16 mars. **Notre base de données dénombre 23 245 locations illégales (79 % de toutes les annonces) en basse saison, pour tout le Québec, contre 6 237 annonces affichant une certification.** Voici le détail par région (voir Annexe 2 pour les données exhaustives et par municipalité) :

FIGURE 3 : NOMBRE DE LOCATIONS ILLÉGALES AFFICHÉES SUR AIRBNB ET LÉGAUX, MONTRÉAL



¹ Miranda Katz, « A Lone Data Whiz Is Fighting Airbnb — and Winning », Wired, 10 février 2017, <https://www.wired.com/2017/02/a-lone-data-whiz-is-fighting-airbnb-and-winning/> Voir aussi: Ian Brossat. *Airbnb, la ville uberisée*, éditions la ville brûle, 2018.

FIGURE 4 : NOMBRE DE LOCATIONS ILLÉGALES AFFICHÉES SUR AIRBNB ET LÉGAUX, QUÉBEC

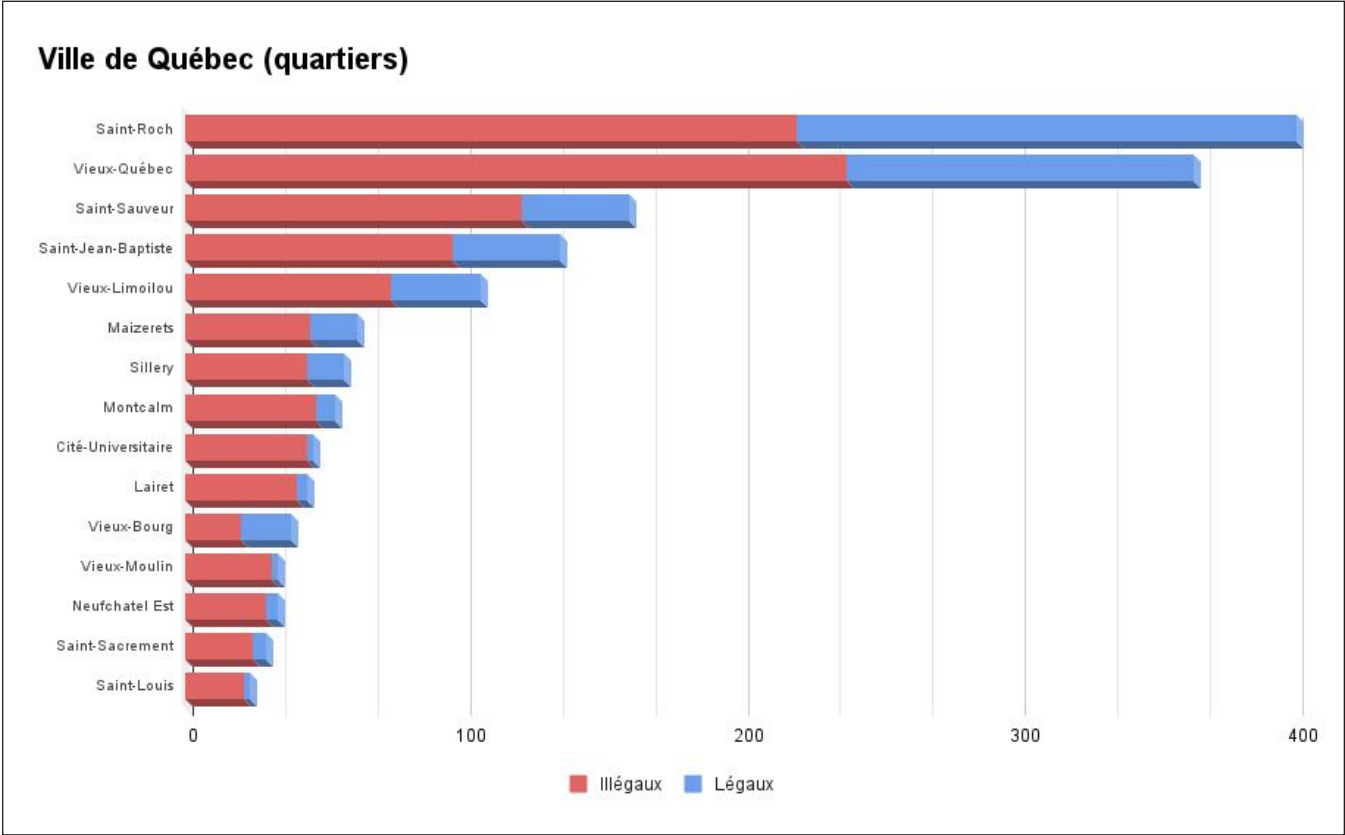
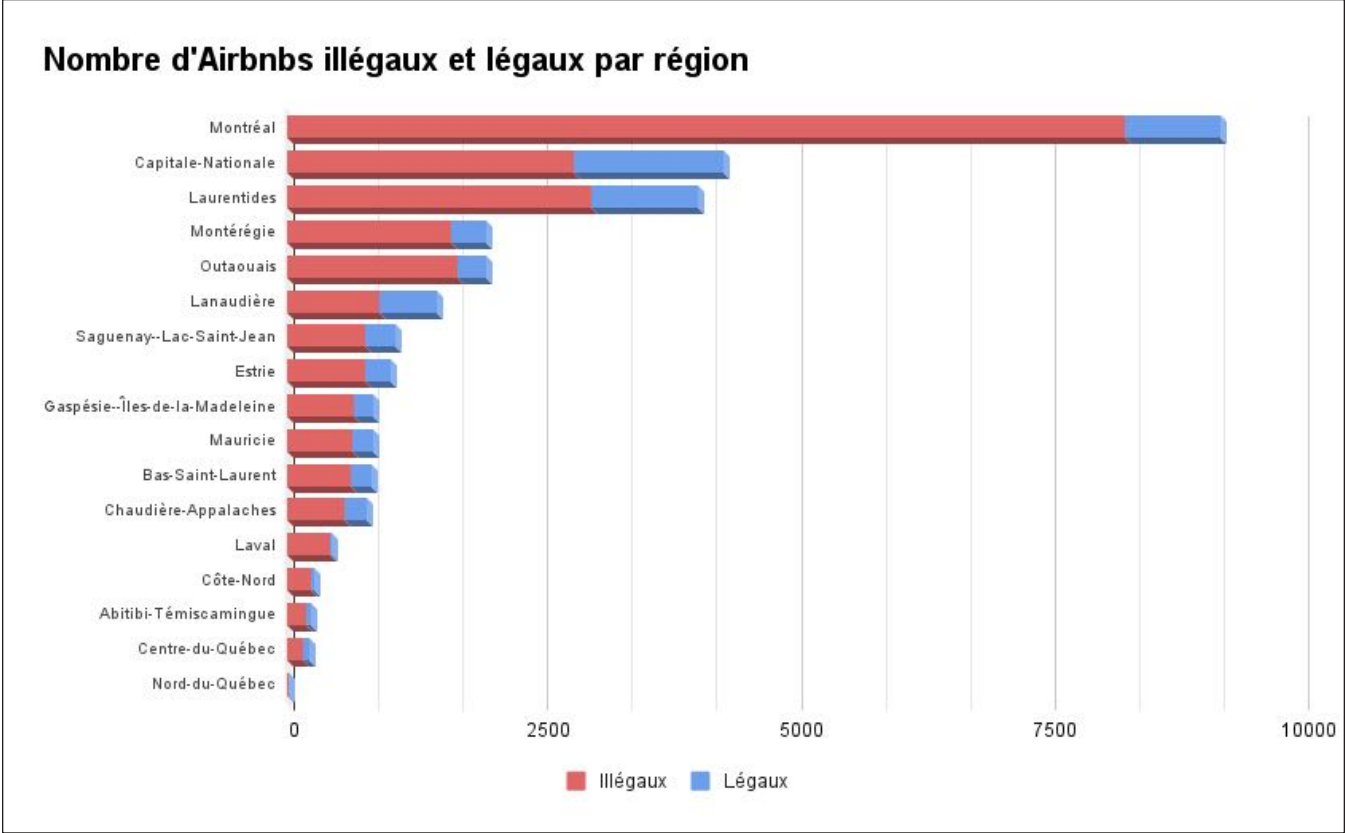


FIGURE 5 : NOMBRE DE LOCATIONS ILLÉGALES AFFICHÉES SUR AIRBNB ET LÉGAUX, RÉGIONS



Un saccage du parc locatif

Le RCLALQ et ses membres, ainsi que de nombreuses personnes et organismes de par le monde, dénoncent de longue date l'effet aggravant d'Airbnb sur la spéculation immobilière et la gentrification des quartiers, les hausses fulgurantes des loyers, les évictions forcées et la précarité résidentielle. **En quelques mots, Airbnb contribue sérieusement à aggraver la crise du logement.** Nos données ajoutent du poids à ces arguments.

Airbnb capte une part importante de l'offre totale de logements, en particulier dans les quartiers et destinations touristiques, en regard de l'offre totale de logements (voir les Figures 11, 12, 13 et 14 en Annexe 3). Plus inquiétante est la proportion du nombre de logements locatifs offerts sur la plateforme Airbnb versus le nombre total de logements locatifs (voir les Figures 6, 7 et 8 aux prochaines pages). À plusieurs endroits, la proportion de logements locatifs en location sur Airbnb dépasse de beaucoup le taux d'occupation local, ou même le taux généralement associé à un marché locatif dit équilibré de 3 %, comme dans Charlevoix et les Laurentides. Cette proportion est même totalement démesurée dans de petites municipalités comme Saint-Férréol-les-Neiges (22 %), Saint-Adolphe-d'Howard (17,4 %) et Mont-Tremblant (13,7 %). Même chose dans certains quartiers de Montréal ou Québec comme le Faubourg Saint-Laurent (11,7 %), le Plateau (3,1 %), Peter McGill (4,1 %) Saint-Roch (5,3 %) et Saint-Émile (3,4 %).

Le détournement de la vocation locative des logements par Airbnb contribue grandement à la crise du logement. Sachant que 90 % des 29 482 offres de location Airbnb dénombrées sont des logements entiers, qu'une part importante (47 %) sont situés à Montréal, Québec et Laval (des appartements locatifs pour la plupart) et que dans les autres régions, les résidences de type unifamilial font partie du marché locatif traditionnel, il est certain qu'une interdiction ou une limitation sévère des locations de courte durée ramènerait des dizaines de milliers de logements sur le marché locatif québécois. La part de logements locatifs retirés du marché par Airbnb représente ainsi plusieurs années de construction de logements neufs (il s'est construit en moyenne 6 658 logements locatifs par an depuis 2010 au Québec).

Sans être l'unique facteur responsable de la crise du logement qui frappe le Québec, nos chiffres démontrent noir sur blanc que le nombre démesuré de locations offertes sur Airbnb a un rôle à jouer dans son exacerbation et dans l'effritement du parc locatif de la province. Il faut évidemment garder à l'esprit qu'un retour des logements locatifs captés par Airbnb sur le marché traditionnel devra s'accompagner de mesures de contrôle des loyers.

2 Fondé sur les données relatives aux rôles d'évaluation foncière (Données Québec, 2023).

3 Fondée sur les données relatives au marché locatif de la SCHL (2022).

4 Moyenne calculée selon les chiffres publiés par la SCHL.

FIGURE 6 : PROPORTION (%) DE LOGEMENTS LOCATIFS EN LOCATION SUR AIRBNB POUR CERTAINS QUARTIERS DE LA VILLE DE QUÉBEC (FÉVRIER 2023)

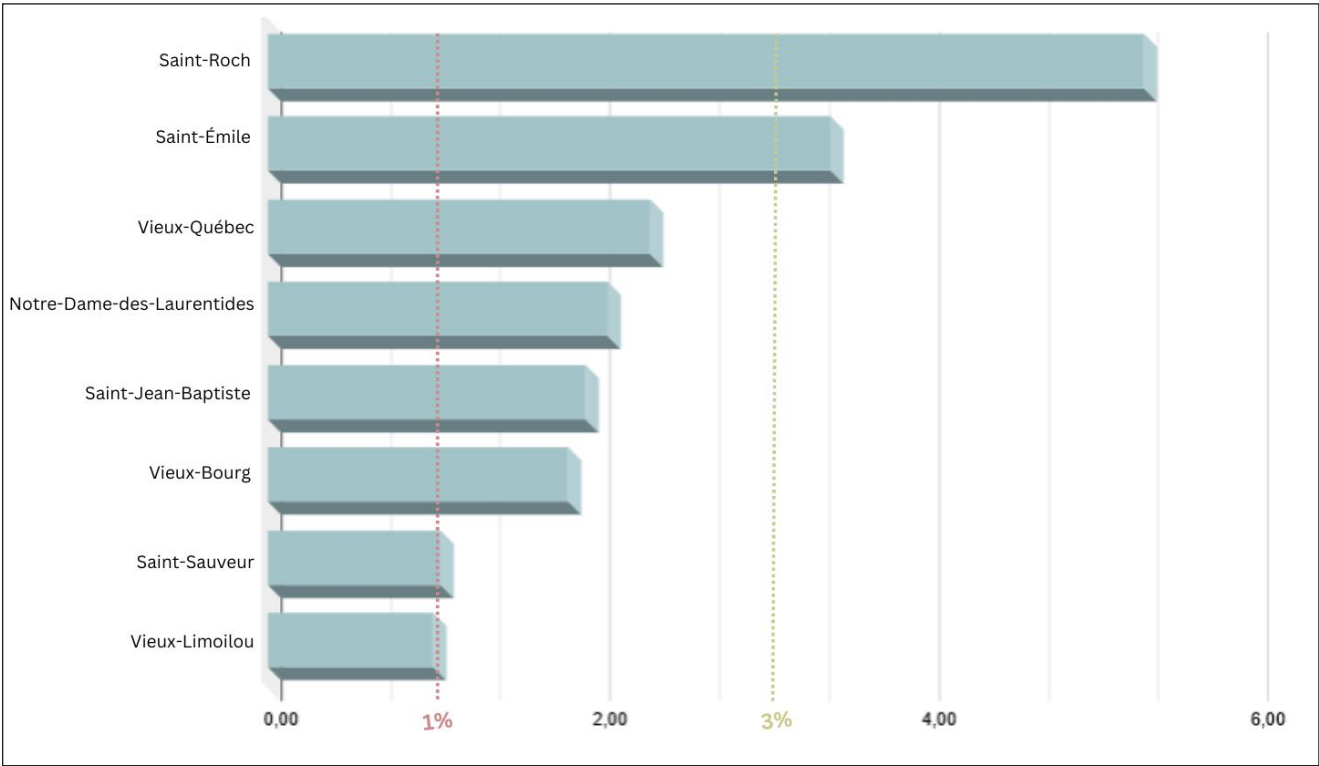


FIGURE 7 : PROPORTION (%) DE LOGEMENTS LOCATIFS EN LOCATION SUR AIRBNB POUR CERTAINS QUARTIERS DE LA VILLE DE MONTRÉAL (FÉVRIER 2023)

