

CONFORMITÉ DES OFFRES D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DIFFUSÉES SUR AIRBNB ET VRBO

ANALYSE DES DONNÉES DE FÉVRIER ET DE MARS 2026

TABLE DES MATIÈRES

CONFORMITÉ DES OFFRES D’HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DIFFUSÉES SUR AIRBNB ET VRBO	1
ANALYSE DES DONNÉES DE FÉVRIER ET DE MARS 2026	1
TABLE DES MATIÈRES	2
CONTEXTE	4
MÉTHODOLOGIE	4
Données AirDNA	4
Données relatives à l’enregistrement des établissements d’hébergement touristique à travers des extractions de l’API du MTO et des données du Système d’information touristique	5
Conformité primaire.....	5
Conformité secondaire	5
Limites de l’analyse de la conformité selon la méthodologie actuelle	6
DIFFÉRENCES ENTRE L’ANALYSE DE FÉVRIER 2025 ET DE FÉVRIER 2026	7
PORTRAIT DES OFFRES D’HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DIFFUSÉES SUR AIRBNB ET DE MANIÈRE CONCOMITANTE SUR VRBO	8
Graphique 1.....	8
Graphique 2.....	9
Graphique 3.....	10
Graphique 4.....	11
Graphique 5.....	12
Graphique 6.....	13
Graphique 7.....	14
Graphique 8.....	15
PORTRAIT DE LA CONFORMITÉ PRIMAIRE	16
Graphique 9.....	16

Tableau 1	17
LA CONFORMITÉ SECONDAIRE EN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE AU QUÉBEC	18
Concordance régionale entre l'offre sur les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles et l'enregistrement	18
Tableau 2	19
Conformité des établissements de résidence principale	20
Tableau 3	22
Conformité des établissements d'hébergement touristique général	23
Tableau 4	23
Récapitulatif des offres d'hébergement touristique associées à une présomption de non-conformité	25
CONFORMITÉ PRIMAIRE — TOUTES CATÉGORIES D'ÉTABLISSEMENT	25
CONCORDANCE RÉGIONALE — TOUTES CATÉGORIES ET TYPES DE LOCATION	25
RÉSIDENCES PRINCIPALES — TOUS TYPES DE LOCATION	25
ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE GÉNÉRAL — TOUS TYPES DE LOCATION	25
TAUX GLOBAL DE CONFORMITÉ ESTIMÉ (SUR LA BASE DE PRÉSUMPTIONS ANALYTIQUES ET DE CATÉGORIES EXCLUSIVES)	25
CONCLUSION	26

CONTEXTE

La présente analyse s’inscrit dans la continuité de celles publiées aux printemps 2024 et 2025. Elle repose sur des données extraites en mars 2026. Le portrait présenté est pleinement comparable à celui de l’édition 2025, à l’exception de légers ajustements méthodologiques n’ayant pas d’incidence sur les constats.

Les résultats indiquent que les mécanismes d’enregistrement prévus par la *Loi sur l’hébergement touristique* (LHT) ont généré des effets structurants significatifs sur l’offre diffusée sur les plateformes numériques d’hébergement transactionnelles. Alors que la conformité formelle est désormais élevée, les principaux enjeux observés concernent davantage l’utilisation de certains enregistrements valides, notamment en matière de localisation, de capacité et de catégorie de résidences principales. La présente analyse vise ainsi à documenter ces situations à l’aide d’indicateurs analytiques, dans les limites des données disponibles.

MÉTHODOLOGIE

Afin de faire le suivi de la mise en œuvre de la LHT et d’évaluer la conformité des offres d’hébergement touristique publiées sur des plateformes numériques d’hébergement transactionnelles, le ministère du Tourisme (MTO) a développé une méthodologie reposant sur l’utilisation d’une source de données tierce, soit AirDNA.

AirDNA est un fournisseur commercial de données sur l’hébergement touristique de type hébergement de courte durée (*short-term rental* en anglais). Il ne tire pas ses données directement des plateformes numériques d’hébergement transactionnelles, mais par le balayage des données disponibles publiquement. Le balayage est reconnu dans la recherche comme une méthode appropriée pour broser un portrait de l’hébergement touristique, en l’absence de données fournies directement par les exploitants ou les plateformes numériques d’hébergement transactionnelles.

Afin d’évaluer la conformité des offres d’hébergement touristique, un croisement a été effectué avec les données d’enregistrement des établissements d’hébergement touristique issues du répertoire et du Système d’information touristique du MTO permettant d’établir une concordance entre les numéros d’enregistrement et l’information figurant sur les offres publiées sur les plateformes numériques d’hébergement transactionnelles.

Certains paramètres analytiques ont également été définis (ils sont détaillés ci-dessous) afin d’estimer le taux de conformité des offres d’hébergement touristique au regard des exigences de la LHT.

Données AirDNA

- Données AirDNA : extraction en date du 9 mars 2026;
- Offres d’hébergement touristique publiées sur une plateforme numérique d’hébergement (Airbnb seulement ou simultanément sur Airbnb et Vrbo);
- Offres d’hébergement ayant été balayées en février et en mars 2026 (donc visibles et disponibles à la location);
- Offres d’hébergement touristique assujetties à la LHT, soit des offres dont la durée de location est de 31 jours ou moins;
- Offres d’hébergement louées au moins une journée en février 2026, ce qui permet de s’assurer que l’établissement était dûment en activité durant la période ciblée.

Données relatives à l'enregistrement des établissements d'hébergement touristique à travers des extractions de l'API du MTO et des données du Système d'information touristique

- Données de l'API du MTO (interface de programmation applicative permettant la validation des numéros d'enregistrement des établissements d'hébergement touristique) : extraction du 16 mars 2026;
- Données du Système d'information touristique (SIT : répertoire des entreprises touristiques au Québec) : extraction du 1^{er} mars 2026;
- Inclusion des enregistrements des campings et des pourvoiries, un changement mineur sans impact sur les constats.

Conformité primaire

La conformité primaire se définit comme la vérification de la concordance entre un numéro d'enregistrement figurant sur une offre d'hébergement touristique balayée par AirDNA et un numéro d'enregistrement valide apparaissant dans les bases de données de l'API du MTO et du Système d'information touristique, ainsi que la validation du statut de cet enregistrement au moyen des outils de concordance disponibles.

