

Analyse économique de l'impact du manque d'hébergement pour les grands événements

RAPPORT FINAL

Le 3 mars 2026

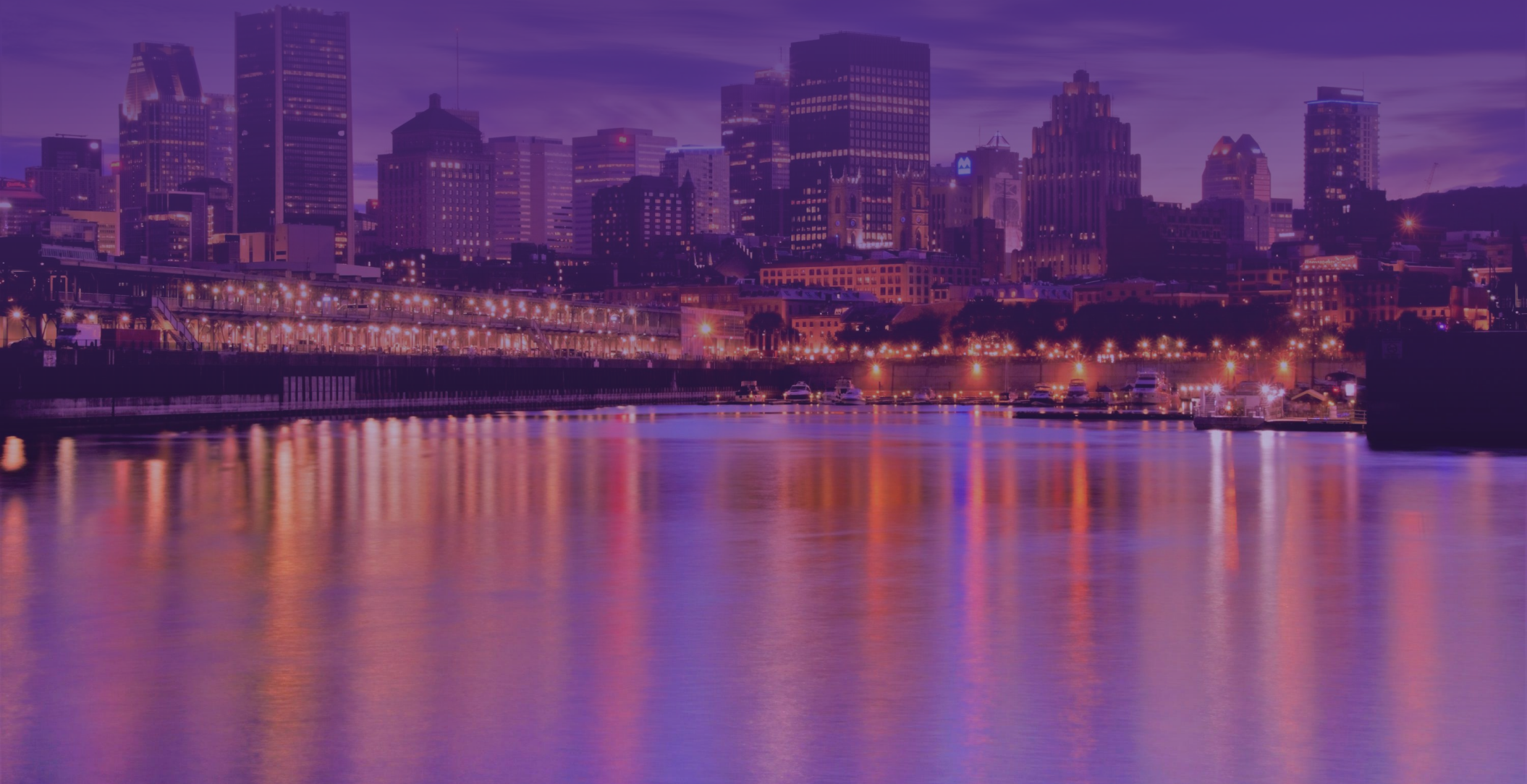


Table des matières

Mise en contexte et mandat	3
Portrait de l'offre d'hébergement	5
Portrait de la demande d'hébergement	7
Adéquation offre-demande et mesure de l'impact économique	13



Mise en contexte et mandat



La méthodologie se décline en cinq étapes

Introduction

Mandat

Airbnb a mandaté la firme Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT) afin d'analyser les impacts économiques de la nouvelle législation lors des grands événements à Montréal en 2026. Airbnb souhaite ainsi obtenir une opinion neutre et indépendante sur la situation actuelle au Québec, fondée sur une analyse rigoureuse et objective.

Objectifs

Les objectifs spécifiques sont les suivants :

- Évaluer la pénurie potentielle d'hébergements de courte durée lors des grands événements de 2026;
- Quantifier les pertes économiques résultant des restrictions sur les locations à court terme pour ces événements;
- Mesurer l'impact sur le prix des hôtels pendant la période de ces événements.

