

Analyse d'impact de la loi encadrant l'hébergement de court terme au Québec

RAPPORT FINAL

Le 24 juillet 2025



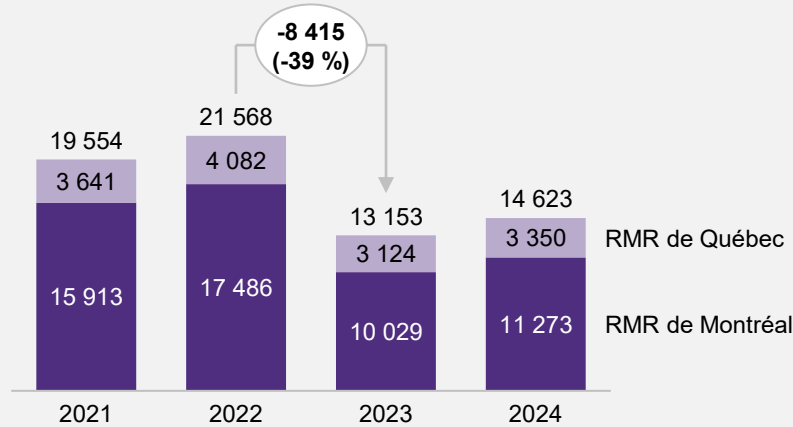
Analyse d'impact de la loi encadrant l'hébergement de court terme au Québec

Sommaire exécutif

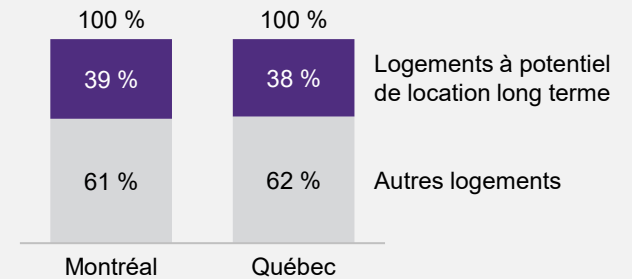
Le gouvernement du Québec a adopté la *Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal*, entrée en vigueur en septembre 2023.

C'est dans ce contexte que RCGT a été mandatée pour analyser les impacts de cette nouvelle réglementation sur le marché locatif, de la propriété et l'industrie touristique au Québec.

Évolution du nombre d'affichages actifs sur Airbnb en fin de période

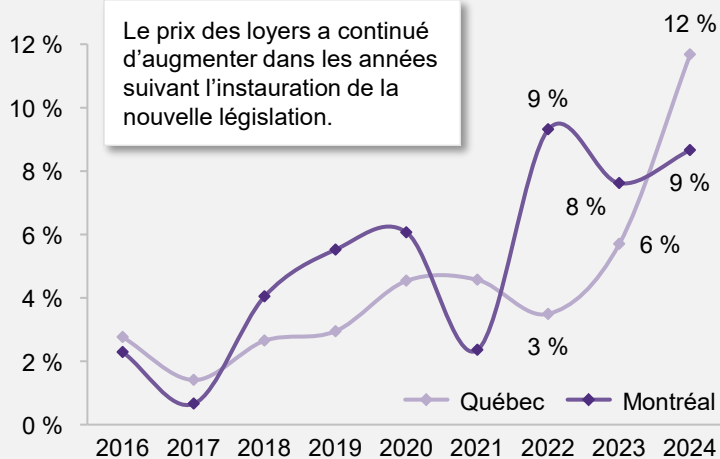


Répartition des logements sur Airbnb en proportion de leur potentiel de location de long terme (2024)

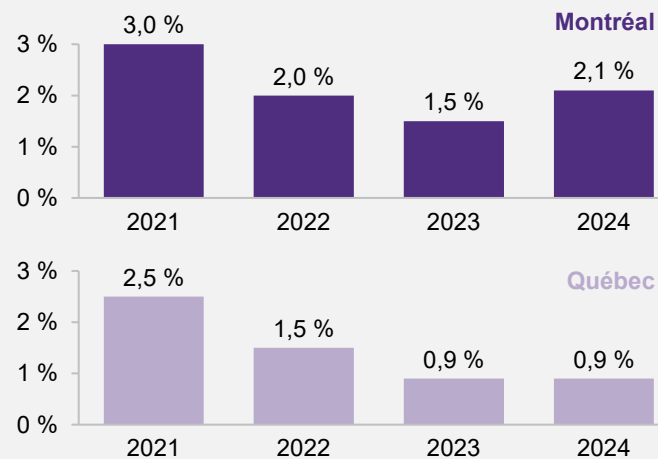


Une part significative des logements diffusés sur Airbnb ne sont ni adaptés, ni disponibles pour un usage à long terme (chalet trois saisons, résidences secondaires, chambres, etc.)

Variation du loyer moyen selon la RMR (octobre)



Évolution du taux d'inoccupation selon la RMR



Les données disponibles indiquent que peu d'unités retirées des plateformes ont été converties en logements locatifs.

Plusieurs facteurs structurels ont contribué à accentuer la pression sur le parc locatif au cours des dernières années, aggravant ainsi la crise du logement. Parmi ceux-ci figurent :

- Hausse des taux d'intérêt
- Faibles mises en chantier
- Croissance démographique rapide

Table des matières

Mise en contexte et mandat	4
Survol des déterminants du prix des logements	6
Impact de la nouvelle réglementation	15
<i>Affichages Airbnb</i>	15
<i>Marché locatif</i>	17
<i>Marché de la propriété</i>	28
<i>Industrie touristique</i>	37
Principaux constats et conclusion	44
Annexes	48



Mise en contexte et mandat



La nouvelle réglementation pourrait à terme réduire l'offre d'hébergement qui soutient l'industrie touristique

Introduction

Contexte et mandat

Au mois de juin 2023, le gouvernement du Québec a adopté la *Loi visant à lutter contre l'hébergement touristique illégal*, entrée en vigueur en septembre 2023.

C'est dans ce contexte que Airbnb a mandaté la firme Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT) afin d'analyser les impacts de la loi encadrant l'hébergement à court terme au Québec, notamment sur le logement et l'industrie touristique.

Airbnb souhaitait ainsi obtenir une opinion neutre et indépendante sur la situation actuelle au Québec, fondée sur une analyse rigoureuse et objective.

Objectifs

Les objectifs spécifiques poursuivis par le présent mandat sont les suivants :

- Analyser les impacts de la diminution de l'offre d'hébergement de courte durée sur le marché du logement (locatif et de la propriété);
- Déterminer les impacts de la nouvelle réglementation sur le plan touristique.

Portée de l'étude

L'analyse du portrait du logement des grands centres urbains du Québec porte sur deux régions métropolitaines de recensement (RMR) : Montréal et Québec.

Source de données

Le nombre d'affichages sur la plateforme Airbnb a été fourni à partir des données compilées par Airbnb.

Le reste des données provient d'une collecte de données secondaires. Les sources suivantes ont été consultées :

- Statistique Canada;
- Institut de la statistique du Québec (ISQ);
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL);
- Ministère du Tourisme du Québec;
- Banque du Canada.

Une revue de presse complémentaire a également été réalisée dans le cadre du mandat, afin de peaufiner les éléments de contexte présentés.

Survol des déterminants du prix des logements



Le prix des logements locatifs et de l'immobilier est un sujet complexe, influencé par une multitude de facteurs économiques, démographiques et sociaux étroitement interconnectés.

Plusieurs éléments peuvent avoir un impact significatif et leur interaction rend l'analyse du marché immobilier particulièrement délicate.

La présente section examine donc l'évolution des principaux indicateurs ayant pu influencer le prix des logements locatifs et de la propriété dans les RMR à l'étude, de manière à contextualiser le reste des analyses.

Plusieurs facteurs ont influencé la demande et l'offre de logements, et donc le prix, au cours des dernières années

Déterminants du prix des logements

Une analyse sommaire permet de constater que l'ensemble des principaux indicateurs ont accru la pression sur les prix des logements locatifs entre 2022 et 2023, mais du côté du marché de la propriété, l'effet sur les prix est moins clair.

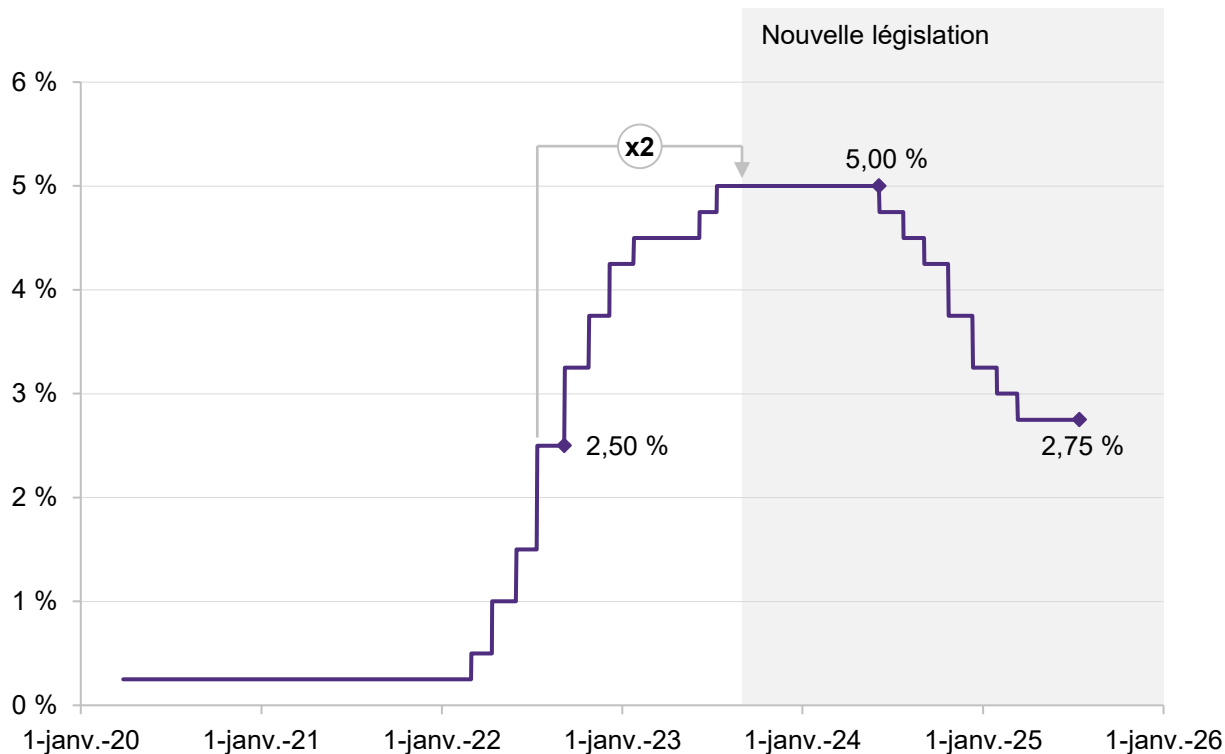
Déterminants du prix	Tendance entre 2022 et 2023	Impact théorique sur le prix des logements locatifs	Impact théorique sur le prix des propriétés
Taux directeur	Hausse	Hausse, car une augmentation du taux directeur freine les mises en chantier locatives en raison des coûts de construction élevés.	Baisse, car la hausse du taux directeur réduit la capacité d'emprunt des acheteurs. La demande diminue et les prix baissent.
Mises en chantier et livraison de logements	Baisse	Hausse, car une baisse des mises en chantier et des livraisons de logements apporte une réduction de la croissance de l'offre.	Hausse, car une baisse des mises en chantier et des livraisons de logements apporte une réduction de la croissance de l'offre.
Taux d'occupation des logements locatifs	Baisse	Hausse, car une baisse du taux d'occupation, soit une diminution du nombre de logements vacants, réduit la demande, ce qui peut entraîner une hausse des prix des logements.	Hausse, car une pression sur le marché locatif peut contribuer à augmenter les prix, ce qui représente une incitation à l'achat, augmentant la demande de propriétés. L'effet est toutefois indirect.
Coûts de construction	Hausse	Hausse, car une augmentation du coût des matériaux de construction et de la main-d'œuvre peut affecter positivement les prix des logements.	Hausse, car une augmentation du coût des matériaux de construction et de la main-d'œuvre peut affecter positivement les prix des propriétés.
Inflation	Hausse	Hausse, car la hausse des prix freine l'accession à la propriété et accroît la pression sur le marché locatif.	Baisse, car la hausse des prix réduit la demande de propriétés en raison d'une baisse du pouvoir d'achat et d'un allongement des délais d'épargne.
Solde migratoire	Hausse	Hausse, car un solde migratoire élevé apporte une augmentation du nombre de ménages et donc une plus forte demande en logements.	Hausse, car un solde migratoire élevé apporte une augmentation du nombre de ménages et donc une plus forte demande en propriétés. L'effet est généralement moindre sur le marché de la propriété, car les nouveaux arrivants se tournent surtout vers le marché locatif.

En septembre 2023, le taux directeur avait doublé au Canada par rapport à la même période, l'année précédente.

Évolution du taux directeur

Évolution du taux directeur

Canada, 2020-2025, en %



Entre septembre 2022 et septembre 2023, le taux directeur de la Banque du Canada est passé de 2,5 % à 5,0 %, ce qui a eu un impact significatif sur les coûts d'emprunt, rendant l'accès à la propriété beaucoup plus difficile. La réduction de la capacité d'emprunt des acheteurs pourrait avoir réduit la pression sur la demande de propriétés et avoir contribué à une baisse des prix pour ce type de bien.

Du côté de la location, la hausse du taux directeur a également potentiellement freiné la construction de logements locatifs, en raison des coûts d'emprunt beaucoup plus élevés. Ce phénomène aurait pu contribuer à une hausse des prix découlant d'une faible croissance de l'offre locative.

Le taux directeur a amorcé sa descente en juin 2024 et se situe actuellement à 2,75 %. La diminution devrait se poursuivre de manière continue jusqu'en 2025, ce qui contribuera à stimuler la relance économique.

Sources : Banque du Canada, analyse RCGT.

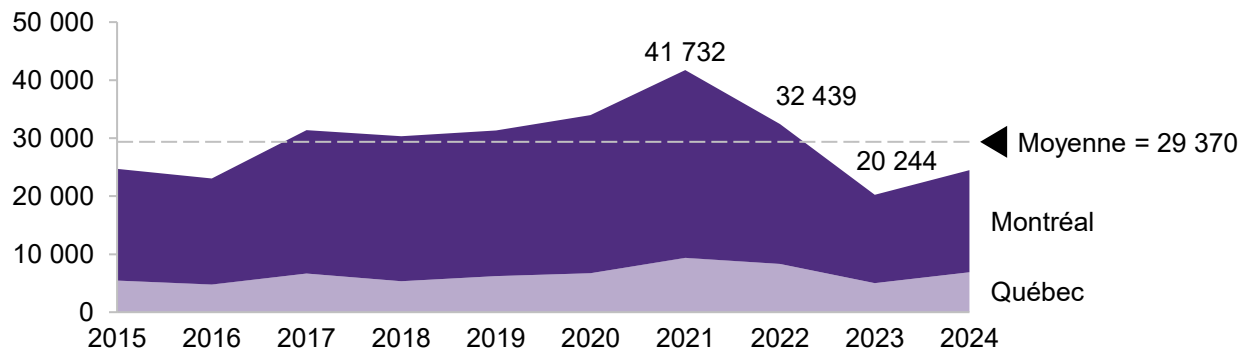
La croissance des prix pourrait s'expliquer notamment par une baisse des mises en chantier

Évolution des mises en chantiers

Note : Une mise en chantier est définie comme le début des travaux de construction d'un immeuble, donc le moment à partir duquel s'amorce la construction de l'immeuble où le logement sera situé.

