

## POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

# Restreindre la location courte durée permettrait-il d'atténuer la crise du logement au Canada?

Par Kari Norman, spécialiste de la production de documents économiques, et Randall Bartlett, directeur principal, économie canadienne

### Faits saillants

- ▶ Au cours de la dernière année, plus de 235 000 annonces ont été publiées sur les principales plateformes de location courte durée, ce qui équivaut à environ 1,4 % du parc immobilier et à 4,9 % des locations longue durée. De nombreux locataires potentiels dans des villes partout au pays peinent à trouver un logement – le taux d'inoccupation national est de seulement 1,9 % –, alors que l'abordabilité continue de se détériorer avec la hausse vertigineuse des loyers.
- ▶ Les études ont clairement démontré que les quartiers où l'offre de location courte durée est importante connaissent une hausse plus rapide des loyers, des taux d'inoccupation plus faibles pour la location longue durée et des prix de vente plus élevés pour les propriétés.
- ▶ Afin d'atténuer la crise du logement au Canada, les politiques encadrant la location courte durée devraient restreindre la location commerciale des résidences non principales de manière à limiter le nombre de logements qui deviennent indisponibles pour la location longue durée ou l'occupation par un propriétaire. De plus, les politiques en la matière devraient être communiquées à grande échelle, faire l'objet d'une application stricte et prévoir des pénalités en cas de non-respect pour assurer un taux élevé de conformité. La responsabilisation des plateformes de location courte durée et la divulgation de leurs données sont des composantes clés de toute politique.

Ces dernières années, la popularité grandissante des plateformes de location courte durée<sup>1</sup> a bouleversé le marché de l'habitation traditionnel et entraîné des répercussions importantes sur l'abordabilité et la disponibilité des logements. L'essor de la location courte durée au détriment de la location longue durée fait diminuer le nombre de logements locatifs disponibles, ce qui exerce une pression à la hausse sur les loyers payés par les résidents. De plus, les investisseurs<sup>2</sup> qui achètent des unités résidentielles pour faire de la location courte durée à temps plein sont en concurrence directe avec des propriétaires occupants

potentiels. On a parlé de « l'effet Airbnb » pour désigner ces conséquences.

Dans [notre récente analyse](#) des réussites en matière d'habitation à l'échelle mondiale, nous avons examiné différentes politiques publiques visant à stimuler l'offre de logements, y compris la réglementation de la location courte durée. Des gouvernements de tous les paliers au Canada et à l'étranger ont mis en place une variété de mesures pour atténuer les effets de la location courte durée, avec différents degrés de succès.

<sup>1</sup> La définition d'une location courte durée varie légèrement d'une autorité compétente à l'autre, mais on parle généralement d'une période de 28 à 31 jours ou moins.

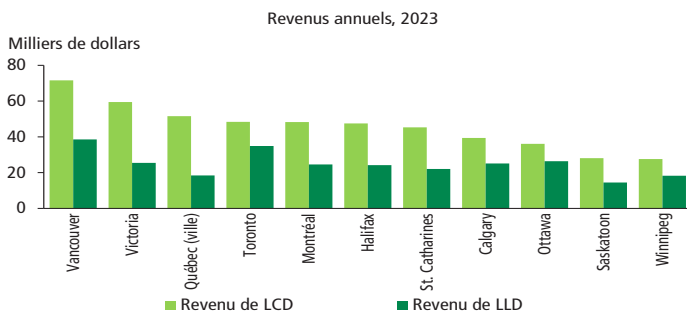
<sup>2</sup> Une distinction devrait être faite dans le marché de la location courte durée entre le partage de domicile et l'investissement commercial. Le partage de domicile inclut, par exemple, la location d'une chambre individuelle dans une résidence principale, la location d'une résidence personnelle pendant un voyage ou la location d'une résidence secondaire. Les investisseurs commerciaux possèdent des propriétés qui ne sont pas leur résidence principale et qui sont généralement offertes en location à temps plein. Ils détiennent souvent de nombreuses propriétés. Seul l'investissement commercial dans la location courte durée retire des logements du marché de la location longue durée.

