

N° 11-621-M au catalogue  
ISSN 1707-0511  
ISBN 978-0-660-49080-9

## Analyse en bref

# La part grandissante des revenus générés par les locations privées à court terme dans le sous-secteur des services d'hébergement au Canada : tendances de 2017 à 2021

par Marie-Christine Bernard et Owen Vipond

Date de diffusion : le 30 juin 2023



Statistique  
Canada

Statistics  
Canada

Canada

---

## Comment obtenir d'autres renseignements

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à [www.statcan.gc.ca](http://www.statcan.gc.ca).

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

**Courriel** à [infostats@statcan.gc.ca](mailto:infostats@statcan.gc.ca)

**Téléphone** entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

- |   |                |
|---|----------------|
| • Service de renseignements statistiques                                    | 1-800-263-1136 |
| • Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants | 1-800-363-7629 |
| • Télécopieur   | 1-514-283-9350 |

## Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle que les employés observent. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site [www.statcan.gc.ca](http://www.statcan.gc.ca) sous « Contactez-nous » > « [Normes de service à la clientèle](#) ».

## Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population du Canada, les entreprises, les administrations et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques exactes et actuelles.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada, représenté par le ministre de l'Industrie, 2023

Tous droits réservés. L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'[entente de licence ouverte](#) de Statistique Canada.

Une [version HTML](#) est aussi disponible.

*This publication is also available in English.*

---

## Table des matières

<b>Remerciements</b> .....	<b>4</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>4</b>
<b>Données et méthodologie</b> .....	<b>4</b>
<b>Tendances nationales des locations à court terme, 2017 à 2021</b> .....	<b>5</b>
<b>Tendances des locations à court terme dans les provinces et les territoires, 2017 à 2021</b> .....	<b>6</b>
<b>Marché des locations à court terme dans les régions métropolitaines de recensement et les marchés touristiques</b> .....	<b>7</b>
<b>Tendances agrégées dans divers segments du marché au Canada, 2017 à 2021</b> .....	<b>9</b>
<b>Conclusion</b> .....	<b>10</b>
<b>Annexe A : Cartes des marchés infraprovinciaux</b> .....	<b>11</b>

# La part grandissante des revenus générés par les locations privées à court terme dans le sous-secteur des services d'hébergement au Canada : tendances de 2017 à 2021

par Marie-Christine Bernard et Owen Vipond

## Remerciements

Les auteurs tiennent à remercier Zaid Al-Taie, Larry Arbenser et Dominic Roy pour leurs conseils utiles au cours de l'analyse.

## Introduction

Des études empiriques ont montré l'influence des locations privées à court terme sur le marché immobilier résidentiel au Canada<sup>1</sup>, mais des lacunes en matière de connaissances ont été constatées en ce qui a trait à leurs répercussions sur l'industrie hôtelière offrant de l'hébergement de courte durée aux voyageurs et aux vacanciers, par exemple. Les plateformes en ligne facilitent le processus de réservation des locations à court terme pour les voyageurs et les hôtes. Or, la nature décentralisée de ces plateformes fait en sorte qu'il est difficile de bien comprendre l'ampleur et la portée de ce segment du marché, et de les comparer aux autres segments du sous-secteur des services d'hébergement.

La présente étude, qui s'appuie sur les données des locations à court terme provenant d'AirDNA<sup>2</sup>, ainsi que des données tirées de l'Enquête annuelle sur les industries de services : services d'hébergement de Statistique Canada, traite de la part des revenus générés par les locations privées à court terme, au cours de la période allant de 2017 à 2021, dans le sous-secteur des services d'hébergement de différents marchés canadiens<sup>3</sup>.

La part des revenus générés par les locations privées à court terme dans le sous-secteur des services d'hébergement au Canada a augmenté, passant d'environ 7,0 % en 2017 à 15,2 % en 2021. Parmi les provinces et les territoires, c'est l'Île-du-Prince-Édouard qui a enregistré la plus grande part de revenus pour chacune des cinq années étudiées, atteignant un sommet de 29,9 % des recettes dans le sous-secteur des services d'hébergement en 2021. Cette année-là, parmi les grandes régions métropolitaines de recensement (RMR), Edmonton a enregistré une part de 2,1 % des revenus, comparativement à 14,5 % pour Montréal. Dans les marchés touristiques, la part des revenus générés par les locations privées à court terme était plus élevée. À Whistler, par exemple, ces types d'hébergement représentaient un peu moins des deux tiers des revenus du sous-secteur des services d'hébergement en 2021.