Évolution des mises en chantiers

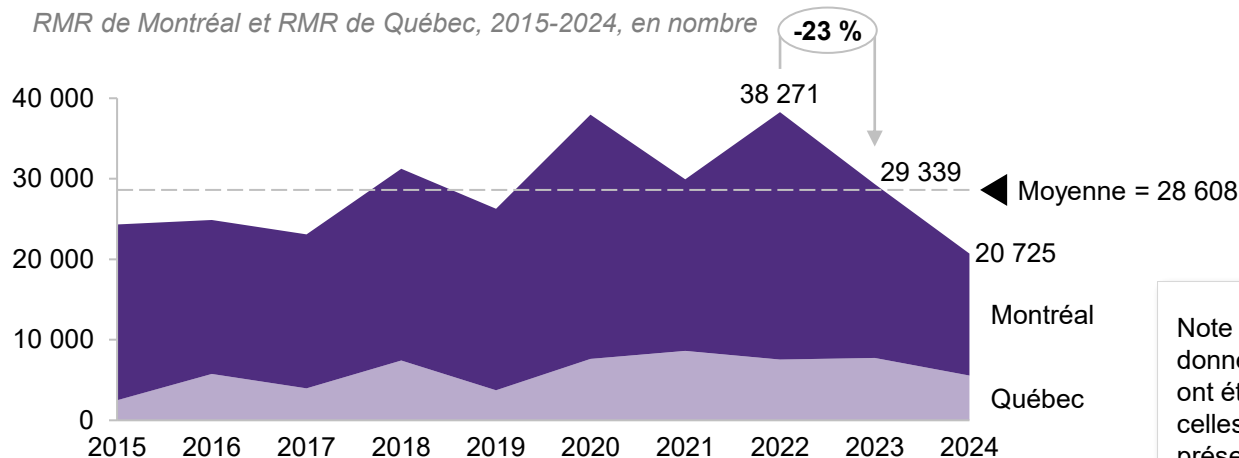
RMR de Montréal et RMR de Québec, 2015-2024, en nombre



Entre 2021 et 2023, les mises en chantiers ont connu une forte baisse, diminuant de moitié pour les RMR de Montréal et de Québec. Les livraisons de logements ont également suivi cette trajectoire, avec une baisse considérable de 23 % entre 2022 et 2023. Alors que la RMR de Québec a conservé un niveau de livraison de logements similaire entre 2022 et 2023, la baisse pour Montréal a été de 30 %. Ce phénomène pourrait avoir contribué à apporter une pression à la hausse sur les prix des logements locatifs, mais aussi des propriétés immobilières. La baisse des mises en chantier et des livraisons de logements s'explique en partie par la hausse des taux d'intérêt, qui a eu un impact sur le montage financier de plusieurs entrepreneurs, freinant ainsi la réalisation d'une multitude de projets.

Évolution des livraisons de logements

RMR de Montréal et RMR de Québec, 2015-2024, en nombre



Sources : SCHL, analyse RCGT.

Note : Afin d'estimer les livraisons de logements, les données concernant la durée moyenne des constructions ont été utilisées, notamment pour projeter le moment où celles-ci entreront sur le marché. Ces données sont présentées en annexe du rapport.

La diminution des mises en chantier a apporté un taux d'inoccupation à la baisse et une pression sur les prix

Évolution du taux d'inoccupation

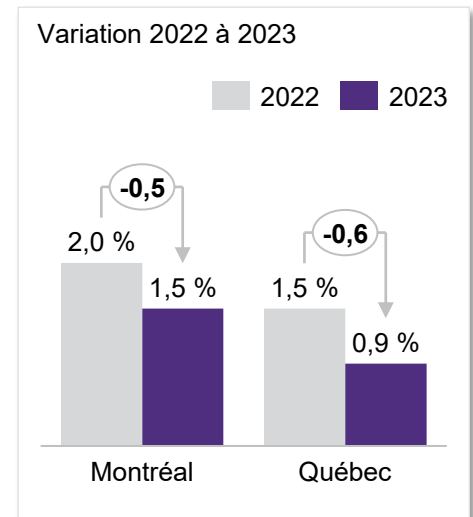
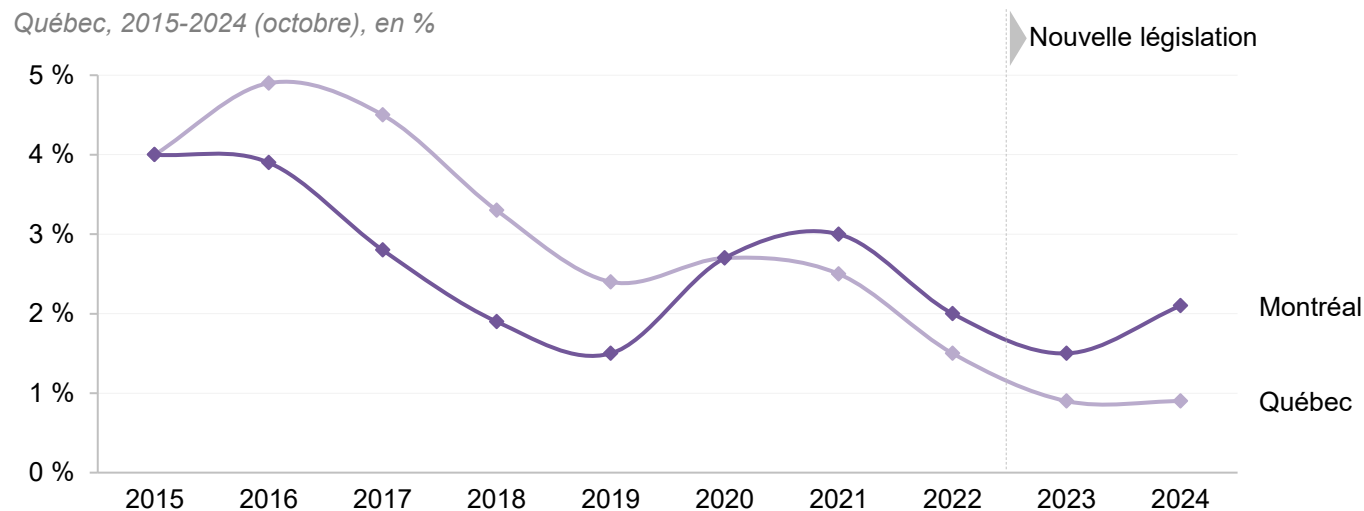
Depuis 2016, le taux d'inoccupation à Québec et à Montréal était en baisse, sauf pour une hausse temporaire dans la RMR de Montréal au début de l'urgence sanitaire. Cette hausse s'explique principalement par une diminution temporaire de la demande de logements locatifs pendant la pandémie.

Cette baisse du taux d'inoccupation concorde également avec la baisse des mises en chantier, ce qui a réduit l'offre de nouveaux logements sur le marché. En conséquence, la pression sur le marché locatif s'est intensifiée, contribuant à une augmentation des loyers et à une plus grande difficulté pour les locataires à trouver des logements abordables.

Un taux d'inoccupation faible dans les logements locatifs peut aussi entraîner des répercussions indirectes sur le marché de la propriété. En effet, une pression sur le marché locatif peut contribuer à augmenter les loyers, ce qui représente une incitation à l'achat, augmentant la demande de propriétés.

Évolution des taux d'inoccupation

Québec, 2015-2024 (octobre), en %



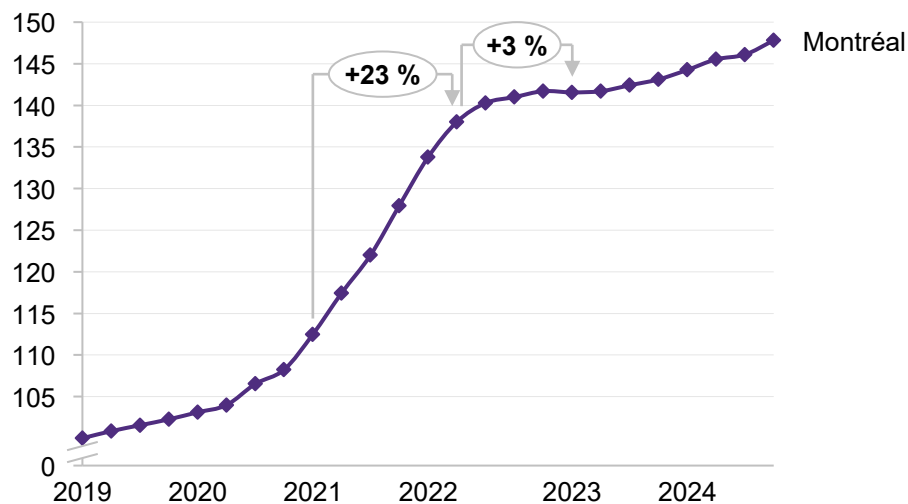
Sources : SCHL, analyse RCGT.

Depuis les cinq dernières années, l'indice des prix de la construction de bâtiments est à la hausse

Indice des prix de la construction de bâtiments

Indice des prix de la construction de bâtiments

RMR de Montréal, 2019-2024, en base 100 (2019-T1=100)



Depuis 2019, l'indice des prix de la construction de bâtiments a connu une hausse pour la RMR de Montréal. Cette hausse a été particulièrement marquée du premier trimestre de 2021 au deuxième trimestre de 2022, où elle s'établissait à 23 %. L'année suivante, la croissance a été plus modeste, soit 3 %.

Ultimement, une hausse du coût des matériaux de construction et de la main-d'œuvre peut affecter à la hausse les prix des logements et des propriétés, puisque les promoteurs immobiliers répercutent généralement l'augmentation des coûts de construction sur les prix de vente des logements neufs.

Également, des coûts de construction élevés peuvent dissuader les promoteurs de lancer de nouveaux projets, réduisant ainsi l'offre de logements disponibles sur le marché. Cette réduction de l'offre peut exercer une pression à la hausse sur les prix des logements existants.

Note : Les données pour la RMR de Québec ne sont pas disponibles avant 2023, ce qui explique pourquoi elles n'ont pas été présentées. L'indice des prix de la construction de bâtiments est toutefois à la hausse après le premier trimestre de 2023.

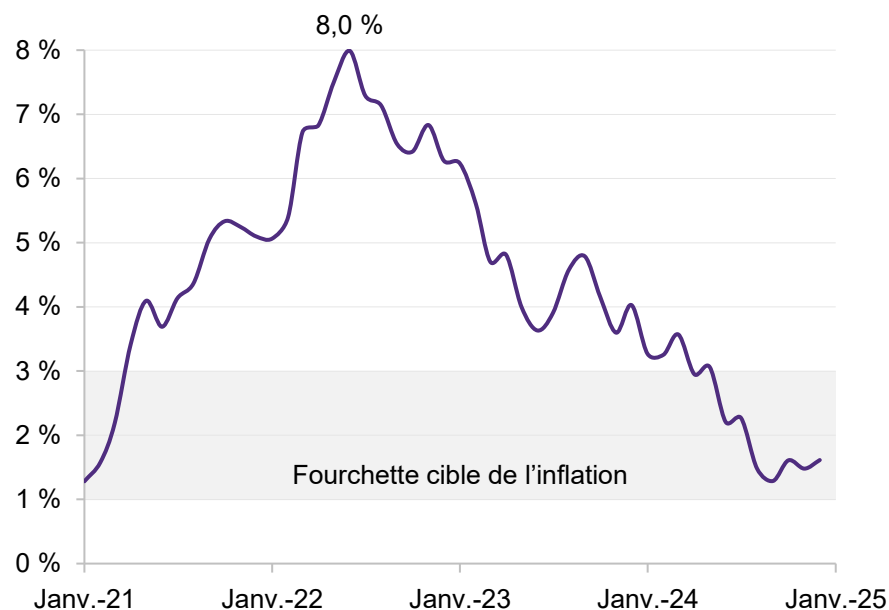
Sources : Statistique Canada (Tableau 18-10-0289-01), analyse RCGT.

Une forte inflation ralentit l'activité sur le marché de la vente de propriétés

Évolution de l'inflation

Évolution de l'inflation

Québec, 2021-2024, en % par rapport à l'année précédente



Note : L'inflation correspond à la variation de l'indice des prix à la consommation par rapport à la même période de l'année précédente. Elle reflète l'évolution générale du coût de la vie, en mesurant l'augmentation moyenne des prix d'un panier de biens et de services couramment consommés par les ménages.

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

En juin 2022, l'inflation était à son comble, atteignant 8 % au Québec. Cette flambée des prix a entraîné des répercussions importantes sur le marché de l'habitation, tant du côté de la propriété que de celui de la location.

D'une part, la hausse généralisée du coût de la vie a entraîné une baisse de la demande pour les propriétés résidentielles (traitées dans la section sur les impacts de la réglementation sur le marché de la propriété), en raison d'un affaiblissement du pouvoir d'achat des ménages et d'un allongement des délais nécessaires pour accumuler une mise de fonds. Cette pression à la baisse sur la demande a contribué à un ralentissement, voire à une diminution, des prix de vente dans plusieurs marchés.

D'autre part, l'inflation a également eu pour effet de freiner l'accession à la propriété, poussant certains ménages à demeurer ou à entrer sur le marché locatif. Cette situation a accru la pression sur un parc locatif déjà tendu et pourrait avoir contribué à une hausse des loyers.

Ainsi, l'inflation a agi comme un facteur de déséquilibre, amplifiant les tensions sur le marché locatif tout en modérant la dynamique du marché de la propriété.

La demande de logements a été poussée à la hausse à la suite d'un solde migratoire record en 2023

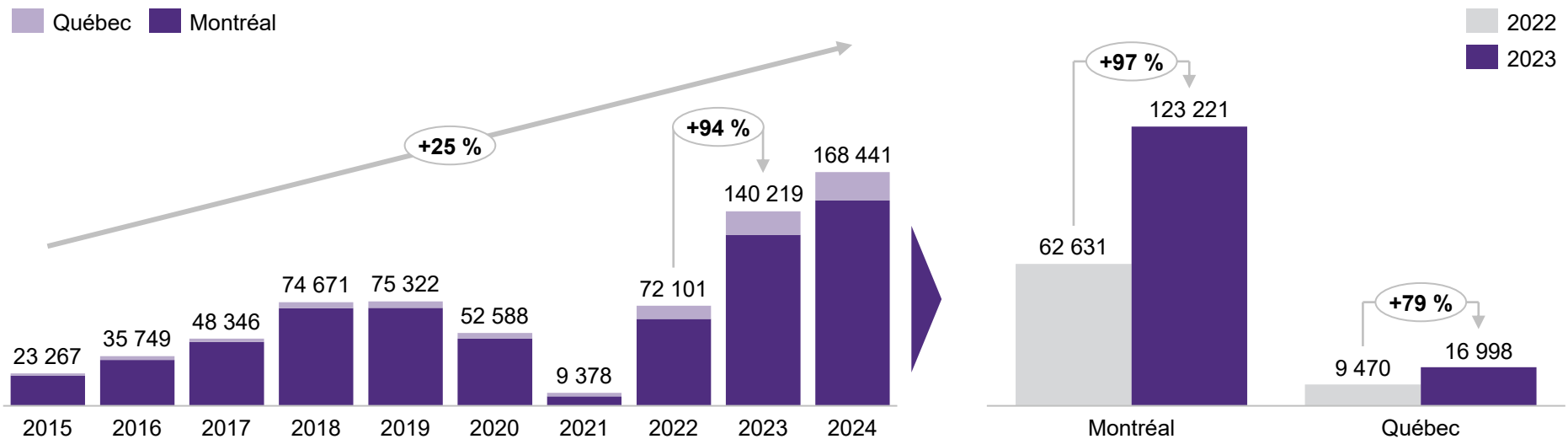
Évolution du solde migratoire

Depuis la sortie de la pandémie, le solde migratoire ne cesse d'augmenter dans les RMR à l'étude. Entre 2022 et 2023, au moment où le changement réglementaire a eu lieu, il a augmenté de 94 % pour Montréal et Québec combinées. La croissance du solde migratoire a été plus importante dans la RMR de Montréal où la croissance a été de 97 % pour cette même période.

La croissance du solde migratoire est due notamment à un rattrapage pour 2021, où les migrations internationales étaient freinées en raison des contraintes sanitaires. Étant donné qu'une majorité d'immigrants se tournent vers le marché locatif à leur arrivée, cela a généré davantage de demandes pour le logement locatif en 2023.