## La location courte durée est plus rentable

Des données récentes d'[AirDNA](#) ont montré qu'au cours des 12 derniers mois, il y a eu au Canada 235 800 annonces actives pour des locations courte durée sur Airbnb et/ou Vrbo, les deux principales plateformes d'hébergement. Cela équivaut à environ 1,4 % du parc immobilier canadien et à 4,9 % des locations longue durée.

Les investisseurs peuvent réaliser des revenus beaucoup plus élevés en affichant leurs logements sur des sites de location courte durée qu'en les louant sur le marché de longue durée (graphique 1). AirDNA présente les revenus annuels moyens pour chacun des marchés, incluant les revenus tirés de la location à court terme d'une résidence par son propriétaire-occupant ou d'une chambre individuelle dans une telle résidence, de même que de la location d'appartements et de maisons dans leur entièreté. Les revenus de location longue durée sont basés sur le plus récent loyer moyen demandé pour les appartements et copropriétés annoncés. Les revenus de location longue durée rapportés sont toutefois surévalués. Cela s'explique par le fait que les propriétaires obtiennent souvent moins que le loyer moyen actuel demandé, car de nombreux logements loués à long terme sont soumis au contrôle des loyers. Si les chiffres ne sont peut-être pas directement comparables, l'ampleur de l'écart entre les revenus tirés de la location courte durée et ceux tirés de la location longue durée est remarquable, tant dans les grandes municipalités que dans les petites, et quelle que soit la taille de leur marché touristique.

### GRAPHIQUE 1 Les investisseurs gagnent généralement davantage en louant leurs logements sur le marché courte durée



LCD : location courte durée; LLD : location longue durée  
Sources : Rental.ca, Urbanation, AirDNA et Desjardins, Études économiques

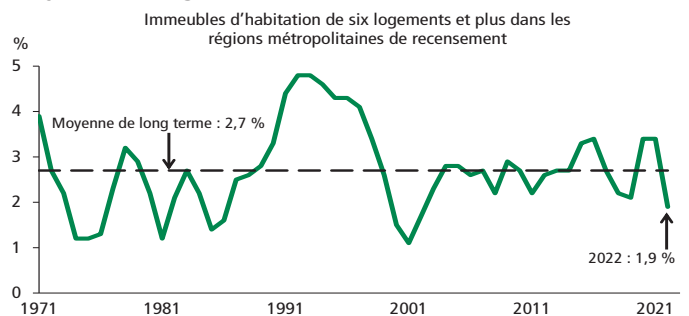
De nombreux marchés de location courte durée sont dominés par des entreprises à but lucratif qui affichent de multiples annonces. Par exemple, en Colombie-Britannique, 10 % des hôtes ont gagné près de 50 % de tous les revenus, et le 1 % des hôtes les plus importants ont empoché plus de 20 % des revenus de location courte durée ([Wachsmuth, 2023](#)).

## Des locataires en difficulté

Pendant ce temps, de nombreux locataires potentiels peinent à trouver un appartement. Le taux d'inoccupation à l'échelle nationale en 2022 était de seulement 1,9 % – considérablement moins que la moyenne de long terme de 2,7 % (graphique 2) et de ce qui est considéré comme un marché équilibré, à 3 %. Et le problème n'est pas limité à Toronto et à Vancouver. D'autres villes partout au pays connaissent des défis similaires (graphique 3). Lorsque le taux d'inoccupation est supérieur à 3 %, les loyers ajustés en fonction de l'inflation ont tendance à stagner et même à reculer; lorsque ce même taux est inférieur à 3 %, les loyers ont tendance à grimper ([Jens von Bergmann, 2018](#)). En 2022, le taux d'inoccupation était inférieur à 3 % dans 30 des 33 régions métropolitaines de recensement (RMR) suivies par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