De plus, la pandémie de COVID-19 a transformé les tendances et les marchés dans lesquels la part des revenus générés par les locations à court terme a connu une hausse. Pendant les deux premières années de la pandémie, la part des revenus générés par les locations à court terme a augmenté dans les marchés à l'extérieur des grandes RMR. Les changements observés pendant la crise sanitaire pourraient s'atténuer, puisque les déplacements sont plus près de leurs niveaux pré-pandémie et qu'une nouvelle loi fiscale fédérale et des lois municipales et provinciales plus strictes gouvernent l'offre de locations à court terme dans plusieurs endroits.

## Données et méthodologie

Les locations privées à court terme sont habituellement définies comme étant des logements privés que les gens peuvent louer pour de courtes durées, habituellement de 1 à 28 jours, par l'intermédiaire de plateformes en ligne. Comme il s'agit de séjours de courte durée, les locations privées à court terme font concurrence aux services d'hébergement commerciaux traditionnels pour les voyageurs, et elles diffèrent des locations qui offrent des baux sur une base mensuelle ou annuelle.

---

1. Combs, J., Kerrigan, D. et Wachsmuth, D. (2020). [Short-term rentals in Canada: Uneven growth, uneven impacts](#). *Canadian Journal of Urban Research*, 29(1), 119-134.

2. AirDNA est une entreprise d'analyse de location tierce qui assure le suivi du listage et de l'occupation des unités d'hébergement affichées sur Airbnb et Vrbo.

3. Les marchés incluent des niveaux nationaux, provinciaux et infraprovinciaux pour 11 grandes régions métropolitaines de recensement; 5 marchés touristiques notables qui comprennent la région de Banff, Whistler, Mont-Tremblant, Muskoka et St. Catharines-Niagara (qui inclut la région vinicole de la péninsule); et, enfin, le reste du Canada.

Les industries des services d'hébergement commerciaux sont formées d'établissements d'affaires qui offrent des services d'hébergement à court terme et d'autres services complémentaires pour les voyages d'agrément et d'affaires. Ces industries incluent, entre autres, les hôtels, les centres de villégiature, les gîtes touristiques et les terrains de camping<sup>4</sup>.

Les données sur le marché des locations privées à court terme sont recueillies par AirDNA à l'aide de la technologie de moissonnage du Web utilisée pour compiler les réservations des deux plus grandes plateformes sur le marché : Airbnb et Vrbo. AirDNA intègre aussi des données de partenaires (p. ex. les gestionnaires de chaînes, les gestionnaires immobiliers et les hôtes individuels)<sup>5</sup>. D'après une étude antérieure intitulée [Mesure de l'hébergement privé à court terme au Canada \(statcan.gc.ca\)](#), il a été déterminé que les données d'AirDNA avaient une bonne couverture, car elles représentaient 84 % et 91 % des locations à court terme au Canada en 2017 et en 2018, respectivement.