Conformité secondaire

La conformité primaire ne permet pas d'établir pleinement si un enregistrement est utilisé conformément aux caractéristiques qui lui sont associées. La conformité secondaire vise à évaluer l'usage présumé d'un enregistrement à la lumière des caractéristiques déclarées lors de l'enregistrement, notamment en vérifiant si :

- la région touristique associée à une offre d'hébergement touristique concorde avec celle indiquée au dossier d'enregistrement;
- un enregistrement associé à un établissement de résidence principale est utilisé pour plus d'une unité d'hébergement ou pour une unité située à une adresse distincte de celle liée à l'enregistrement;
- un enregistrement associé à un établissement d'hébergement touristique général est utilisé pour un nombre d'unités excédant la capacité déclarée lors de l'enregistrement.

Ces éléments font l'objet d'analyses complémentaires dans le cadre de l'évaluation de la conformité secondaire et permettent de mieux déceler les situations présentant un risque accru de non-conformité.

Limites de l'analyse de la conformité selon la méthodologie actuelle

Selon la méthodologie actuellement appliquée, l'analyse de la conformité vise à brosser un portrait des tendances générales de l'offre d'hébergement touristique diffusée sur certaines plateformes numériques d'hébergement transactionnelles assujetties à la LHT.

Il est à noter que la méthodologie utilisée demeure évolutive et est appelée à être ajustée en fonction de l'amélioration des outils, des données disponibles et des enseignements tirés des analyses subséquentes.

La présente analyse comporte certaines limitations, qui sont les suivantes :

- L'approche retenue est de nature incrémentale, en ce qu'elle vise à réduire progressivement l'incertitude à partir de gains de connaissances fondés sur l'information disponible.
- L'analyse repose sur de l'information publique ou sur des données administratives relatives à l'enregistrement des établissements d'hébergement touristique relevant de la responsabilité du MTO.
- Les pouvoirs d'inspection et d'enquête nécessaires pour établir formellement la conformité relèvent des autorités compétentes, notamment Revenu Québec, conformément au cadre législatif en vigueur.
- Les données utilisées proviennent de sources tierces et sont fondées sur l'information rendue accessible publiquement par les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles. Bien que cette caractéristique comporte certaines limites inhérentes, rien n'indique qu'elle compromette de manière significative la capacité de dégager des constats généraux. L'information disponible est jugée suffisante pour permettre l'établissement de constats généraux et analytiques, dans les limites décrites à la présente section.
- Les données publiques recueillies par AirDNA ne permettent pas de géolocaliser de manière exacte les établissements d'hébergement touristique ni d'établir avec précision leur adresse civique. Cette limitation engendre des contraintes importantes pour l'analyse de la conformité secondaire lorsqu'elle repose sur des critères de localisation précise, notamment l'adresse civique.
- Le format de données des propriétés affichées uniquement sur Vrbo est problématique et ne permet pas d'avoir une confiance suffisante aux données relatives à l'enregistrement dans les données AirDNA pour cette plateforme. Nous ne pouvons donc que faire le portrait des offres présentes sur Airbnb seulement ou de celles diffusées simultanément sur Airbnb et Vrbo.
- Les données AirDNA ne couvrent qu'Airbnb et Vrbo. Nous ne sommes pas en mesure d'effectuer le même portrait pour les autres plateformes.
- Le portrait présenté correspond à la situation observée en date du 9 mars 2026, pour des offres d'hébergement touristique actives au cours du mois de février 2026.
- La variabilité avec les éditions précédentes de l'étude ne doit pas mener à des jugements absolus, mais bien à l'indication de tendances générales.

DIFFÉRENCES ENTRE L'ANALYSE DE FÉVRIER 2025 ET DE FÉVRIER 2026

IMPORTANT : Les résultats présentés ne doivent pas être interprétés comme une mesure du nombre d'établissements non conformes, mais comme un outil d'analyse visant à documenter les tendances générales et à prioriser les situations susceptibles de nécessiter des vérifications plus approfondies.

Comme mentionné précédemment, la méthodologie appliquée aux analyses de février 2025 et de février 2026 demeure globalement comparable, malgré certains ajustements ciblés.

L'analyse de février 2026 se distingue par un élargissement du périmètre d'analyse, avec l'intégration des données d'enregistrement des établissements de camping et des pourvoiries, absentes de l'édition précédente.

Un nouvel indicateur de concordance géographique a également été introduit. Celui-ci repose sur l'estimation de la distance entre la localisation des offres d'hébergement touristique, telle que fournie par les données AirDNA, et celle associée à l'enregistrement correspondant, à partir des coordonnées de latitude et de longitude disponibles.

Les ajustements méthodologiques apportés découlent d'une compréhension accrue des sources de données utilisées, ainsi que des enseignements tirés des analyses antérieures. Par ailleurs, la mise à disposition de nouveaux outils par le MTO, notamment le Répertoire des établissements d'hébergement touristique enregistrés et les données du Système d'information touristique (SIT), a permis d'approfondir et de diversifier les angles d'analyse.

Le recours à des outils d'analyse avancée, dont des techniques d'assistance algorithmiques, a contribué à améliorer le géocodage des offres et à affiner l'analyse de certaines variables, dans les limites exposées à la section portant sur les limites de l'analyse.

Dans l'ensemble, ces ajustements permettent de mieux saisir les dynamiques de l'hébergement touristique diffusé sur les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles.

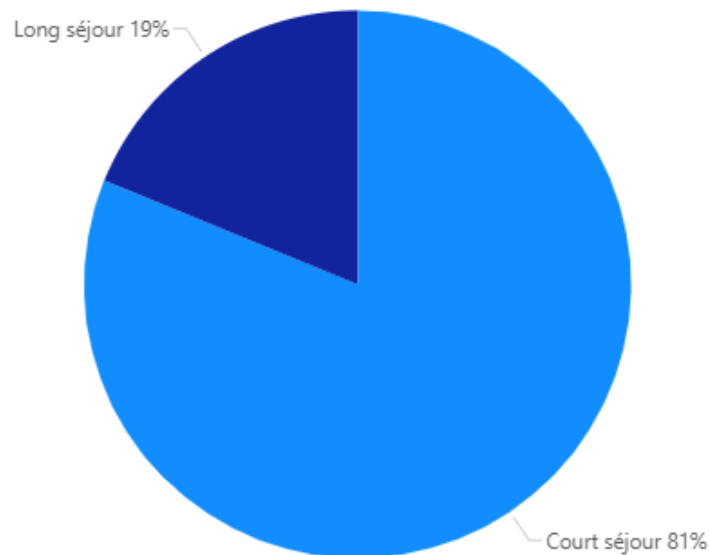
PORTRAIT DES OFFRES D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DIFFUSÉES SUR AIRBNB ET DE MANIÈRE CONCOMITANTE SUR VRBO

Dans la présente section, l'analyse porte exclusivement sur les offres d'hébergement touristique diffusées sur Airbnb et publiées de manière concomitante sur Vrbo.