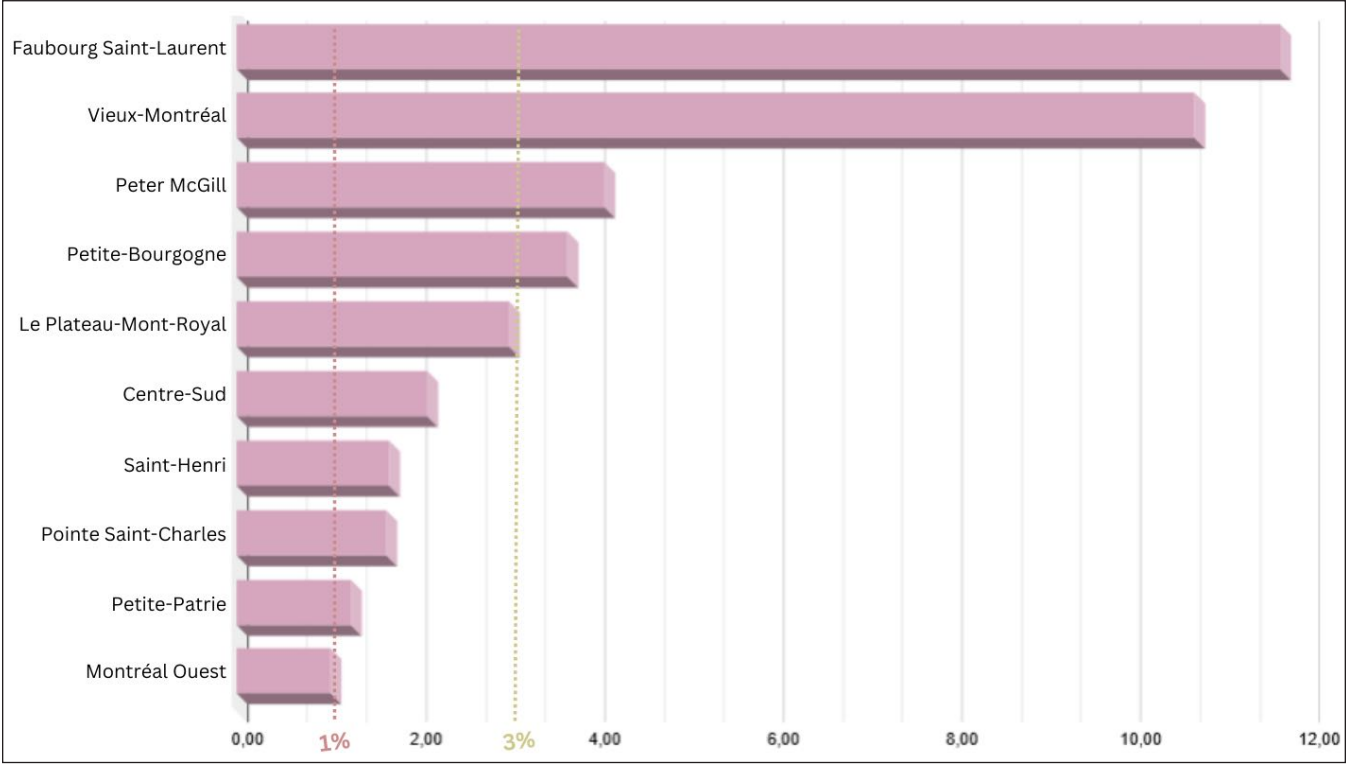
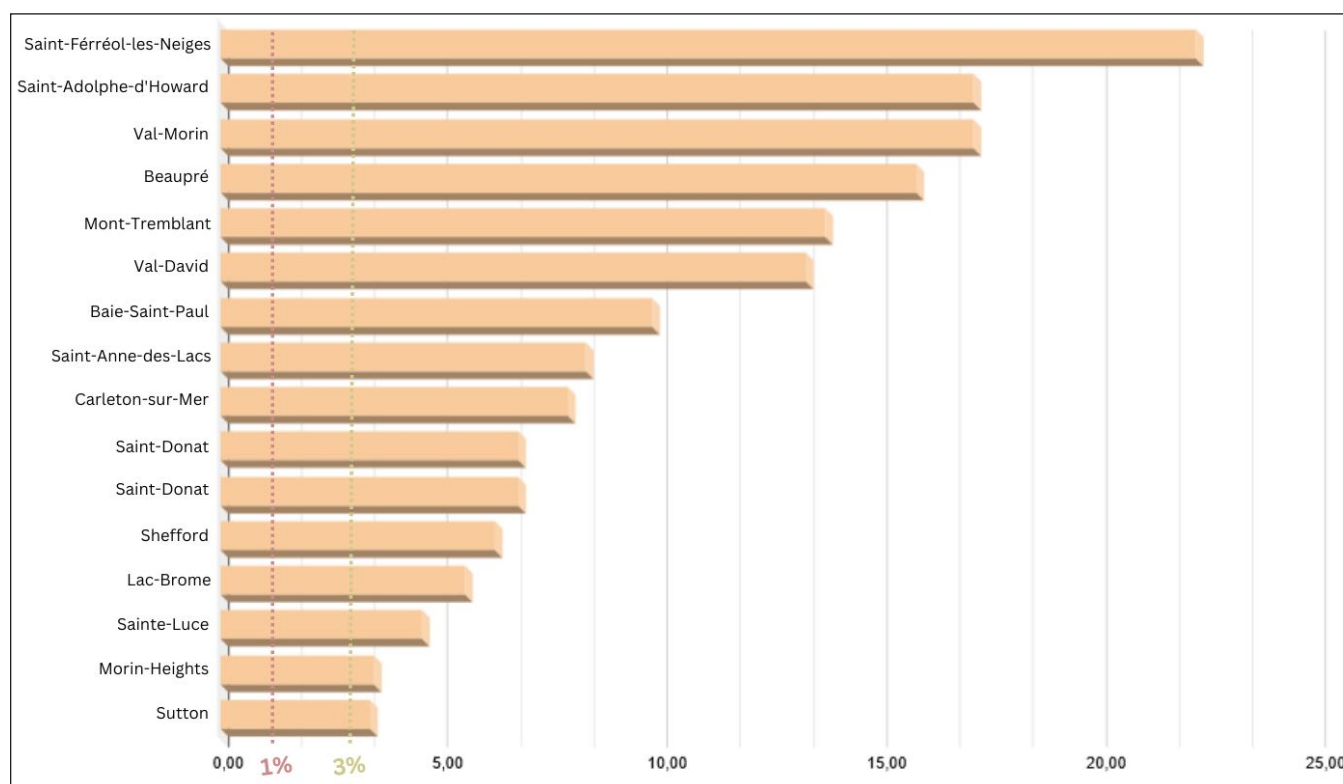


FIGURE 8 : PROPORTION (%) DE LOGEMENTS LOCATIFS EN LOCATION SUR AIRBNB POUR CERTAINES MUNICIPALITÉS (FÉVRIER 2023)



L'ÉVOLUTION INQUIÉTANTE D'AIRBNB

Un renversement de l'idéal de l'économie de partage

Fondée en 2008 en prétendant vouloir offrir une expérience de tourisme « authentique » à ses client.es, l'entreprise Airbnb se vante d'être une opportunité à petit prix pour les touristes, tout en permettant aux ménages hôtes de générer de nouveaux revenus. Or, la réelle évolution de cette entreprise est tout autre. En effet, des études montrent que, contrairement à l'époque où Airbnb faisait pression à la baisse sur le prix des logements touristiques, la plateforme a maintenant comme double effet de diffuser des annonces à des prix élevés et de nuire au marché du logement⁵.

De plus, le modèle d'affaires prônant l'expérience « authentique » est contradictoire, voire mensonger, puisque la plateforme contribue de manière importante à dénaturer le caractère singulier de certains quartiers, notamment en provoquant une hausse majeure des loyers

⁵ Ismael Yrigoy. « Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca » dans Urban Studies (Vol. 56, n.13), 2019.

et en occasionnant des déplacements de la population locale. Dans les quartiers populaires et attractifs, on observe en effet un remplacement de la population locale par une population internationale, qui appartient à la même classe sociale mais qui diffère par la présence forte de travailleurs et travailleuses « mobiles ». Certains quartiers de Barcelone sont un exemple probant d'un tel phénomène, où la population locale est remplacée par une population « internationale » qui profite de la nouvelle mobilité du travail⁶. Ce phénomène contribue à faire baisser la demande pour l'accès à la propriété de la part des particuliers tout en rendant le marché immobilier très prisé des investisseurs, ce qui nuit considérablement au marché locatif d'ailleurs comme d'ici. En effet, le bouleversement qu'a provoqué Airbnb n'a pas épargné le Québec, comme en témoigne la prochaine section du rapport.

Airbnb et les médias québécois: des craintes qui ne datent pas d'hier

À la lumière d'une revue médiatique allant de 2013 à aujourd'hui, il est clair que la plateforme Airbnb n'a jamais laissé le Québec indifférent. Bien que quelques articles abordent le concept positivement en soulignant notamment les revenus qu'il est possible d'y faire ou en promouvant les destinations surprenantes qu'il peut parfois offrir, la plupart des textes soulignent le manque de contrôle entourant son utilisation. Allant des histoires touristiques d'horreur à la dénonciation de l'illégalité de plusieurs locations, la presse québécoise s'est attelée à travers les années à illustrer toutes les problématiques entourant Airbnb.

Dans un article du Devoir paru en avril 2022, on constate une hausse importante de décisions du Tribunal administratif du logement (TAL) pour des reprises de logements par des propriétaires qui, prétextant par exemple vouloir loger un membre de leur famille, reprennent le logement de leurs locataires pour le transformer en location à court terme⁷. Un article paru dans Le Nouvelliste en 2022 révélait l'histoire de locataires vivant dans le quartier de Saint-Roch à Trois-Rivières ayant vécu cette même histoire⁸. Heureusement, dans le cas énoncé, le propriétaire s'est vu interdire la démarche par la ville. Mais ce ne sont malheureusement pas toutes les personnes concernées qui se voient protégées par leur municipalité ou par le TAL.

Le sujet des abus commis à travers cette plateforme ne peut être abordé sans parler de la question de la sécurité. Que ce soient les touristes louant des logements, les voisins de ces mêmes logements, ou encore les propriétaires, personne ne semble à l'abri. En 2021, La Presse enquêtait sur la hausse de criminalité dans le Vieux-Port de Montréal⁹. Alors que la pandémie battait son plein, les Airbnb étaient utilisés pour des rassemblements interdits par le gouvernement. L'article note le vandalisme causé par les utilisateurs de cette plate-

6 Lopez-Gay et al. « Urban tourism and population change: Gentrification in the age of mobilities » dans *Population, Space and Place* (Vol. 27, N. 1), 2021.

7 Zacharie Goudreault. Airbnb au cœur de reprises de logement, malgré la pandémie. *Le Devoir*. 26 avril 2022.

8 Paule Vermot-Desroches. Entre Airbnb et pénurie de logements...*Le Nouvelliste*. 1er février 2022.

9 Suzanne Colpron, Philippe Teisceira-Lessard, Coralie Laplante. Les nouveaux « touristes » du Vieux-Montréal. *La Presse*. 4 juin 2021.

forme et les dérangements occasionnés dans le voisinage, en plus de mentionner une fusillade ayant eu lieu dans un logement loué sur Airbnb. Une hypothèse serait que la baisse du tourisme étranger aurait permis à des groupes criminalisés d'occuper les logements. Enfin, sur le thème de la sécurité, mentionnons que la diffusion d'une annonce se fait sans contrainte d'inspection en normes du bâtiment des locations Airbnb, qui a rendu possible l'incendie tragique du 16 mars 2023 dans le Vieux-Montréal, causant plusieurs morts et personnes gravement blessées.

Les archives médiatiques nous enseignent que la présence d'Airbnb et le manque de législation qui l'entoure sèment des craintes et des doutes depuis longtemps. Déjà en 2016, la question de l'hébergement illégal inquiétait les citoyennes et citoyens de la ville de Québec, comme l'a relaté Radio-Canada dans un article paru cette même année¹⁰. Le Comité populaire Saint-Jean-Baptiste avait alors émis une compilation qui notait la présence de plus de 115 hébergements disponibles (logements complets et chambres confondus) sur la plateforme Airbnb dans le quartier de Saint-Jean-Baptiste. Cette donnée est encore plus inquiétante lorsqu'elle est jumelée à celle du pourcentage de population locataire du secteur qui s'élève à 77 %¹¹. Il s'agit donc de plus de la moitié des ménages qui est dépendante du parc locatif pour se loger, parc qui subit des pressions grandissantes notamment à cause d'Airbnb. Le cas du quartier de Saint-Jean-Baptiste n'est pas isolé. Plusieurs autres membres du RCLALQ ont émis des constats troublants sur la présence d'Airbnb dans les territoires qu'ils desservent, tel le Comité logement du Plateau Mont-Royal, qui a publié un rapport étoffé dénonçant notamment l'érosion du parc locatif, l'augmentation des loyers, l'accélération de la gentrification et la multiplication des nuisances de voisinage causées par Airbnb¹². Malgré ces avertissements, les interventions législatives du gouvernement québécois ont toujours visé à faciliter l'accroissement de l'emprise d'Airbnb sur le parc locatif.