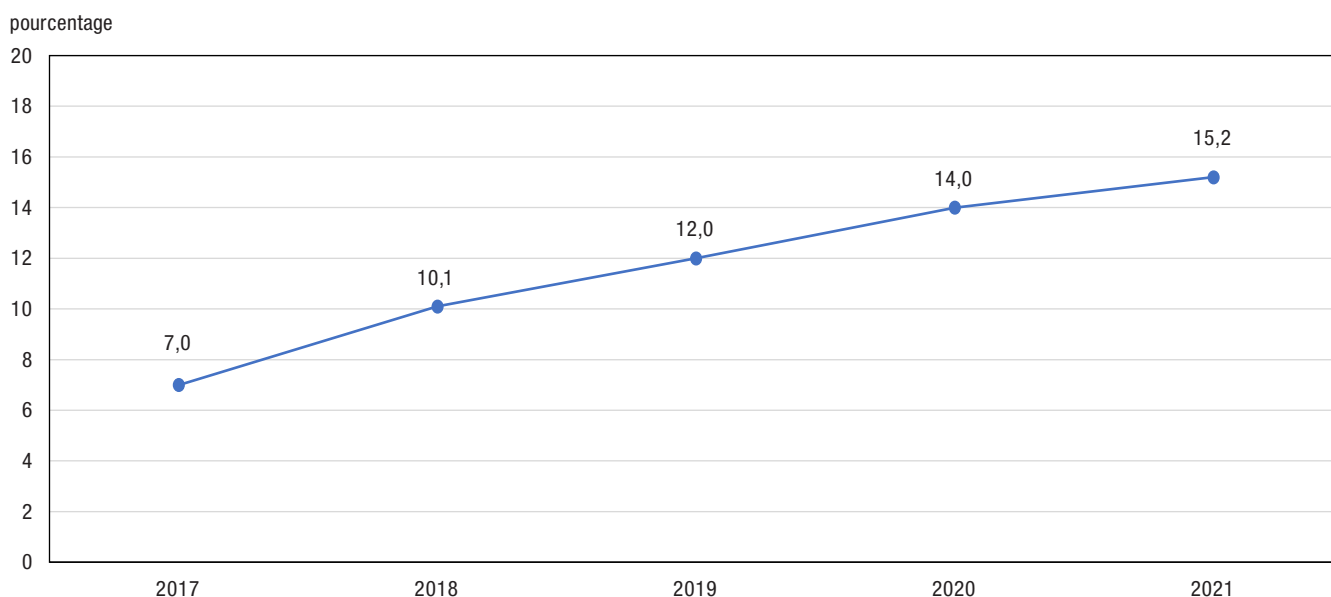
Les données pour les industries des services d'hébergement commerciaux sont tirées de l'Enquête annuelle sur les industries de services : services d'hébergement de Statistique Canada. Il s'agit d'une enquête-entreprise annuelle fondée sur les données des répondants et les données fiscales administratives, et elle est utilisée pour produire des estimations annuelles pour le sous-secteur des services d'hébergement à l'échelle du pays, des provinces et des territoires<sup>6</sup>. Les statistiques infraprovinciales pour les grandes RMR et les marchés touristiques, qui sont présentées dans cette étude, ne sont habituellement pas publiées et ont été produites au moyen de calculs personnalisés fondés sur la population des entreprises qui font partie de l'univers des enquêtes sur les services d'hébergement.

## Tendances nationales des locations à court terme, 2017 à 2021

À l'échelle nationale, la part des revenus générés par les locations privées à court terme dans le sous-secteur des services d'hébergement a plus que doublé, passant de 7,0 % en 2017 à 15,2 % en 2021, soit la dernière année pour laquelle des données sur l'industrie des services d'hébergement commerciaux étaient disponibles (graphique 1).

### Graphique 1

#### Part des revenus générés par les locations privées à court terme dans le sous-secteur des services d'hébergement, Canada, 2017 à 2021



**Sources :** Statistique Canada, totalisation personnalisée des données tirées de l'Enquête annuelle sur les industries de services : services d'hébergement et AirDNA.

4. Les catégories du Système de classification des industries de l'Amérique du Nord pour les industries des services d'hébergement incluses dans ce sous-secteur sont les suivantes : 721111 (hôtels), 721112 (auberges routières), 721113 (centres de villégiature), 721114 (motels), 721120 (hôtels-casinos), 721191 (gîtes touristiques), 721192 (chalets et cabines sans service), 721198 (tous les autres services d'hébergement des voyageurs), 721211 (parcs pour véhicules récréatifs [VR] et campings), 721212 (camps de chasse et de pêche), 721213 (camps récréatifs et de vacances) et 721310 (maisons de chambres et pensions de famille).

5. AirDNA. (s. d.). [AirDNA Data: How it Works](#). Consulté le 10 mars 2023.

6. Statistique Canada. (2023). [Tableau 33-10-0102-01 Services d'hébergement, statistiques sommaires](#)

La part des revenus générés par les locations privées à court terme a continué de croître pendant la pandémie, quoiqu'à un rythme plus lent, malgré la diminution des recettes. En outre, les locations privées à court terme ont mieux réussi que les services d'hébergement commerciaux au cours des deux premières années de la pandémie. Les revenus générés par les locations privées à court terme ont diminué de 26,2 % en 2020, comparativement à une baisse de 38,1 % pour les services d'hébergement commerciaux. En 2021, les revenus générés par les locations à court terme se sont redressés de 24,0 %, comparativement à une reprise de 13,0 % pour les services d'hébergement commerciaux.

La meilleure performance des locations privées à court terme en 2020-2021 pourrait être en partie attribuable aux restrictions plus sévères qu'ont dû respecter les industries des services d'hébergement commerciaux pendant la pandémie, ainsi qu'à un changement dans le comportement des consommateurs qui ont choisi des solutions de rechange aux grands établissements et aux centres urbains où la densité de la population est élevée<sup>7</sup>.