En date du 9 mars 2026, 18 863 offres d'hébergement touristique diffusées sur Airbnb, seules ou de manière concomitante sur Vrbo, ont été louées au moins une journée entre le 1^{er} et le 28 février 2026 et sont assujetties à la LHT, soit pour des durées de 31 jours ou moins.

Des 18 863 offres disponibles sur les deux plateformes, visibles au public, pour un établissement d'hébergement touristique loué au moins une fois en février, la répartition observée entre les offres d'hébergement touristique assujetties à l'enregistrement, soit celles dont la durée de location est de 31 jours ou moins, et les offres dont la durée de location excède 31 jours, lesquelles ne sont pas visées par la LHT est illustrée dans le graphique 1¹.

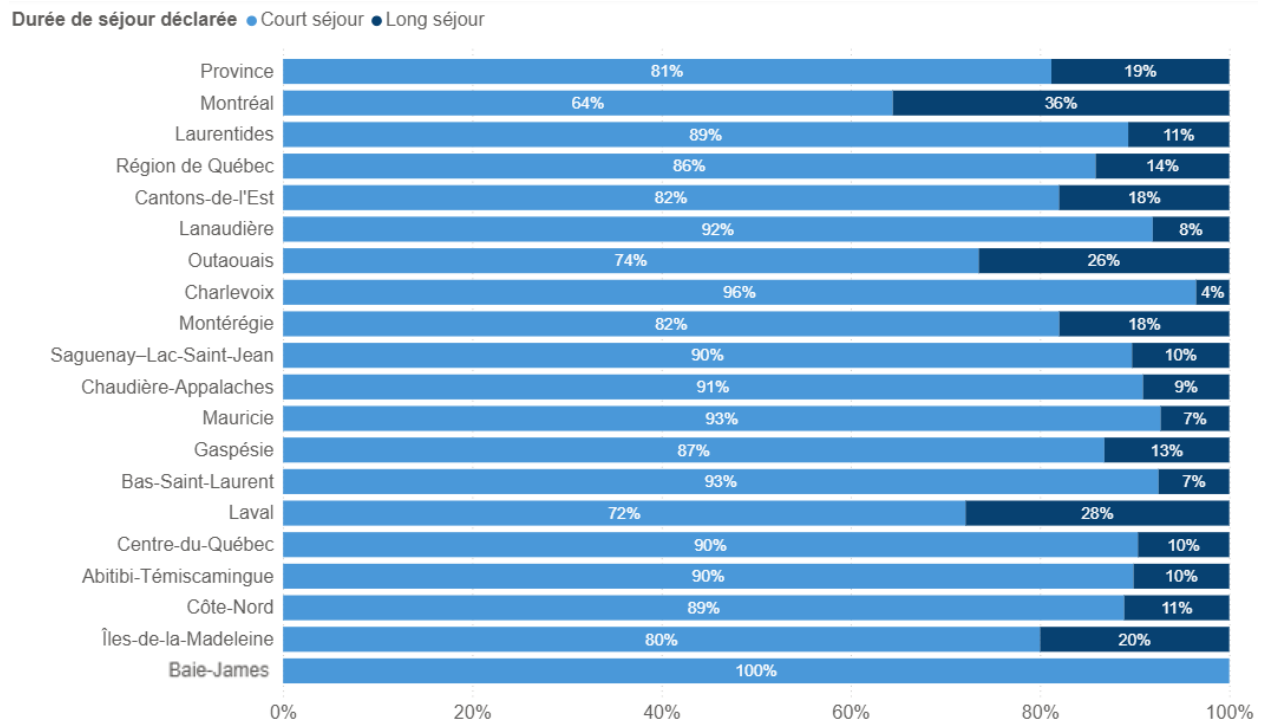
Graphique 1
Répartition des unités disponibles à la location touristique et longue durée
sur les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles



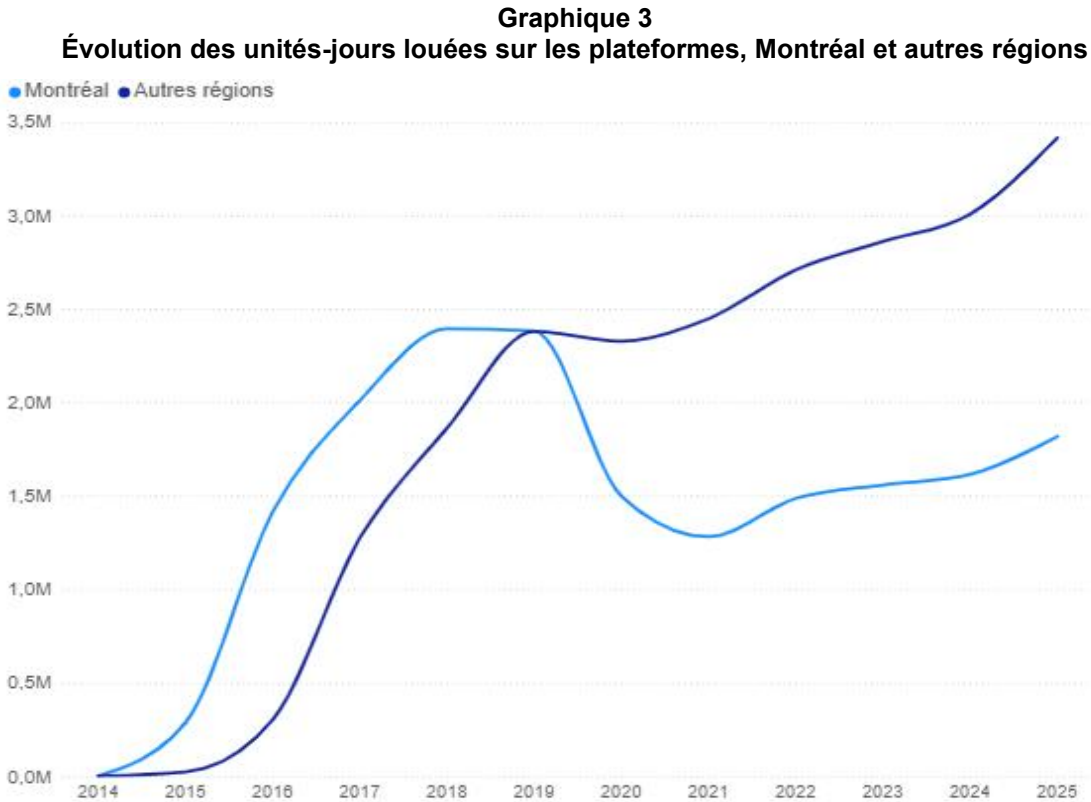
¹Fait à noter : De manière systématique, la très grande majorité des offres « longue durée » indiquent une durée minimale de location de 31 jours dans les données AirDNA. Or, la loi stipule que ce sont les 31 jours inclusifs et moins qui sont assujettis à la LHT, donc une location minimale de 32 jours. Néanmoins, nous jugeons que ces offres appartiennent logiquement à la location longue durée.