Une économie de partage qui tend vers la concentration

Un rapport récent illustre la manière par laquelle le parc immobilier des quartiers centraux de Montréal est maintenant détenu à forte majorité par d'importants groupes financiers qui visent non pas à loger les gens, mais surtout à générer des rendements supérieurs aux investissements boursiers¹³. Ce mouvement de fond est connu sous le vocable de « financiarisation du logement ». De par ses moyens financiers et sa présence importante dans plus de 80 000 villes et 190 pays, Airbnb participe de manière sérieuse au phénomène¹⁴. La

10 Radio-Canada. La location de logements à des touristes inquiète dans Saint-Jean-Baptiste. 8 février 2016.

11 Statistique Canada. Recensement de 2016.

12 Comité logement du Plateau Mont-Royal, Le phénomène Airbnb, bienfait ou calamité pour les locataires?, Novembre 2016.

13 Cloé t-Hilaire, Mikael Brunila & David Wachsmuth. « High Rises and Housing Stress » dans The Journal of the American Planning Association, 2023.

14 Louis Gaudreau. Le promoteur, la banque et le rentier, Lux Éditeur, 2020; et Lily M. Hoffman et Barbara Schmitter Heisler. Airbnb, Short-Term Rentals and the Future of Housing, Routledge, 2021, p.3: « At its tenth anniversary in 2018, the \$ 31 billion company had over five million listings in 81,000 cities in 191 countries and had diversified to include luxury homes, boutique hotels, restaurant reservations, tours and activities as well as branded apartment buildings. » (traduction libre)

financiarisation du logement est exacerbée dans certaines régions du monde qui composent avec un afflux important de capitaux provenant d'Airbnb. Couplé à une forme de professionnalisation des services de location à court-terme¹² et à des législations permissives¹³, l'afflux de capitaux contribue à accentuer la concentration du parc immobilier entre les mains de groupes d'investisseurs.

Même si la ville de Montréal est particulièrement touchée, plusieurs régions du Québec sont affectées par l'arrivée d'Airbnb et la concentration de la propriété. Ce phénomène international crée une demande pour certaines régions et espaces en les rendant attrayants sur la base qu'ils sont « culturellement désirables et internationalement reconnaissables »¹⁴. Ainsi, l'analyse de notre base de données fait état de l'accaparement du logement à des fins de location à courte-durée par un nombre restreint d'hôtes et l'apparition de ce qu'on pourrait appeler des « gros joueurs » dans le paysage québécois.

Le Tableau 1 montre en effet qu'un grand nombre de logements en location sur Airbnb est possédé par un petit groupe d'individus et/ou de compagnies. Par exemple, en Gaspésie, sept hôtes (1.37 %) possèdent à eux ou elles seules 10 % des logements en location. Dans les Laurentides, ils et elles étaient neuf (0.61 %) à se partager 10 % des unités. Il est par ailleurs intéressant de constater que cette concentration n'est pas uniquement le fait d'agences de location comme Corporate Stays ou Les Lofts du Vieux-Québec, mais se voit également chez des hôtes non-incorporés. Par ailleurs, on peut aussi s'inquiéter du cas de Charlevoix, où 31,2 % des logements sont possédés par seulement cinq hôtes (mentionnons par ailleurs que la grande majorité de ces unités sont certifiées et donc légales, démontrant que la certification ne règle pas tous les problèmes).

15 Agustín Cocola-Gant et Ana Gago, « Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon » dans *Environment and Planning A: Economy and Space* (Vol.53 n.7), 2021.

16 Louis Gaudreau, *Le promoteur, la banque et le rentier*, Lux Éditeur, 2020.

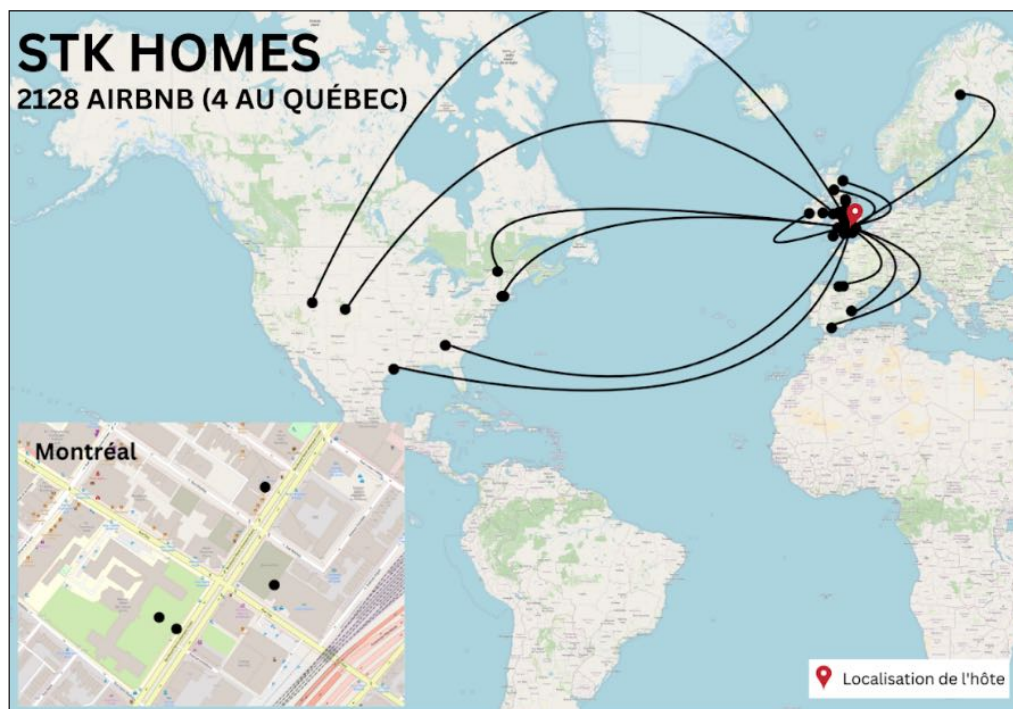
17 David Wachsmuth and Alexander Wiesler, « Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy » dans *Environment and Planning A: Economy and Space* (Vol.50 n.6), 2018, p. 1149.

TABEAU 1 : CONCENTRATION DE LA PROPRIÉTÉ DES LOGEMENTS DISPONIBLE SUR LA PLATEFORME AIRBNB DANS CERTAINES RÉGIONS DU QUÉBEC (FÉVRIER 2023)

	Nombre d'Airbnb	Nombre de propriétaires	% d'Airbnb possédés par le top 5 des propriétaires locaux	% de propriétaires possédant 25% des Airbnb locaux	% de propriétaires possédant 10% des Airbnb locaux
Montréal	9190	5183	4.74%	1.45%	0.27%
Capitale-Nationale	4301	2051	10.56%	1.17%	0.20%
Québec	1892	1485	14.75%	0.94%	0.13%
Charlevoix	734	283	31.20%	1.41%	0.35%
Les Laurentides	2428	1486	8.03%	3.10%	0.61%
Gaspésie-Île-de-la-Madeleine	848	511	7.67%	5.28%	1.37%

Les figures de la page suivante démontrent que le Québec est la cible de grands conglomérats financiers, par exemple STK HOMES et PROPERTY VALET. Le RCLALQ est un organisme de défense collective de droits qui n'a pas les capacités de faire des enquêtes internationales et de vérifier la structure de propriétés des logements au Québec, notamment parce que les données publiques permettant de faire ces vérifications sont inaccessibles. C'est là un problème qui n'est pas sans lien avec le phénomène Airbnb: la multiplication des données numériques ouvre des possibilités d'investissement, mais leur opacité rend aussi possible le contournement des lois. Les graphiques qui suivent ne sont donc qu'une indication de l'accaparement des logements pour les transformer en hébergement touristique.

FIGURES 7 ET 8 : EXEMPLES D'ENTREPRISES INTERNATIONALES QUI SONT EN ACTIVITÉ AU QUÉBEC VIA AIRBNB



UNE RÉGLEMENTATION OPAQUE QUI ENCOURAGE L'ILLÉGALITÉ

Les locations offertes sur Airbnb sont réglementées par la *Loi sur l'hébergement touristique* (Code civil du Québec, Chapitre H-1.01). Comparativement aux autres réglementations dans le monde visant les locations de courte durée de type Airbnb, la loi québécoise est plutôt permissive. Elle permet un usage très répandu des locations de courte durée; elle inclut les travailleurs saisonniers dans sa définition de ce qu'est un touriste; elle n'exige pas un affichage public des locations courte durée et ne contraint en rien les plateformes de location. Enfin, elle complique beaucoup la capacité des municipalités de limiter le phénomène.

Le moins que l'on puisse dire est que **les dispositions légales existantes facilitent grandement les opérations illégales et légales de location touristique, en plus de ne mettre aucun frein à l'éviction des locataires dont le logement est transformé en location Airbnb**. Les logements certifiés ne sont pas inspectés et aucun plan d'entretien des logements n'est exigé. Pire encore, le partage des compétences entre le gouvernement provincial et les municipalités est loin d'être clair, un problème grave qui est apparu au grand jour avec l'incendie tragique du 16 mars 2023 dans le Vieux-Montréal. Le but est manifestement de permettre au plus grand nombre de louer un logement sur Airbnb, sans aucun souci des conséquences. Voici les principales dispositions de la réglementation actuelle.

Définition

Un établissement d'hébergement touristique 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 jours ». Un touriste est défini comme une personne en déplacement « à des fins d'agrément ou d'affaires ou pour effectuer un travail rémunéré » (Loi sur l'hébergement touristique, article 2).

Cette définition large inclut donc une location à des travailleurs saisonniers et permet une location à l'année, mais pour des périodes individuelles n'excédant pas 31 jours, dans un établissement commercial ou dans un logement d'une résidence principale ou secondaire.

Certification et affichage

Pour être légale, une location de courte durée dans une résidence principale ou secondaire doit obligatoirement obtenir une certification, renouvelée annuellement, émise par la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ). Il est notamment exigé de détenir un *Avis de conformité à la réglementation municipale*, lequel doit comporter un sceau de la municipalité. Les droits payables sont de 145 \$ par an. Toute unité certifiée doit acquitter la taxe d'hébergement et les taxes TPS et TVQ. Les revenus sont imposables.

Le processus de certification fait en sorte que les municipalités prennent connaissance des demandes de certification faites sur leur territoire, mais ces informations ne sont pas rendues publiques. Une carte sur le site web de la CITQ permet de visualiser toutes les certifications émises de façon morcelée et avec une géolocalisation approximative qui ne permet pas de connaître l'adresse du logement ou de l'établissement certifié.

À noter que le processus de certification simplifiée des résidences principales n'exige aucune information sur l'unité à louer, sa description, les commodités offertes, l'accessibilité, la période d'exploitation, les activités offertes, etc. Sachant que la législation actuelle permet à toutes les résidences principales du Québec de s'afficher sur Airbnb, sauf dans les rares municipalités qui restreignent ces locations, il est navrant que le processus de certification n'ait pas conçu un mécanisme pour vérifier la conformité des résidences aux normes du bâtiment et ne donne aucun moyen aux instances municipales de faire cette vérification.

Il n'est plus nécessaire d'afficher le numéro de certification sur un panneau à l'extérieur; la seule exigence est l'affichage à l'intérieur de l'établissement en location, donc hors de portée de vue du public. Cette absence d'information publique complique énormément la tâche d'inspection et de vérification de la certification, puisque rien ne permet de savoir qu'une résidence est certifiée. De plus, l'invisibilité des locations de courte durée laisse croire que le phénomène Airbnb est marginal, ce que nos données démentent de façon flagrante.

Limitations et réglementations municipales

Résidence principale : la loi interdit aux municipalités de prohiber la location touristique d'une résidence principale, sauf si cette municipalité adopte par voie référendaire une réglementation qui limite cet usage. Il y a très peu d'exceptions de ce genre au Québec. Les municipalités évitent à tout prix de diviser leur population avec des processus référendaires. Le gouvernement s'est ainsi assuré d'une façon détournée qu'il soit possible de louer une résidence principale sur Airbnb à peu près partout. Cette imposition de règles par le haut envenime les relations entre l'État québécois et les municipalités.

Résidence secondaire ou établissement de type commercial : les municipalités ont le pouvoir de réglementer les usages touristiques sur leur territoire pour ces catégories, en particulier les chalets ou les logements locatifs. Toutefois, une règle d'or générale est que « Réglementer n'est pas prohiber ». Les arrondissements et municipalités qui ont réglementé l'usage de type Airbnb vont donc permettre au moins une zone pour cet usage. Les locataires sont très vulnérables dans ces situations, puisque les propriétaires qui détiennent une certification ont le droit d'évincer les locataires à la fin de leur bail pour changer l'affectation des logements en hébergement touristique, sauf dans les rares cas de locataires âgés à faible revenu habitant leur logement depuis plus de 10 ans.

18 Marc-André Lechasseur, *Zonage et urbanisme en droit municipal québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, p. 235.