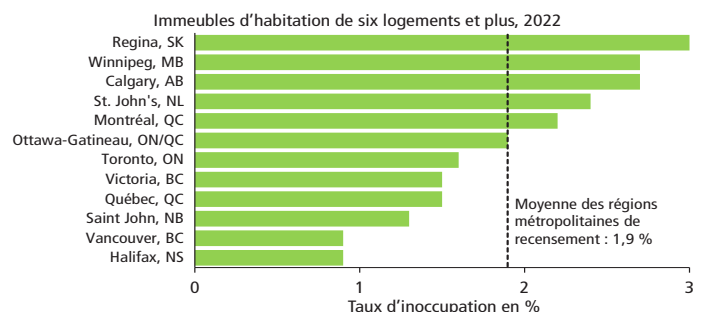
Comme nous l'avons noté dans [notre récent rapport](#) sur l'immobilier résidentiel, la forte croissance de la population au Canada a entraîné une demande plus grande pour tous les types de logement. Cela a mis de la pression sur les nouveaux locataires, car l'augmentation des loyers a explosé au cours des deux dernières années (graphique 4 à la page 3).

### GRAPHIQUE 2 Le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à la moyenne de long terme

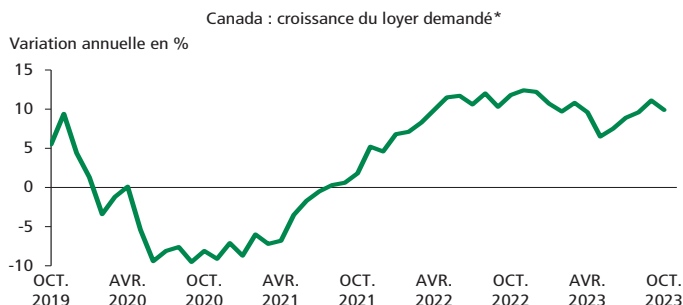


Sources : Statistique Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

### GRAPHIQUE 3 Les faibles taux d'inoccupation compliquent la vie des locataires dans les villes du Canada



Sources : Statistique Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

**GRAPHIQUE 4**
**La forte demande a propulsé les loyers demandés à de nouveaux sommets**


\* Moyenne des loyers demandés pour tous les types de logements.  
Sources : Rentals.ca, Urbanation et Desjardins, Études économiques

**Les ventes et les prix des propriétés s'essoufflent, mais le marché demeure inabordable**

Dans une [récente nouvelle économique](#), nous avons souligné que les ventes de propriétés au Canada ont diminué au cours des trois derniers mois à la suite des hausses répétées du taux directeur par la Banque du Canada (BdC) (tableau 1).

**TABLEAU 1**
**Les ventes et les prix des propriétés ont chuté en octobre 2023**

RÉGION	VENTES DE PROPRIÉTÉS EXISTANTES (CROISS. ANNUELLE, %)	PRIX DE VENTE MOYEN DES PROPRIÉTÉS EXISTANTES (CROISS. ANN., %)
Terre-Neuve-et-Labrador	-16,7	0,4
Île-du-Prince-Édouard	-6,6	-1,1
Nouvelle-Écosse	-19,7	1,6
Nouveau-Brunswick	-16,1	2,0
Québec	-14,6	-0,6
Ontario	-14,1	-6,4
Toronto	-14,6	-5,1
Ottawa	-12,6	-5,2
Hamilton-Burlington	-11,6	-9,4
Manitoba	-12,2	-3,9
Winnipeg	-14,1	-3,9
Saskatchewan	-6,2	-1,0
Alberta	-13,1	0,4
Calgary	-13,3	3,3
Edmonton	-13,4	-4,1
Colombie-Britannique	-11,5	-2,8
Vancouver	-12,7	0,2
Victoria	-10,3	-3,2

Sources : Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

Cependant, si Toronto connaît actuellement un marché favorable aux acheteurs, [notre récente analyse](#) suggère que même une forte récession ne rendrait pas le logement abordable dans la Ville Reine. Et quand la BdC commencera à diminuer le taux directeur, [nous prévoyons](#) que le marché de l'habitation reprendra de la vigueur.