Solde migratoire total

RMR de Montréal et RMR de Québec, 2015-2024, en nombre de personnes



Sources : Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions intraprovinciales, mai 2024). Adaptation par l'Institut de la statistique du Québec. Rapport sur le marché locatif, SCHL, 2024.

Impact de la nouvelle réglementation

Affichages Airbnb

Marché locatif

Marché de la propriété

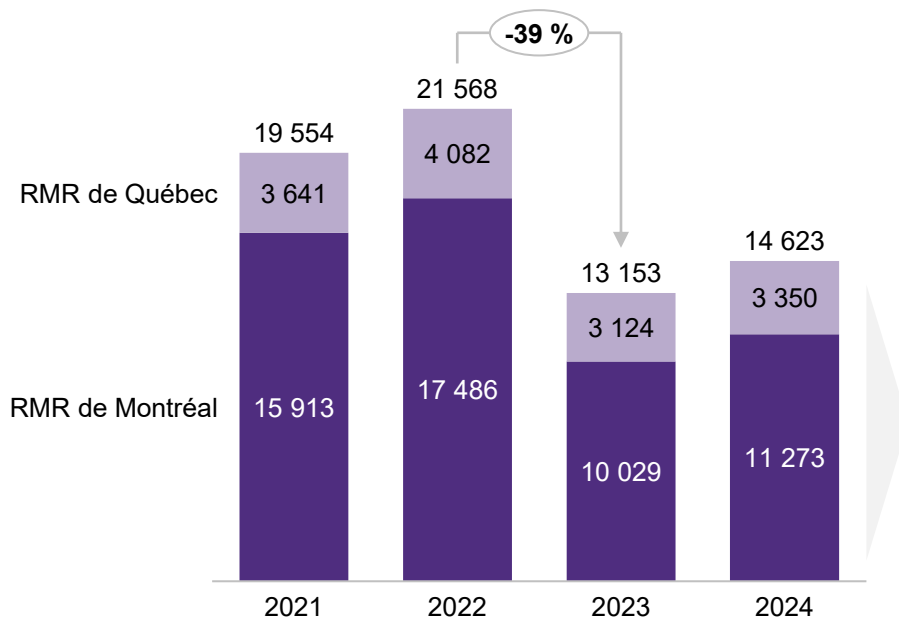
Industrie touristique

Le nombre d'affichages pour la RMR de Québec et la RMR de Montréal a connu une baisse de 39 % entre 2022 et 2023

Évolution des affichages sur la plateforme Airbnb

Variation du nombre d'affichages selon la RMR

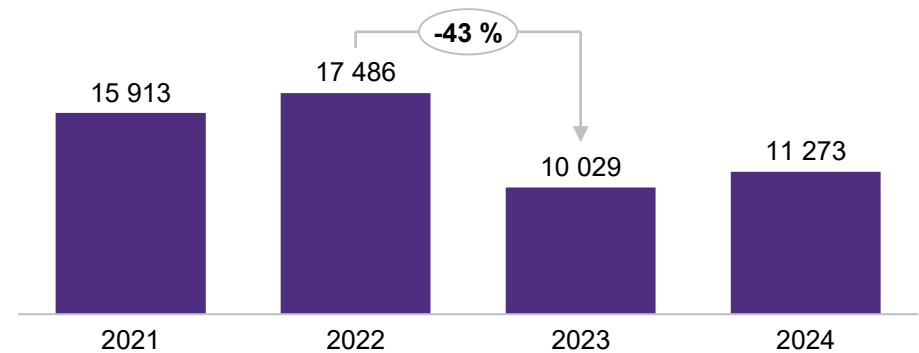
RMR de Montréal et RMR de Québec, 2021-2024, en nombre d'affichages



Note : Les affichages sont définis comme toute inscription active au 31 décembre de l'année qui se termine.

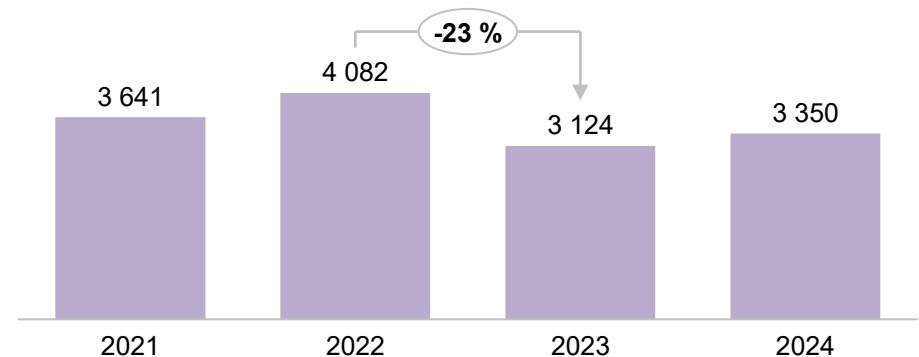
Variation du nombre d'affichages

RMR de Montréal, 2021-2024, en nombre d'affichages



Variation du nombre d'affichages

RMR de Québec, 2021-2024, en nombre d'affichages



Sources : Airbnb, analyse RCGT.

Impact de la nouvelle réglementation

Affichages Airbnb

Marché locatif

Marché de la propriété

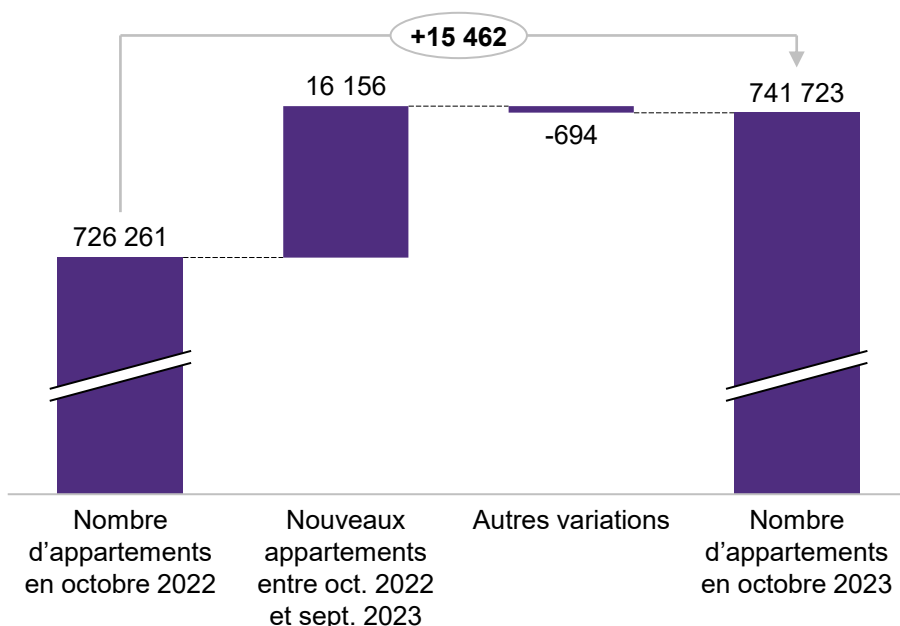
Industrie touristique

D'octobre 2022 à octobre 2023, 15 462 unités ont été ajoutées à l'univers locatif des RMR de Montréal et de Québec

Estimation du nombre d'unités ayant joint le marché locatif à long terme

Variation de l'univers locatif

RMR de Montréal et RMR de Québec, octobre 2022 à octobre 2023, en nombre de logements



La croissance du nombre de logements dans l'univers locatif est principalement attribuable à la construction de nouveaux appartements issus des mises en chantier.

Le nombre de nouvelles constructions locatives rendues disponibles entre octobre 2022 et septembre 2023 est estimé à 16 156 unités et se base sur les livraisons prévues.

Dans ce contexte, il apparaît peu probable que la diminution du nombre d'inscriptions sur la plateforme Airbnb entre 2022 et 2023 ait été réintégrée au marché locatif traditionnel.

Sources : SCHL, Airbnb, analyse RCGT.

L'ajout à l'univers locatif est de 11 551 unités pour la RMR Montréal et de 3 911 unités pour celle de Québec

Estimation du nombre d'unités ayant joint le marché locatif à long terme

Entre octobre 2022 et octobre 2023, le recensement de la SCHL a permis d'estimer que 11 551 unités ont été ajoutées à l'univers locatif de la RMR de Montréal. Cette augmentation est principalement due à l'entrée sur le marché de nouvelles constructions, qui sont estimées à 11 825 unités locatives supplémentaires.

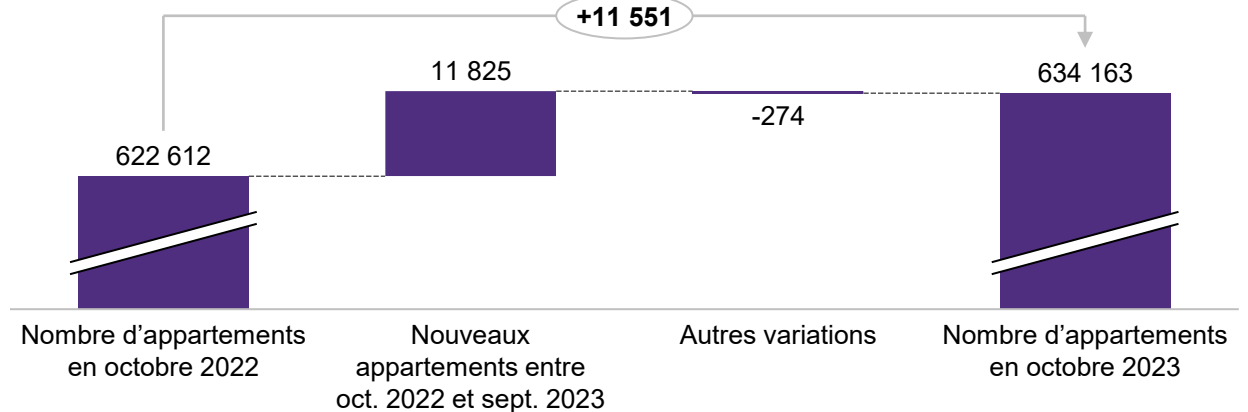
Du côté de la RMR de Québec, le constat est similaire, puisque le nombre de nouvelles constructions ayant rejoint le marché locatif a été similaire à la variation du nombre d'appartements.

Dans ce contexte, il apparaît peu probable que la diminution du nombre d'inscriptions sur la plateforme Airbnb entre 2022 et 2023 ait été réintégrée au marché locatif traditionnel.

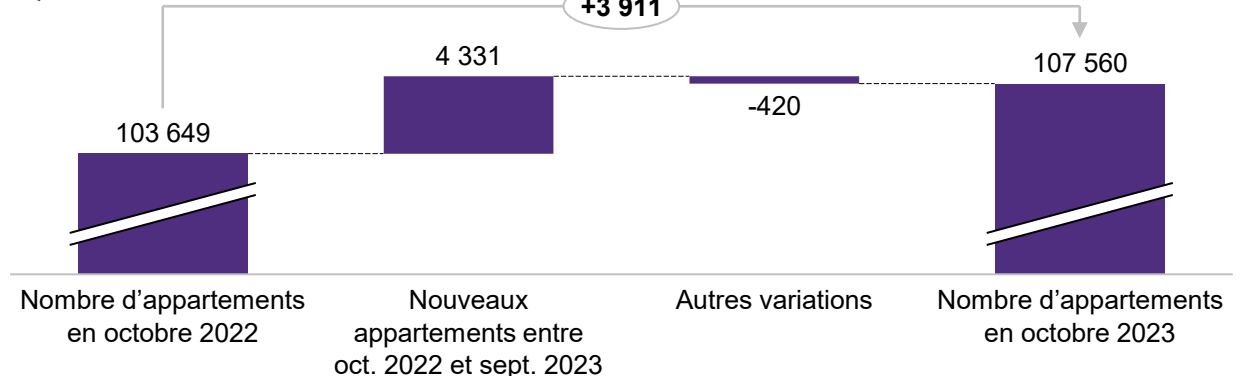
Variation de l'univers locatif

RMR de Montréal et RMR de Québec, octobre 2022 à octobre 2023, en nombre de logements

Montréal



Québec



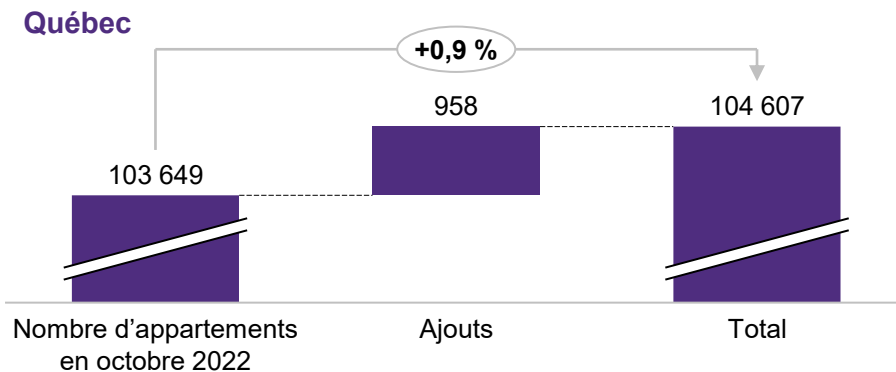
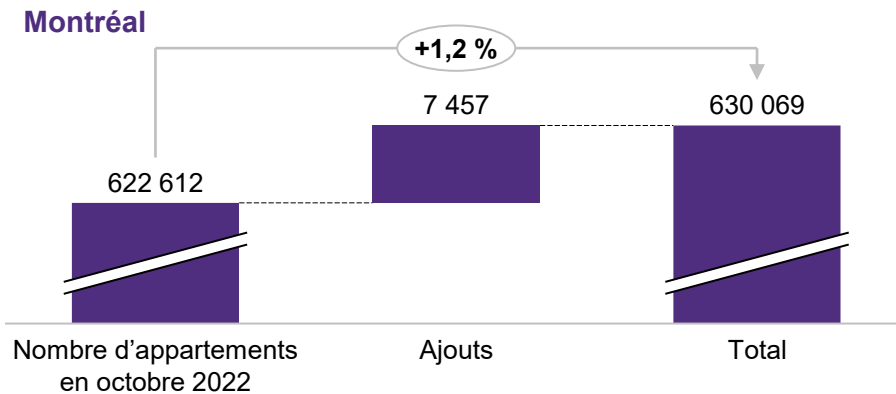
Sources : SCHL, Airbnb, analyse RCGT.

En combinant la RMR de Québec et celle de Montréal, le nombre de logements locatifs était de 726 261 en 2022

Estimation du nombre d'unités ayant rejoint le marché locatif à long terme

Variation du nombre de logements par l'ajout d'un nombre qui correspond à la diminution du nombre d'inscriptions sur la plateforme Airbnb entre 2022 et 2023

RMR de Montréal et RMR de Québec, octobre 2022 à octobre 2023, en nombre de logements



Sources : SCHL, Airbnb, analyse RCGT.

Si les logements qui n'apparaissent plus sur la plateforme Airbnb entre 2022 et 2023 avaient rejoint le marché locatif, le nombre de logements aurait crû de 1,2 %. Le nombre total de logements locatifs passerait à 734 676, soit une hausse totale de 1,2 %. Cette augmentation demeure limitée.

Le constat est le même pour la RMR de Montréal, où la hausse du parc locatif serait équivalente à 1,2 %. Du côté de Québec, cette hausse serait plus modeste et équivaldrait à 0,9 % d'augmentation.