Les informations sur les zones permises ou prohibées sont difficiles à obtenir et les locataires qui reçoivent un avis d'éviction de leur propriétaire ne s'y retrouvent pas facilement. Par exemple, la ville de Lévis a morcelé sa carte de zonage de façon telle que le service d'urbanisme est incapable de répondre aux demandes d'information. L'arrondissement de Verdun fait exception, avec un projet de règlement simple et clair: la location de courte durée est interdite sur tout le territoire. Ce règlement n'est pas encore adopté et nous ne savons pas comment est justifiée cette prohibition intégrale. Il sera intéressant de voir si cette réglementation est applicable, puisque d'autres localités voudront peut-être aller dans ce sens.

Illégalité: quelles sont les vérifications et les sanctions possibles ?

Les profits à réaliser avec une location Airbnb sont plus élevés la location de longue durée traditionnelle et faciles à dissimuler. Puisque la certification n'est plus affichée publiquement et que les adresses exactes des locations sont cachées par Airbnb, ces locations peuvent facilement opérer à l'abri de tout regard. Il est donc très tentant de contourner le processus de certification pour en éviter les coûts (droits payables, taxes et impôts).

Le ministère du Revenu est chargé des inspections et des enquêtes. Les données disponibles montrent que les inspections annuelles fluctuent depuis 2019, alors que le nombre d'infractions traitées est en hausse. Le tableau suivant donne les chiffres les plus récents:

TABLEAU 2 : INSPECTIONS ET ACTIONS DE REVENU QUÉBEC EN LIEN AVEC LES LOCATIONS DE COURTE DURÉE, 2020-2022

Résultats par année financière pour l'ensemble du Québec		
Activités d'inspection	2020-2021 (au 31 mars)	2021-2022 (au 31 mars)
Inspections	5 629	3 812
Avertissements donnés en vertu de la LHT	1 749	583
Avertissements donnés en vertu de la LAF	35	1
Total des avertissements	1 784	584
Constats d'infraction remis en vertu de la LHT	474	1 949
Constats d'infraction remis en vertu de la LAF	47	12
Total des constats d'infraction	521	1 961
Condamnations prononcées en vertu de la LHT	125	1 091
Condamnations prononcées en vertu de la LAF	17	8
Total des condamnations	142	1 099
Amendes imposées en vertu de la LHT	590 841 \$	4 287 734 \$
Amendes imposées en vertu de la LAF	7 836 \$	3 897 \$
Total des amendes	598 677 \$	4 291 631 \$

19 Arrondissement de Verdun, Second projet de règlement No RCA22 210015AP2.

20 <https://www.revenuquebec.ca/fr/salle-de-presse/statistiques/activites-dinspection-dans-le-secteur-de-lhebergement-touristique/>, consulté le 22 mars 2023.

En raison du faible nombre d'inspections faites sur le terrain (autour de 10% du nombre de logements), la loi n'a pas d'effet dissuasif, ce qui explique qu'en basse saison, nous avons colligé 23 245 logements offerts illégalement sur Airbnb au Québec. Il est choquant que l'État et les municipalités aient à dépenser l'argent des contribuables pour vérifier la conformité des annonces Airbnb avec le registre des certifications, alors qu'il aurait été simple de soumettre toute plateforme de location à une observation stricte de la loi. Pourquoi l'État se prive-t-il d'un excellent moyen de contrôle du processus de certification?

Maintenant qu'un drame inqualifiable dans le Vieux-Montréal a secoué l'opinion publique le 16 mars 2023, le gouvernement se dit prêt à sévir contre les plateformes de location de courte durée. Face à l'opprobre public, Airbnb a pris les devants et promet de retirer les annonces sur son site web qui n'affichent pas leur numéro de certification. Rien de cela n'est très rassurant. Comme nous l'avons montré, Airbnb a pour mauvaise habitude de jouer la coopération un certain temps seulement. De plus, on se rappelle que lors du premier confinement de 2020, les logements en location sur Airbnb étaient massivement retournés sur le marché locatif mais à des prix très élevés, ce qui a contribué à la surchauffe incontrôlée du marché locatif.

La procédure de dénonciation

Pour terminer cette section, il importe de mentionner que le travail d'inspection de Revenu Québec repose sur une procédure inefficace de dénonciation. Certaines personnes refusent de dénoncer quiconque, pour quelque raison que ce soit; d'autres seulement pour des cas graves; pour la plupart, dénoncer son voisin n'est jamais porteur d'une bonne entente de voisinage. De plus, les régions éloignées des grands centres sont souvent tissées serrées, et les personnes habitant ces régions ne voudront pas porter le stigmate de la dénonciation, en particulier les personnes à faible revenu. En faisant porter sur les individus le point de départ du travail d'inspection de l'État, le tissu social est fragilisé plutôt que protégé.

On constate dans les données d'inspection de Revenu Québec que plusieurs régions éloignées affichent un nombre plutôt faible d'inspections en regard du nombre d'annonces illégales que nos recherches ont trouvées. Évidemment, il n'y a pas un lien strict de causalité puisque la dénonciation est un processus complexe qui prend en compte non seulement le tissu social, mais aussi les conflits latents entre individus et communautés, la résistance à l'envahissement de la spéculation immobilière dans une région, la circulation des informations, etc. Mais une chose est certaine, faire reposer la loi sur la dénonciation n'est pas acceptable. Il faut changer le principe fondamental de l'application de la loi et c'est ce que nos revendications proposent de faire.

LES REVENDICATIONS DU RCLALQ

La problématique Airbnb est maintenant claire. La majeure partie des logements annoncés sur cette plateforme sont des logements entiers retirés du parc locatif, qui n'ont pas de certification légale et qui sont transformés en opération commerciale à l'abri du fisc. Les revendications du RCLALQ, simples et concises, ont pour but de mettre un terme aux impacts négatifs qui découlent de la démesure Airbnb au Québec.

1. INTERDIRE LA LOCATION DE COURTE DURÉE DANS TOUTE RÉSIDENCE.

Les effets nocifs de la location de courte durée dans les résidences secondaires et principales sont tellement néfastes que le RCLALQ et ses membres demandent d'interdire ces locations.

Néanmoins, ces locations existent pour le moment et en attendant une interdiction complète, nos revendications sont les suivantes:

2. INTERDIRE L'USAGE COMMERCIAL TOURISTIQUE DU PARC LOCATIF.

Le RCLALQ demande que seules les chambres de résidences principales soient autorisées à obtenir une certification légale pour une location de courte durée et uniquement pour une seule période de maximum 31 jours consécutifs par année, avec une présence physique obligatoire de l'hôte.

Le RCLALQ demande que toute location d'un hébergement touristique affiche obligatoirement un panneau avec son numéro de certification à l'extérieur, visible de la rue.

Le RCLALQ demande qu'il soit interdit d'évincer des locataires pour changer l'affectation d'un immeuble en hébergement touristique.

3. QUE LA PUBLICATION D'UNE ANNONCE LOCATIVE SANS CERTIFICATION LÉGALE SOIT UNE INFRACTION IMPUTABLE À LA PLATEFORME QUI DIFFUSE L'ANNONCE.

Le RCLALQ demande que la Loi sur l'hébergement touristique interdise aux plateformes numériques de publier une annonce locative qui ne possède pas de certification légale, et que toute infraction soit passible d'une amende de 10 000 \$ à 100 000 \$ par annonce, chaque jour où elle est diffusée.

Le RCLALQ demande qu'une plateforme numérique qui ne respecte pas ces dispositions de la loi soit bannie et interdite d'activité en territoire québécois.

4. RENFORCER LES CAPACITÉS MUNICIPALES.

Le RCLALQ demande que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que la Loi sur l'hébergement touristique, soient toutes deux révisées de manière à permettre qu'une municipalité ou un arrondissement puisse interdire toute location de courte durée, incluant une résidence principale, sur une partie ou sur l'ensemble de son territoire, sans qu'il soit nécessaire de passer par une procédure référendaire divisive pour les communautés.

Le RCLALQ demande que les règles municipales en matière de location de courte durée soient faciles d'accès et de compréhension.

5. CONTRÔLER LES LOYERS.

Étant donné que ces limitations ramèneront un grand nombre de logements sur le marché locatif, le RCLALQ demande un contrôle obligatoire des loyers, incluant un registre et un plafonnement des loyers, ainsi que l'abolition de la clause permettant aux propriétaires de soustraire leurs logements à la fixation de loyer lorsque ces logements sont laissés vacants pendant plus de douze mois.

6. RENDRE LES DONNÉES PUBLIQUES ACCESSIBLES.

Un nombre important de bases de données publiques ne sont pas accessibles aux citoyennes et aux citoyens québécois. Dans l'optique de viser la transparence et la démocratisation des données qui se multiplient dans le monde numérique:

Le RCLALQ demande à ce que toutes les bases de données des instances publiques soient à jour, facilement accessibles et permettent des recherches par nom et adresse (incluant le Registre foncier du Québec, le Registre des entreprises du Québec, les Rôles d'évaluation foncière des municipalités et le registre des hébergements touristiques certifiés).

Annexe 1

Méthodologie

Récolte des données

Les annonces Airbnb ont été récoltées par un robot d'indexation - communément appelé un web scraper - le 20 février 2023 sur le site d'Airbnb. Afin de s'assurer de ne rater aucune annonce, nous avons utilisé la méthode des boîtes englobantes en limitant la recherche à 100 annonces par boîte (c.à.d. si la boîte contenait plus de 100 annonces, cette dernière était scindée en 4 de manière itérative).

Une série de mesures ont été prises afin de s'assurer que les annonces étaient uniques et valides. Par exemple, nous avons supprimé les doublons potentiels en se fondant sur le numéro d'identification de l'annonce.

Ce scrape nous a permis de récolter des informations sur 29 482 annonces. À ce titre, nous avons notamment recueillis les informations suivantes :

- Numéro d'identification de l'annonce
- Titre de l'annonce
- Nouveauté
- Type de logement
- Numéro d'identification de l'hôte
- Description
- Prix de location
- Note moyenne du logement
- Nombre de commentaires
- Commentaires laissés par les visiteur-e-s
- Localisation du logement
- Dates disponibles et dates non-disponibles
- Coordonnées géographiques

Airbnb légaux vs illégaux

Afin de déterminer le nombre de locations illégales affichées sur Airbnb, nous avons analysé chaque annonce afin de vérifier si les termes « licence », « permis » ou « CITQ » - en anglais ou en français, et au pluriel - ainsi que le numéro du CITQ étaient présents dans le titre et/ou dans la description.

Proportion de logements locatifs en location sur Airbnb

Afin de déterminer le nombre de logements locatifs en location sur Airbnb, nous avons agrégé les données de la SCHL sur les logements locatifs selon différentes aires géographiques.

Dans un deuxième temps, nous avons sélectionné toutes les annonces dont le Airbnb était classé comme un « Logement entier : logement de location » (par la suite « Airbnb de type locatif »). Il est à noter que ce choix représente une estimation conservatrice de la situation puisque d'autres catégories peuvent inclure des logements locatifs (ex : « Logement entier : loft » ou « Logement entier : condo »).

Nous avons ensuite compté le nombre d'Airbnb de type locatif dans les aires géographiques qui nous intéressaient et calculer la proportion d'Airbnb de type locatif sur le nombre de logements locatifs dans la région.

Proportion de logements (locatifs ou non) en location sur Airbnb

Nous avons aussi voulu mesurer la proportion d'Airbnb sur le nombre total de logements pour différentes aires géographiques. Si cette analyse ne tient pas compte du type de logement (ex : locatif, touristique, unifamilial, hôtelier), c'est que nous partons du constat que toute forme d'hébergement peut constituer un logement.

Pour ce faire, nous avons agrégé les données sur les rôles d'évaluation foncière disponible sur le portail de Données Québec selon différentes aires géographiques, et compté le nombre d'unités dans chaque aire.

Dans un deuxième temps, nous avons compté le nombre total d'Airbnb dans les aires géographiques qui nous intéressaient et calculer la proportion de ce nombre sur le nombre d'unités foncières dans la région.