**La location courte durée a-t-elle contribué à la crise de l'abordabilité du logement au Canada?**

Beaucoup de recherches ont été menées pour tenter de comprendre les effets de la location courte durée sur les marchés de l'habitation régionaux.

Ainsi, une étude de [Lee \(2016\)](#) a montré qu'à Los Angeles, les loyers dans les quartiers où la location courte durée est particulièrement présente ont augmenté 33 % plus rapidement que dans l'ensemble de la ville, même quelques années seulement après la création d'Airbnb.

De son côté, la [Ville de New York \(2018\)](#) a rapporté que les huit quartiers avec la plus forte concentration d'annonces sur Airbnb ont connu des augmentations de loyer plus élevées de 2009 à 2016. Les loyers dans ces quartiers ont augmenté de 1,58 % pour chaque 1 % de la part des résidences affichées sur Airbnb.

[Barron, Kung et Proserpio \(2020\)](#) ont montré qu'aux États-Unis, une augmentation de 1 % du nombre d'annonces sur Airbnb avait entraîné une hausse de 0,018 % des loyers et de 0,026 % des prix des propriétés dans les zones avec des taux médians d'occupation par les propriétaires. Cela correspond à une hausse annuelle de 9 \$ US du loyer mensuel et de 1 800 \$ US du prix médian des propriétés. De plus, l'arrivée d'Airbnb n'a pas eu d'incidence sur l'offre totale de logements, ce qui signifie que la location courte durée commerciale n'a pas engendré de travaux de construction supplémentaires. L'augmentation du nombre d'annonces sur le marché de la location courte durée a plutôt entraîné une baisse de l'offre de logements en location longue durée.

[Cox et Haar \(2020\)](#) ont indiqué qu'à Barcelone, les loyers ont augmenté de 7 % et les prix des propriétés de 19 % en raison de la présence d'Airbnb, même après avoir tenu compte de l'embourgeoisement. Des investisseurs commerciaux étaient derrière 75 % des annonces, selon les estimations.

De retour chez nous, une étude du [Conference Board du Canada \(2023\)](#) analysant l'incidence de la location courte durée dans 330 quartiers de 19 villes canadiennes a révélé une corrélation entre la présence d'Airbnb et des loyers plus élevés. Une hausse d'un point de pourcentage de la part des logements affichés sur Airbnb a été associée à une hausse des loyers de 2,3 %. Bien que leur méthodologie n'ait pas pu démontrer de lien causal avec une hausse importante du loyer moyen, les chercheurs ont constaté que le nombre de logements en location courte durée commerciale a diminué de près de 50 % après l'adoption de restrictions limitant la location courte durée à une résidence principale.

Selon [Wachsmuth \(2023\)](#), la location courte durée a retiré près de 17 000 logements du parc immobilier de longue durée en Colombie-Britannique. De plus, une augmentation d'un point de pourcentage du nombre de logements mis en location courte durée dans un quartier a entraîné une augmentation moyenne des loyers de 49 \$ par mois.

Quant à l'incidence sur le marché du logement, [Franco et Santos \(2021\)](#) ont constaté qu'en moyenne, une augmentation d'un point de pourcentage des annonces sur Airbnb se traduisait

par une hausse de 3,7 % des prix des propriétés au Portugal. En revanche, une récente étude ([AirDNA](#)) a révélé un faible effet des locations courte durée sur les prix des logements, puisque celles-ci sont souvent situées dans les zones touristiques, et sont plus susceptible d'affecter les biens et les locataires haut de gamme.

En résumé, les recherches ont démontré un lien entre la présence de logements en location courte durée dans une collectivité et l'augmentation des loyers pour la location longue durée. L'incidence sur les prix des propriétés est moins bien établie, mais elle pointe dans la même direction. Ainsi, la location courte durée semble bel et bien avoir contribué à réduire l'abordabilité des logements au Canada et dans le monde.

### Quelles politiques publiques pourraient encadrer la location courte durée?

De plus en plus de villes – et maintenant de provinces – mettent en place des politiques visant à réglementer la location courte durée afin d'en atténuer l'incidence sur l'abordabilité des logements.