Malgré la diminution des affichages, le taux d'inoccupation était à la baisse à Québec et Montréal entre 2022 et 2023

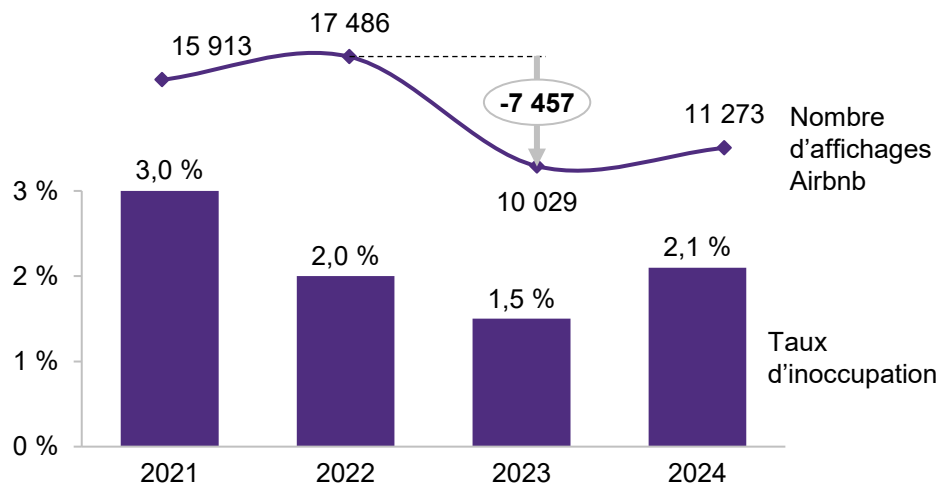
Évolution du taux d'inoccupation

Il pourrait être intuitif de croire qu'une diminution de près de 9 000 unités de la plateforme Airbnb aurait entraîné une hausse du taux d'inoccupation. Toutefois, les données vont à l'encontre de cette hypothèse. En effet, entre 2022 et 2023, alors que les affichages Airbnb ont diminué de 958 unités pour Québec et de 7 457 unités pour Montréal, ces deux régions ont également affiché une diminution de leur taux d'inoccupation en 2023, qui laisse présager que l'offre n'a pas été suffisante pour répondre à la demande entre ces deux années.

Notons cependant que le taux d'inoccupation est calculé en octobre. Étant donné que le marché peut nécessiter plusieurs mois pour s'ajuster, les effets pourraient se manifester pleinement qu'en 2024. Or, les données indiquent que le taux d'inoccupation à Montréal en 2024 est presque équivalent à celui de 2022, tandis qu'il y est plus faible à Québec.

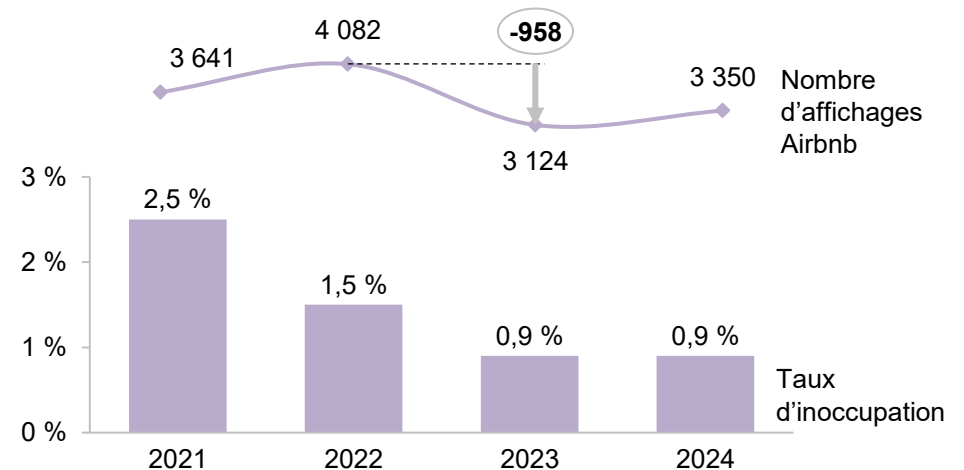
Taux d'inoccupation et affichages Airbnb

RMR de Montréal, 2021-2024, en %, en nombre



Taux d'inoccupation et affichages Airbnb

RMR de Québec, 2021-2024, en %, en nombre



Sources : SCHL, analyse RCGT.

Malgré la baisse des affichages sur Airbnb, les prix des logements locatifs n'ont pas diminué dans l'année suivante

Évolution de l'indice des prix pour le logement locatif

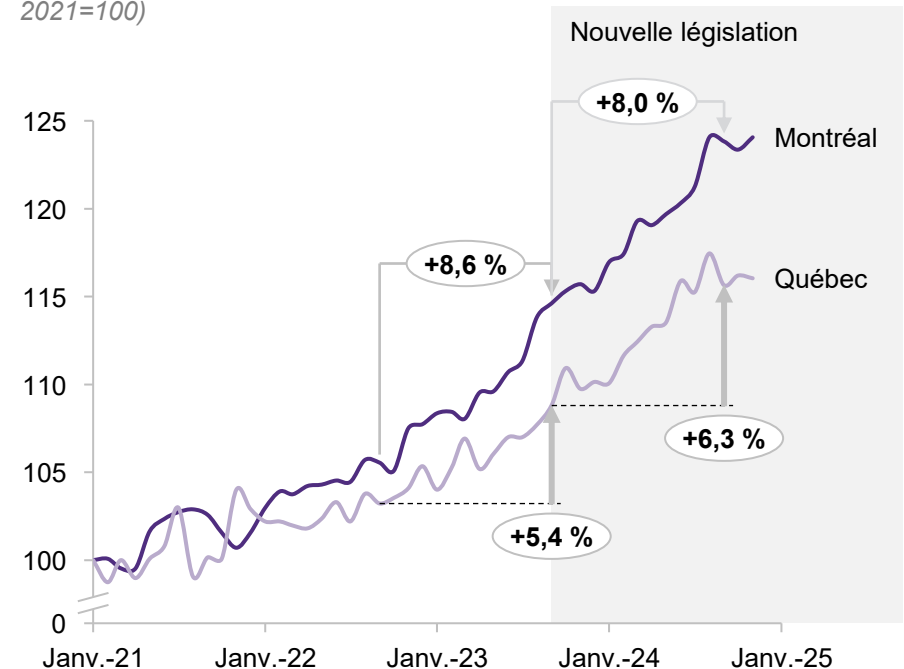
Entre septembre 2022 et septembre 2023, l'évolution de l'indice des prix pour le logement locatif a connu une augmentation de 8,6 % pour la RMR de Montréal et de 5,4 % pour la RMR de Québec. En comparaison, la hausse de l'indice des prix pour le logement locatif a connu une hausse presque similaire pour l'année suivant l'entrée en vigueur de la nouvelle législation pour la RMR de Québec. Cette hausse a été largement supérieure à l'augmentation de l'année précédente pour Québec (6,3 % par rapport à 5,4 %)

Une baisse des affichages sur la plateforme Airbnb aurait pu contribuer à augmenter l'offre, pour ainsi alléger la pression sur les prix des logements locatifs, mais ceux-ci ne semblent pas avoir été ralentis par cet ajout.

Note : Plusieurs facteurs exercent une influence sur les prix des logements locatifs (solde migratoire, taux directeur, mises en chantier locatives, taux d'inoccupation des appartements, etc.). Aucune analyse statistique ne permet de mesurer spécifiquement l'impact de la réduction des affichages sur les prix.

Évolution de l'indice des prix pour le logement locatif

RMR de Montréal et RMR de Québec, 2015-2024, en base 100 (janvier 2021=100)



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

La croissance du coût des loyers s'est accélérée après la pandémie

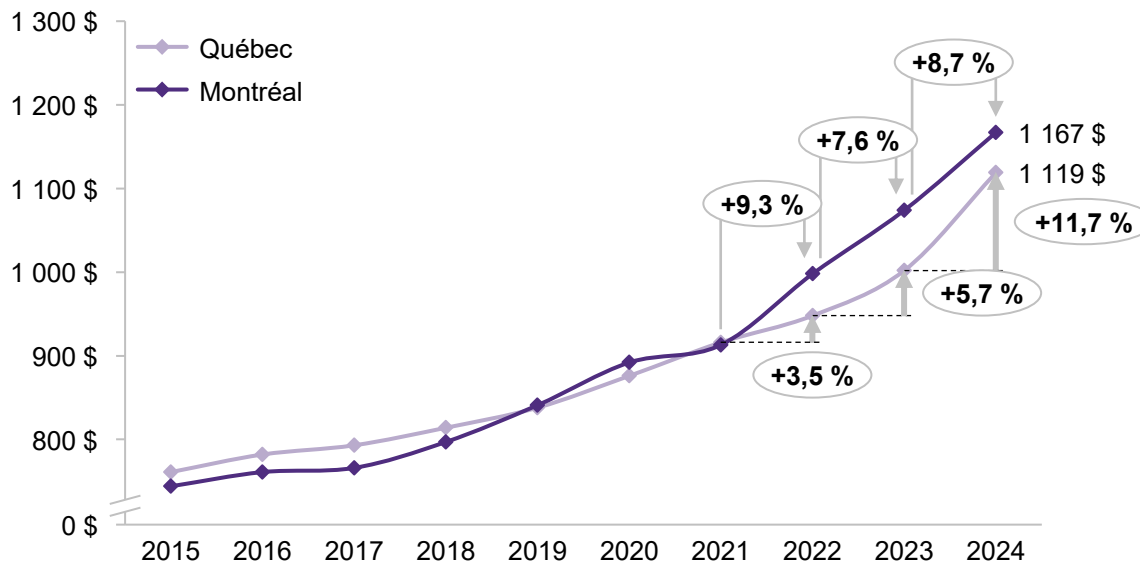
Le coût des loyers locatifs

Les loyers moyens ont augmenté à un taux annuel moyen de 3,7 % pour Montréal et de 2,9 % pour Québec entre 2015 et 2020. Cette période coïncide également avec une diminution des taux d'inoccupation dans ces deux RMR.

Toutefois, les loyers moyens ont augmenté à un rythme plus élevé dans les dernières années, principalement avec la pandémie, compte tenu notamment d'une forte demande de logements locatifs alimentée par la migration, le vieillissement de la population et le ralentissement de l'accèsion à la propriété. Ainsi, entre 2020 et 2024, les loyers moyens ont crû à un taux annuel moyen de 7,0 % pour Montréal et de 6,3 % pour Québec, une croissance environ deux fois plus forte que celle des années précédentes.

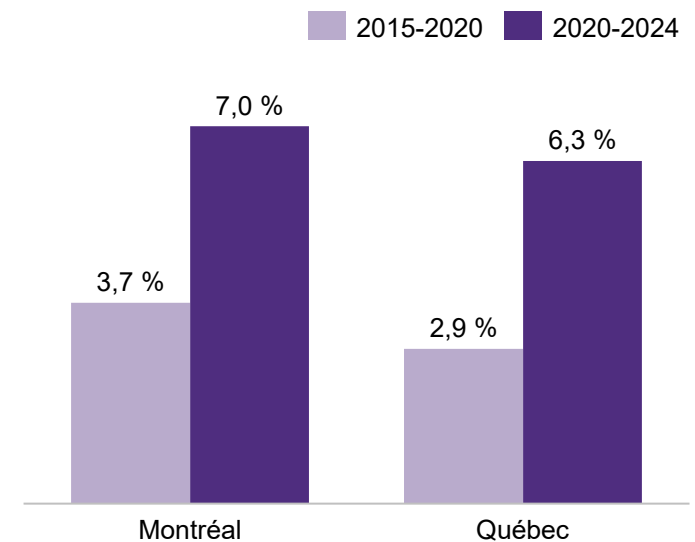
Loyers moyens des RMR du Québec à l'étude

Québec, 2015-2024 (octobre), en \$, en % de variation



Variation annuelle moyenne des loyers moyens

Québec, 2015-2024 (octobre), en % de variation



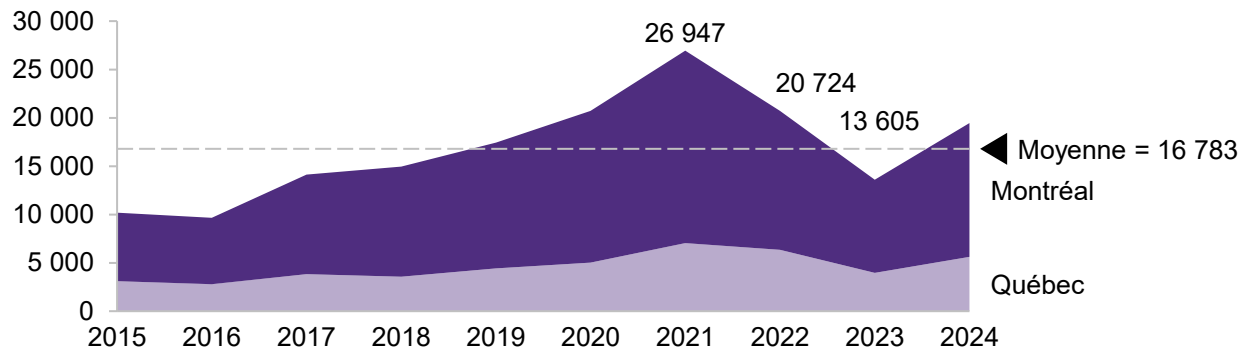
Sources : SCHL, analyse RCGT.

La hausse des prix pourrait s'expliquer notamment par une baisse des mises en chantier et des livraisons de logements

Mises en chantier locatives et livraisons des logements

Évolution des mises en chantier locatives

RMR de Montréal et RMR de Québec, 2015-2024, en nombre



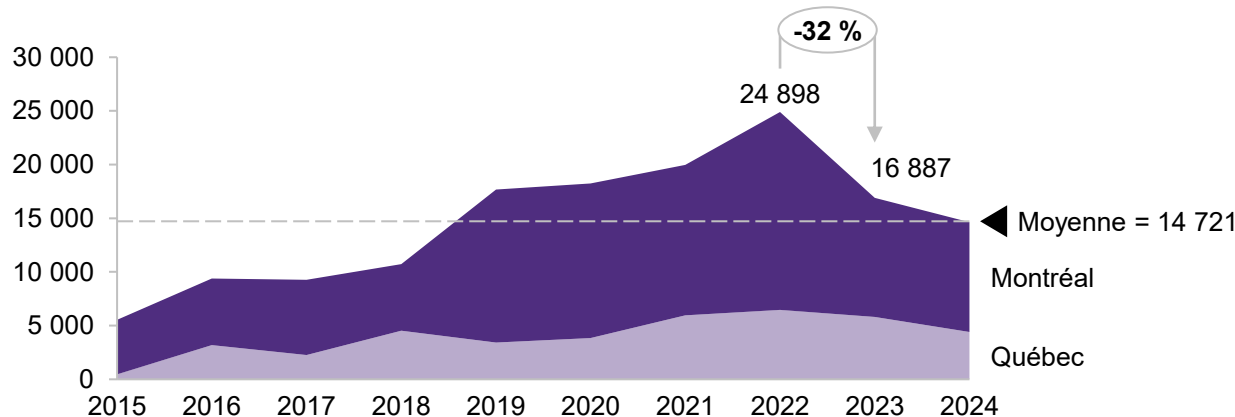
Pour les RMR de Montréal et de Québec, 2021 a été une année record pour les mises en chantier locatives. En considérant la durée de construction, il est possible d'estimer que ces unités ont été livrées majoritairement en 2022.

Entre 2022 et 2023, les livraisons de logements locatifs ont connu une forte baisse, diminuant de 32 % pour les RMR de Montréal et de Québec. Ce phénomène pourrait avoir contribué à apporter une pression à la hausse sur les prix des logements locatifs.

La baisse des mises en chantier entre 2021 et 2023 s'explique en partie par la hausse des taux d'intérêt, qui a eu un impact sur le montage financier de plusieurs entrepreneurs, freinant ainsi la réalisation de certains projets.

Évolution des livraisons des logements locatifs

RMR de Montréal et RMR de Québec, 2015-2024, en nombre



Sources : SCHL, analyse RCGT.

Plusieurs des logements sur Airbnb ne peuvent pas revenir sur le marché locatif traditionnel

Cas où les logements en location à court terme ne réduisent pas l'offre de logements à long terme

Parmi les milliers d'annonces diffusées sur des plateformes comme Airbnb, une proportion importante ne peut être convertie en logements locatifs à long terme pour diverses raisons. Certaines unités sont en effet mal adaptées à une occupation prolongée, tandis que d'autres correspondent à des résidences principales temporairement mises en location. Le retrait de ces logements des plateformes n'a donc pas d'effet réel sur l'offre locative disponible à long terme.