Portée de l'étude

L'analyse porte uniquement sur la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal et sur l'île de Montréal. Les deux événements analysés et les périodes analysées sont les suivants :

- Grand Prix de Formule 1 : 21 au 24 mai 2026;
- Championnats du monde de cyclisme de l'UCI : 18 au 27 septembre 2026

Méthodologie

1. **Marché géographique** : La première étape consiste à définir le marché géographique en lien avec les grands événements. La zone principale correspond à la ville de Montréal.
2. **Offre d'hébergement** : L'offre est d'abord estimée, soit le nombre de chambres d'hôtels et autres capacités d'hébergement disponibles à Montréal, lors des deux événements qui auront lieu en 2026.
3. **Demande d'hébergement** : La demande est ensuite estimée en combinant le nombre de touristes qui visitent habituellement la ville durant la période concernée avec le nombre projeté de visiteurs assistant aux grands événements et nécessitant un hébergement. Le modèle intègre également l'effet de diversion, qui représente la proportion de visiteurs susceptibles d'éviter Montréal pendant ces événements. Cette proportion a été documentée à partir d'une revue de la littérature.
4. **Identification du déficit d'hébergement** : La différence entre la demande projetée et l'offre disponible est ensuite considérée comme le déficit d'hébergement.
5. **Mesure de l'impact économique** : À partir de la dépense moyenne par visiteur, les pertes économiques pour Montréal liées à la pénurie d'hébergement ont été calculées (déplacement des revenus hôteliers et des autres dépenses en raison d'une capacité d'hébergement locale insuffisante). Les résultats ont été ventilés par catégorie de dépenses.

Portrait de l'offre d'hébergement

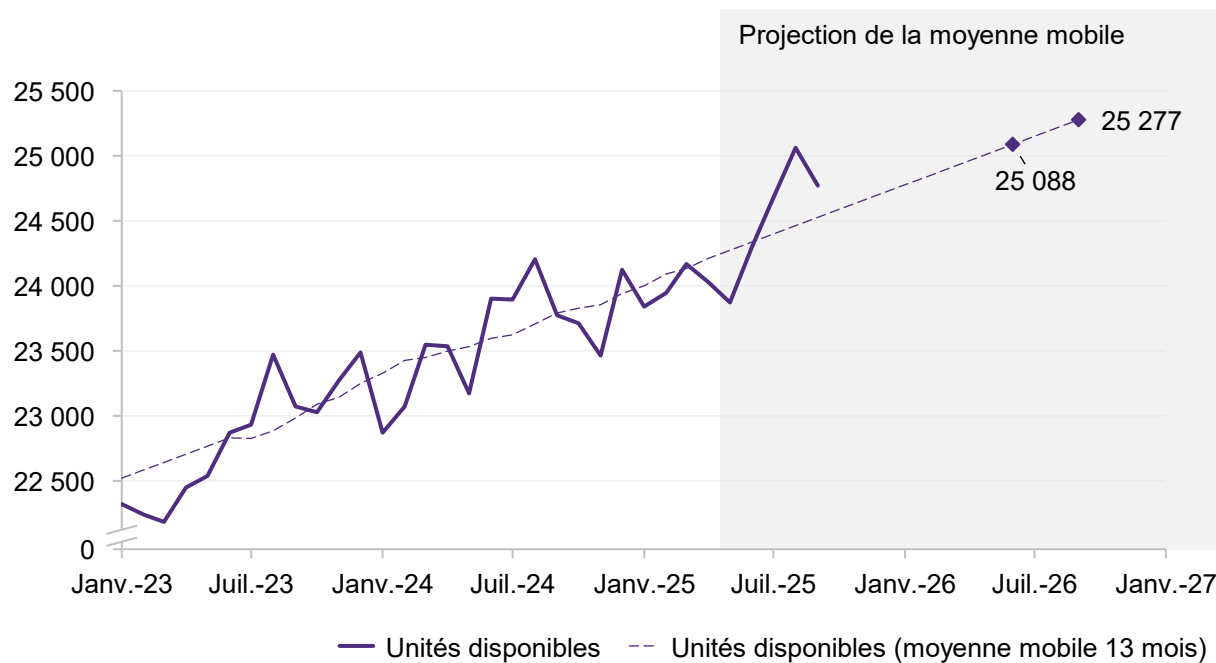


L'offre représente le nombre d'unités disponibles dans les établissements d'hébergement

Évolution du nombre d'unités disponibles dans les établissements d'hébergement

Évolution du nombre d'unités disponibles dans les établissements d'hébergement

Montréal, 2023-2025, en %, en \$



L'offre d'unités d'hébergement a été évaluée en utilisant la moyenne mobile sur 13 mois à partir de janvier 2023 pour le nombre d'unités d'hébergement disponibles dans la région touristique de Montréal. Une légère croissance relativement linéaire est constatée. Cette variation a été retenue pour projeter l'évolution future de l'offre d'hébergement sur le territoire à l'étude en 2026.