Annexe 2

Données exhaustives

NOMBRE DE LOCATIONS, LÉGALES ET ILLÉGALES, PAR RÉGIONS

Région	Légal	Illégal	Total	% illégal
Montréal	945	8245	9190	89,72
Capitale-Nationale	1482	2819	4301	65,54
Laurentides	1044	2999	4043	74,18
Montérégie	352	1611	1963	82,07
Outaouais	291	1671	1962	85,17
Lanaudière	557	914	1471	62,13
Saguenay–Lac-Saint-Jean	309	758	1067	71,04
Estrie	245	771	1016	75,89
Gaspésie--Îles-de-la-Madeleine	200	648	848	76,42
Mauricie	212	633	845	74,91
Bas-Saint-Laurent	209	620	829	74,79
Chaudière-Appalaches	224	562	786	71,50
Laval	21	422	443	95,26
Côte-Nord	37	231	268	86,19
Abitibi-Témiscamingue	47	182	229	79,48
Centre-du-Québec	59	151	210	71,90
Nord-du-Québec	3	8	11	72,73
TOTAL	6 237	23 245	29 482	79%

NOMBRE DE LOCATIONS, LÉGALES ET ILLÉGALES, PAR MRC

Région	Légal	Illégal	Total	% illégal
Montréal	945	8245	9190	89,72
Les Laurentides	739	1689	2428	69,56
Québec	531	1361	1892	71,93
Matawinie	458	594	1052	56,46
Gatineau	67	907	974	93,12
Les Pays-d'en-Haut	131	621	752	82,58
Charlevoix	332	402	734	54,77
Longueuil	53	597	650	91,85
Brome-Missisquoi	155	423	578	73,18
La Côte-de-Beaupré	246	310	556	55,76
Memphrémagog	132	352	484	72,73
Laval	21	422	443	95,26
Le Fjord-du-Saguenay	154	267	421	63,42
La Jacques-Cartier	151	249	400	62,25
Les Collines-de-l'Outaouais	82	312	394	79,19
Charlevoix-Est	83	258	341	75,66
Saguenay	54	241	295	81,69
Argenteuil	64	219	283	77,39
Antoine-Labelle	81	197	278	70,86
Portneuf	83	175	258	67,83
Papineau	66	170	236	72,03
Lévis	38	193	231	83,55
La Vallée-de-la-Gatineau	53	174	227	76,65
Maskinongé	70	154	224	68,75
Trois-Rivières	32	185	217	85,25
La Côte-de-Gaspé	48	166	214	77,57
La Haute-Gaspésie	41	164	205	80,00
Sherbrooke	9	165	174	94,83
Rimouski-Neigette	39	128	167	76,65
D'Au-ray	50	114	164	69,51
Shawinigan	39	124	163	76,07
Lac-Saint-Jean-Est	51	111	162	68,52
Le Granit	53	109	162	67,28
Mékinac	53	108	161	67,08
Le Domaine-du-Roy	38	112	150	74,67
La Rivière-du-Nord	6	128	134	95,52
Pontiac	23	108	131	82,44
Le Rocher-Percé	34	87	121	71,90
Bonaventure	30	90	120	75,00
La Mitis	38	82	120	68,33
L'Île-d'Orléans	56	64	120	53,33
La Haute-Côte-Nord	16	103	119	86,55
La Haute-Yamaska	30	86	116	74,14
La Matanie	33	83	116	71,55
Roussillon	10	102	112	91,07
Le Haut-Richelieu	30	82	112	73,21
Rivière-du-Loup	27	84	111	75,68
Vaudreuil-Soulanges	10	98	108	90,74
Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine	26	82	108	75,93
Témiscouata	10	97	107	90,65
Montcalm	33	69	102	67,65

NOMBRE DE LOCATIONS, LÉGALES ET ILLÉGALES, VILLE DE QUÉBEC

Région	Légal	Illégal	Total	% illégal
Saint-Roch	180	220	400	55,00
Vieux-Québec	125	238	363	65,56
Saint-Sauveur	39	121	160	75,63
Saint-Jean-Baptiste	39	96	135	71,11
Vieux-Limoilou	32	74	106	69,81
Maizerets	17	45	62	72,58
Sillery	13	44	57	77,19
Montcalm	7	47	54	87,04
Cité-Universitaire	2	44	46	95,65
Lairet	4	40	44	90,91
Vieux-Bourg	18	20	38	52,63
Vieux-Moulin	2	31	33	93,94
Neufchatel Est	4	29	33	87,88
Saint-Sacrement	5	24	29	82,76
Saint-Louis	2	21	23	91,30
Val-Bélair	2	20	22	90,91
Notre-Dame-des-Laurentides	2	19	21	90,48
Chutes-Montmorency	5	16	21	76,19
Vanier	6	12	18	66,67
Quartier 4-5	1	17	18	94,44
Quartier 4-6	3	14	17	82,35
Duburger — Les Saules	1	16	17	94,12
Loretteville	3	13	16	81,25
L'Aéroport	1	14	15	93,33
Quartier 5-1	2	12	14	85,71
Lac-Saint-Charles	3	11	14	78,57
Saint-Émile	2	10	12	83,33
Plateau	1	11	12	91,67
Cap-Rouge	0	10	10	100,00
Orsainville	0	10	10	100,00
Quartier 4-3	1	8	9	88,89
Quartier 5-2	2	6	8	75,00
Pointe-de-Sainte-Foy	1	3	4	75,00
Jésuites	0	3	3	100,00
Des Châtelers	0	2	2	100,00
TOTAL	525	1321	1846	

NOMBRE DE LOCATIONS, LÉGALES ET ILLÉGALES, VILLE DE MONTRÉAL

Région	Légal	Illégal	Total	% illégal
Le Plateau-Mont-Royal	421	1499	1920	78,07
Peter McGill	39	1168	1207	96,77
Faubourg Saint-Laurent	113	846	959	88,22
Centre-Sud	28	652	680	95,88
Vieux-Montréal	44	422	466	90,56
Côte-des-Neiges	15	377	392	96,17
Petite-Patrie	58	325	383	84,86
Notre-Dame-de-Grace	24	312	336	92,86
Hochelaga-Maisonneuve	49	291	340	85,59
Rosemont	16	224	240	93,33
Villeray	14	217	231	93,94
Ville-Émard	6	204	210	97,14
Verdun	2	192	194	98,97
Petite-Bourgogne	34	180	214	84,11
Saint-Henri	9	157	166	94,58
Ahuntsic	18	155	173	89,60
Saint-Laurent	5	140	145	96,55
Mercier-Ouest	3	114	117	97,44
LaSalle	2	113	115	98,26
Mercier-Est	4	85	89	95,51
Pointe Saint-Charles	15	84	99	84,85
Saint-Michel	3	80	83	96,39
Lachine	13	64	77	83,12
Bordeaux-Cartierville	0	60	60	100,00
Parc-Extension	1	59	60	98,33
Nord-Ouest de l'île	2	52	54	96,30
Outremont	8	45	53	84,91
Mont-Royal	0	37	37	100,00
Saint-Léonard	3	37	40	92,50
Westmount	1	36	37	97,30
Anjou	3	36	39	92,31
Pointe-Claire	1	31	32	96,88
Beaconsfield	0	28	28	100,00
Montréal-Nord	1	24	25	96,00
Pointe-aux-Trembles	1	24	25	96,00
Dollard-des-Ormeaux	0	23	23	100,00
Rivière-des-Prairies	0	21	21	100,00
Côte-St-Luc	2	20	22	90,91
Dorval	0	13	13	100,00
Montréal-Ouest	0	11	11	100,00
Sainte-Anne-de-Bellevue	0	10	10	100,00
Kirkland	0	8	8	100,00
Hampstead	1	8	9	88,89
Montréal-Est	0	7	7	100,00
Baie-d'Urfé	0	4	4	100,00
Senneville	0	1	1	100,00
TOTAL	959	8496	9455	

NOMBRE DE LOCATIONS, LÉGALES ET ILLÉGALES, TOUTES MUNICIPALITÉS

Municipalité	Légal	Illégal	Total	% illégal
Abercorn	0	3	3	100,00
Acton Vale	0	1	1	100,00
Adstock	3	4	7	57,14
Aguanish	1	0	1	0,00
Albanel	0	1	1	100,00
Alley-n-et-Cawood	1	1	2	50,00
Alma	16	43	59	72,88
Amherst	29	57	86	66,28
Amos	0	8	8	100,00
Amqui	1	7	8	87,50
Armagh	0	2	2	100,00
Arundel	1	7	8	87,50
Asbestos	1	9	10	90,00
Ascot Corner	2	0	2	0,00
Aumond	1	6	7	85,71
Austin	7	15	22	68,18
Ayer's Cliff	3	2	5	40,00
Baie-Comeau	6	9	15	60,00
Baie-D'Urfé	0	4	4	100,00
Baie-des-Sables	1	4	5	80,00
Baie-du-Febvre	1	1	2	50,00
Baie-Johan-Beetz	0	4	4	100,00
Baie-Saint-Paul	93	109	202	53,96
Baie-Sainte-Catherine	2	5	7	71,43
Baie-Trinité	1	3	4	75,00
Barkmere	0	1	1	100,00
Barnston-Ouest	0	4	4	100,00
Barraute	0	1	1	100,00
Batiscan	1	1	2	50,00
Beaconsfield	0	28	28	100,00
Beauceville	0	6	6	100,00
Beauharnois	0	4	4	100,00
Beaulac-Garthby	5	9	14	64,29
Beaumont	1	3	4	75,00
Beaupré	81	117	198	59,09
Bécancour	8	10	18	55,56
Beleil	2	19	21	90,48
Berthier-sur-Mer	11	6	17	35,29
Berthierville	0	2	2	100,00
Biencourt	0	4	4	100,00
Blainville	0	21	21	100,00
Blanc-Sablon	0	2	2	100,00
Blue Sea	4	8	12	66,67
Boileau	4	3	7	42,86
Bois-des-Filion	0	8	8	100,00
Boisbriand	0	16	16	100,00
Boischatel	20	6	26	23,08
Bolton-Est	0	20	20	100,00
Bolton-Ouest	4	9	13	69,23
Bonaventure	13	15	28	53,57
Bonne-Espérance	0	1	1	100,00
Boucherville	3	14	17	82,35
Bouchette	2	13	15	86,67
Bowman	8	16	24	66,67
Brébeuf	12	19	31	61,29
Brigham	4	3	7	42,86
Bristol	3	7	10	70,00
Brome	1	6	7	85,71
Bromont	18	146	164	89,02
Brossard	7	155	162	95,68
Brownsburg-Chatham	10	38	48	79,17
Bryson	2	0	2	0,00
Bury	0	1	1	100,00
Cacouna	3	7	10	70,00
Calixa-Lavallée	0	1	1	100,00
Candiac	0	19	19	100,00
Cantley	8	21	29	72,41
Cap-Chat	23	35	58	60,34
Cap-Saint-Ignace	2	3	5	60,00
Cap-Santé	0	5	5	100,00
Caplan	0	6	6	100,00
Carignan	0	9	9	100,00
Carleton-sur-Mer	14	13	27	48,15
Cascapédia-Saint-Jules	1	4	5	80,00
Causapscal	1	5	6	83,33
Cayamant	2	27	29	93,10
Chambly	2	18	20	90,00
Chambord	13	13	26	50,00
Champlain	0	9	9	100,00
Champneuf	0	1	1	100,00
Chandler	12	21	33	63,64
Charette	2	5	7	71,43
Charlemagne	0	1	1	100,00
Chartierville	4	0	4	0,00
Château-Richer	10	18	28	64,29
Châteauguay	0	25	25	100,00
Chelsea	8	73	81	90,12
Chénéville	1	3	4	75,00

Chertsey	117	97	214	45,33
Chesterville	0	1	1	100,00
Chibougamau	0	6	6	100,00
Chichester	0	8	8	100,00
Chute-Saint-Philippe	17	8	25	32,00
Clarendon	4	4	8	50,00
Clermont	2	7	9	77,78
Cleveland	1	2	3	66,67
Cloridorme	3	1	4	25,00
Coaticook	13	28	41	68,29
Compton	7	5	12	41,67
Contrecoeur	0	3	3	100,00
Cookshire-Eaton	0	6	6	100,00
Côte-Saint-Luc	2	20	22	90,91
Coteau-du-Lac	1	6	7	85,71
Courcelles	0	1	1	100,00
Cowansville	3	15	18	83,33
Crabtree	1	2	3	66,67
Danville	1	3	4	75,00
Daveluyville	0	1	1	100,00
Dégelis	0	2	2	100,00
Déléage	0	4	4	100,00
Delson	0	3	3	100,00
Denholm	1	4	5	80,00
Desbiens	1	8	9	88,89
Deschailions-sur-Saint-Laurent	0	1	1	100,00
Deschambault-Grondines	5	9	14	64,29
Deux-Montagnes	0	5	5	100,00
Disraeli	8	19	27	70,37
Dixville	0	2	2	100,00
Dolbeau-Mistassini	1	12	13	92,31
Dollard-Des Ormeaux	0	23	23	100,00
Donncona	1	7	8	87,50
Dorval	0	13	13	100,00
Dosquet	1	0	1	0,00
Drummondville	1	45	46	97,83
Dudswell	0	3	3	100,00
Duhamel	3	15	18	83,33
Duhamel-Ouest	1	2	3	66,67
Dundee	0	2	2	100,00
Dunham	11	27	38	71,05
East Broughton	0	3	3	100,00
East Farnham	0	2	2	100,00
Eastman	21	34	55	61,82
Eeyou Istchee Baie-James	0	1	1	100,00
Entrelacs	38	24	62	38,71
Escuminac	1	1	2	50,00
Estérel	0	6	6	100,00
Farnham	1	7	8	87,50
Fassett	2	3	5	60,00
Ferland-et-Boilleau	2	6	8	75,00
Ferme-Neuve	2	19	21	90,48
Fermont	0	2	2	100,00
Forestville	0	1	1	100,00
Fortierville	0	1	1	100,00
Fossambault-sur-le-Lac	1	7	8	87,50
Frampton	1	7	8	87,50
Franquelin	2	1	3	33,33
Frelighsburg	4	5	9	55,56
Frontenac	2	7	9	77,78
Fugèreville	1	1	2	50,00
Gaspé	31	86	117	73,50
Gatineau	67	907	974	93,12
Girardville	5	0	5	0,00
Godbout	0	7	7	100,00
Godmanchester	1	4	5	80,00
Gore	0	26	26	100,00
Gracefield	14	26	40	65,00
Granby	8	39	47	82,98
Grand-Métis	1	2	3	66,67
Grand-Remous	3	4	7	57,14
Grande-Rivière	0	9	9	100,00
Grande-Vallée	3	8	11	72,73
Grandes-Piles	5	10	15	66,67
Grenville-sur-la-Rouge	9	20	29	68,97
Gros-Mécatina	0	1	1	100,00
Grosse-Île	0	8	8	100,00
Grosses-Roches	0	1	1	100,00
Guérin	0	2	2	100,00
Ham-Nord	0	1	1	100,00
Ham-Sud	0	9	9	100,00
Hampden	0	2	2	100,00
Hampstead	1	9	10	90,00
Harrington	15	26	41	63,41
Hatley	3	16	19	84,21
Havelock	1	0	1	0,00
Havre-Saint-Pierre	0	12	12	100,00
Hébertville	6	6	12	50,00
Hébertville-Station	0	5	5	100,00