Logements de location à court terme

- Propriétés de vacances secondaires que le propriétaire loue alors qu'il loge dans sa résidence principale;
- Chalets trois saisons;
- Bateaux;
- Chambres d'hôtel;
- Cabanes et minimaisons;
- Autres logements qui ne sont pas adaptés pour un logement à long terme.

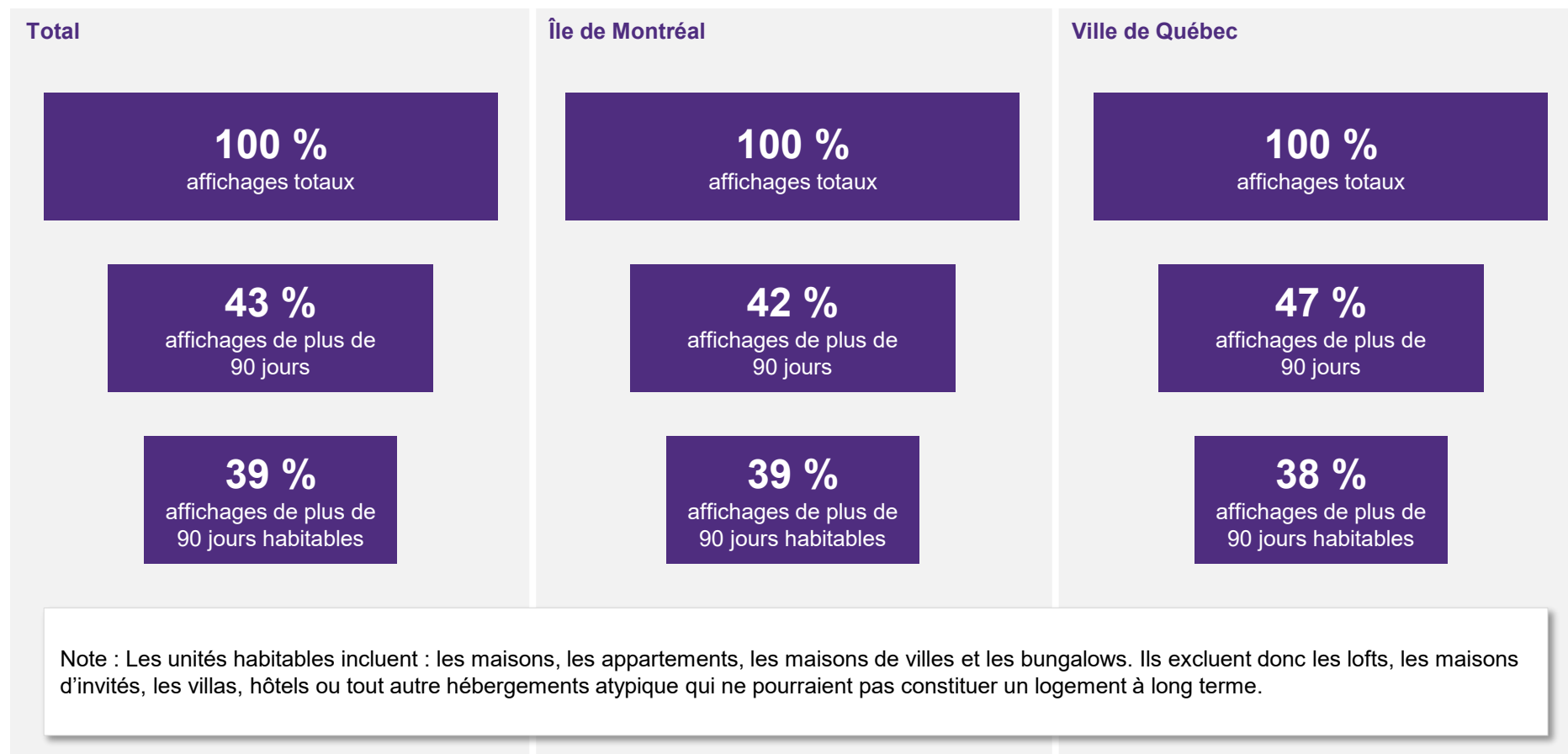
Logements de location à court terme qui servent surtout de logements à long terme

- Chambres dans une résidence;
- Logements pour étudiants loués à long terme pendant l'année scolaire ainsi qu'à court terme pendant l'été;
- Logements appartenant à des retraités qui se rendent en dehors de la province, notamment pendant les mois d'hiver.

Sources : Les locations à court terme sur le marché du logement au Canada, Analyse en bref, Statistique Canada, 2024.

Pour Québec et Montréal, 39 % des unités louées sur la plateforme Airbnb seraient habitables à l'année, en 2024

Logements à long terme potentiels



Sources : Airbnb. Analyse RCGT.

La proportion des logements en location à court terme ayant un potentiel de location à long terme est faible

Impact de la nouvelle réglementation sur le prix du logement

Selon certains acteurs, l'industrie de l'hébergement touristique de courte durée contribuerait à exacerber la crise du logement, principalement car elle entraîne une baisse de l'offre de logements de longue durée.

Cette diminution de l'offre de logements de longue durée, dans un contexte où les taux d'inoccupation sont très faibles, est stipulée notamment :

- Avoir un effet sur l'accessibilité des logements;
- Mener à une hausse des loyers et du prix des maisons.

Une étude de Statistique Canada vient relativiser ce constat et démontre qu'en 2023 uniquement, 30 % des locations à court terme dans la province de Québec étaient des logements à long terme potentiels, c'est-à-dire des logements qui auraient pu servir de logements à long terme. Elles totalisaient 19 614 unités.

Selon les résultats de cette même étude, le ratio des logements à long terme potentiels par rapport au total d'unités était de 0,51 pour l'ensemble du Québec, ce qui est trop faible pour avoir un impact considérable sur le prix du logement. À titre complémentaire, ce ratio était de 0,55 pour la RMR de Québec et de 0,39 pour celle de Montréal.

Sources : En Bref : L'hébergement touristique de courte durée, Première lecture, Bibliothèque de l'Assemblée nationale du Québec, 2023. Hébergement touristique : Québec rendra les plateformes redevables, Radio-Canada, 2023. Les locations à court terme sur le marché du logement au Canada, Analyse en bref, Statistique Canada, 2024. Près de 300 000 logements accaparés par Airbnb au Québec, La Presse, 2024.

Impact de la nouvelle réglementation

Affichages Airbnb

Marché locatif















Marché de la propriété

Industrie touristique

Les années 2022 et 2023 semblent avoir connu un ralentissement du marché de la propriété

Introduction

Entre 2022 et 2023, plusieurs facteurs ont pu influencer le prix des propriétés, à hausse ou à la baisse. Parmi les éléments à considérer se retrouvent notamment les éléments suivants :

Déterminants du prix des propriétés	Tendance entre 2022 et 2023	Impact théorique sur le prix des propriétés
Taux directeur	 Baisse	 Baisse
Mises en chantier et livraisons des logements	 Baisse	 Hausse
Taux d'inoccupation des logements locatifs	 Baisse	 Hausse
Coûts de construction	 Hausse	 Hausse
Inflation	 Hausse	 Baisse
Solde migratoire	 Hausse	 Hausse
Revenu des ménages	 Hausse	 Hausse

Ces facteurs ont pu agir de manière simultanée, parfois en opposition, rendant l'évaluation de l'impact net sur le prix des propriétés plus complexe. Ainsi, il est difficile de tirer une conclusion tranchée quant à l'effet global de cette période sur la valeur des propriétés.

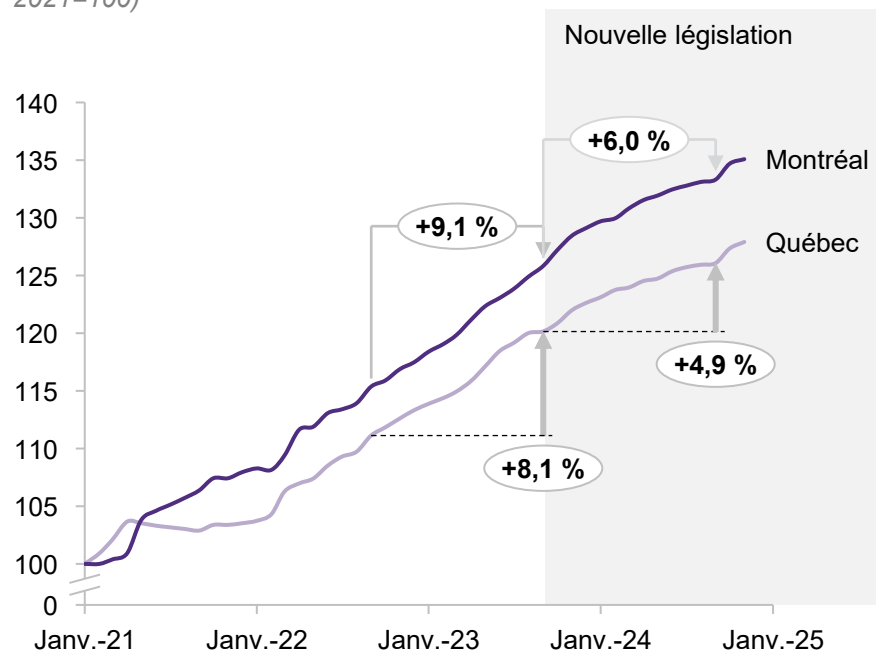
Il est toutefois possible de prédire un ralentissement de l'activité sur le marché de la propriété, puisque, pour plusieurs acheteurs potentiels, la hausse des taux hypothécaires découlant de celle du taux directeur pourrait venir modifier leurs plans, en affectant notamment leur capacité d'emprunt. En effet, dans un tel environnement, les décisions ont été marquées par la prudence, et plusieurs projets ont été réévalués ou reportés.

L'indice des prix des propriétés dans les RMR à l'étude a augmenté entre septembre 2022 et 2023

Indice des prix pour le logement en propriété

Évolution de l'indice des prix pour le logement en propriété

RMR de Montréal et RMR de Québec, 2015-2024, en base 100 (janvier 2021=100)



Entre les mois de septembre 2022 et 2023, l'évolution de l'indice des prix pour le logement en propriété a connu une augmentation de 9,1 % pour la RMR de Montréal et de 8,1 % pour la RMR de Québec. La hausse de l'indice des prix pour le logement en propriété a été plus modérée pour l'année suivant l'entrée en vigueur de la législation sur l'hébergement de court terme.

Cet indice mesure plus spécifiquement le coût de détenir une propriété, qui est une des composantes de l'inflation. Une hausse des coûts de détention d'une propriété apporte généralement une baisse de l'activité dans le marché de la propriété.

Note : L'indice des prix du logement en propriété de l'IPC canadien comprend six composantes essentielles : coût de l'intérêt hypothécaire, coût de remplacement par le propriétaire, impôt foncier et autres frais spéciaux, assurance habitation et assurance hypothécaire du propriétaire, entretien et réparations par le propriétaire, autres dépenses pour le logement en propriété.

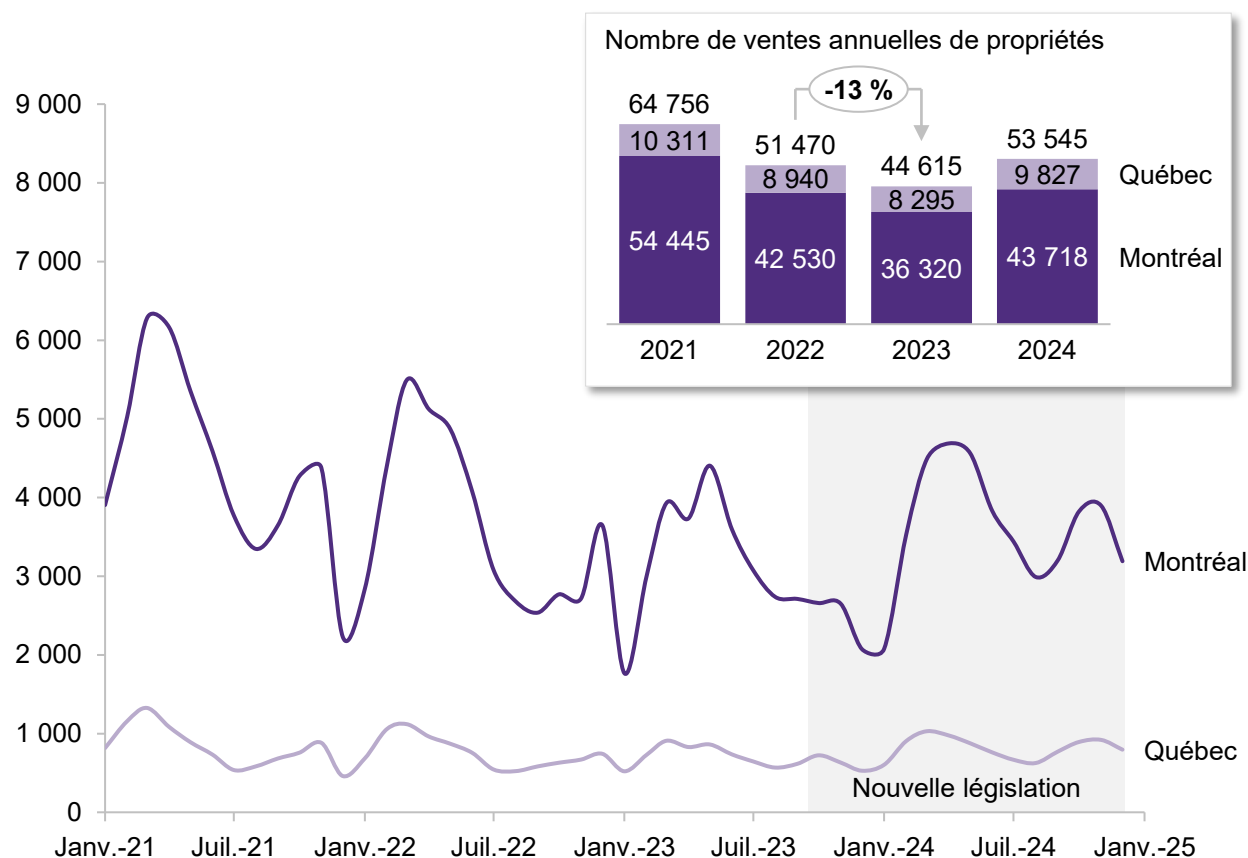
Sources : Statistique Canada (Tableau 18-10-0004-01), analyse RCGT.

Le nombre de ventes de propriétés a connu une baisse entre 2022 et 2023, résultant d'une baisse de l'activité immobilière

Ventes de propriétés

Évolution des ventes mensuelles de propriétés

RMR de Montréal et RMR de Québec, 2021-2024, en nombre/mois



L'entrée en vigueur de la nouvelle législation encadrant l'hébergement à court terme au Québec a eu lieu en septembre 2023. Toutefois, une analyse graphique de l'évolution des ventes mensuelles de propriétés ne semble pas indiquer d'augmentation des ventes de propriétés à la suite de l'entrée en vigueur de cette loi.

En effet, pour la RMR de Montréal et la RMR de Québec, le niveau des ventes a connu une diminution totale de 13 % entre 2022 et 2023 (15 % pour Montréal et 7 % pour Québec).

Note : Les données proviennent de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ). Elles sont établies d'après la base de données provinciale Centris des courtiers immobiliers et excluent donc les ventes sans courtier, dont celles réalisées sur la plateforme DuProprio.

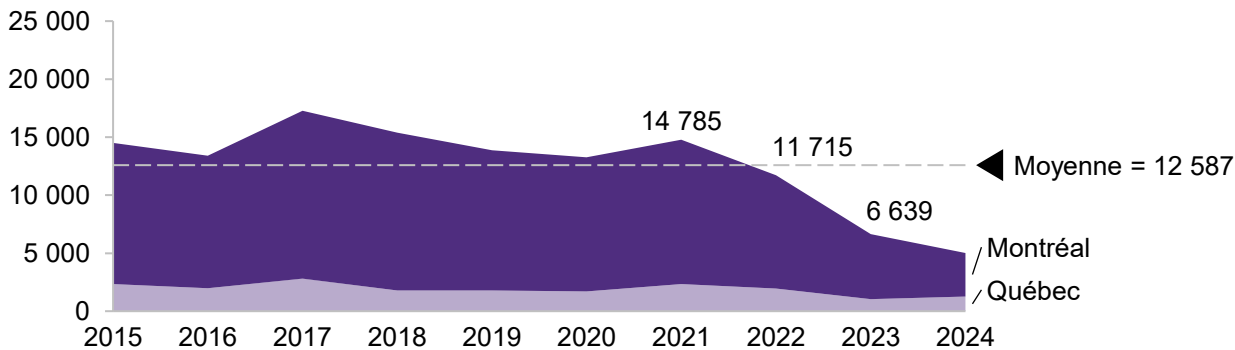
Sources : APCIQ, analyse RCGT.