Des ajustements ont été apportés, puisque le nombre d'unités disponibles dans les établissements d'hébergement touristique varie selon le mois. Typiquement, la période estivale présente une disponibilité supérieure à celle des mois d'hiver. La mesure de l'écart moyen entre l'offre mensuelle et la moyenne mobile permet d'évaluer la tendance pour les deux mois analysés. Ceux-ci affichent une offre d'hébergement supérieure à la moyenne mobile de 0,4 %. La croissance projetée du nombre d'unités d'hébergement a donc été ajustée en conséquence.

Mois	Nombre d'unités disponibles selon la moyenne mobile (2026)	Différence moyenne par rapport à la moyenne mobile	Nombre d'unités disponibles ajusté
Juin	25 088	0,4 %	25 198
Septembre	25 277	0,4 %	25 388

Sources : Ministère du Tourisme du Québec, analyse RCGT.

Portrait de la demande d'hébergement



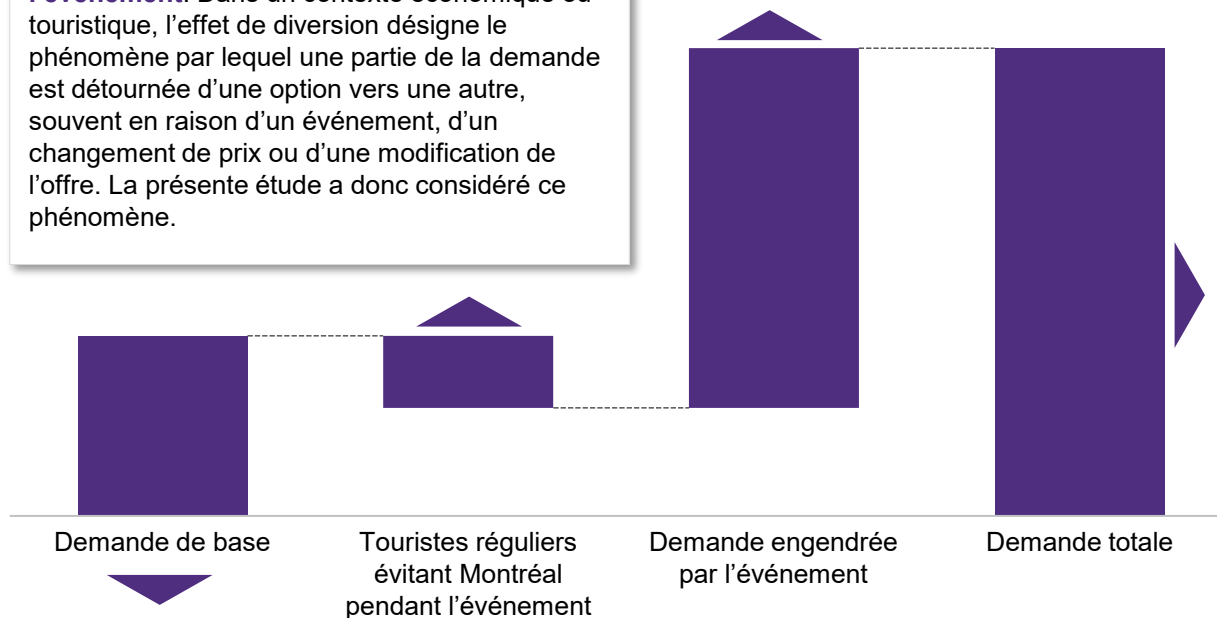
La demande totale combine la demande de base, l'effet de diversion et la demande spécifique à l'événement

Introduction

De la demande totale ont été soustraits les **touristes réguliers évitant Montréal pendant l'événement**. Dans un contexte économique ou touristique, l'effet de diversion désigne le phénomène par lequel une partie de la demande est détournée d'une option vers une autre, souvent en raison d'un événement, d'un changement de prix ou d'une modification de l'offre. La présente étude a donc considéré ce phénomène.

La **demande engendrée par l'événement** se base sur des hypothèses de fréquentation. Pour le Grand Prix de F1, celle-ci a été calculée sur la base de la fréquentation des années précédentes. Pour les Championnats du monde de cyclisme de l'UCI, les données de fréquentation ont été tirées des données prédictives recensées dans une revue de presse. Certaines hypothèses complémentaires ont également servi d'intrants.

La **demande totale** associée à l'événement a d'abord été estimée en nombre de nuitées, puis répartie selon la fréquentation journalière. Pour le Grand Prix de F1, la distribution des nuitées a été ajustée en fonction du profil de fréquentation propre à la fin de semaine de l'événement, tel qu'observé pour l'édition 2025. Pour les Championnats du monde de cyclisme de l'UCI, la répartition quotidienne de la demande a été effectuée à partir des tendances habituelles de fréquentation pour cette période.



La **demande de base** a été calculée sur la base du nombre de visiteurs pendant la même fin de semaine, mais pour l'année 2025. Les données d'unités occupées fournies par Tourisme Montréal ont permis de documenter la demande pour ce type d'hébergement. Ces données proviennent de CoStar et de AirDNA, mais ont subi un traitement de la part de Tourisme Montréal.