L'analyse régionale met en évidence des variations dans la proportion des **offres dont la durée de location est de 31 jours ou moins** par rapport à celles dont la durée excède ce seuil. Cette part est variable, mais beaucoup plus importante à Montréal (36 %), en Outaouais (26 %) et à Laval (28 %) (voir le graphique 2).

Graphique 2
Répartition des unités disponibles à la location touristique de courte durée et longue durée
sur les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles, par région

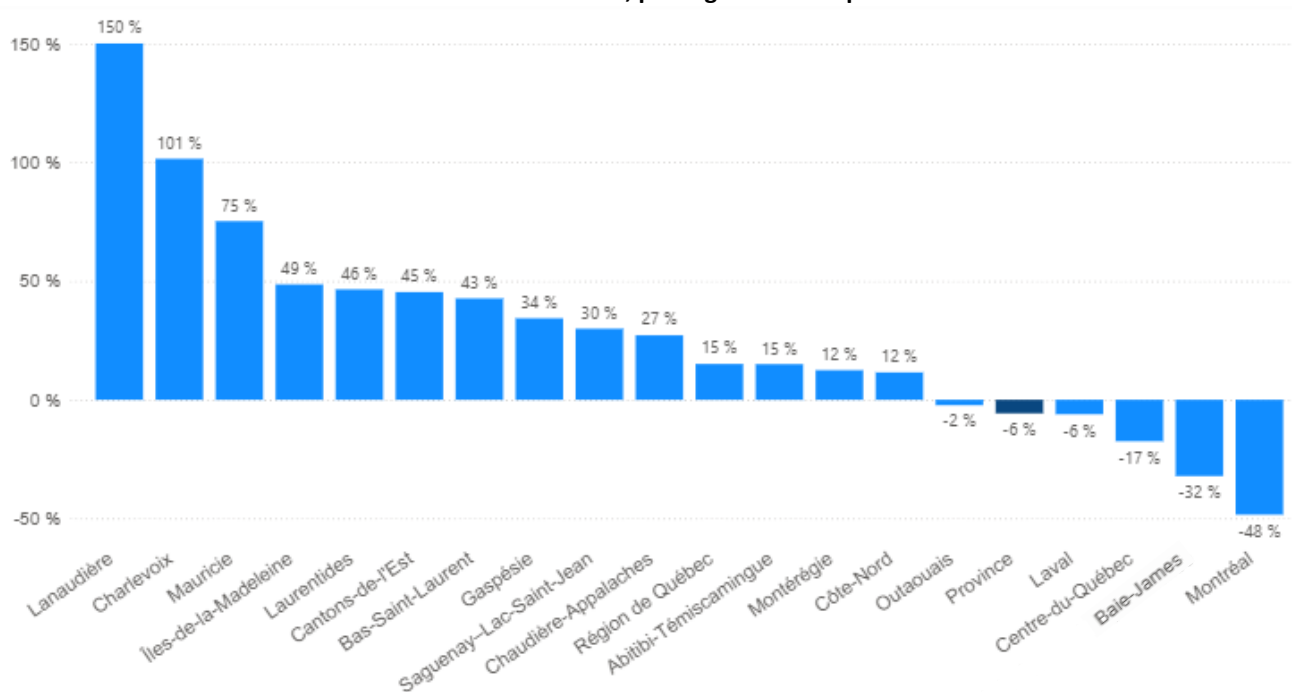


Le graphique 3 permet d’apprécier l’évolution historique du nombre d’unités-jour associé à des offres d’hébergement touristique à Montréal et dans les autres régions durant la période analysée. Contrairement à certaines perceptions, les données analysées suggèrent que le volume de location des offres d’hébergement touristique assujetties à la LHT n’a pas augmenté à Montréal durant la période observée.



Le graphique 4 montre la variation du volume total de locations par rapport à 2019 parmi les régions touristiques québécoises. Les régions réputées pour la villégiature, comme Lanaudière et Charlevoix, ont vu leurs jours de location exploser, la location de chalets et de maisons de campagne ayant pris son envol pendant la pandémie. À l'inverse, les resserrements réglementaires provinciaux de 2023 et 2024 et les changements à la réglementation municipale à Montréal semblent avoir eu un effet important sur le volume d'unités louées dans la métropole, comme le démontre le graphique suivant :

Graphique 4
Variation des unités louées sur les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles
entre 2019 et 2025, par région touristique