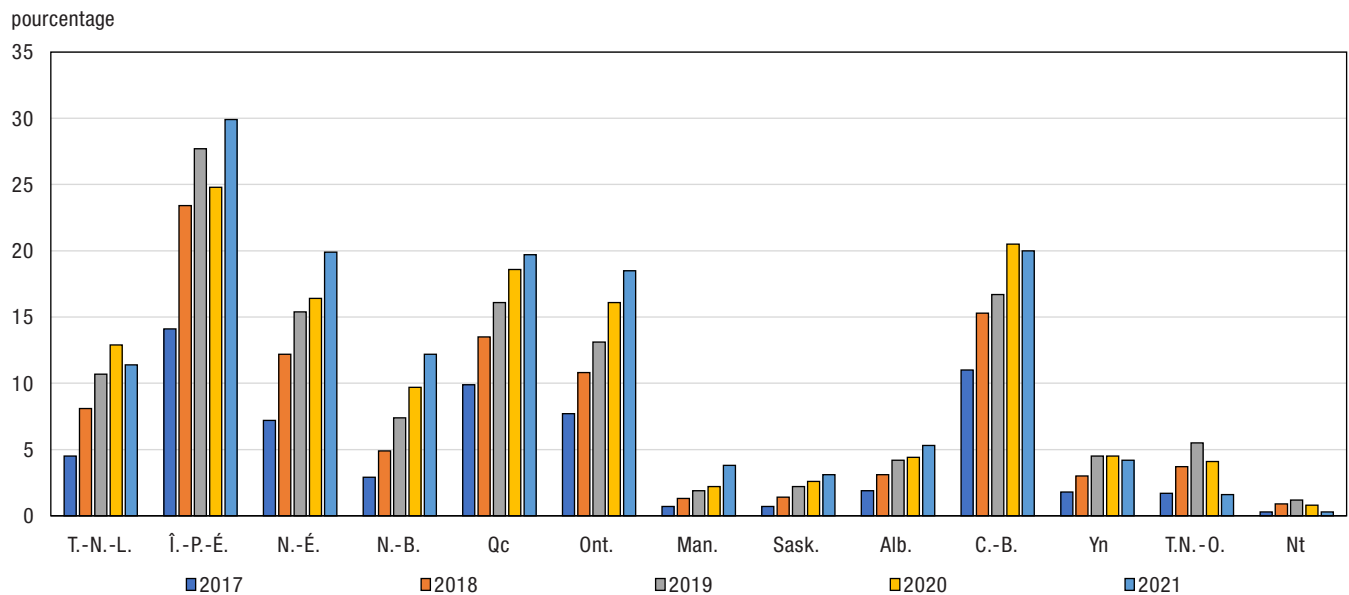
## Tendances des locations à court terme dans les provinces et les territoires, 2017 à 2021

À l'échelle des provinces et des territoires, l'Île-du-Prince-Édouard a enregistré la plus grande part des revenus générés par les locations privées à court terme dans le sous-secteur des services d'hébergement pour chacune des cinq années étudiées (2017 à 2021). En 2021, la part affichée par la province a atteint un sommet de 29,9 %; venaient ensuite la Colombie-Britannique (20,0 %) et la Nouvelle-Écosse (19,9 %). Les provinces du centre complétaient les cinq provinces ayant enregistré les plus grandes parts de revenus en 2021, le Québec ayant affiché une part de 19,7 %, et l'Ontario, 18,5 % (graphique 2).

La part des revenus générés par les locations privées à court terme dans le sous-secteur des services d'hébergement est beaucoup plus élevée dans la partie est du Canada, à l'exception de la Colombie-Britannique. Par exemple, la part des revenus générés par ces locations en Alberta était près de quatre fois plus petite que celle observée en Colombie-Britannique, même si l'Alberta compte plusieurs destinations récréatives. Cette situation pourrait être attribuable au coût élevé de l'immobilier en Colombie-Britannique et à la nécessité de générer un revenu locatif additionnel<sup>8</sup>.

### Graphique 2

**Part des revenus générés par les locations privées à court terme dans le sous-secteur des services d'hébergement, selon la province ou le territoire, 2017 à 2021**



Sources : Statistique Canada, totalisation personnalisée des données tirées de l'Enquête annuelle sur les industries de services : services d'hébergement et AirDNA.

7. Deschamps, T. (2021, 30 avril). [Airbnb sees promise in rural Canada as company slowly rebuilds from pandemic lull](#). *The Globe and Mail*.  
 8. Amir, A. (2022, 17 novembre). [Here's how much cash BC Airbnb hosts raked in over the last year](#). *Urbanized*.