La demande de base a été établie en considérant le nombre de visiteurs à la même période en 2025

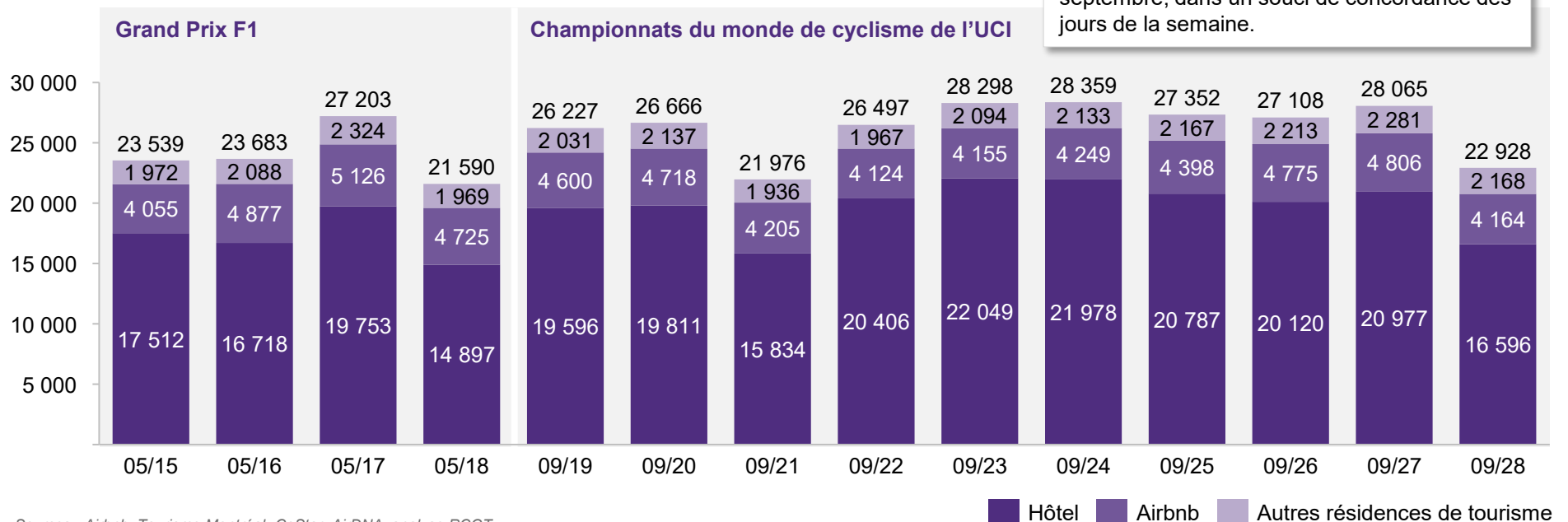
Demande de base

En 2026, la période analysée pour le **Grand Prix de F1** aura lieu lors de la 3^e fin de semaine de mai, du jeudi au dimanche. Le nombre réel d'unités louées sur Airbnb en 2025 permet d'observer la répartition des nuitées selon les jours pour cette période. En combinant ces données avec le nombre d'unités occupées dans les hôtels et résidences de tourisme, il est possible d'estimer la répartition quotidienne de la demande.

En 2026, la période analysée pour les **Championnats du monde de cyclisme de l'UCI** se tiendra du 18 au 27 septembre 2026, soit du 3^e vendredi jusqu'au 4^e dimanche du mois de septembre. En utilisant la même technique que pour le Grand Prix de F1, il est possible d'estimer la demande de base pour la période où se tiendra l'événement.

Évolution de la demande de base (comparaison 2025)

Île de Montréal, 2025, en nombre d'unités



Note : Bien que la période analysée pour le Championnats du monde de cyclisme en 2026 ait lieu du 18 au 27 septembre, la période de référence en 2025 s'étend du 19 au 28 septembre, dans un souci de concordance des jours de la semaine.

Sources : Airbnb, Tourisme-Montréal, CoStar, AirDNA, analyse RCGT.

Il a été considéré que 40 % de la demande régulière maintiendra son choix de visiter la ville pendant l'événement

Demande générée par les visiteurs réguliers

Dans un contexte économique ou touristique, l'effet de diversion désigne le phénomène par lequel une partie de la demande est détournée d'une option vers une autre, souvent en raison d'un événement, d'un changement de prix ou d'une modification de l'offre. La présente étude considère ce phénomène.

Il existe peu d'études empiriques portant sur l'effet de diversion associé aux événements sportifs de grande envergure. Une étude de Deloitte visant à documenter le manque d'hébergement touristique à Vancouver pendant la Coupe du monde de la FIFA pose comme hypothèse que 40 % de la demande régulière maintiendra son choix de visiter la ville pendant cet événement. Par ailleurs, cette étude mentionne également que la littérature académique suggère souvent des proportions plus élevées de touristes non liés au mégaévénement. Par exemple, Lee et al. (2005), dans « The Impact of a Sport Mega-Event on Destination Image », indiquent que 46 % des touristes étrangers pendant la Coupe du monde y étaient pour des motifs autres que cet événement.