Depuis 2021, les mises en chantier non locatives ont aussi connu une baisse pour Québec et Montréal combinées

Mises en chantier non locatives

Évolution des mises en chantier non locatives

RMR de Montréal et RMR de Québec, 2015-2024, en nombre



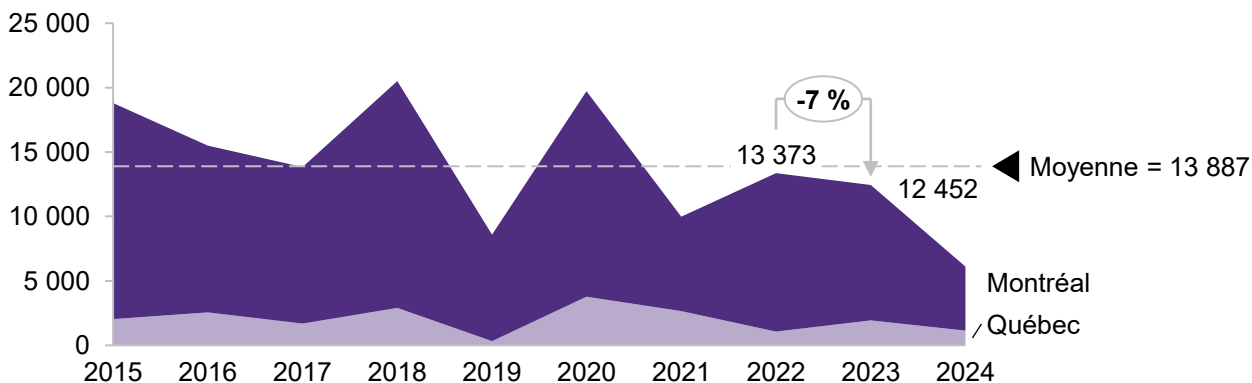
Tout comme pour les logements locatifs, les mises en chantier des propriétés ont également connu une forte baisse, diminuant fortement depuis 2021. S'établissant à près de 15 000 pour les deux RMR à l'étude en 2021, les mises en chantier étaient plutôt de 6 639 en 2023.

Ce phénomène s'explique entre autres par la croissance rapide des taux d'intérêt, qui a freiné le développement immobilier, et par une demande à la baisse, notamment en raison de la forte inflation.

En raison des délais de construction, cette baisse des mises en chantier a engendré une diminution des livraisons d'unités non locatives entre 2022 et 2024. La baisse des livraisons a été de 7 % entre 2022 et 2023.

Évolution des livraisons des unités non locatives

RMR de Montréal et RMR de Québec, 2015-2024, en nombre



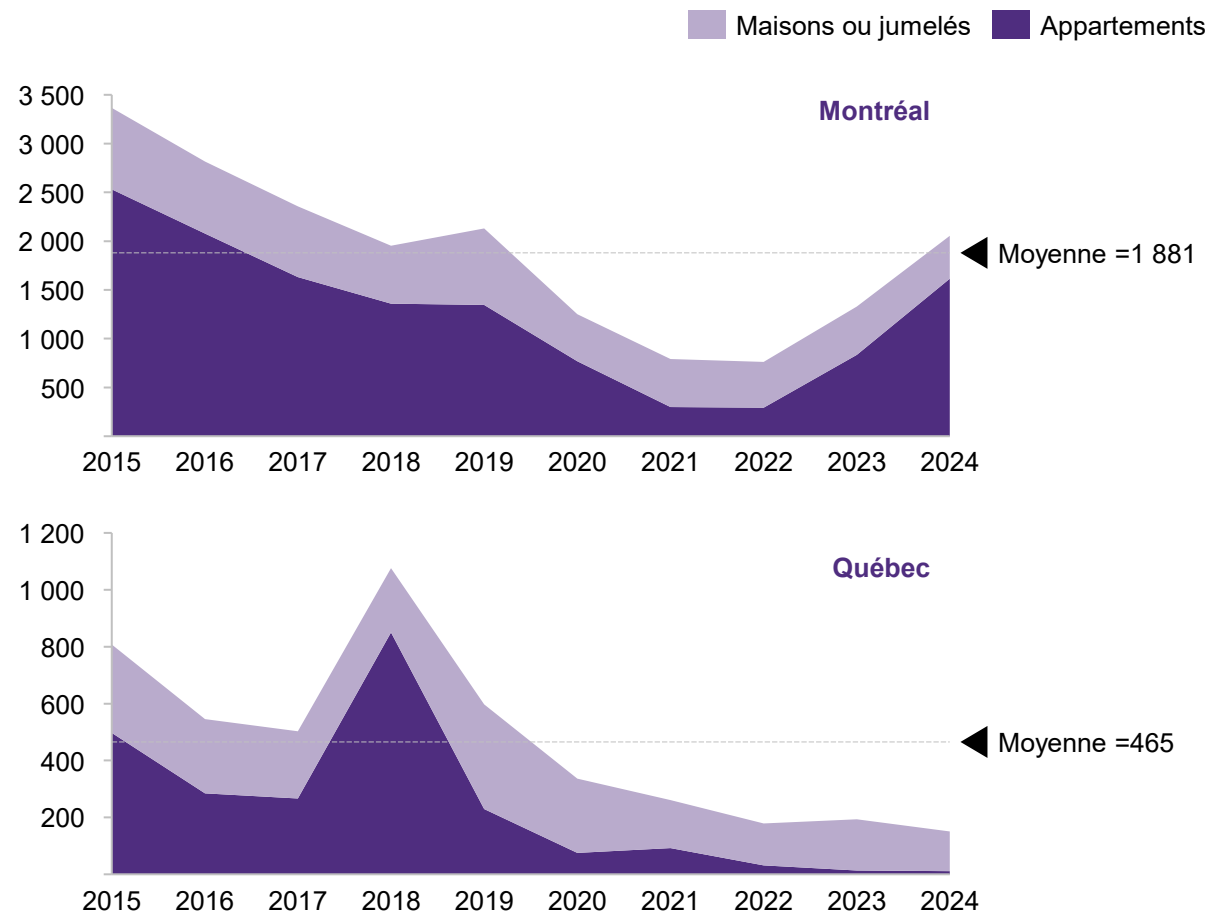
Sources : SCHL, analyse RCGT.

La baisse des mises en chantier s'est traduite par une diminution du stock de logements

Stock de logements achevés et non écoulés

Évolution du stock de logements achevés et non écoulés selon le type

RMR de Montréal et RMR de Québec, 2015-2024, en \$



Le stock de logements achevés, mais non écoulés, a également connu une baisse importante en raison de la pandémie, tant dans la RMR de Montréal que dans celle de Québec.

À Montréal, la baisse du stock de logements a été temporaire, avant de rebondir en 2023. Toutefois, à Québec, le stock est demeuré sous la moyenne des 10 dernières années pour l'ensemble de la période postpandémique.

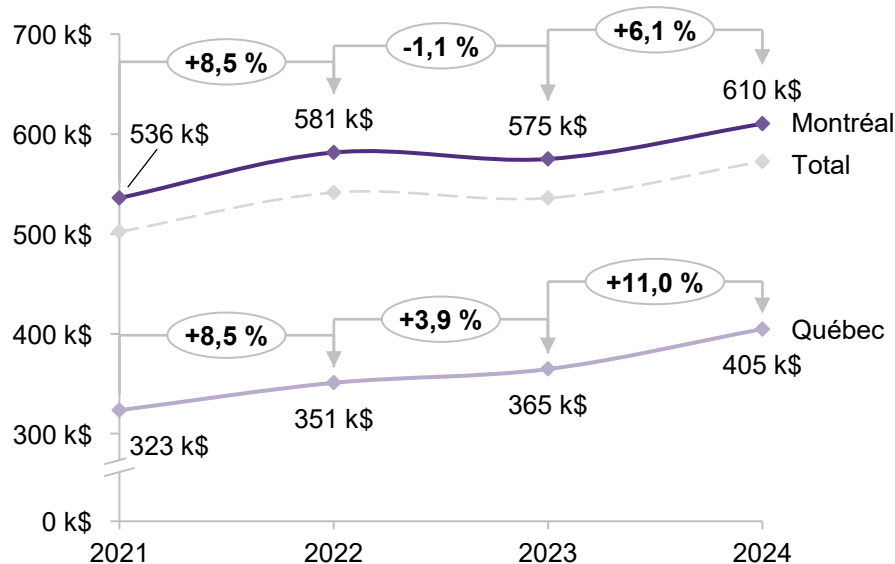
Sources : SCHL, analyse RCGT.

Toutefois, le prix moyen des propriétés vendues par un courtier a ralenti entre 2022 et 2023

Évolution des prix de vente annuels moyens des propriétés vendues

Évolution des prix de vente annuels moyens des propriétés vendues

RMR de Montréal et RMR de Québec, 2021-2024, en \$



Note : Les données excluent les ventes sans courtier, dont celles réalisées sur la plateforme DuProprio ou entre particuliers.

À Montréal, le prix moyen des propriétés vendues par un courtier a connu une baisse de 1,1 % entre 2022 et 2023. Du côté de Québec, la hausse du prix moyen des propriétés vendues par un courtier a été de 3,9 % pour la période 2022 à 2023, soit légèrement en deçà de la performance des autres années.

Ce phénomène peut refléter un ralentissement du marché immobilier après plusieurs années de forte progression. Cette stagnation pourrait s'expliquer par la hausse des taux d'intérêt, par une diminution de la demande ou par une stabilisation de l'offre dans les RMR à l'étude.

Finalement, le prix moyen peut être sensible aux valeurs extrêmes, comme des propriétés de luxe, qui tirent la moyenne vers le haut. Il est donc intéressant de mesurer le prix médian, présenté à la page suivante, puisqu'il constitue un indicateur plus stable et plus représentatif pour suivre les tendances du marché.

Sources : APCIQ, analyse RCGT.

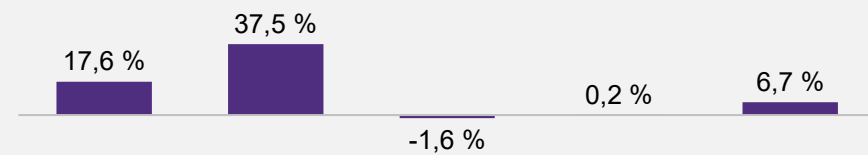
La croissance du prix médian des propriétés vendues par un courtier a été presque nulle entre 2022 et 2023

Évolution des prix de vente annuels médians des propriétés vendues

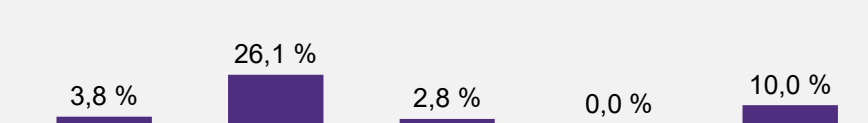
Variation des prix de vente médians des propriétés vendues

RMR de Montréal et RMR de Québec, 2021-2024, en \$

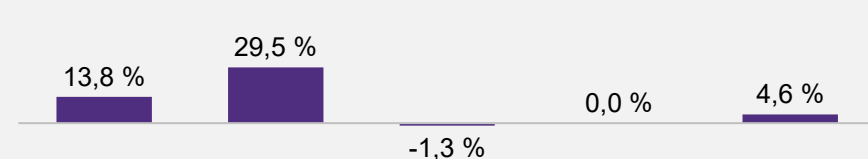
Unifamiliales – Montréal



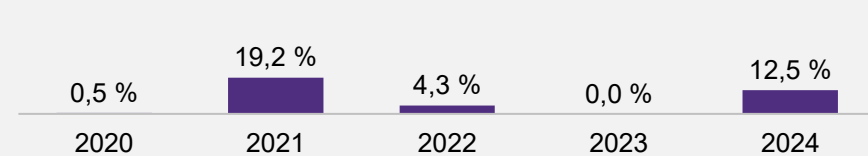
Unifamiliales – Québec



Copropriétés – Montréal



Copropriétés – Québec



Seules les maisons unifamiliales à Montréal ont connu une hausse de leur prix médian entre 2022 et 2023. À Québec, pour l'ensemble des propriétés unifamiliales, incluant les copropriétés, le prix médian est demeuré le même pour cette période. Le prix médian des copropriétés est également demeuré stable pour la métropole.

Note : Les données excluent les ventes sans courtier, dont celles réalisées sur la plateforme DuProprio ou entre particuliers.

Sources : APCIQ, analyse RCGT.

Plusieurs facteurs entrent en compte dans l'analyse de l'offre et la demande sur le marché de la propriété

Conclusion

2022 et 2023 ont été des années atypiques à plusieurs égards. Après la forte reprise post-pandémie, l'économie canadienne a été confrontée à une forte inflation qui a poussé la Banque du Canada à resserrer sa politique monétaire, entraînant une hausse rapide des taux d'intérêt. Estimer avec précision l'impact d'une baisse des affichages sur des plateformes de type AirBnb sur le marché de la propriété s'avère complexe.

Un ensemble d'éléments doivent être pris en compte dans l'analyse. Entre 2022 et 2023, plusieurs facteurs (solde migratoire, taux directeur, mises en chantier, stock de logements achevés et non écoulés, etc.) ont pu influencer le prix des propriétés, à hausse ou à la baisse. Ainsi, il est difficile de tirer une conclusion tranchée quant à l'effet global de cette période sur la valeur des propriétés.

Il est toutefois possible de prédire un ralentissement de l'activité sur le marché de la propriété, notamment en raison des coûts de détenir et de construire une propriété qui ont fortement augmenté à la suite de la hausse du taux directeur.

Ceci s'est traduit par une baisse des mises en chantier non locatives et d'une diminution des ventes de propriétés. La croissance des prix moyens et médians a également connu une stagnation dans la majorité des marchés à l'étude.