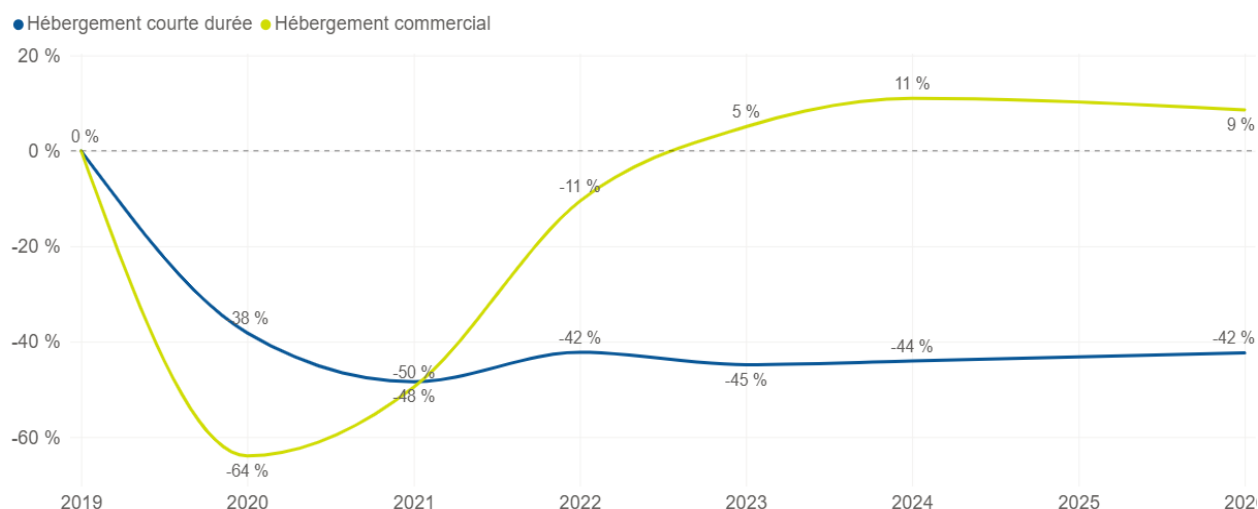


On constate une forte baisse de l'offre d'hébergement touristique sur les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles à Montréal durant la pandémie, mais celle-ci ne s'est pas résorbée lors de la reprise des activités touristiques, au moment du « retour à la normale » postpandémique, alors que ce fut le cas pour l'hébergement commercial² (hôtellerie). Le prochain graphique permet de l'illustrer de façon éloquent.

² Les termes « hébergement commercial » et « hébergement touristique de courte durée » ne sont pas des termes officiels prévus par la LHT et le *Règlement sur l'hébergement touristique* (RHT), mais bien des agrégations basées sur des regroupements historiques.

Attention : le graphique suivant fait référence à l'hébergement « commercial » et « courte durée ». Ces termes ne sont pas utilisés dans le sens défini dans la Loi ou le *Règlement sur l'hébergement touristique* (RHT), mais bien pour distinguer deux bassins « statistiques », celui de notre enquête permanente sur les établissements d'hébergement « commercial » (hôtels et résidence de tourisme, 4 unités et plus) et le reste de l'offre non captée par cette enquête, soit l'hébergement « courte durée » (résidences principales, établissements de 3 unités et moins, gîtes, campings, auberges de jeunesse).

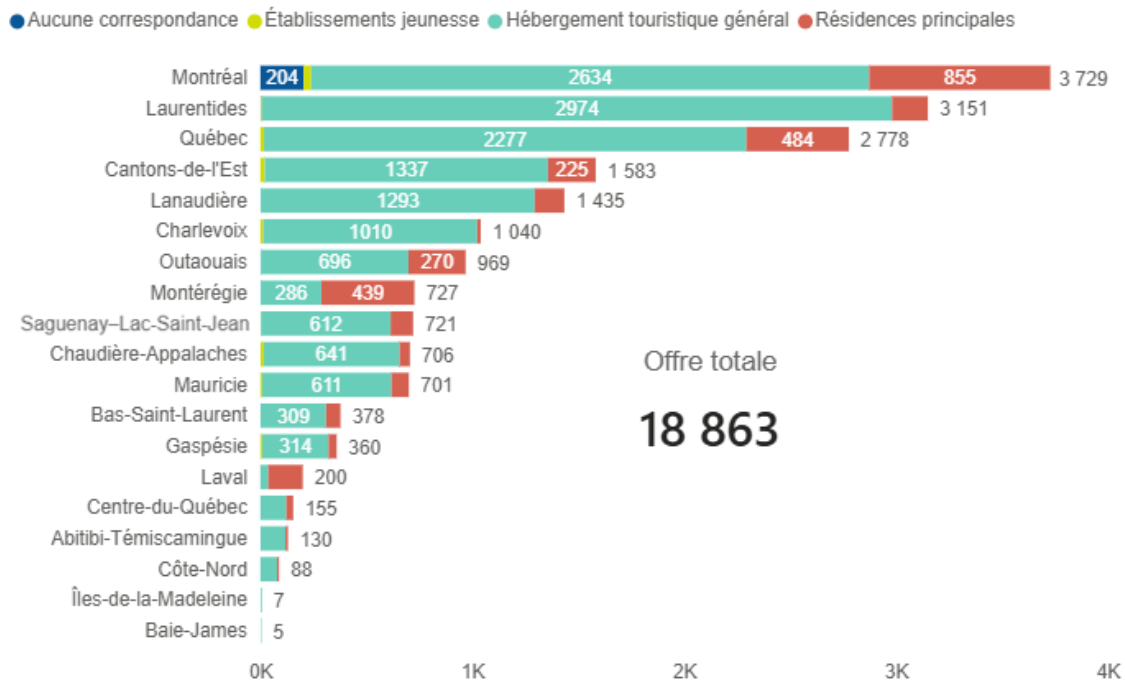
Graphique 5
Variation de la demande en hébergement par bassin statistique à Montréal par rapport à 2019



Il semble donc y avoir eu un resserrement de l'offre et de la demande pendant la pandémie à Montréal. Ces évolutions peuvent notamment être mises en relation avec des changements législatifs et réglementaires récents, dont des modifications à la LHT et des ajustements à certaines réglementations municipales, sans qu'il soit possible d'en isoler l'effet précis à partir des seules données analysées.