Hemmingford	2	1	3	33,33
Henryville	0	4	4	100,00
Hérouxville	0	13	13	100,00
Hinchinbrooke	0	6	6	100,00
Hope Town	0	7	7	100,00
Huberdeau	9	11	20	55,00
Hudson	1	8	9	88,89
Huntingdon	0	2	2	100,00
Inverness	0	4	4	100,00
Irlande	5	2	7	28,57
Ivry-sur-le-Lac	0	2	2	100,00
Joliette	0	16	16	100,00
Kahnawake	0	1	1	100,00
Kamouraska	2	17	19	89,47
Kazabazua	2	8	10	80,00
Kiamika	1	6	7	85,71
Kinnear's Mills	0	2	2	100,00
Kipawa	0	5	5	100,00
Kirkland	0	8	8	100,00
L'Ancienne-Lorette	1	13	14	92,86
L'Ange-Gardien	6	18	24	75,00
L'Anse-Saint-Jean	62	115	177	64,97
L'Ascension	3	14	17	82,35
L'Ascension-de-Notre-Seigneur	0	9	9	100,00
L'Assomption	2	3	5	60,00
L'Avenir	2	4	6	66,67
L'Épiphanie	0	4	4	100,00
L'Île-du-Grand-Calumet	1	1	2	50,00
L'Île-Perrot	0	17	17	100,00
L'Isle-aux-Allumettes	1	16	17	94,12
L'Isle-aux-Coudres	6	12	18	66,67
L'Isle-Verte	0	6	6	100,00
L'Islet	11	9	20	45,00
La Bostonnais	2	2	4	50,00
La Conception	41	99	140	70,71
La Doré	3	3	6	50,00
La Macaza	3	7	10	70,00
La Malbaie	42	169	211	80,09
La Martre	3	4	7	57,14
La Minerve	12	35	47	74,47
La Morandière	0	1	1	100,00
La Motte	0	3	3	100,00
La Patrie	3	3	6	50,00
La Pêche	18	82	100	82,00
La Pocatière	0	3	3	100,00
La Prairie	7	24	31	77,42
La Rédemption	0	1	1	100,00
La Sarre	0	1	1	100,00
La Trinité-des-Monts	2	3	5	60,00
La Tuque	11	31	42	73,81
Labelle	33	105	138	76,09
Labrecque	1	2	3	66,67
Lac-Ashuapmushuan	0	1	1	100,00
Lac-au-Brochet	0	3	3	100,00
Lac-au-Saumon	0	3	3	100,00
Lac-aux-Sables	19	18	37	48,65
Lac-Beauport	24	38	62	61,29
Lac-Bouchette	2	7	9	77,78
Lac-Brome	38	91	129	70,54
Lac-Delage	0	2	2	100,00
Lac-des-Écorces	3	4	7	57,14
Lac-des-Plages	4	14	18	77,78
Lac-des-Seize-Îles	2	3	5	60,00
Lac-Drolet	1	3	4	75,00
Lac-du-Cerf	1	8	9	88,89
Lac-Édouard	1	1	2	50,00
Lac-Etchemin	20	21	41	51,22
Lac-Matapédia	0	1	1	100,00
Lac-Mégantic	9	9	18	50,00
Lac-Normand	0	3	3	100,00
Lac-Saguay	6	5	11	45,45
Lac-Saint-Joseph	0	1	1	100,00
Lac-Saint-Paul	1	8	9	88,89
Lac-Sainte-Marie	9	39	48	81,25
Lac-Sergent	7	5	12	41,67
Lac-Simon	6	17	23	73,91
Lac-Supérieur	107	168	275	61,09
Lac-Tremblant-Nord	0	2	2	100,00
Lac-Walker	0	1	1	100,00
Lachute	0	6	6	100,00
Lacolle	0	3	3	100,00
Lamarche	5	9	14	64,29
Lambton	5	10	15	66,67
Laniel	0	7	7	100,00
Lanoraie	1	2	3	66,67
Lantier	0	16	16	100,00
Larouche	2	12	14	85,71
Latulipe-et-Gaboury	0	1	1	100,00
Laurier-Station	0	1	1	100,00

Laval	21	422	443	95,26
Lavaltrie	0	1	1	100,00
Leclercville	0	3	3	100,00
Lefebvre	0	1	1	100,00
Lejeune	1	13	14	92,86
Léry	0	3	3	100,00
Les Bergeronnes	2	18	20	90,00
Les Cédres	0	2	2	100,00
Les Éboulements	43	74	117	63,25
Les Escoumins	1	7	8	87,50
Les Hauteurs	0	1	1	100,00
Les Îles-de-la-Madeleine	26	74	100	74,00
Les Lacs-du-Témiscamingue	0	2	2	100,00
Les Méchins	0	4	4	100,00
Lévis	38	193	231	83,55
Lingwick	0	2	2	100,00
Litchfield	0	3	3	100,00
Lochaber	0	1	1	100,00
Longue-Pointe-de-Mingan	0	1	1	100,00
Longue-Rive	4	8	12	66,67
Longueuil	42	390	432	90,28
Lorraine	0	7	7	100,00
Lorrainville	1	0	1	0,00
Lotbinière	2	4	6	66,67
Louiseville	0	5	5	100,00
Low	5	7	12	58,33
Lyster	0	1	1	100,00
Macamic	0	5	5	100,00
Magog	9	77	86	89,53
Malartic	2	1	3	33,33
Mandeville	33	61	94	64,89
Maniwaki	0	4	4	100,00
Mansfield-et-Pontefract	6	24	30	80,00
Maria	3	13	16	81,25
Marieville	1	2	3	66,67
Marsoui	0	11	11	100,00
Marston	1	6	7	85,71
Martinville	0	1	1	100,00
Mascouche	3	16	19	84,21
Mashteuiatsh	1	12	13	92,31
Maskinongé	0	1	1	100,00
Matagami	3	1	4	25,00
Matane	20	48	68	70,59
Matapédia	0	13	13	100,00
Mayo	0	4	4	100,00
McMasterville	2	2	4	50,00
Melbourne	0	4	4	100,00
Mercier	0	7	7	100,00
Messines	8	11	19	57,89
Métabetchouan--Lac-à-la-Croix	6	5	11	45,45
Métis-sur-Mer	4	7	11	63,64
Mille-Isles	22	82	104	78,85
Mirabel	6	29	35	82,86
Moffet	0	5	5	100,00
Mont-Albert	1	4	5	80,00
Mont-Carmel	2	5	7	71,43
Mont-Élie	1	0	1	0,00
Mont-Joli	0	4	4	100,00
Mont-Laurier	2	6	8	75,00
Mont-Royal	0	37	37	100,00
Mont-Saint-Grégoire	3	0	3	0,00
Mont-Saint-Hilaire	2	8	10	80,00
Mont-Saint-Michel	4	4	8	50,00
Mont-Saint-Pierre	1	8	9	88,89
Mont-Tremblant	316	739	1055	70,05
Mont-Valin	1	0	1	0,00
Montcalm	2	8	10	80,00
Montcerf-Lytton	0	2	2	100,00
Montebello	3	17	20	85,00
Montmagny	6	14	20	70,00
Montpellier	1	9	10	90,00
Montréal	939	8006	8945	89,50
Montréal-Est	0	7	7	100,00
Montréal-Ouest	0	11	11	100,00
Morin-Heights	11	52	63	82,54
Mulgrave-et-Derry	0	4	4	100,00
Murdochville	8	63	71	88,73
Namur	6	11	17	64,71
Nantes	1	1	2	50,00
Napierville	0	1	1	100,00
Natashquan	0	9	9	100,00
Neuveville	3	7	10	70,00
New Carlisle	0	12	12	100,00
New Richmond	4	15	19	78,95
Nicolet	1	5	6	83,33
Nominingue	16	46	62	74,19
Normandin	0	3	3	100,00
North Hatley	2	4	6	66,67
Notre-Dame-Auxiliatrice-de-Buckland	10	6	16	37,50

Notre-Dame-de-Bonsecours	0	3	3	100,00
Notre-Dame-de-Ham	1	0	1	0,00
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	0	9	9	100,00
Notre-Dame-de-la-Merci	12	32	44	72,73
Notre-Dame-de-la-Paix	1	4	5	80,00
Notre-Dame-de-la-Salette	0	3	3	100,00
Notre-Dame-de-Lorette	1	0	1	0,00
Notre-Dame-de-Lourdes	1	2	3	66,67
Notre-Dame-de-Montauban	5	9	14	64,29
Notre-Dame-de-Pontmain	4	10	14	71,43
Notre-Dame-de-Stanbridge	0	1	1	100,00
Notre-Dame-des-Anges	1	2	3	66,67
Notre-Dame-des-Bois	10	11	21	52,38
Notre-Dame-des-Monts	2	9	11	81,82
Notre-Dame-des-Neiges	2	6	8	75,00
Notre-Dame-des-Prairies	1	0	1	0,00
Notre-Dame-des-Sept-Douleurs	1	5	6	83,33
Notre-Dame-du-Bon-Conseil	0	1	1	100,00
Notre-Dame-du-Laus	6	11	17	64,71
Notre-Dame-du-Mont-Carmel	2	3	5	60,00
Notre-Dame-du-Nord	2	2	4	50,00
Notre-Dame-du-Portage	4	6	10	60,00
Notre-Dame-du-Rosaire	2	3	5	60,00
Nouvelle	3	14	17	82,35
Noyan	2	5	7	71,43
Ogden	0	4	4	100,00
Oka	4	5	9	55,56
Orford	17	48	65	73,85
Ormstown	1	5	6	83,33
Otter Lake	4	17	21	80,95
Otterburn Park	0	10	10	100,00
Packington	0	1	1	100,00
Padoue	0	2	2	100,00
Palmarolle	1	0	1	0,00
Papineauville	2	8	10	80,00
Paspébiac	9	4	13	30,77
Percé	8	43	51	84,31
Péribonka	3	5	8	62,50
Petit-Saguenay	1	11	12	91,67
Petite-Rivière-Saint-François	184	184	368	50,00
Petite-Vallée	2	6	8	75,00
Piedmont	3	27	30	90,00
Pierreville	1	4	5	80,00
Pincourt	1	12	13	92,31
Piopolis	0	19	19	100,00
Plaisance	0	2	2	100,00
Plessisville	1	1	2	50,00
Pohénégamook	2	30	32	93,75
Pointe-aux-Outardes	1	7	8	87,50
Pointe-Calumet	11	6	17	35,29
Pointe-Claire	1	31	32	96,88
Pointe-des-Cascades	0	3	3	100,00
Pointe-Lebel	1	3	4	75,00
Pont-Rouge	22	44	66	66,67
Pontiac	11	13	24	54,17
Port-Cartier	2	7	9	77,78
Port-Daniel-Gascons	1	9	10	90,00
Portneuf	1	15	16	93,75
Portneuf-sur-Mer	0	5	5	100,00
Potton	49	74	123	60,16
Preissac	2	3	5	60,00
Prévost	0	33	33	100,00
Price	1	3	4	75,00
Princeville	0	3	3	100,00
Québec	526	1321	1847	71,52
Racine	0	4	4	100,00
RagunEAU	1	6	7	85,71
Rapide-Danseur	1	0	1	0,00
Rapides-des-Joachims	0	3	3	100,00
Rawdon	15	29	44	65,91
Repentigny	2	16	18	88,89
Richmond	0	4	4	100,00
Rigaud	2	2	4	50,00
Rimouski	22	107	129	82,95
Ripon	2	4	6	66,67
Ristigouche-Partie-Sud-Est	0	1	1	100,00
Rivière-à-Claude	1	4	5	80,00
Rivière-à-Pierre	7	8	15	53,33
Rivière-au-Tonnerre	0	3	3	100,00
Rivière-aux-Outardes	0	1	1	100,00
Rivière-Beaudette	0	1	1	100,00
Rivière-Bleue	2	3	5	60,00
Rivière-Bonaventure	1	8	9	88,89
Rivière-du-Loup	12	40	52	76,92
Rivière-Éternité	3	15	18	83,33
Rivière-Héva	2	0	2	0,00
Rivière-Ouelle	3	1	4	25,00
Rivière-Rouge	9	34	43	79,07
Rivière-Saint-Jean	0	1	1	100,00