Impact de la nouvelle réglementation

Affichages Airbnb

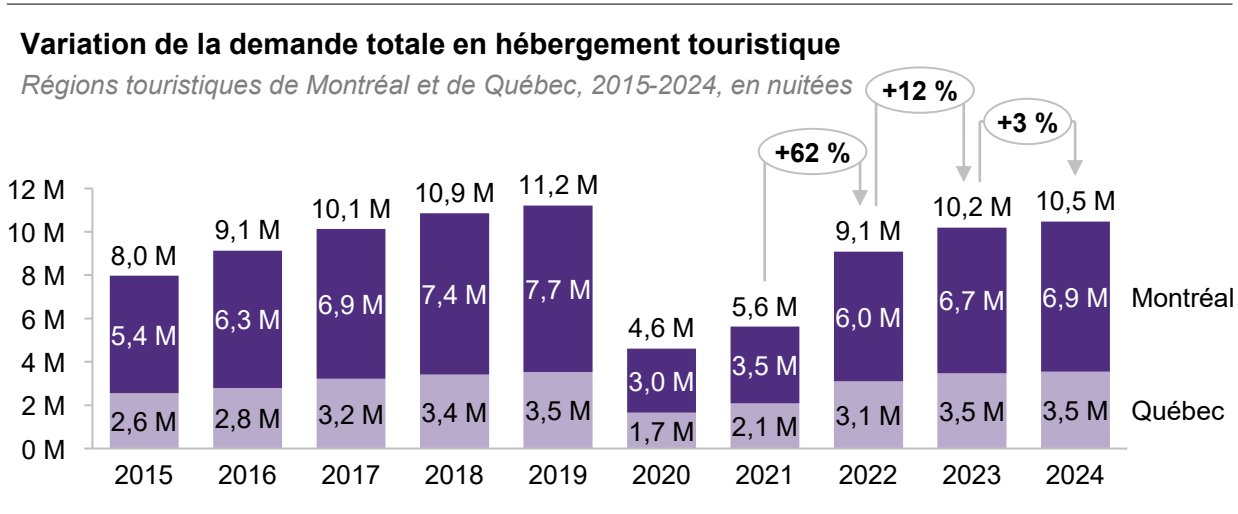
Marché locatif

Marché de la propriété

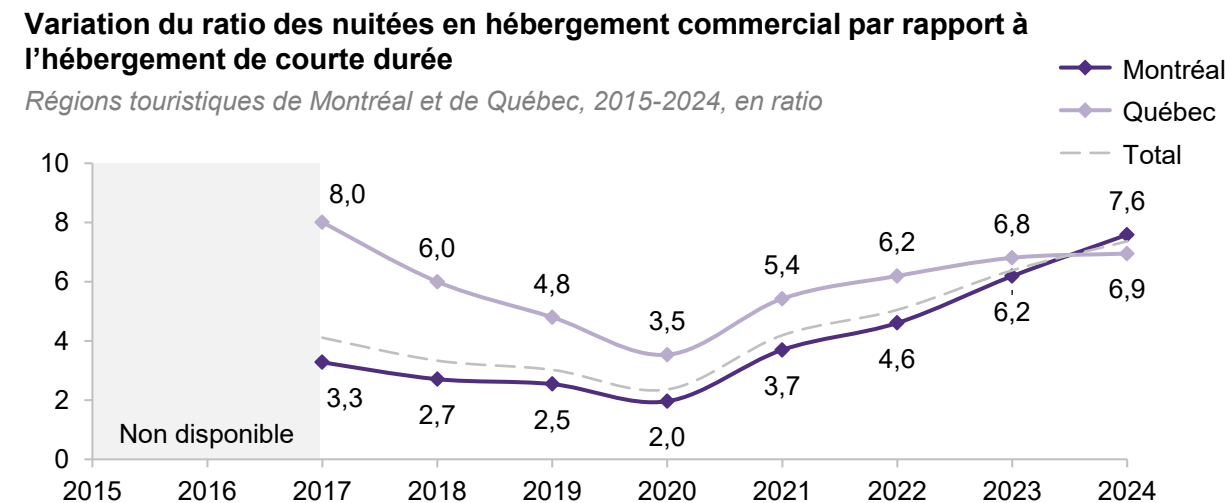
Industrie touristique

La demande d'hébergement touristique ne cesse de croître

Variation de la demande totale en hébergement



La demande en hébergement touristique dans les régions de Québec et de Montréal a fortement augmenté entre 2021 et 2022 (62 %), principalement en raison du rattrapage postpandémique. La croissance a également été soutenue entre 2022 et 2023 (12 %), avant de ralentir pour atteindre les niveaux prépandémiques (3 %).



Cette croissance a notamment apporté une pression à la hausse sur le ratio des nuitées en hébergement commercial par rapport à l'hébergement de courte durée, qui a presque doublé pour Montréal. La hausse pour Québec a été plus modeste : ce ratio est passé de 5,4 % en 2021 à 6,9 % en 2024.

Note : Les données sur l'hébergement touristique de courte durée préalables à 2017 sont incomplètes.

Sources : ministère du Tourisme du Québec, analyse RCGT.

Les hébergements commerciaux ont dû absorber la baisse de l'achalandage dans les hébergements de courte durée

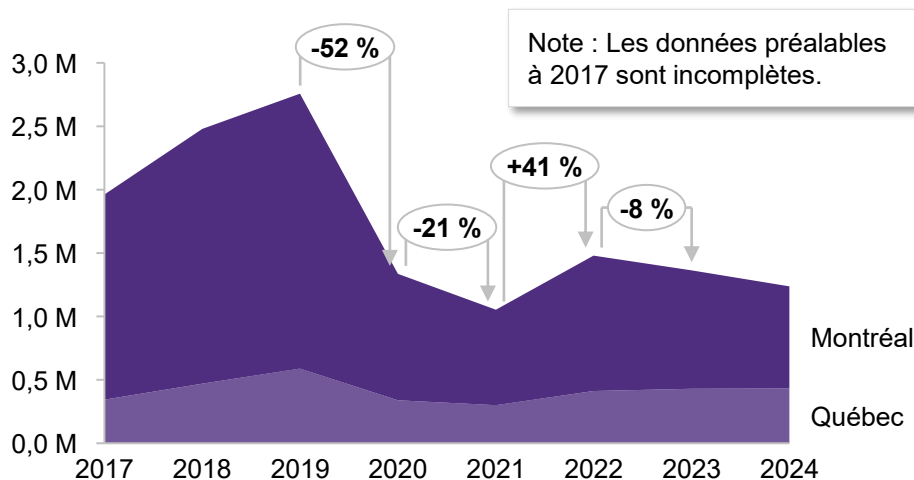
Évolution de la demande d'hébergement de courte durée

Entre 2022 et 2023, la demande en hébergement de courte durée a diminué de 8 % pour Québec et Montréal combinées, ce qui représente un total de 116 066 nuitées. Plus spécifiquement, la demande en hébergement de courte durée à Montréal a connu une baisse de 12 % entre 2022 et 2023, alors qu'elle a augmenté de 4 % à Québec.

En 2022, la demande totale d'hébergement s'élevait à 6,0 millions, comparativement à 6,7 millions pour l'année 2023. Entre 2022 et 2023, le secteur de l'hébergement commercial a absorbé la baisse de nuitées en hébergement de courte durée avec une hausse de près de 900 000 nuitées.

Variation de la demande en hébergement de courte durée

Régions touristiques de Montréal et de Québec, 2017-2024, en nuitées

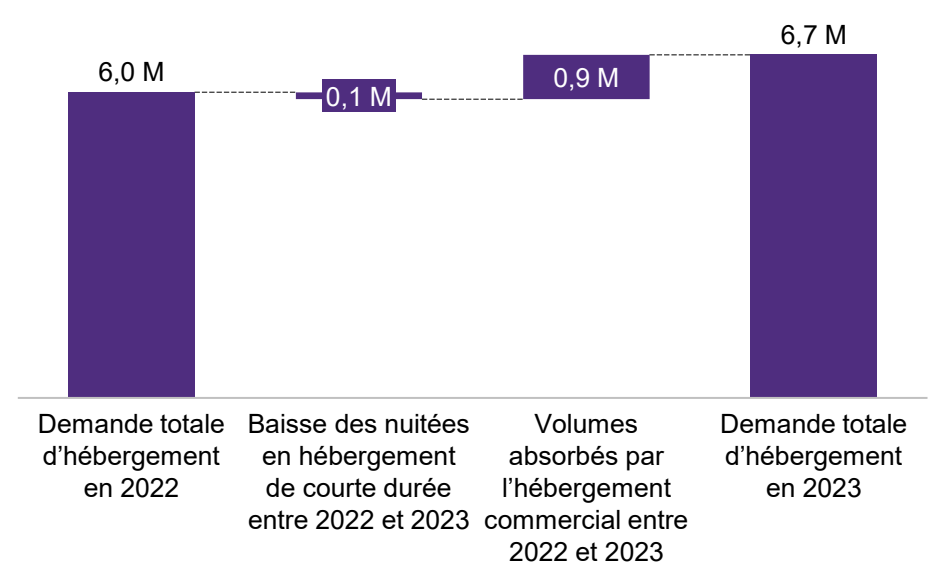


Note : Les données sur l'hébergement de courte durée ont été compilées par AirDNA, y compris uniquement la part exclusive publiée sur les plateformes Airbnb et Vrbo à la suite d'un traitement spécial du ministère du Tourisme.

Sources : ministère du Tourisme du Québec, analyse RCGT.

Variation de la demande en hébergement de courte durée

Régions touristiques de Montréal et de Québec, 2022-2023, en nuitées

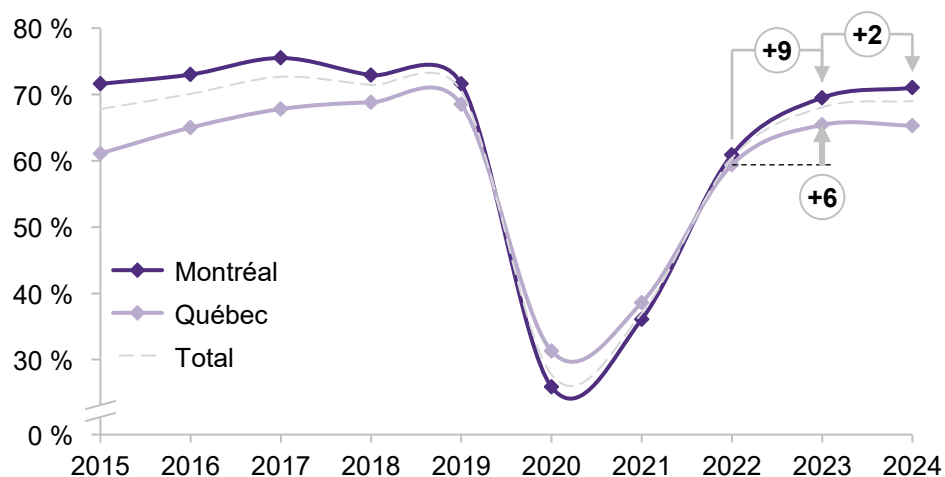


L'occupation des établissements d'hébergement a connu une augmentation entre 2022 et 2023

Évolution du taux d'occupation dans les établissements d'hébergement

Évolution du taux d'occupation dans les établissements d'hébergement

Régions touristiques de Montréal et de Québec, 2015-2024, en %



Entre 2022 et 2023, le taux d'occupation des établissements d'hébergement est passé de 61 % à 70 % pour Montréal, soit une hausse de 9 points de pourcentage. La hausse est également marquée pour Québec, où le taux d'occupation est passé de 59 % à 65 %, et ce, malgré une hausse de l'offre de nuitées par les établissements d'hébergement touristique.

Note : L'offre d'unités d'hébergement en nuitées a connu une hausse annuelle moyenne de 2,9 % pour Montréal et de 3,8 % pour Québec.

Région touristique	Variation										Moyenne
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Montréal	71,6 %	73,0 %	75,5 %	72,9 %	71,6 %	25,9 %	36,1 %	60,9 %	69,5 %	71,0 %	62,8 %
Québec	61,1 %	65,0 %	67,8 %	68,8 %	68,5 %	31,3 %	38,6 %	59,4 %	65,4 %	65,3 %	59,1 %
Total	67,8 %	70,1 %	72,7 %	71,4 %	70,5 %	27,7 %	37,0 %	60,4 %	68,1 %	69,0 %	61,5 %

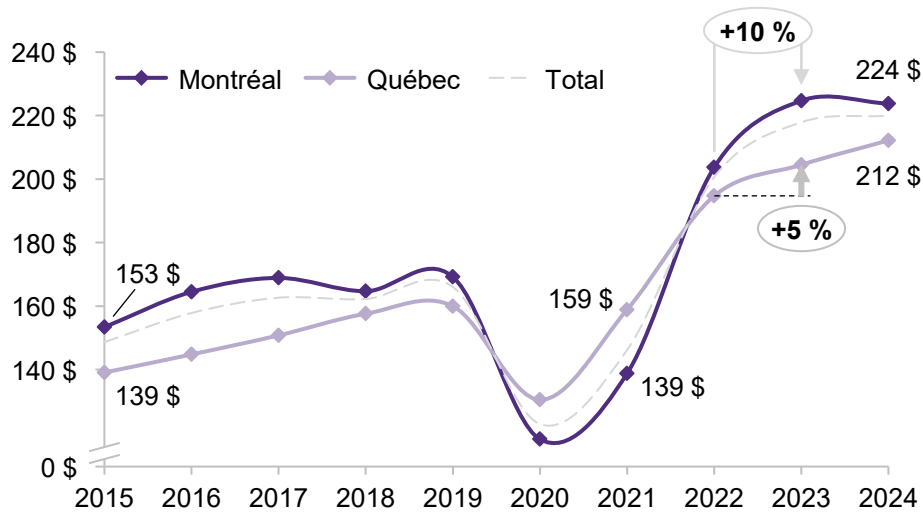
Sources : ministère du Tourisme du Québec, analyse RCGT.

Le prix moyen par nuitée dans les établissements d'hébergement est à la hausse

Évolution du prix moyen par nuitée dans les établissements d'hébergement

Évolution du prix moyen par nuitée dans les établissements d'hébergement

Régions touristiques de Montréal et de Québec, 2015-2024, en \$/nuitée



Le prix moyen par nuitée dans les établissements d'hébergement a connu une hausse respective de 10 % pour Montréal et de 5 % pour Québec, entre 2022 et 2023. Cette période concorde d'ailleurs avec une hausse de l'occupation dans les hébergements commerciaux.

À titre comparatif, la hausse entre 2023 et 2024 a été beaucoup plus modérée pour Québec et était presque nulle pour Montréal. Par ailleurs, en retirant les années pandémiques (2020 à 2022), la hausse entre 2022 et 2023 était la plus élevée depuis 2016, atteignant le double de la variation annuelle moyenne sur la période 2015-2024.

Région touristique	Variation									Variation annuelle moyenne
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Montréal	7 %	3 %	-2 %	3 %	-30 %	18 %	47 %	10 %	0 %	4 %
Québec	4 %	4 %	5 %	2 %	-18 %	22 %	23 %	5 %	4 %	5 %
Total	6 %	3 %	0 %	2 %	-26 %	19 %	37 %	9 %	1 %	4 %

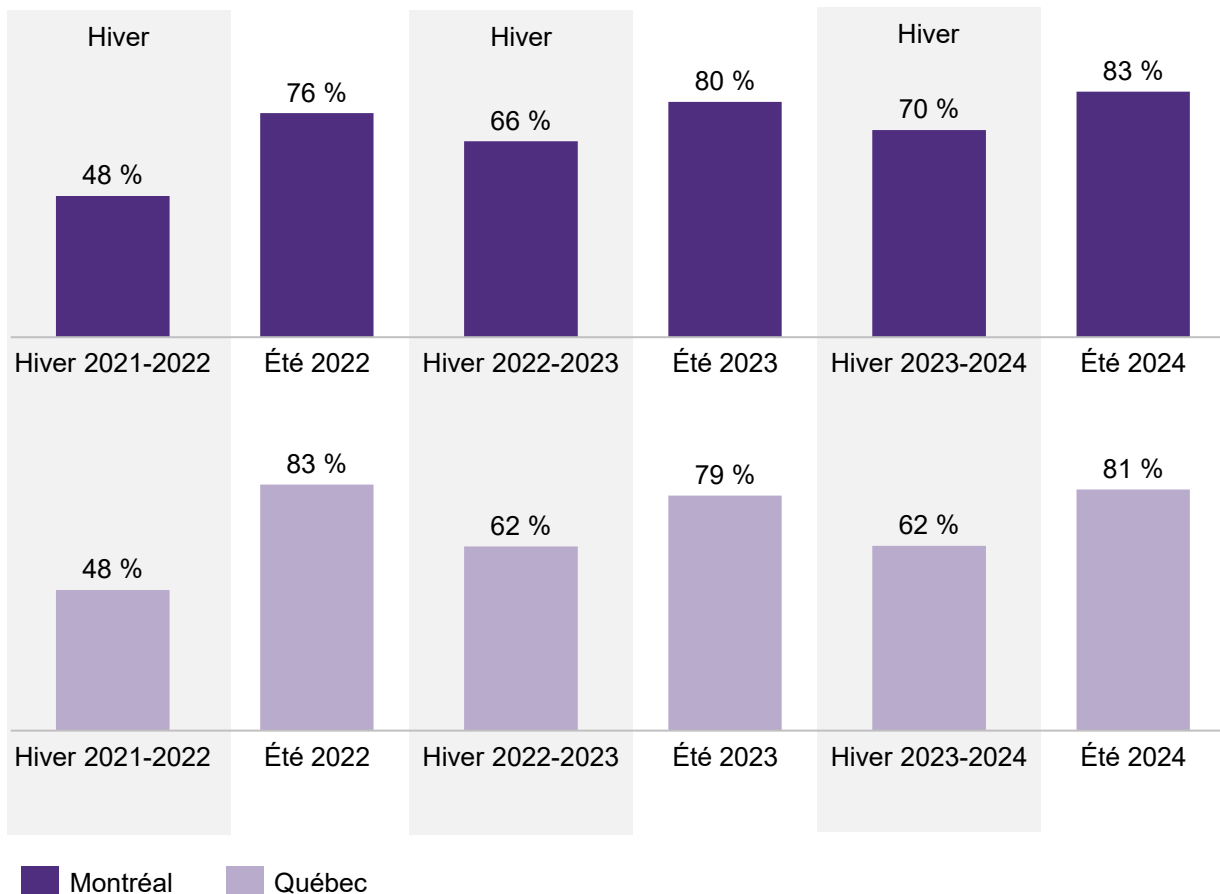
Sources : ministère du Tourisme du Québec, analyse RCGT.