#### Exigences de permis ou d'enregistrement

Dans les villes qui ont décidé d'encadrer la location courte durée, l'exigence de permis ou d'enregistrement figure parmi les restrictions les plus courantes.

La Ville de Toronto exige que tous les hôtes louant un logement pour moins de 28 jours obtiennent un permis auprès de la municipalité. Cependant, le respect de cette exigence est problématique. En date d'octobre 2023, le site Web de la Ville recensait un peu moins de 8 000 [logements en location courte durée enregistrés](#), tandis qu'[AirDNA](#) dénombrait plus de 13 000 annonces actives pour un séjour minimum de moins de 30 jours.

Des restrictions sur les permis peuvent aussi être utilisées, comme à Ottawa, pour [interdire la location courte durée de logements sociaux](#). Dans certaines régions, les conseils d'administration de copropriétés peuvent également interdire la location courte durée dans leurs immeubles.

#### Restrictions quant au nombre de jours

Toronto impose une limite de 180 nuits par année pour la mise en location courte durée d'une résidence complète. Par contre, les propriétaires peuvent louer jusqu'à trois chambres dans leur résidence principale pour un nombre illimité de nuits.

#### Restreindre la location courte durée à la résidence principale uniquement

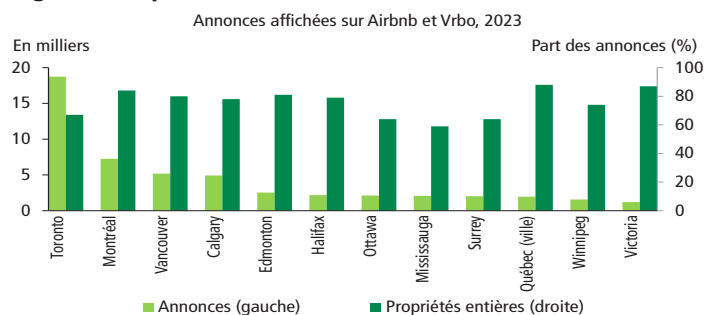
Le fait de limiter la location courte durée aux résidences principales, avec ou sans la présence de l'hôte, pourrait avoir

un effet important sur le marché de l'habitation. À Vancouver, l'adoption d'une telle politique a permis, selon les estimations, de remettre environ 800 logements sur le marché locatif de longue durée ([Wachsmuth, 2023](#)).

Les annonces pour des résidences complètes à louer dans 12 villes au Canada représentent près de 38 000 propriétés, soit près de 75 % des annonces (graphique 5). Si certaines sont possiblement le fait de propriétaires-occupants qui louent leur maison pendant leur absence, les revenus annuels moyens élevés pour la location courte durée dans ces villes laissent croire que ces propriétés sont louées à court terme pendant toute l'année. [Combs, Kerrigan et Wachsmuth](#) ont estimé en 2020 que les annonces visant des résidences non principales représentaient entre 17 000 et 43 000 propriétés canadiennes. Étant donné l'essor rapide de la location courte durée au cours des dernières années, le nombre actuel est probablement beaucoup plus élevé. Le [gouvernement fédéral a récemment affirmé](#) que 30 000 logements pourraient retourner sur le marché de la location longue durée à Vancouver, à Toronto et à Montréal si la location courte durée était restreinte.

#### GRAPHIQUE 5

##### Limiter la location courte durée pourrait faire croître le parc de logements rapidement



Sources : AirDNA et Desjardins, Études économiques

#### Restrictions liées au zonage

Destination touristique prisée en Colombie-Britannique, Whistler limite la location courte durée aux propriétés situées dans les zones touristiques ou permettant l'hébergement temporaire. Les propriétés situées en zone résidentielle ne peuvent pas être offertes en location commerciale aux touristes, peu importe la durée de séjour. La pénalité pour une location illégale à la nuit, y compris pour le seul fait de l'annoncer (une preuve qu'une location a eu lieu n'est pas requise), est de 1 000 \$ par jour.