Dans le cadre de la présente étude, il a également été considéré que 40 % de la demande régulière maintiendra son choix de visiter la ville, ce qui demeure conservateur.

Estimation de la demande générée par les visiteurs réguliers

Île de Montréal, mai et septembre 2025, en nombre d'unités

	3 ^e fin de semaine de mai				3 ^e samedi de septembre au 4 ^e dimanche de septembre									
	Jeudi	Vend.	Samedi	Dim.	Vend.	Samedi	Dim.	Lundi	Mardi	Merc.	Jeudi	Vend.	Samedi	Dim.
	05/15	05/16	05/17	05/18	09/19	09/20	09/21	09/22	09/23	09/24	09/25	09/26	09/27	09/28
Demande générale	23 539	23 683	27 203	21 590	26 227	26 666	21 976	26 497	28 298	28 359	27 352	27 108	28 065	22 928
Visiteurs divergés (60 %)	9 416	9 473	10 881	8 636	10 491	10 666	8 790	10 599	11 319	11 344	10 941	10 843	11 226	9 171
Demande estimée (40 %)	14 124	14 210	16 322	12 954	15 736	15 999	13 185	15 898	16 979	17 016	16 411	16 265	16 839	13 757

Note : En raison des effets d'arrondis, certains totaux peuvent présenter de légers écarts par rapport à la somme exacte des composantes.

Sources : Airbnb, Tourisme-Montréal, CoStar, AirDNA, Deloitte (Accommodation shortfall in Vancouver for the FIFA World Cup 2026), analyse RCGT.

La demande spécifique à la F1 en hébergement hôtelier est estimée à plus de 69 000 nuitées réparties sur quatre jours

Demande spécifique aux visiteurs de la F1

Estimation de la demande d'hébergement spécifique aux visiteurs de la F1

Île de Montréal, mai 2026

Note : En raison des effets d'arrondis, certains totaux peuvent présenter de légers écarts par rapport à la somme exacte des composantes.

	Estimation	Source
Nombre de visiteurs	350 000	Radio-Canada (Montréal se dit fin prête cette année pour le Grand Prix du Canada – 9 juin 2025)
Spectateurs uniques	172 464	Basé sur l'édition 2023 où il est mentionné que 170 000 spectateurs uniques ont assisté au Grand Prix de Montréal, sur un total de 345 000 visites (49,3 %)
Spectateurs centrés	77 459	Basé sur l'édition 2019 dont l'étude d'impact est rendue publique où il est mentionné que 77 700 spectateurs centrés ont assisté au Grand Prix, sur un total de 173 000 spectateurs unique (44,5 %)
Excursionnistes	9 791	Basé sur l'édition 2023 où les touristes représentaient 87,4 % des visiteurs centrés (La Presse, Le Grand Prix a fait le plein de Montréalais, 4 juin 2024)
Touristes	67 668	
Équipes et dignitaires	2 500	Basé sur l'édition 2019 rendue publique
Touristes, équipes et dignitaires	70 168	Calculé : 67 668 + 2 500
Touristes en hôtel ou en résidence d'hébergement	52 626	Basé sur les données de Statistique Canada selon lesquelles en 2017, 47 % des touristes québécois ont eu comme mode d'hébergement les amis ou la famille. Comme cette proportion est indéniablement plus élevée pour les visiteurs hors Québec, une hypothèse de 75 % a été posée.
Nombre de nuitée moyenne	3	Hypothèse RCGT : Basée sur la durée de l'événement qui est de 4 jours
Nombre de nuitée totale	157 878	Calculé : 52 626 x 3
Personne / unités	2,3	Airbnb
Demande totale de nuitées	69 753	Calculé : 157 878 / 2,3

Fin de semaine de la F1		Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
Répartition des nuitées basée sur 2025	%	23,7 %	25,6 %	26,6 %	24,1 %
	Nombre	16 502	17 873	18 670	16 808

Sources : Airbnb, Tourisme-Montréal, CoStar, AirDNA, Noovo Info (Grand Prix : des retombées pour Montréal et les revendeurs en profitent, 7 juin 2024), analyse RCGT.

La demande pour les Championnats cyclistes 2026 en hébergement hôtelier est estimée à près de 165 000 nuitées

Demande spécifique aux visiteurs du Championnat du monde de cyclisme de l'UCI

Type de visiteur	Spectateurs uniques	Centrage	Nuitées (jour)	Nuitées centrées
Nombre de spectateurs	500 000			
Locaux ou excursionnistes	400 000			
Touristes	100 000			
Provenant du Québec	25 000	90 %	5	112 500
Provenant d'autres provinces	22 500	90 %	5	101 250
Provenant des États-Unis	22 500	90 %	5	101 250
Provenant d'autres pays	30 000	90 %	5	135 000
Participants, support et médias	6 800			
Participants	1 000	100 %	9	9 000
Dignitaires, famille et entraîneurs	5 000	100 %	5	25 000
Médias	800	100 %	7	5 600
Total de nuitée				489 600
Hôtel/résidence d'hébergement (75 %)				367 200
Personne / unités d'hébergement				2,3
Demande de nuitées en hôtel/résidence d'hébergement				162 234

Septembre		Fin de semaine 3				Fin de semaine 4					
		Vendredi	Samedi	Dim.	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dim.
Répartition des nuitées basée sur 2025	%	10,0 %	10,1 %	8,3 %	10,1 %	10,7 %	10,8 %	10,4 %	10,3 %	10,7 %	8,7 %
	Nombre	16 149	16 419	13 531	16 316	17 424	17 462	16 842	16 692	17 281	14 118

Sources : Airbnb, Tourisme-Montréal, CoStar, AirDNA, analyse RCGT.