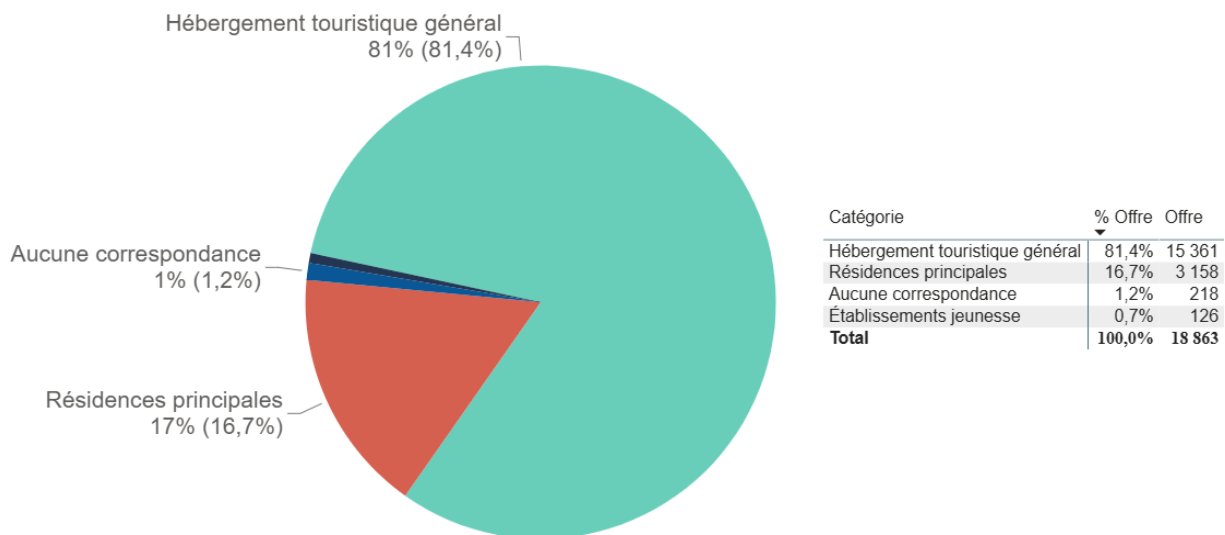
Le portrait présenté dans le graphique suivant illustre la répartition des offres d'hébergement touristique assujetties à la LHT observée en février 2026, toutes catégories confondues, sur la base des données disponibles.

Graphique 6
Répartition de l'offre assujettie à la LHT sur les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles, par région



Note : « Aucune correspondance » indique un numéro utilisé qui ne se retrouve pas dans le répertoire des établissements d'hébergement touristique.

Graphique 7
Offre par catégorie d'établissement sur les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles



La majorité des offres d'hébergement touristique disponibles (voir le graphique 7) sur les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles se situent dans la catégorie des établissements d'hébergement touristique général (81,4 %), qui comprend notamment des hôtels, des gîtes touristiques, des résidences de tourisme et des chalets. Elles sont suivies par celles des établissements de résidence principale (16,7 %) et des établissements d'hébergement touristique jeunesse (0,7 %). La part représentée en bleu (1,2 %) correspond aux offres pour lesquelles aucune correspondance n'a pu être établie avec un numéro d'enregistrement valide dans les données disponibles, et qui présentent ainsi une présomption simple de non-conformité primaire. Il est à mentionner que le ministère du Tourisme transmet en continu l'information sur les présomptions de non-conformité à Revenu Québec.

Le portrait de l'offre diffère selon les régions, les établissements de résidence principale représentant une proportion plus élevée à Montréal et dans sa périphérie immédiate. Néanmoins, l'analyse indique que la très grande majorité des offres diffusées sur les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles est associée à des établissements d'hébergement touristique général, plutôt qu'à des établissements de résidence principale (voir le graphique 8).

Graphique 8
Offre par catégorie d'établissement et par région



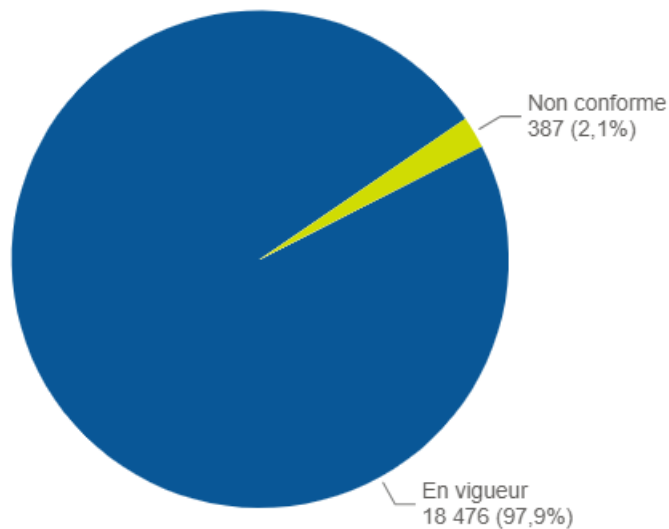
PORTRAIT DE LA CONFORMITÉ PRIMAIRE

Comme mentionné précédemment, la conformité primaire est la vérification de la présence d'une concordance entre le numéro d'enregistrement disponible sur AirDNA, et la validation de la conformité avec les outils du MTO.

De prime abord, l'analyse des données AirDNA révèle un niveau élevé de conformité primaire présumée.

Sur l'ensemble des offres analysées (18 863), un nombre limité (387) présentent une présomption simple de non-conformité primaire, en l'absence de concordance avec un numéro d'enregistrement valide. Il s'agit d'une diminution de 50 % des offres non conformes (primaire) par rapport à l'an dernier, ce qui est une amélioration notable. Pour l'ensemble du Québec, le taux de conformité primaire avoisine 98 % (voir le graphique 9).

Graphique 9
Part de la conformité primaire



Il est ainsi possible de constater que les mécanismes prévus par la réglementation favorisent l'association d'un numéro d'enregistrement valide à la quasi-totalité des offres d'hébergement touristique observées dans le cadre de la présente analyse. Cependant, le portrait demeure contrasté. Dans plusieurs régions, la conformité primaire est quasi universelle. C'est toutefois moins le cas pour le territoire de Montréal (voir le tableau 1).