À [Halifax](#), un nouveau règlement est entré en vigueur en septembre 2023 pour restreindre la location courte durée d'une résidence non principale aux zones commerciales. En zone résidentielle, seule la résidence principale peut être offerte en location courte durée.

### [Taxes d'hébergement et de vente](#)

[Ottawa, Toronto](#) et de nombreuses autres petites et grandes [municipalités](#) de l'Ontario exigent que tous les exploitants de logements en location courte durée prélèvent et remettent une taxe d'hébergement municipale pour tous les séjours de moins d'un mois (le nombre de jours varie légèrement en fonction de la ville). Le Québec, la Colombie-Britannique et l'Alberta perçoivent des taxes d'hébergement ou des redevances touristiques au niveau provincial.

Dans l'[Énoncé économique de l'automne 2020](#), le gouvernement du Canada avait annoncé des mesures visant à percevoir la TPS/TVH sur les logements loués par le biais d'une plateforme numérique. La taxe de vente s'applique également à toute location de 30 nuits ou moins, incluant les frais de nettoyage. Les provinces ayant leur propre taxe de vente l'appliquent aussi à la location courte durée. Airbnb et Vrbo prélèvent et remettent les taxes de vente et d'hébergement pour les hôtes qui ne sont pas enregistrés, ce qui permet d'accroître la conformité.

Si les taxes d'hébergement et de vente peuvent modifier marginalement l'équilibre entre l'offre et la demande pour la location courte durée en augmentant légèrement le coût de ces locations, il est peu probable que cela ait une incidence importante sur le marché de l'habitation. De plus, elles pourraient avoir l'effet pervers d'inciter les gouvernements à favoriser la location courte durée, dans la mesure où elle leur procure des revenus. Une taxe supplémentaire sur les revenus tirés de la location courte durée devrait être suffisamment importante pour annuler l'avantage de ce type de location en termes de revenus et ainsi encourager les investisseurs commerciaux à afficher leurs propriétés sur le marché de la location longue durée.

### [Impôts sur le revenu](#)

Dans son dernier [Énoncé économique de l'automne](#), le gouvernement du Canada a mis en place des mesures pour décourager la location courte durée illégale. Ainsi, les dépenses engagées afin de tirer un revenu de location courte durée ne pourront plus faire l'objet de déductions fiscales lorsque la propriété est située dans une zone où ce type de location est interdit ou lorsque les exploitants ne respectent pas les exigences de permis ou d'enregistrement. Le gouvernement fédéral a également prévu 50 M\$ sur trois ans pour aider les municipalités à faire face au problème des locations courtes durées non conformes. Bien que chaque petit pas compte, nous ne sommes pas convaincus que ces montants seront suffisants pour rendre la location courte durée beaucoup moins attrayante par rapport à la location longue durée.

### [Responsabilisation des plateformes et divulgation des données](#)

En octobre 2023, le gouvernement provincial de la Colombie-Britannique a adopté une loi sur la location courte durée

([Short-Term Rental Accommodations Act](#)) dans un effort pour ramener 16 000 logements actuellement en location courte durée commerciale dans le marché de la location longue durée. Cette loi rend la plateforme imputable : si une annonce n'est pas associée à un permis commercial valide, la plateforme de location doit la retirer à la demande du gouvernement local. De plus, les plateformes doivent communiquer les renseignements relatifs à une annonce à la province, qui peut les transmettre aux gouvernements locaux.

Le Québec a promulgué la [Loi sur l'hébergement touristique](#) en 2021. Les propriétaires de logements mis en location pour 31 jours ou moins doivent obtenir un avis de conformité de leur municipalité et, par la suite, demander un numéro d'enregistrement. Les plateformes doivent détenir une preuve de permis et supprimer les annonces qui n'en ont pas fourni.