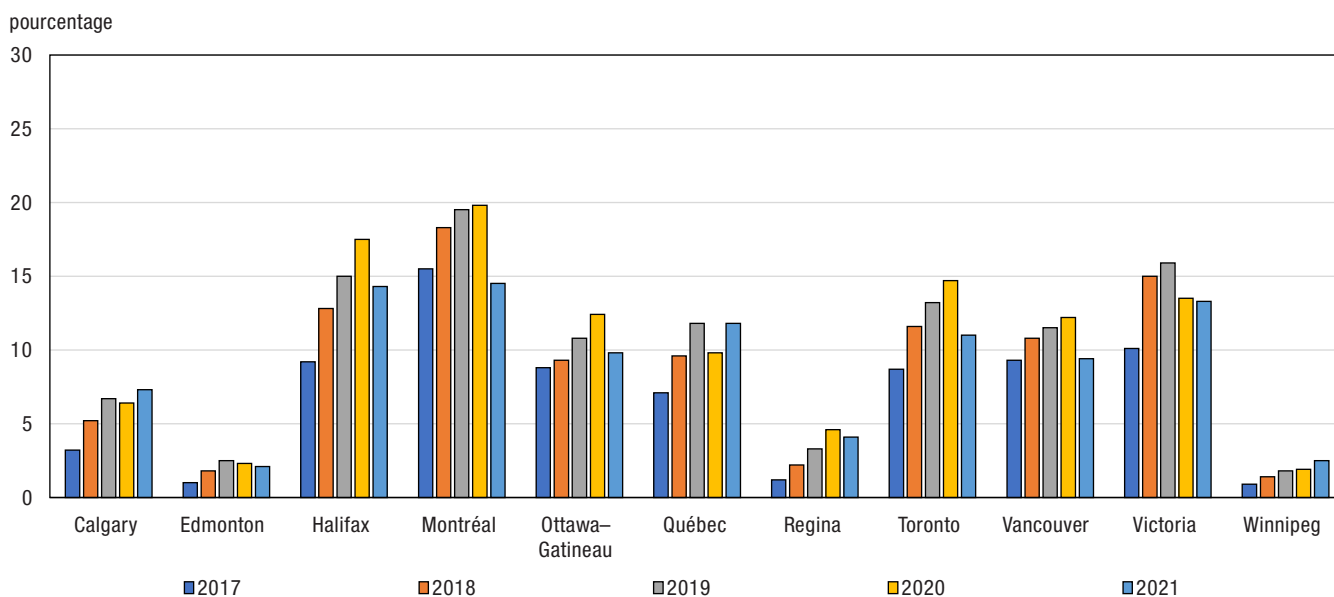
## Marché des locations à court terme dans les régions métropolitaines de recensement et les marchés touristiques

Les marchés infraprovinciaux examinés dans la présente étude forment une représentation nationale de 11 RMR<sup>9</sup>. Outre les grands centres urbains, cinq des marchés touristiques les plus notables sont aussi présentés<sup>10</sup>.

En 2021, parmi les RMR, Edmonton a enregistré une part de 2,1 % des revenus totaux générés par le sous-secteur des services d'hébergement, comparativement à 14,5 % pour Montréal (graphique 3).

### Graphique 3

#### Part des revenus générés par les locations privées à court terme dans le sous-secteur des services d'hébergement, certaines régions métropolitaines de recensement, 2017 à 2021