Tableau 1
Tableau de la conformité primaire, par région

Région de l'offre	En vigueur	Non conforme	Total
Montréal	3 444	285	3 729
Laurentides	3 139	12	3 151
Québec	2 771	7	2 778
Cantons-de-l'Est	1 573	10	1 583
Lanaudière	1 428	7	1 435
Charlevoix	1 037	3	1 040
Outaouais	959	10	969
Montérégie	702	25	727
Saguenay-Lac-Saint-Jean	716	5	721
Chaudière-Appalaches	693	13	706
Mauricie	698	3	701
Bas-Saint-Laurent	375	3	378
Gaspésie	360		360
Laval	199	1	200
Centre-du-Québec	155		155
Abitibi-Témiscamingue	127	3	130
Côte-Nord	88		88
Îles-de-la-Madeleine	7		7
Baie-James	5		5
Total	18 476	387	18 863

LA CONFORMITÉ SECONDAIRE EN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE AU QUÉBEC

La conformité secondaire — ou la conformité aux obligations relatives à la diffusion d’une offre d’hébergement et à l’affichage du numéro d’enregistrement — nécessite des analyses supplémentaires. La conformité secondaire est relative à l’usage de l’enregistrement, c’est-à-dire sa localisation, sa capacité et les spécificités des établissements.

Une fois la conformité primaire validée, les offres valides sont utilisées pour des analyses supplémentaires (18 476 offres).

Concordance régionale entre l’offre sur les plateformes numériques d’hébergement transactionnelles et l’enregistrement

La majorité des offres d’hébergement touristique recensées par AirDNA ne comportent pas d’information permettant d’établir de manière précise l’adresse de l’établissement d’hébergement touristique auquel elles sont associées.

Les seuls indicateurs géographiques disponibles sont des valeurs approximatives de latitude et de longitude associées aux offres, dont la majorité ne propose pas une localisation exacte. Cette approximation géographique ne permet pas de déterminer avec certitude l’adresse civique de l’établissement d’hébergement touristique concerné. De plus, les données de localisation associées aux enregistrements issus des bases de données administratives comportent également, dans certains cas, des renseignements géographiques approximatifs.

Des tests de concordance territoriale ont été réalisés afin de comparer la localisation approximative des offres d’hébergement touristique avec celle associée aux enregistrements. Toutefois, le degré d’imprécision des données entraîne un nombre élevé de faux positifs, ce qui limite la portée de constats généralisables.

Malgré ces limites, il est possible de détecter certains cas où la région touristique associée à une offre d’hébergement touristique ne concorde pas avec celle indiquée au dossier d’enregistrement correspondant.

À titre d’exemple, certaines offres sont associées à un enregistrement indiquant une région touristique différente de celle résultant de leur localisation approximative, notamment lorsqu’un enregistrement est lié à la région de Québec alors que l’offre semble localisée dans la région de Montréal.

Tableau 2
Non-concordance entre la région associée à l'enregistrement
et la région de l'offre sur les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles

Région MTO	Région de l'offre sur les plateformes										Total
	Abitibi-Témiscamingue	Bas-Saint-Laurent	Lanaudière	Laurentides	Laval	Mauricie	Montréal	Monterégie	Outaouais	Québec	
Laurentides	1				1		2	58			62
Cantons-de-l'Est			1				4	48			53
Lanaudière			1	4	1	1		31			38
Chaudière-Appalaches		1						34			35
Gaspésie							1	34			35
Charlevoix								17	4		21
Québec			1	1				15			17
Saguenay-Lac-Saint-Jean				1			2	9	1	1	14
Bas-Saint-Laurent			1				1	9			11
Monterégie								10			10
Centre-du-Québec							2	7			9
Outaouais								8			8
Mauricie							1	5			6
Abitibi-Témiscamingue							2	1	1		4
Côte-Nord							1	2			3
Laval								3			3
Îles-de-la-Madeleine								2			2
Montréal							2				2
Baie-James								1			1
Total	1	3	2	6	2	1	18	294	6	1	334

Dans le tableau 2, 334 offres d'hébergement touristique présentent une présomption de non-concordance régionale entre la région touristique associée à l'offre et celle indiquée au dossier d'enregistrement. Il s'agit d'une augmentation notable (+117 offres) par rapport à l'année précédente. Cette augmentation est particulièrement observable dans certaines régions, notamment à Montréal et en Montérégie. Une hypothèse explicative réside dans l'évolution récente de certaines réglementations municipales, lesquelles peuvent influencer la capacité des exploitants à détenir un document démontrant la conformité à la réglementation d'urbanisme, requis au soutien de l'enregistrement.

Cette situation peut indiquer un usage potentiellement inapproprié d'enregistrements, notamment lorsque ceux-ci sont associés à des offres dont la localisation régionale diverge de celle déclarée. Les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles disposent de l'information nécessaire pour effectuer ce type de validation, celles-ci ayant accès aux adresses déclarées lors de l'enregistrement et à celles associées aux offres diffusées.

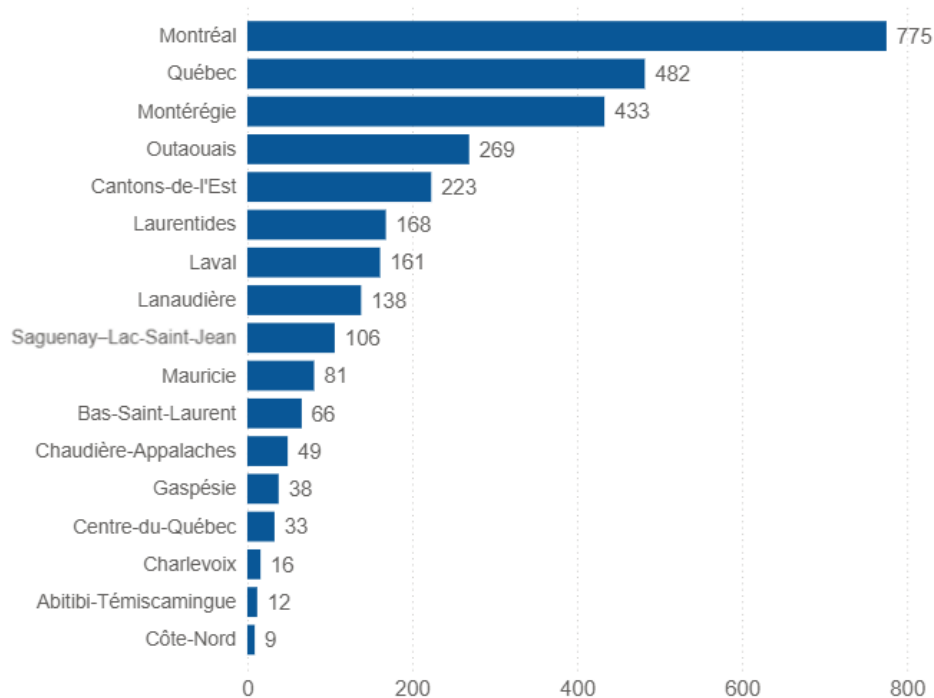
Ces écarts justifient une vigilance accrue quant à l'utilisation des enregistrements pour des offres éloignées de leur lieu d'enregistrement.