Saint-Émile-de-Suffolk	8	7	15	46,67
Saint-Éphrem-de-Beauce	1	0	1	0,00
Saint-Étienne-de-Bolton	11	27	38	71,05
Saint-Étienne-des-Grès	1	7	8	87,50
Saint-Eugène-de-Ladrière	3	1	4	25,00
Saint-Eusèbe	0	2	2	100,00
Saint-Eustache	0	20	20	100,00
Saint-Évariste-de-Forsyth	1	1	2	50,00
Saint-Fabien	3	12	15	80,00
Saint-Fabien-de-Panet	1	3	4	75,00
Saint-Faustin-Lac-Carré	51	125	176	71,02
Saint-Félicien	10	41	51	80,39
Saint-Félix-d'Otis	5	10	15	66,67
Saint-Félix-de-Valois	1	4	5	80,00
Saint-Ferdinand	12	10	22	45,45
Saint-Ferréol-les-Neiges	101	90	191	47,12
Saint-Fortunat	0	1	1	100,00
Saint-François-de-l'Île-d'Orléans	1	13	14	92,86
Saint-François-du-Lac	2	1	3	33,33
Saint-François-Xavier-de-Brompton	1	2	3	66,67
Saint-François-Xavier-de-Viger	0	1	1	100,00
Saint-Fulgence	6	12	18	66,67
Saint-Gabriel	2	16	18	88,89
Saint-Gabriel-de-Brandon	2	16	18	88,89
Saint-Gabriel-de-Rimouski	1	2	3	66,67
Saint-Gabriel-de-Valcartier	21	26	47	55,32
Saint-Gabriel-Lalemant	0	1	1	100,00
Saint-Gédéon	7	12	19	63,16
Saint-Georges	16	15	31	48,39
Saint-Georges-de-Clarenceville	1	4	5	80,00
Saint-Georges-de-Windsor	0	1	1	100,00
Saint-Germain	2	5	7	71,43
Saint-Gervais	0	1	1	100,00
Saint-Gilbert	0	2	2	100,00
Saint-Gilles	1	0	1	0,00
Saint-Godefroi	0	2	2	100,00
Saint-Guillaume	0	1	1	100,00
Saint-Guillaume-Nord	0	3	3	100,00
Saint-Henri	0	3	3	100,00
Saint-Henri-de-Taillon	6	4	10	40,00
Saint-Herménégilde	5	9	14	64,29
Saint-Hilarion	3	13	16	81,25
Saint-Hippolyte	4	47	51	92,16
Saint-Honoré	4	8	12	66,67
Saint-Honoré-de-Témiscouata	0	1	1	100,00
Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup	1	4	5	80,00
Saint-Hugues	0	2	2	100,00
Saint-Hyacinthe	20	15	35	42,86
Saint-Ignace-de-Loyola	0	1	1	100,00
Saint-Ignace-de-Stanbridge	0	1	1	100,00
Saint-Irénée	21	24	45	53,33
Saint-Jean-Baptiste	0	2	2	100,00
Saint-Jean-de-Brébeuf	0	1	1	100,00
Saint-Jean-de-Dieu	0	4	4	100,00
Saint-Jean-de-l'Île-d'Orléans	14	17	31	54,84
Saint-Jean-de-la-Lande	1	1	2	50,00
Saint-Jean-de-Matha	12	24	36	66,67
Saint-Jean-Port-Joli	10	24	34	70,59
Saint-Jean-sur-Richelieu	6	41	47	87,23
Saint-Jérôme	0	35	35	100,00
Saint-Joachim	3	34	37	91,89
Saint-Joachim-de-Shefford	0	2	2	100,00
Saint-Joseph-de-Beauce	0	1	1	100,00
Saint-Joseph-de-Coleraine	0	3	3	100,00
Saint-Joseph-de-Kamouraska	0	1	1	100,00
Saint-Joseph-de-Lepage	1	0	1	0,00
Saint-Joseph-des-Érables	0	1	1	100,00
Saint-Joseph-du-Lac	0	1	1	100,00
Saint-Jude	0	2	2	100,00
Saint-Julien	0	1	1	100,00
Saint-Just-de-Bretonnières	0	1	1	100,00
Saint-Juste-du-Lac	1	0	1	0,00
Saint-Lambert	0	29	29	100,00
Saint-Lambert-de-Lauzon	1	3	4	75,00
Saint-Laurent-de-l'Île-d'Orléans	16	15	31	48,39
Saint-Lazare	0	3	3	100,00
Saint-Léandre	0	1	1	100,00
Saint-Léon-de-Standon	0	4	4	100,00
Saint-Léonard-d'Aston	0	1	1	100,00
Saint-Léonard-de-Portneuf	2	6	8	75,00
Saint-Liguori	0	2	2	100,00
Saint-Lin-Laurentides	0	4	4	100,00
Saint-Louis-de-Blandford	1	2	3	66,67
Saint-Louis-du-Ha! Ha!	0	3	3	100,00
Saint-Luc-de-Bellechasse	2	1	3	33,33
Saint-Lucien	0	1	1	100,00
Saint-Ludger	0	1	1	100,00
Saint-Ludger-de-Milot	0	1	1	100,00
Saint-Magloire	1	2	3	66,67

Saint-Malachie	2	0	2	0,00
Saint-Malo	0	1	1	100,00
Saint-Marc-de-Figuery	0	1	1	100,00
Saint-Marc-des-Carières	0	3	3	100,00
Saint-Marc-du-Lac-Long	1	5	6	83,33
Saint-Marc-sur-Richelieu	0	2	2	100,00
Saint-Marcel	4	2	6	33,33
Saint-Marcellin	3	0	3	0,00
Saint-Mathias-sur-Richelieu	0	5	5	100,00
Saint-Mathieu-de-Rioux	10	14	24	58,33
Saint-Mathieu-du-Parc	34	37	71	52,11
Saint-Maxime-du-Mont-Louis	0	8	8	100,00
Saint-Michel-de-Bellechasse	2	8	10	80,00
Saint-Michel-des-Saints	26	40	66	60,61
Saint-Michel-du-Squatec	0	2	2	100,00
Saint-Modeste	1	7	8	87,50
Saint-Moïse	1	5	6	83,33
Saint-Narcisse	0	2	2	100,00
Saint-Narcisse-de-Rimouski	3	3	6	50,00
Saint-Nazaire	0	2	2	100,00
Saint-Nazaire-de-Dorchester	1	0	1	0,00
Saint-Nérée-de-Bellechasse	0	1	1	100,00
Saint-Norbert	0	1	1	100,00
Saint-Octave-de-Métis	0	1	1	100,00
Saint-Omer	0	2	2	100,00
Saint-Onésime-d'Ixworth	0	3	3	100,00
Saint-Ours	0	1	1	100,00
Saint-Pacôme	1	1	2	50,00
Saint-Pamphile	1	0	1	0,00
Saint-Pascal	0	1	1	100,00
Saint-Patrice-de-Beaurivage	0	2	2	100,00
Saint-Paul	0	2	2	100,00
Saint-Paul-d'Abbotsford	2	5	7	71,43
Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix	0	6	6	100,00
Saint-Paul-de-la-Croix	0	1	1	100,00
Saint-Paul-de-Montminy	0	13	13	100,00
Saint-Paulin	5	5	10	50,00
Saint-Philémon	11	25	36	69,44
Saint-Philippe	0	3	3	100,00
Saint-Philippe-de-Néri	3	0	3	0,00
Saint-Pie	0	4	4	100,00
Saint-Pierre-Baptiste	1	2	3	66,67
Saint-Pierre-de-Broughton	1	1	2	50,00
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans	11	7	18	38,89
Saint-Pierre-de-la-Rivière-du-Sud	1	0	1	0,00
Saint-Pierre-les-Becquets	1	3	4	75,00
Saint-Placide	2	2	4	50,00
Saint-Polycarpe	0	1	1	100,00
Saint-Prime	0	6	6	100,00
Saint-Prosper	1	3	4	75,00
Saint-Raphaël	1	5	6	83,33
Saint-Raymond	28	51	79	64,56
Saint-Rémi-de-Tingwick	5	5	10	50,00
Saint-René-de-Matane	2	2	4	50,00
Saint-Roch-de-l'Achigan	0	1	1	100,00
Saint-Roch-de-Mékinac	2	13	15	86,67
Saint-Roch-de-Richelieu	0	2	2	100,00
Saint-Roch-des-Aulnaies	4	7	11	63,64
Saint-Romain	2	11	13	84,62
Saint-Rosaire	0	1	1	100,00
Saint-Sauveur	16	120	136	88,24
Saint-Sébastien	5	1	6	16,67
Saint-Séverin	0	3	3	100,00
Saint-Siméon	7	28	35	80,00
Saint-Simon-de-Rimouski	5	12	17	70,59
Saint-Stanislas	2	1	3	33,33
Saint-Sylvestre	1	1	2	50,00
Saint-Théodore-d'Acton	0	1	1	100,00
Saint-Théophile	0	5	5	100,00
Saint-Thomas	0	1	1	100,00
Saint-Thomas-Didyme	0	5	5	100,00
Saint-Tite	3	15	18	83,33
Saint-Tite-des-Caps	22	23	45	51,11
Saint-Ubalde	0	4	4	100,00
Saint-Ulric	5	4	9	44,44
Saint-Urbain	3	10	13	76,92
Saint-Valère	0	3	3	100,00
Saint-Valérien	1	0	1	0,00
Saint-Valérien-de-Milton	1	2	3	66,67
Saint-Vallier	0	4	4	100,00
Saint-Victor	0	3	3	100,00
Saint-Zacharie	1	2	3	66,67
Saint-Zénon	16	25	41	60,98
Saint-Zéphirin-de-Courval	1	0	1	0,00
Saint-Zotique	0	9	9	100,00
Sainte-Adèle	8	104	112	92,86
Sainte-Agathe-de-Lotbinière	0	1	1	100,00
Sainte-Agathe-des-Monts	31	88	119	73,95
Sainte-Angèle-de-Méridi	0	10	10	100,00

Sainte-Angèle-de-Prémont	0	1	1	100,00
Sainte-Anne-de-Beaupré	3	16	19	84,21
Sainte-Anne-de-Bellevue	0	10	10	100,00
Sainte-Anne-de-la-Pérade	1	2	3	66,67
Sainte-Anne-de-la-Pocatière	1	2	3	66,67
Sainte-Anne-de-la-Rochelle	0	2	2	100,00
Sainte-Anne-de-Sabrevois	2	3	5	60,00
Sainte-Anne-de-Sorel	0	1	1	100,00
Sainte-Anne-des-Lacs	17	38	55	69,09
Sainte-Anne-des-Monts	8	62	70	88,57
Sainte-Anne-des-Plaines	0	3	3	100,00
Sainte-Anne-du-Lac	3	4	7	57,14
Sainte-Apolline-de-Patton	1	1	2	50,00
Sainte-Aurèle	1	8	9	88,89
Sainte-Barbe	0	5	5	100,00
Sainte-Béatrix	29	30	59	50,85
Sainte-Brigitte-de-Laval	18	32	50	64,00
Sainte-Catherine	0	9	9	100,00
Sainte-Catherine-de-Hatley	0	7	7	100,00
Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier	1	3	4	75,00
Sainte-Cécile-de-Milton	0	1	1	100,00
Sainte-Cécile-de-Whitton	4	6	10	60,00
Sainte-Christine-d'Auvergne	3	0	3	0,00
Sainte-Clotilde-de-Beauce	2	0	2	0,00
Sainte-Clotilde-de-Horton	0	1	1	100,00
Sainte-Croix	0	3	3	100,00
Sainte-Émilie-de-l'Énergie	30	30	60	50,00
Sainte-Euphémie-sur-Rivière-du-Sud	1	0	1	0,00
Sainte-Famille-de-l'Île-d'Orléans	3	5	8	62,50
Sainte-Félicité	3	8	11	72,73
Sainte-Flavie	7	21	28	75,00
Sainte-Florence	5	1	6	16,67
Sainte-Françoise	0	1	1	100,00
Sainte-Geneviève-de-Batiscan	0	1	1	100,00
Sainte-Geneviève-de-Berthier	2	0	2	0,00
Sainte-Hedwidge	0	2	2	100,00
Sainte-Hélène-de-Chester	1	2	3	66,67
Sainte-Irène	3	4	7	57,14
Sainte-Jeanne-d'Arc	0	1	1	100,00
Sainte-Julie	6	9	15	60,00
Sainte-Julienne	3	14	17	82,35
Sainte-Luce	11	16	27	59,26
Sainte-Lucie-de-Beauregard	0	2	2	100,00
Sainte-Lucie-des-Laurentides	52	44	96	45,83
Sainte-Madeleine-de-la-Rivière-Madeleine	3	12	15	80,00
Sainte-Marcelline-de-Kildare	6	6	12	50,00
Sainte-Marguerite	2	6	8	75,00
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson	8	60	68	88,24
Sainte-Marie	2	6	8	75,00
Sainte-Marie-Salomé	0	1	1	100,00
Sainte-Marthe	2	0	2	0,00
Sainte-Marthe-sur-le-Lac	0	7	7	100,00
Sainte-Martine	0	1	1	100,00
Sainte-Mélanie	1	5	6	83,33
Sainte-Monique	2	1	3	33,33
Sainte-Paule	0	5	5	100,00
Sainte-Perpétue	0	1	1	100,00
Sainte-Pétronille	7	0	7	0,00
Sainte-Praxède	2	0	2	0,00
Sainte-Rose-de-Watford	1	2	3	66,67
Sainte-Rose-du-Nord	8	17	25	68,00
Sainte-Sabine	0	1	1	100,00
Sainte-Séraphine	0	1	1	100,00
Sainte-Sophie	0	2	2	100,00
Sainte-Sophie-d'Halifax	6	0	6	0,00
Sainte-Sophie-de-Lévrard	0	1	1	100,00
Sainte-Thècle	5	10	15	66,67
Sainte-Thérèse	0	9	9	100,00
Sainte-Thérèse-de-Gaspé	12	5	17	29,41
Sainte-Thérèse-de-la-Gatineau	2	11	13	84,62
Sainte-Ursule	2	3	5	60,00
Saints-Anges	0	3	3	100,00
Saints-Martyrs-Canadiens	1	1	2	50,00
Salaberry-de-Valleyfield	3	27	30	90,00
Sayabec	3	5	8	62,50
Scotstown	0	4	4	100,00
Scott	4	2	6	33,33
Senneterre	1	6	7	85,71
Senneville	0	1	1	100,00
Sept-Îles	6	37	43	86,05
Shannon	3	11	14	78,57
Shawinigan	38	119	157	75,80
Sheenboro	0	5	5	100,00
Shefford	13	31	44	70,45
Sherbrooke	9	165	174	94,83
Sorel-Tracy	1	5	6	83,33
Stanbridge East	0	2	2	100,00
Stanstead	7	21	28	75,00
Stanstead-Est	0	2	2	100,00