Adéquation offre-demande et mesure de l'impact économique



Un déficit total de 26 277 nuitées réparties sur 14 jours est estimé pendant ces deux événements

Adéquation offre-demande

Déficit prévu de l'offre d'hébergement hôtelier

Montréal, 2023-2025, en %, en \$ de 2025

	F1 – Grand Prix du Canada				Championnats du monde de cyclisme de l'UCI									
	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dim.	Vendredi	Samedi	Dim.	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dim.
Demande régulière	9 416	9 473	10 881	8 636	10 491	10 666	8 790	10 599	11 319	11 344	10 941	10 843	11 226	9 171
Demande reliée à l'événement	16 502	17 873	18 570	16 808	16 149	16 419	13 531	16 316	17 424	17 462	16 842	16 692	17 281	14 118
Demande totale	25 917	27 346	29 451	25 444	26 640	27 086	22 322	26 915	28 744	28 806	27 782	27 535	28 507	23 289
Offre estimée	25 198	25 198	25 198	25 198	25 388	25 388	25 388	25 388	25 388	25 388	25 388	25 388	25 388	25 388
Déficit d'offre (demande – offre)	719	2 148	4 253	246	1 252	1 698	-	1 527	3 356	3 418	2 394	2 147	3 119	-

Le déficit de l'offre hôtelière comprend un manque de 7 367 unités pour le Grand Prix F1 et un manque de 18 910 unités pour le Championnat du monde de cyclisme de l'UCI. De manière générale, le manque d'hébergement est observé en plus forte proportion le samedi.

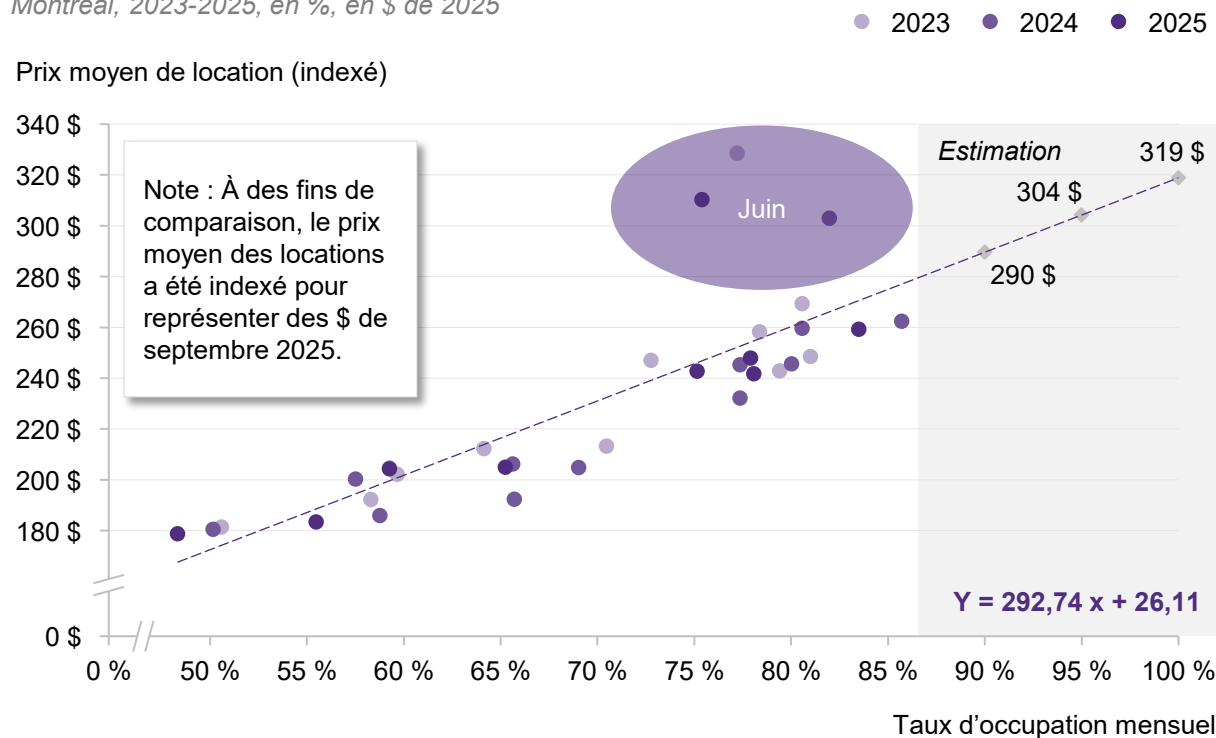
Sources : Airbnb, Tourisme-Montréal, CoStar, AirDNA, analyse RCGT.