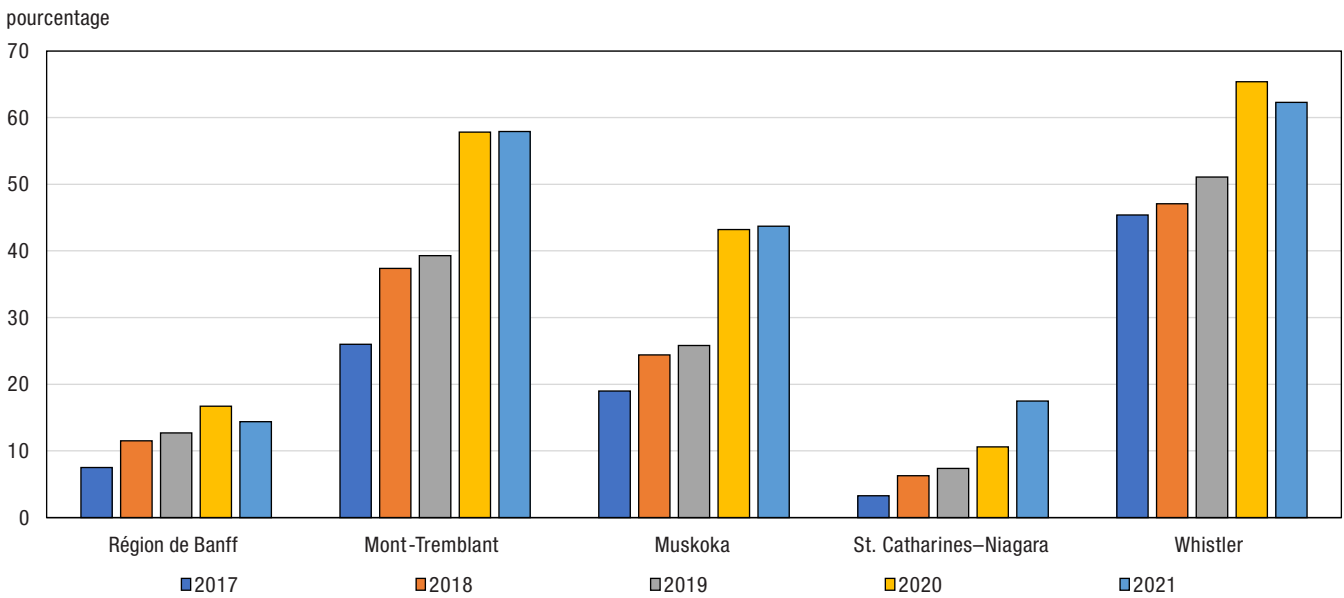


Sources : Statistique Canada, totalisation personnalisée des données tirées de l'Enquête annuelle sur les industries de services : services d'hébergement et AirDNA.

9. Les régions métropolitaines de recensement observées sont les suivantes : Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa-Gatineau, Québec, Regina, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.  
10. Les liens vers les cartes du recensement se trouvent à l'annexe A. Ces cartes présentent un portrait plus juste des marchés infraprovinciaux.

En revanche, la part des revenus générés par les locations privées à court terme pour les régions touristiques était beaucoup plus élevée, variant de 14,4 % pour la région de Banff à 62,3 % pour Whistler (graphique 4). Des écarts considérables ont été observés : pour la région de Banff (14,4 %) et St. Catharines–Niagara (17,5 %), les proportions étaient semblables à celles enregistrées dans les RMR, alors que pour Muskoka (43,2 %), Mont-Tremblant (57,9 %) et Whistler (62,3 %), les taux de locations privées à court terme étaient beaucoup plus élevés.

**Graphique 4**  
**Part des revenus générés par les locations privées à court terme dans le sous-secteur des services d'hébergement, certaines régions touristiques, 2017 à 2021**



Sources : Statistique Canada, totalisation personnalisée des données tirées de l'Enquête annuelle sur les industries de services : services d'hébergement et AirDNA.

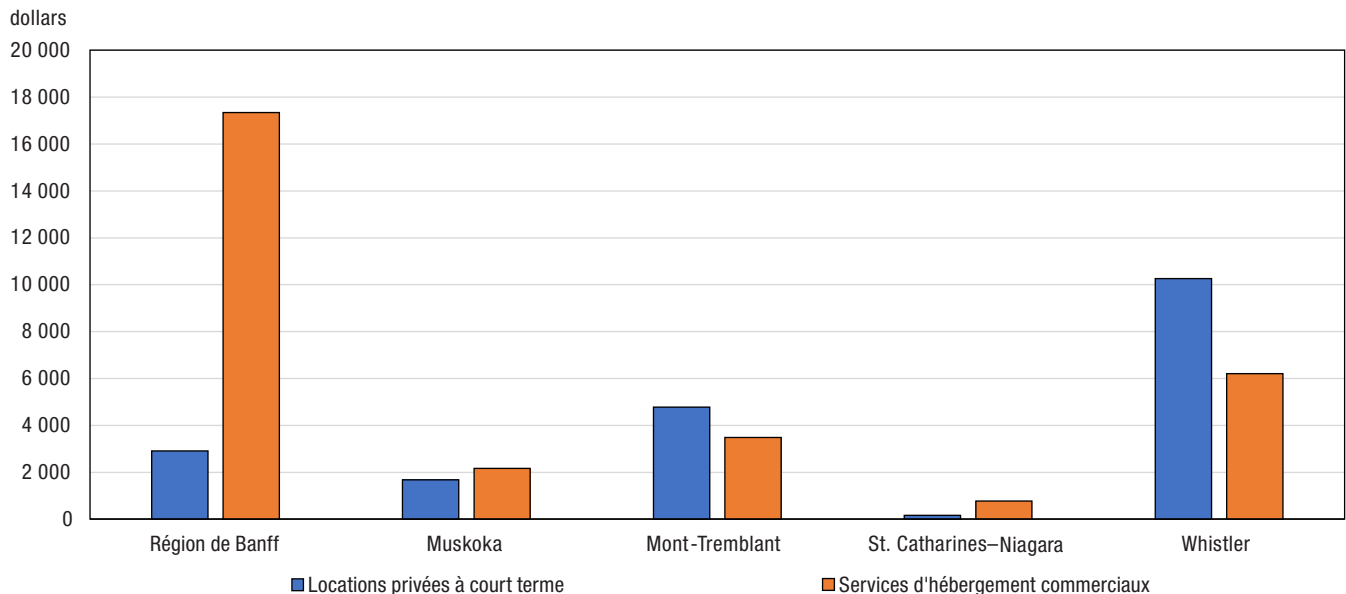
Dans la région de Banff, le sous-secteur des services d'hébergement commerciaux comprend quelques-uns des plus gros complexes hôteliers au Canada, alors que Niagara Falls compte un nombre important d'hôtels et de centres de villégiature dans son centre-ville.