Stoke	2	1	3	33,33
Stoneham-et-Tewkesbury	83	129	212	60,85
Stornoway	0	6	6	100,00
Stratford	11	8	19	42,11
Stukely-Sud	3	3	6	50,00
Sutton	69	99	168	58,93
Tadoussac	3	14	17	82,35
Témiscaming	0	5	5	100,00
Témiscouata-sur-le-Lac	2	24	26	92,31
Terrasse-Vaudreuil	0	1	1	100,00
Terrebonne	5	60	65	92,31
Thetford Mines	0	14	14	100,00
Thorne	1	10	11	90,91
Thurso	0	1	1	100,00
Tingwick	2	3	5	60,00
TNO aquatique de la MRC d'Argenteuil	0	1	1	100,00
TNO aquatique de la MRC d'Avignon	0	1	1	100,00
TNO aquatique de la MRC de Bellechasse	0	2	2	100,00
TNO aquatique de la MRC de Bonaventure	2	3	5	60,00
TNO aquatique de la MRC de Brome-Missisquoi	0	1	1	100,00
TNO aquatique de la MRC de L'Île-d'Orléans	4	7	11	63,64
TNO aquatique de la MRC de La Côte-de-Gaspé	1	2	3	66,67
TNO aquatique de la MRC de La Haute-Côte-Nord	2	4	6	66,67
TNO aquatique de la MRC de La Haute-Gaspésie	1	16	17	94,12
TNO aquatique de la MRC de La Matanie	2	5	7	71,43
TNO aquatique de la MRC de La Mitis	7	5	12	41,67
TNO aquatique de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est	0	2	2	100,00
TNO aquatique de la MRC de Maskinongé	0	2	2	100,00
TNO aquatique de la MRC de Mékinac	0	1	1	100,00
TNO aquatique de la MRC de Minganie	0	1	1	100,00
TNO aquatique de la MRC de Montmagny	1	2	3	66,67
TNO aquatique de la MRC de Pontiac	0	3	3	100,00
TNO aquatique de la MRC de Rimouski-Neigette	0	1	1	100,00
TNO aquatique de la MRC de Vaudreuil-Soulanges	2	2	4	50,00
TNO aquatique de la MRC des Basques	2	4	6	66,67
TNO aquatique de la MRC du Domaine-du-Roy	2	0	2	0,00
TNO aquatique de la MRC du Haut-Saint-Laurent	0	2	2	100,00
TNO aquatique de la MRC du Rocher-Percé	1	0	1	0,00
TNO aquatique de la MRC du Val-Saint-François	0	1	1	100,00
TNO aquatique de la MRC géographique de Shaw	1	5	6	83,33
TNO terrestre de la MRC géographique de Mont	1	1	2	50,00
TOTAL	6015	22470	28485	
Tourville	1	0	1	0,00
Trécesson	0	2	2	100,00
Trois-Pistoles	2	10	12	83,33
Trois-Rives	11	15	26	57,69
Trois-Rivières	32	185	217	85,25
Uashat	0	9	9	100,00
Val-Brillant	9	8	17	47,06
Val-d'Or	4	30	34	88,24
Val-David	23	84	107	78,50
Val-des-Bois	10	12	22	54,55
Val-des-Lacs	19	38	57	66,67
Val-des-Monts	37	108	145	74,48
Val-Morin	1	41	42	97,62
Val-Racine	0	9	9	100,00
Val-Saint-Gilles	1	0	1	0,00
Valcourt	0	2	2	100,00
Vallée-Jonction	0	4	4	100,00
Varennes	0	3	3	100,00
Vaudreuil-Dorion	1	21	22	95,45
Vaudreuil-sur-le-Lac	0	1	1	100,00
Venise-en-Québec	15	13	28	46,43
Verchères	0	2	2	100,00
Victoriaville	10	17	27	62,96
Ville-Marie	2	7	9	77,78
Villeroie	0	2	2	100,00
Waltham	0	6	6	100,00
Warwick	0	1	1	100,00
Waterloo	8	6	14	42,86
Waterville	0	4	4	100,00
Weedon	7	6	13	46,15
Wemotaci	0	9	9	100,00
Wendake	0	10	10	100,00
Wentworth	5	8	13	61,54
Wentworth-Nord	20	60	80	75,00
Westmount	1	36	37	97,30
Wotton	0	3	3	100,00
Yamachiche	3	3	6	50,00

Annexe 3

Proportion de logements (locatifs ou non) en location sur Airbnb

Ces figures comptent comptent le nombre total d’Airbnb dans les aires géographiques qui nous intéressent et calculent la proportion de ce nombre sur le nombre d’unités foncières dans la région.

FIGURE 11 : PROPORTION DE LOGEMENTS (LOCATIFS OU NON) EN LOCATION SUR AIRBNB, MONTRÉAL

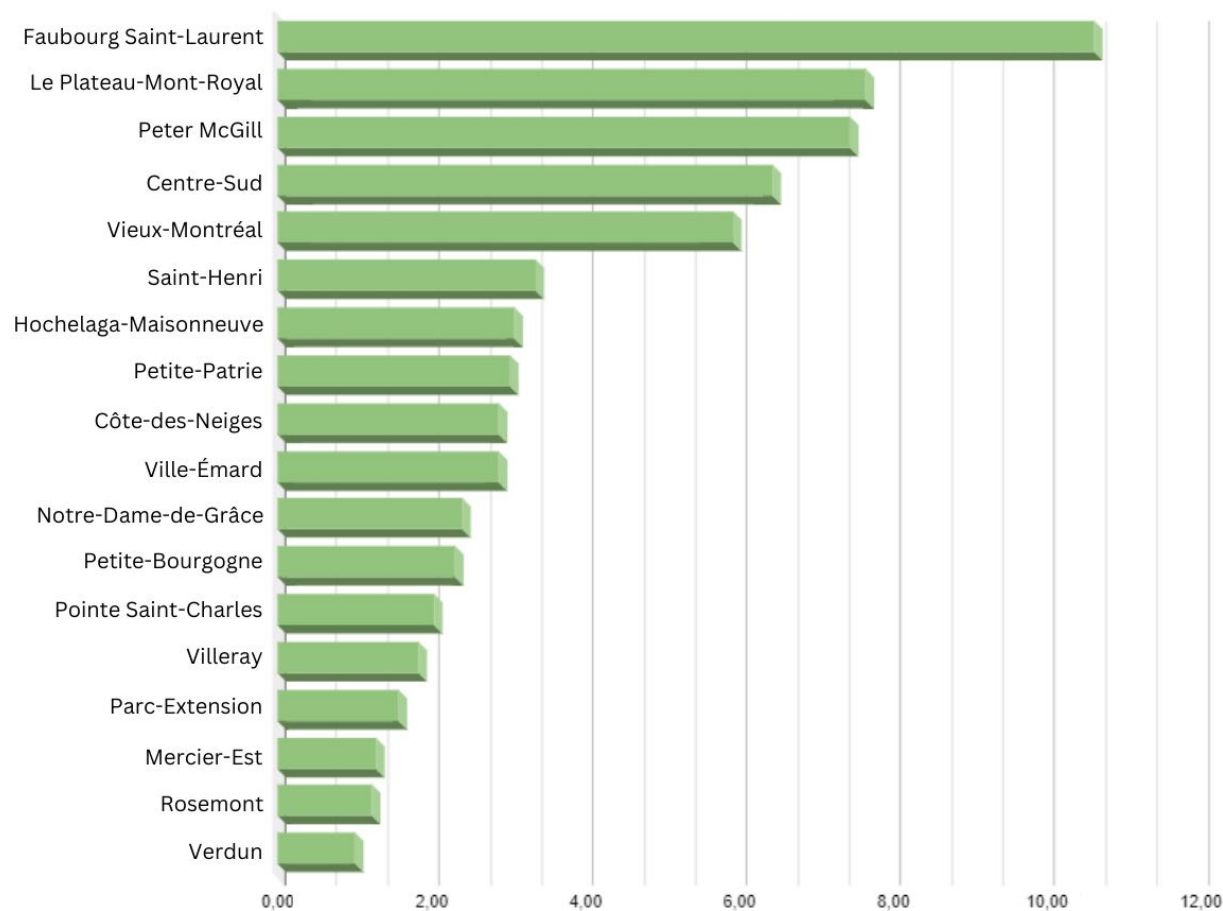


FIGURE 12: PROPORTION DE LOGEMENTS (LOCATIFS OU NON) EN LOCATION SUR AIRBNB, QUÉBEC

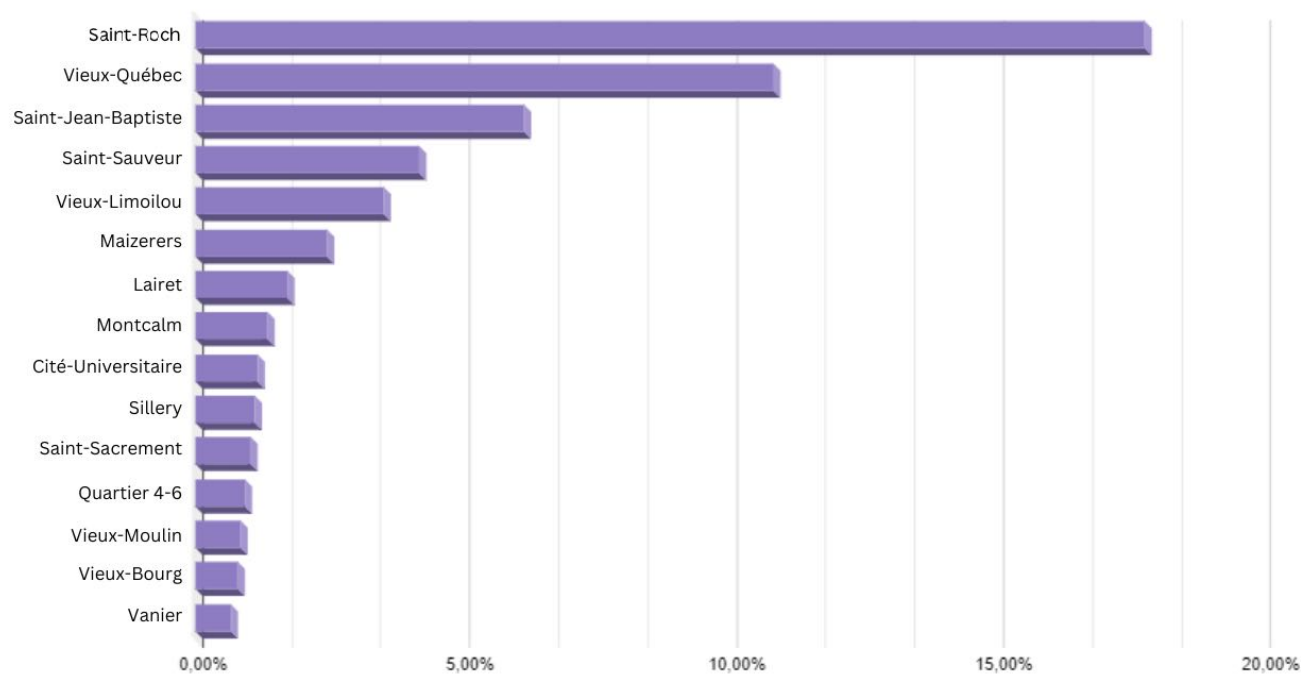


FIGURE 13: PROPORTION DE LOGEMENTS (LOCATIFS OU NON) EN LOCATION SUR AIRBNB, MRC

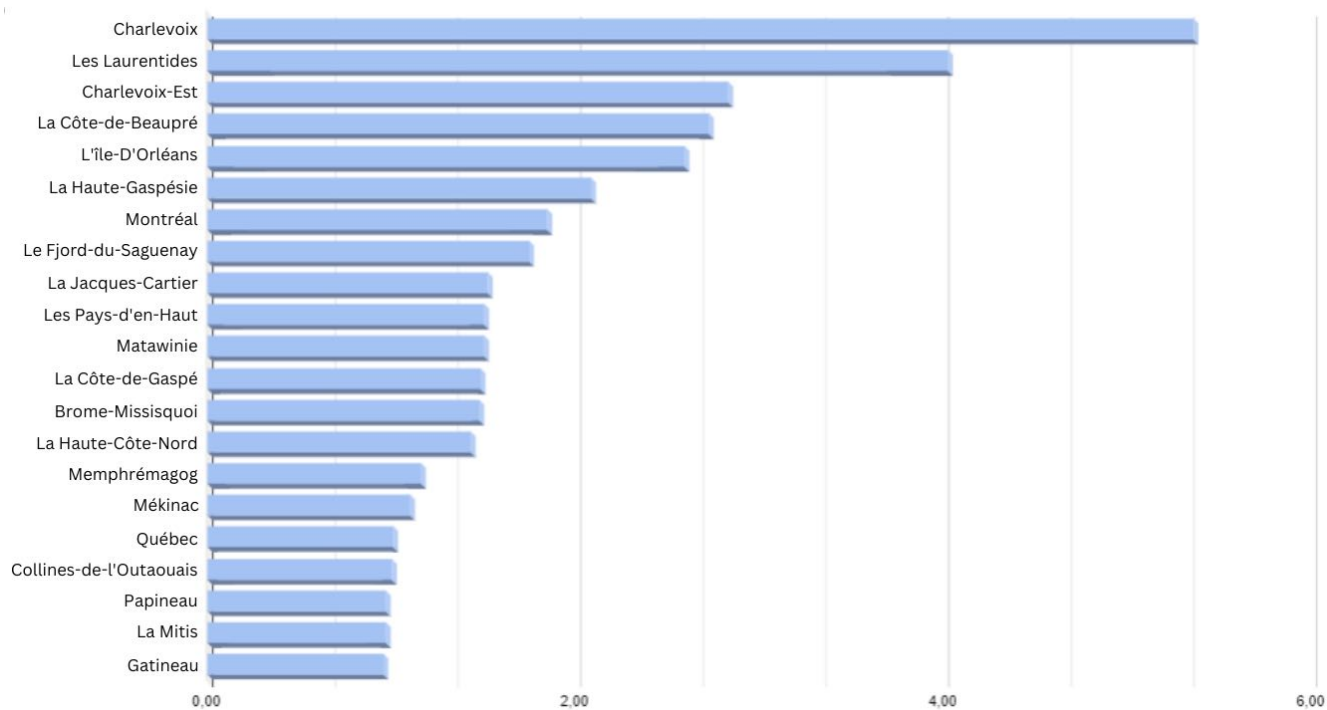


FIGURE 14: PROPORTION DE LOGEMENTS (LOCATIFS OU NON) EN LOCATION SUR AIRBNB, RÉGIONS