Le taux d'occupation hivernal est à peine plus faible que l'été pour Montréal et Québec

Variabilité de la demande saisonnière

Évolution du taux d'occupation pour les établissements d'hébergement

Régions touristiques de Montréal et de Québec, 2021-2024, en %



À Montréal, louer sa résidence principale à court terme sera autorisé seulement entre le 10 juin et le 10 septembre, à partir de 2025.

Une analyse graphique des données d'occupation des établissements d'hébergement permet toutefois de constater que le taux d'occupation pour les établissements d'hébergement était légèrement inférieur entre septembre 2023 et juin 2024 (70 %), par rapport à l'été 2024 (83 %), ce qui laisse présager une forte demande pour les mois où il est interdit de louer sa résidence principale à court terme.

Note : Comme il est impossible d'obtenir les données hebdomadaires, les données estivales regroupent les mois de juillet et août.

Sources : ministère du Tourisme du Québec, analyse RCGT.

La nouvelle législation pourrait avoir un impact négatif potentiel sur l'économie des régions rurales

Impacts régionaux

L'hébergement à court terme par des plateformes comme Airbnb peut avoir un impact positif dans les régions où l'offre hôtelière est limitée ou inexistante, notamment puisqu'il accroît l'afflux touristique dans des endroits généralement peu fréquentés.

Diversification de l'offre d'hébergement

Dans les régions où il n'y a pas d'hôtels ou d'hébergement commercial, Airbnb offre une alternative intéressante en permettant aux voyageurs de trouver des logements confortables et abordables. Ceci inclut souvent des logements atypiques (minimaisons, chalets, etc.) qui ne seraient pas disponibles pour la location à long terme. Cette diversification de l'offre d'hébergement contribue à amener des voyageurs dans certaines régions moins touristiques, où ceux-ci sont moins nombreux.

Contribution économique

Airbnb permet de générer des retombées économiques importantes dans les régions rurales et peu urbanisées. Les voyageurs qui choisissent de séjourner dans des hébergements de courte durée, tels que ceux proposés par Airbnb, dépensent de l'argent dans les commerces locaux, les restaurants et les attractions touristiques. Cela stimule l'économie locale et crée des opportunités d'emploi pour les résidents.

Développement touristique

Airbnb joue un rôle crucial dans le développement touristique des régions éloignées. En offrant des options d'hébergement là où il n'y en a pas, Airbnb attire plus de visiteurs et encourage la dispersion des flux de voyageurs en dehors des grands centres urbains. Cela permet de mettre en valeur les attraits naturels et culturels des régions moins connues, contribuant ainsi à leur développement touristique.

Impact sur la communauté

En plus des avantages économiques, Airbnb favorise également les interactions culturelles et sociales. Les voyageurs ont l'occasion de vivre comme des locaux, de découvrir la culture et les traditions de la région, et de créer des liens avec les résidents. Cela enrichit l'expérience de voyage et renforce le sentiment de communauté.

Le retrait des hébergements de courte durée en région rurale pourrait ainsi réduire les impacts positifs décrits dans la présente page.

Constats et conclusion



Les analyses ont permis de mesurer la variation de plusieurs indicateurs clés du marché immobilier

Sommaire de la variation des indicateurs clés

Indicateurs	RMR à l'étude	2022	2023	Variation 2022-2023	
				Valeur	%
Affichages sur Airbnb	Montréal	17 486	10 029	-7 457	-43 %
	Québec	4 082	3 124	-958	-23 %
Solde migratoire	Montréal	62 631	123 221	+60 590	+97 %
	Québec	9 470	16 998	+7 528	+79 %
Nombre de logements locatifs	Montréal	622 612	634 163	+11 551	+1,8 %
	Québec	103 649	107 560	+3 911	+3,8 %
Livraisons de nouveaux logements	Montréal	30 742	21 590	-9 152	-30 %
	Québec	7 529	7 749	+200	+2,9 %
Taux d'inoccupation	Montréal	2,0 %	1,5 %	-0,5	-25 %
	Québec	1,5 %	0,9 %	-0,6	-40 %
Loyers moyens	Montréal	998 \$	1 074 \$	+76 \$	+7,6 %
	Québec	948 \$	1 002 \$	+54 \$	+5,7 %
Prix de vente moyen des propriétés	Montréal	581 k\$	575 k\$	-6 k\$	-1,1 %
	Québec	351 k\$	365 k\$	+14 k\$	+3,9 %
Nombre de ventes annuelles de propriétés	Montréal	42 530	36 320	-6 210	-14 %
	Québec	8 940	8 295	-645	-7,2 %

Les analyses ont aussi permis d'établir plusieurs constats préliminaires

Constats préliminaires

Baisse des affichages Airbnb

- Le nombre d'affichages sur la plateforme Airbnb a connu une baisse de 39 % pour les RMR de Québec et de Montréal combinées entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2023.
- Cette baisse a été marquée plus fortement pour la RMR de Montréal, où la diminution annuelle moyenne du nombre d'affichages a été de 11 % entre 2021 et 2024. À titre de référence, pour la RMR de Québec, la baisse annuelle moyenne du nombre d'affichages a été de 3 % pour la même période.

Marché immobilier

- Peu d'unités de locations à court terme sont adaptées à la location à long terme, ce qui explique pourquoi la réduction des affichages sur la plateforme Airbnb ne semble pas s'être traduite par une augmentation de l'offre sur le marché locatif.
- Malgré la baisse des affichages sur Airbnb, les prix des logements locatifs n'ont pas diminué dans l'année suivant l'entrée en vigueur de la nouvelle législation. La croissance a en effet été plus importante en 2023 par rapport à 2022. Les taux d'inoccupation n'ont pas fléchi non plus dans les RMR à l'étude.
- Du côté du marché de la propriété, la croissance du prix médian des propriétés a été presque nulle entre 2022 et 2023, mais ceci peut s'expliquer par un contexte atypique où le Canada a enregistré une hausse rapide des taux d'intérêt, limitant ainsi l'accès à la propriété pour les premiers acheteurs.

Hébergement touristique

- Du côté de l'hébergement touristique, alors que les affichages sur Airbnb ont diminué, la demande ne cesse de croître, surtout entre 2022 et 2023.
- Ainsi, le secteur de l'hébergement commercial a absorbé la baisse de nuitées en hébergement de courte durée avec une hausse de près de 900 000 nuitées.
- La pression supplémentaire sur les établissements d'hébergement commercial a apporté une hausse des prix.

La nouvelle réglementation encadrant l'hébergement à court terme semble avoir eu peu d'impact sur le logement

Conclusion

Il demeure difficile d'évaluer avec précision l'impact réel de la nouvelle réglementation concernant la location à court terme. En effet, la dynamique du marché du logement est complexe et plusieurs facteurs exercent une influence sur les prix des logements en propriété (solde migratoire, taux directeur, mises en chantier, stock de logements achevés et non écoulés, etc.).

Bien qu'aucune analyse statistique ne permette de mesurer l'impact de la réduction des affichages de la plateforme Airbnb sur les prix des logements et des propriétés, une analyse des données sur le marché locatif permet d'observer que peu d'unités retirées d'Airbnb semblent avoir rejoint le marché locatif. Ceci s'explique possiblement en raison du fait que la proportion des logements en location à court terme ayant un potentiel de location à long terme est faible.

Plus spécifiquement, une étude de Statistique Canada démontre qu'en 2023 uniquement 30 % des locations à court terme dans la province de Québec étaient des logements à long terme potentiels, c'est-à-dire des logements qui auraient pu servir de logements à long terme. Elles totalisaient 19 614 unités.

La nouvelle réglementation semble toutefois avoir eu un impact sur le marché de l'hébergement touristique. Alors que les affichages sur Airbnb ont diminué, la demande d'hébergement touristique ne cesse de croître, ce qui fait que les hébergements commerciaux ont dû absorber la baisse de l'achalandage dans les hébergements de courte durée.

Annexes

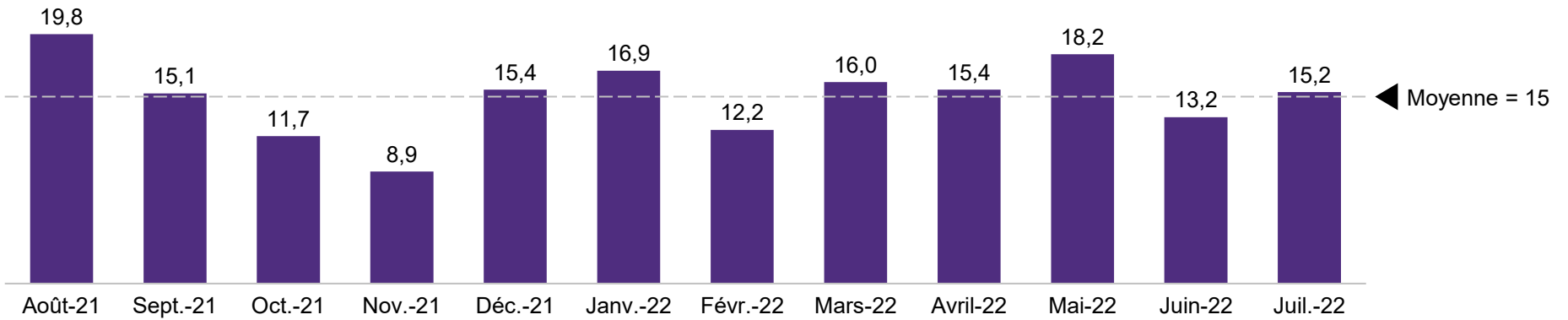


Durée moyenne de la construction des logements totaux

Annexes

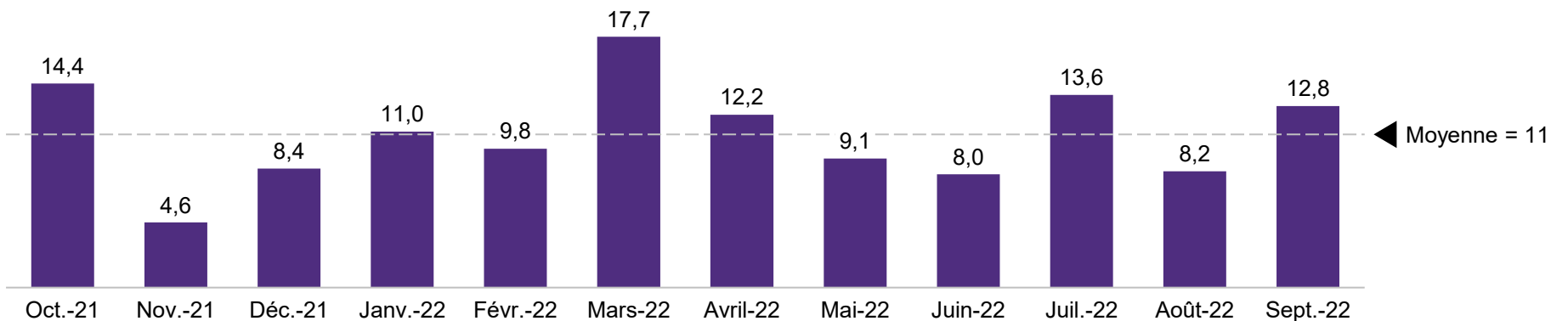
Durée moyenne de la construction des logements totaux

RMR de Montréal, août 2021 à juillet 2022, en nombre de mois



Durée moyenne de la construction des logements totaux

RMR de Québec, octobre 2021 à septembre 2022, en nombre de mois



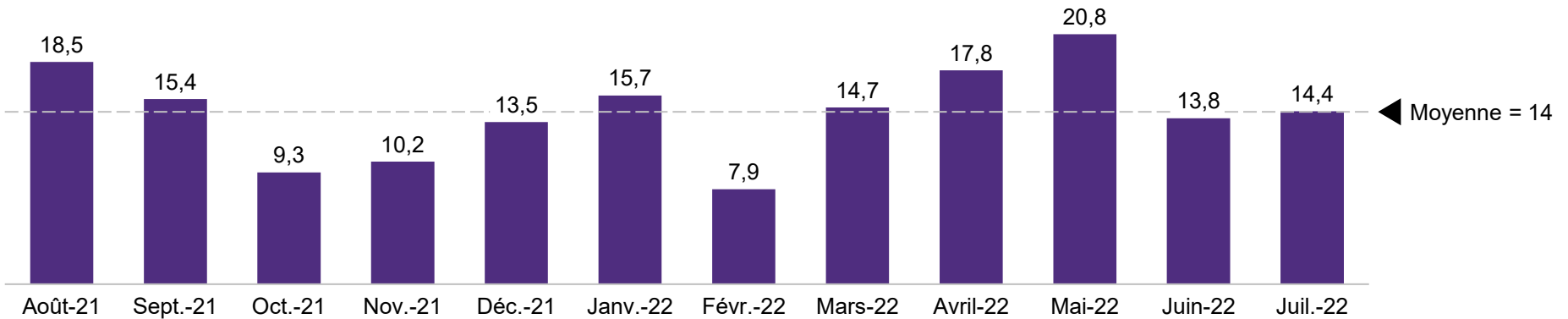
Sources : SCHL, analyse RCGT.

Durée moyenne de la construction des logements locatifs

Annexes

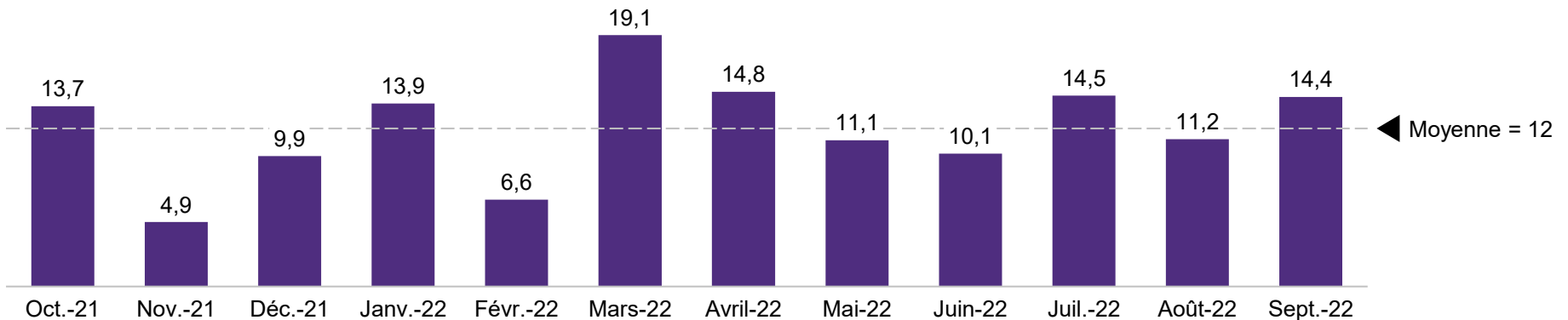
Durée moyenne de la construction des logements locatifs

RMR de Montréal, août 2021 à juillet 2022, en nombre de mois



Durée moyenne de la construction des logements locatifs

RMR de Québec, octobre 2021 à septembre 2022, en nombre de mois



Sources : SCHL, 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.