Les données sur les services d'hébergement ne comprennent pas de renseignements exhaustifs sur l'offre de chambres; toutefois, les revenus par habitant peuvent fournir des renseignements sur la capacité potentielle de chaque type d'hébergement (graphique 5). Les revenus par habitant beaucoup plus élevés pour les services d'hébergement commerciaux dans la région de Banff sous-entendent une grande capacité pour un marché de cette taille. Whistler occupe le deuxième rang en ce qui a trait aux revenus par habitant pour les services d'hébergement commerciaux, ses revenus représentant un peu plus du tiers des revenus enregistrés pour la région de Banff. Toutefois, Whistler domine au chapitre des revenus par habitant dans le marché des locations à court terme.

Les locations privées à court terme ne se distinguent pas autant qu'on pourrait le supposer si elles comblent tout simplement un manque de services d'hébergement commerciaux dans les régions touristiques populaires. Il serait pertinent de réaliser des recherches sur les décisions prises par les consommateurs. Les renseignements obtenus pourraient aussi fournir un aperçu des possibilités d'investissement en capital dans le domaine des services d'hébergement commerciaux dans les régions où le marché des locations privées à court terme est très fort.



### Graphique 5 Revenus par habitant du sous-secteur des services d'hébergement commerciaux, certains marchés touristiques, 2021



Sources : Statistique Canada, totalisation personnalisée des données tirées de l'Enquête annuelle sur les industries de services : services d'hébergement et AirDNA.

### Tendances agrégées dans divers segments du marché au Canada, 2017 à 2021

La présente section donne un aperçu agrégé des tendances des revenus générés par les locations à court terme et les services d'hébergement commerciaux pour les 11 RMR, les 5 marchés touristiques et le reste du Canada. Elle montre aussi l'évolution de ces tendances au cours des deux premières années de la pandémie.

Les revenus générés par les locations à court terme représentent une part grandissante des revenus des services d'hébergement depuis 2017 dans les marchés touristiques et dans le reste du Canada (tableau 1). La part des revenus générés par les locations à court terme dans le reste du Canada a augmenté de façon constante, passant de 2,6 % en 2017 à 9,4 % en 2021. Pour cette même période, la part des revenus générés par les locations à court terme dans les marchés touristiques est passée de 0,9 % à 2,5 %. Toutefois, cela n'a pas toujours été le cas dans les 11 RMR à un niveau agrégé; la part des revenus générés par les locations à court terme dans le sous-secteur des services d'hébergement a diminué au cours des deux premières années de la pandémie.

**Tableau 1 : Part des revenus pour tous les types d'hébergement et segments régionaux, Canada, 2017 à 2021**

Segment	2017	2018	2019	2020	2021
	pourcentage				
Services d'hébergement commerciaux — 11 régions métropolitaines de recensement	43,4	42,8	40,7	33,5	32,8
Locations privées à court terme — 11 régions métropolitaines de recensement	3,7	4,9	5,3	4,1	3,3
Services d'hébergement commerciaux — marchés touristiques (région de Banff, Mont-Tremblant, Muskoka, St. Catharines-Niagara et Whistler)	6,6	6,3	6,7	5,5	5,6
Locations privées à court terme — marchés touristiques (région de Banff, Mont-Tremblant, Muskoka, St. Catharines-Niagara et Whistler)	0,9	1,4	1,6	2,4	2,5
Services d'hébergement commerciaux — reste du Canada	42,8	40,6	40,4	46,9	46,4
Locations privées à court terme — reste du Canada	2,6	4,2	5,3	7,6	9,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Sources : Statistique Canada, totalisation personnalisée des données tirées de l'Enquête annuelle sur les industries de services : services d'hébergement et AirDNA.