[Cox et Haar \(2020\)](#) préviennent que les plateformes pourraient ne pas collaborer ou ne pas se responsabiliser à la hauteur de ce que les gouvernements espèrent. Ils notent, par exemple, qu'Airbnb a refusé d'appliquer un plafond de 60 jours à Amsterdam; que l'entreprise a autorisé les hôtes à créer de multiples annonces pour une même propriété afin de contourner un plafond de 120 jours à Paris; qu'elle a fourni des données pour Barcelone, mais que jusqu'à 70 % des adresses étaient manquantes ou incorrectes; qu'elle a refusé de retirer des milliers d'annonces non autorisées pendant une période d'interdiction de deux ans à Berlin; et qu'elle a refusé de retirer des annonces de logements sociaux à Vienne.

### **La location courte durée devrait-elle être interdite? Des exemples de partout dans le monde**

#### [Ontario](#)

Le gouvernement de l'Ontario a interdit presque toutes les locations courtes durées au début de la pandémie. Un [rapport](#) de Zoocasa indique qu'en juin 2020, il y avait 36 % plus de copropriétés à vendre à Toronto qu'en juin 2019, mais que les mises en vente étaient 108 % plus élevées pour 10 immeubles reconnus comme étant populaires pour la location courte durée. Les locations de copropriétés à long terme ont également augmenté de 83 % à l'échelle de la ville, mais de 257 % dans ces 10 immeubles. On peut en déduire que, lorsque la location courte durée est restreinte, certaines propriétés sont effectivement susceptibles de retourner sur le marché de la location longue durée.

#### [Ville de New York](#)

La Ville de New York a adopté une loi sur l'enregistrement pour la location courte durée ([Short-Term Rental Registration Law](#)), qui est entrée en vigueur en septembre 2023. Cette loi interdit de facto la location courte durée, sauf dans les logements partagés. S'il est trop tôt pour en constater les effets à long terme, des



changements notables ont déjà été observés. Selon [AirDNA](#), le nombre d'annonces pour des locations courte durée a commencé à diminuer dès l'annonce du changement de politique l'année dernière et a continué à baisser, passant de 31 000 en janvier de cette année à 25 000 à la fin du mois d'octobre. À la fin de septembre, il n'y avait plus que 2 300 annonces pour une durée minimale de séjour de moins de 30 nuits, ce qui inclut les lieux en zone d'hébergement temporaire, lesquels ne sont pas tenus d'être autorisés en tant que location courte durée. À ce moment-là, 94 % des annonces étaient pour une durée de séjour de 30 nuits ou plus. [CoStar](#) a rapporté qu'en septembre, le taux d'inoccupation à Manhattan a dépassé les 3 % pour la première fois en plus de trois ans, tandis que le loyer médian a diminué de 1,3 %, soit près de 60 \$ US par mois.

### [Berlin](#)

[Berlin](#) a introduit en 2016 une loi qui a interdit à la plupart des propriétaires de louer à court terme leur appartement à des visiteurs. Par la suite, 2 500 appartements sont retournés sur le marché de la location longue durée. Cependant, en 2018, cette loi a été annulée et remplacée par des restrictions allégées : les propriétaires occupants sont maintenant autorisés à louer leur logement pour un nombre illimité de jours et leur résidence secondaire pour un maximum de 90 jours par année.

### Conclusion

L'essor des plateformes de location courte durée a eu une incidence importante sur l'abordabilité et la disponibilité des logements dans les marchés de l'habitation partout dans le monde en retirant des logements des marchés de la vente et de la location longue durée. Certaines mesures ont été mises en place pour répondre à ces défis, avec divers degrés de succès. Pour être efficaces, les politiques futures devront inclure plusieurs éléments clés : des objectifs précis et mesurables à atteindre, des ressources humaines et financières suffisantes pour mettre en œuvre et faire respecter la réglementation, la responsabilisation des plateformes de location courte durée et la divulgation de données détaillées et non agrégées de ces plateformes. Seules ces conditions permettront aux gouvernements de s'attendre à des taux de conformité élevés. Parallèlement à l'évolution des plateformes d'hébergement, les politiques encadrant la location courte durée des résidences non principales devront faire l'objet de surveillance, d'évaluation et d'adaptation en continu. Cela pourrait contribuer à assurer la stabilité des marchés de l'habitation et de la location longue durée dans les grandes et les petites villes du pays.