L'évolution du prix des locations est fortement corrélée avec le taux d'occupation des hébergements touristiques

Évolution du prix moyen en fonction du taux d'occupation

Représentation graphique du prix moyen des locations en fonction du taux d'occupation

Montréal, 2023-2025, en %, en \$ de 2025



L'analyse réalisée entre janvier 2023 et septembre 2025 met en évidence une corrélation positive entre le prix moyen des locations et le taux d'occupation des hébergements touristiques dans la région de Montréal. À mesure que le taux d'occupation augmente, le prix moyen progresse également.

Les données confirment que les périodes de forte demande, généralement associées à des taux d'occupation élevés, entraînent une hausse significative des tarifs. Cette relation illustre l'importance de la dynamique entre l'offre et la demande dans la détermination des prix des hébergements touristiques.

Il semble exister également une prime pour le mois de juin, probablement associée à la fin de semaine de la F1.

Selon les données de CoStar, le tarif quotidien moyen des chambres à Montréal a atteint environ 892 \$ le samedi de la course en 2025, soit une hausse de 167 % par rapport aux tarifs habituels d'un week-end en haute saison.

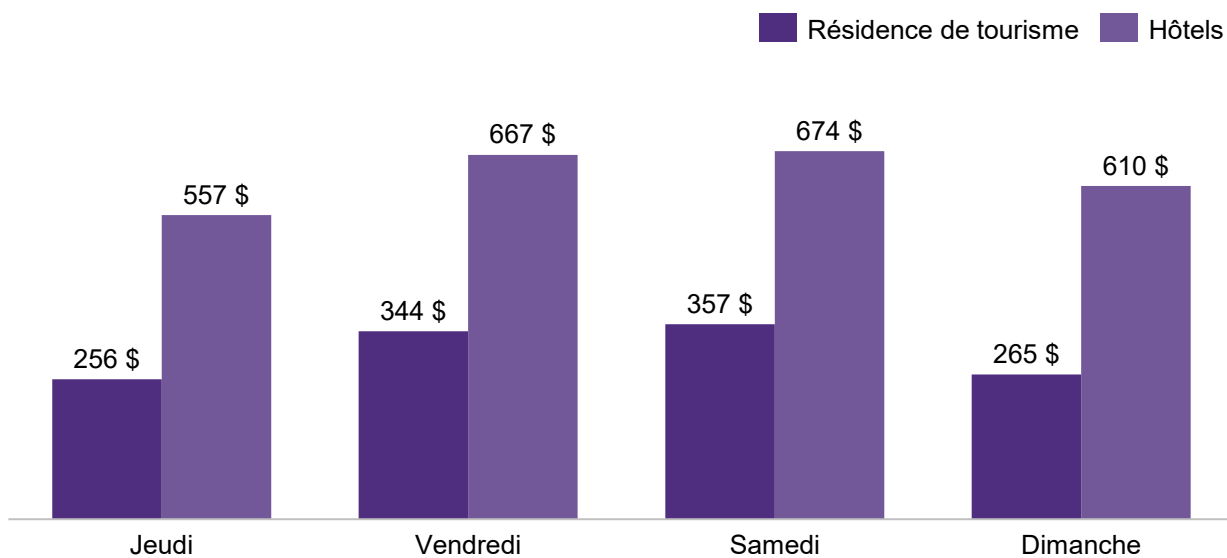
Sources : Ministère du Tourisme du Québec, Statistique Canada (Tableau : 18-10-0004-01), analyse RCGT.

Pendant la F1, les hôtels affichent des prix nettement supérieurs aux niveaux habituels

Le cas du Grand Prix de la F1

Prix moyen des locations d'hébergement et taux d'occupation selon le type

Montréal, fin de semaine du Grand Prix 2025, en %, en \$ de 2025



Même si les taux d'occupation n'atteignent pas 100 % durant la fin de semaine du Grand Prix, les prix affichés par les hébergements demeurent nettement supérieurs à ce qu'ils seraient normalement à ces niveaux d'occupation.

Dans un marché habituel, des taux situés entre 80 et 90 % exerceraient une pression limitée sur les tarifs. Or, dans le cas de la F1, les établissements adoptent une tarification exceptionnellement élevée en raison du caractère très ciblé de l'événement, ce qui entraîne un écart marqué entre les prix observés et ceux attendus selon les standards du marché.

Taux d'occupation	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche
Résidence de tourisme	78,9 %	87,8 %	91,4 %	82,6 %
Hôtels	82,8 %	88,8 %	92,2 %	83,5 %

Sources : Airbnb, Tourisme-Montréal, CoStar, AirDNA, analyse RCGT.