La pandémie a aussi fait en sorte que les revenus générés par les services d'hébergement commerciaux dans le reste du Canada ont représenté une part croissante des revenus totaux du sous-secteur (passant de 40,4 % en 2019 à 46,4 % en 2021).

Certains facteurs à l'origine des dernières tendances, et du rendement supérieur global des locations privées à court terme dans les marchés touristiques et le reste du Canada, pourraient être les changements dans les comportements des consommateurs pour éviter les régions à forte densité de population et peut-être même éviter d'avoir à se conformer aux directives mises en place, car on suppose que les établissements commerciaux imposaient plus strictement les restrictions<sup>11</sup>.

Un autre facteur qui pourrait avoir contribué à ces tendances, et à la hausse de la part des revenus générés par les services d'hébergement commerciaux dans le reste du Canada, est la concentration des déplacements dans le pays au cours d'une période pendant laquelle les voyages à l'extérieur du pays n'étaient pas une option. De plus, l'absence des touristes internationaux, qui seraient probablement concentrés dans les grandes RMR, a changé la population sous-jacente représentée dans ces statistiques sur l'hébergement. D'autres études pourraient être menées à cet égard pour mieux comprendre l'effet de la pandémie sur la composition de la population touristique et de ses comportements pendant cette période.

## Conclusion

Les règlements et les lois changent en ce qui a trait aux locations à court terme. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, de nouveaux règlements fédéraux sur la perception et la remise de la taxe sur les ventes s'appliquent aux locations à court terme offertes sur les plateformes<sup>12</sup>. De plus, les règles de jeu évoluent puisque des cadres réglementaires provinciaux et municipaux sont maintenant en place dans divers endroits partout au Canada pour contrôler et limiter les activités exercées par des hôtes à des fins commerciales. Cela comprend la mise en place de nouveaux règlements ainsi que la révision de certains règlements qui étaient déjà en place, mais qui n'étaient pas bien appliqués ou n'avaient pas les effets désirés<sup>13</sup>. La réglementation pourrait avoir une incidence sur l'offre de locations privées à court terme et sur la proportion des revenus générés par ces types d'activités dans le sous-secteur des services d'hébergement après la pandémie.

---

11. Deschamps, T. (2021, 30 avril). [Airbnb sees promise in rural Canada as company slowly rebuilds from pandemic lull](#). *The Globe and Mail*.

12. Gouvernement du Canada. (2021). [La TPS/TVH pour les entreprises de l'économie numérique](#).

13. Shingler, B. (2023, 11 mai). [Quebec's new Airbnb legislation could be a model for Canada—and help ease the housing crisis](#). *CBC News*.

## **Annexe A : Cartes des marchés infraprovinciaux**

Région de Banff : [Banff \(subdivision de recensement\)](#), [Canmore \(agglomération de recensement\)](#), [Improvement District No. 9 \(subdivision de recensement\)](#)

Calgary : [Calgary \(région métropolitaine de recensement\)](#)

Edmonton : [Edmonton \(région métropolitaine de recensement\)](#)

Halifax : [Halifax \(région métropolitaine de recensement\)](#)

Mont-Tremblant : [Mont-Tremblant \(subdivision de recensement\)](#)

Montréal : [Montréal \(région métropolitaine de recensement\)](#)

Muskoka : [Muskoka \(division de recensement\)](#)

Ottawa–Gatineau : [Ottawa–Gatineau \(région métropolitaine de recensement\)](#)

Québec : [Québec \(région métropolitaine de recensement\)](#)

Regina : [Regina \(région métropolitaine de recensement\)](#)

St. Catharines–Niagara : [St. Catharines–Niagara \(région métropolitaine de recensement\)](#)

Toronto : [Toronto \(région métropolitaine de recensement\)](#)

Vancouver : [Vancouver \(région métropolitaine de recensement\)](#)

Victoria : [Victoria \(région métropolitaine de recensement\)](#)

Whistler : [Whistler \(subdivision de recensement\)](#)

Winnipeg : [Winnipeg \(région métropolitaine de recensement\)](#)