Les dépenses moyennes par nuitée hors hébergement sont de 136 \$ à 138 \$

Présentation des dépenses réalisées par les visiteurs

À partir de la dépense moyenne par nuit et par visiteur, les pertes économiques liées à la pénurie d'hébergement peuvent être calculées. Pour estimer les dépenses des visiteurs, les données sont tirées de la dernière analyse rendue disponible par Tourisme Québec en lien avec les dépenses des visiteurs (Le tourisme au Québec en bref – 2017). Celles-ci ont été indexées pour refléter les dollars de 2026. Les dépenses moyennes ont été calculées à partir de la pondération des touristes selon leur provenance (Québec, reste du Canada, États-Unis et international).

Pour les dépenses en hôtel, les données réelles du Grand Prix de 2025 ont été utilisées, en les indexant pour refléter 2026. Pour le Championnat du monde de cyclisme, le prix moyen a été calculé en utilisant la régression du prix en fonction du taux d'occupation, pour un taux d'occupation de 100 %, puis indexé en dollars de 2026, ce qui équivalut à 325 \$ par nuit.

Dépenses moyennes par touriste selon l'événement

Montréal, 2026, en \$ 2026

	Grand Prix F1		Championnat UCI	
	Total	Par nuitée	Total	Par nuitée
Hébergement commercial	168 \$	53 \$	274 \$	54 \$
Aliments et boissons	196 \$	61 \$	307 \$	60 \$
Transports à Montréal	98 \$	31 \$	162 \$	32 \$
Divertissement et loisirs	71 \$	22 \$	113 \$	22 \$
Autres dépenses	76 \$	24 \$	113 \$	22 \$
Total	610 \$	191 \$	969 \$	190 \$
<i>Total (sans l'hébergement)</i>	<i>442 \$</i>	<i>138 \$</i>	<i>695 \$</i>	<i>136 \$</i>

Dépenses moyennes par nuitée à l'hôtel selon l'événement

Montréal, 2026, en \$ 2026

	F1 – Grand Prix du Canada				Championnats du monde de cyclisme de l'UCI									
	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dim.	Vendredi	Samedi	Dim.	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dim.
Prix moyen considéré	568 \$	680 \$	687 \$	622 \$	325 \$	325 \$	325 \$	325 \$	325 \$	325 \$	325 \$	325 \$	325 \$	325 \$

Sources : Tourisme-Montréal, CoStar, AirDNA, Tourisme-Québec, ISQ (IPC), Analyse RCGT.

Montréal subirait une perte estimée à 19 M\$ en dépenses touristiques liée aux deux événements

Mesure de la perte économique pour Montréal

Il est possible d'évaluer l'ampleur des dépenses d'hébergement qui ne sont pas captées par les hôtels montréalais, en raison d'une capacité d'hébergement locale insuffisante pour répondre à la demande durant la période de tenue des événements.

Grand Prix F1

En combinant la perte attribuable à la saturation hôtelière (4,9 millions \$) avec les autres dépenses engagées (12,3 millions \$) à l'extérieur du territoire montréalais, la valeur totale de la perte est estimée à 7,2 M\$.

Championnats du monde de cyclisme de l'UCI

Du côté des Championnats du monde de cyclisme de l'UCI, la perte économique est estimée à 12,0 millions \$ qui comprend 6,1 millions \$ en perte pour les hôtels, et 5,8 millions \$ en perte attribuable au déplacement des autres dépenses.

Perte économique reliée à la saturation hôtelière

Montréal, 2026, en \$ 2026

	F1 – Grand Prix du Canada				Championnats du monde de cyclisme de l'UCI									
	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dim.	Vendredi	Samedi	Dim.	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dim.
Déficit d'offre (nuitées)	719	2 148	4 253	246	1 252	1 698	-	1 527	3 356	3 418	2 394	2 147	3 119	-
Perte économique pour les hôtels	0,4 M\$	1,5 M\$	2,9 M\$	0,2 M\$	0,4 M\$	0,6 M\$	-	0,5 M\$	1,1 M\$	1,1 M\$	0,8 M\$	0,7 M\$	1,0 M\$	-
Perte économique hors hébergement	0,2 M\$	0,7 M\$	1,3 M\$	0,1 M\$	0,4 M\$	0,5 M\$	-	0,5 M\$	1,0 M\$	1,1 M\$	0,7 M\$	0,7 M\$	1,0 M\$	-
Perte économique	7,2 M\$				12,0 M\$									

Source : Analyse RCGT.



rcgt.com

© Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L., 2021, 2023. Tous droits réservés.

« Grant Thornton » fait référence à la marque sous laquelle les sociétés membres de Grant Thornton fournissent des services de certification, de fiscalité et de conseil à leurs clients, et peut aussi désigner une ou plusieurs sociétés membres, selon le contexte. Raymond Chabot Grant Thornton S.E.N.C.R.L. est une société membre de Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL et les sociétés membres ne constituent pas une association mondiale. GTIL et chacune des sociétés membres sont des entités juridiques indépendantes. Les services professionnels sont offerts par les sociétés membres.