Conformité des établissements de résidence principale

Les établissements de résidence principale constituent une catégorie spécifique de l'hébergement touristique prévue par la LHT et son règlement d'application. Cette catégorie permet à une personne physique d'offrir de l'hébergement touristique dans sa résidence principale, selon les paramètres strictement définis par la Loi et le *Règlement sur l'hébergement touristique*. Au sens de l'article 2 de la LHT, une résidence principale est la résidence où une personne physique demeure de façon habituelle en y centralisant ses activités familiales et sociales, et dont l'adresse correspond à celle qu'elle indique à la plupart des ministères et organismes du gouvernement.

En février 2026, 3 059 offres d'hébergement touristique associées à la catégorie des établissements de résidence principale, et ayant satisfait aux tests de conformité primaire et de concordance régionale, ont été recensées.

Graphique 11
Répartition régionale de l'offre en établissements de résidence principale
(après tests de conformité primaire et régionale)



Au-delà de la présence d'un numéro d'enregistrement valide, l'analyse de conformité secondaire vise à évaluer si l'usage présumé de l'enregistrement respecte les paramètres propres aux établissements de résidence principale, notamment en ce qui concerne l'offre d'hébergement à une seule personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois.

Conformément à la définition prévue au paragraphe 1 du premier alinéa de l'article 1 du *Règlement sur l'hébergement touristique*, les établissements de résidence principale sont des « établissements où **est offert, au moyen d'une seule réservation**, de l'hébergement dans la résidence principale de la personne physique qui l'exploite à une personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois et n'incluant aucun repas servi sur place ».

Dans les faits, rien n'empêche un exploitant d'un établissement de résidence principale de mettre en ligne une offre pour une chambre seulement dans sa résidence principale et une autre offre pour la résidence principale en entier. Ce n'est pas le nombre d'offres d'hébergement qui compte, mais bien le fait de ne louer qu'à une seule personne ou à un seul groupe de personnes liées à la fois.

L'analyse permet de recenser 612 offres potentiellement excédentaires, au sens où le nombre d'offres associées à certains enregistrements dépasse les paramètres attendus pour la catégorie des établissements de résidence principale. Ces résultats ne permettent pas d'établir de manière définitive une non-conformité, mais servent à établir un bassin d'offres présentant un risque accru de non-conformité et justifiant des analyses approfondies. Des tests supplémentaires sont ensuite possibles pour qualifier le niveau de certitude sur l'abus potentiel du statut de résidence principale.

Nombre de jours de location en février 2026 et dans les 12 derniers mois : Près de 290 enregistrements associés à des établissements de résidence principale ont été utilisés pour diffuser plus d'une offre d'hébergement touristique. Dans certains cas, pour une seule propriété, près de 27 offres supplémentaires ont mené à des locations.

Important : Une vérification plus approfondie d'un échantillon de celles-ci démontre qu'il est possible d'expliquer l'utilisation d'un même numéro pour plus d'une offre d'hébergement, et ce, de manière conforme, par exemple des doublons, des offres pour une chambre ou le logement entier, ou encore des offres mises en ligne dans plus d'une langue. De plus, il nous est impossible de déterminer directement si les offres rendues disponibles ou louées le sont de manière exclusive (ce qui est permis) ou de manière simultanée (ce qui est interdit).

Le nombre de jours de location au cours d'une année civile ne constitue pas, en soi, un critère explicitement défini par la LHT pour déterminer la conformité d'un établissement de résidence principale. Toutefois, l'analyse repose sur l'hypothèse selon laquelle un volume de jours de location excédant le nombre de jours dans une période constitue un indice pertinent suggérant un usage potentiellement non conforme de l'enregistrement. De manière à solidifier notre analyse, nous avons utilisé le nombre de jours dans une année et le nombre de jours de location en février, ce qui nous permet d'isoler le comportement lors du mois le plus récent.

Dans ce même échantillon, nous avons relevé 200 enregistrements (479 offres excédentaires) ayant dépassé le nombre de jours de réservation dans l'année ou dans le mois de février :

- 121 enregistrements (486 offres) ayant un nombre de jours de location supérieur à 365 jours dans les 12 derniers mois et supérieur à 28 jours en février 2026;
- 32 enregistrements (79 offres) comptabilisant plus de 365 jours de location dans les 12 derniers mois seulement;
- 47 enregistrements (114 offres) comptabilisant plus de 28 jours de réservation en février 2026.

Conséquemment, nous pouvons identifier, avec des critères supplémentaires, que 200 enregistrements (ou 479 offres d'enregistrement excédentaires) présentent des indicateurs convergents suggérant un risque accru de non-conformité présumée, en raison de la présomption simple de non-occupation par les propriétaires, soit par la location de multiples unités louées à des locataires non apparentés au même moment.

Localisation géographique : La localisation géographique constitue un critère analytique complémentaire servant à apprécier le risque de non-conformité, en comparant la position approximative des offres à celle associée à l'enregistrement correspondant. En effet, plus une offre est éloignée de son lieu d'enregistrement, plus elle risque d'être potentiellement non conforme. Conséquemment, nous avons utilisé la distance entre le point géographique de l'offre pour améliorer notre gestion du risque de non-conformité. Des offres excédentaires situées à plus de 500 mètres du point déclaré génèrent un indicateur supplémentaire de prudence.

À cet égard, 27 enregistrements, représentant un excédent de 114 offres, sont associés à un indicateur additionnel de risque en raison d'un écart supérieur à 500 mètres entre la localisation approximative des offres et celle déclarée à l'enregistrement.

Classification par échelle de risque : Afin de nous aider à prioriser le risque associé aux offres excédentaires, nous avons mis au point un méta-indicateur qui détermine une priorité composée de trois variables.

- Nombre de jours de location en février 2026 : plus de 28 jours
- Nombre de jours de location au cours des 12 derniers mois : plus de 365 jours
- Distance par rapport au lieu d'enregistrement : plus de 500 mètres de la localisation de l'enregistrement

Un ordre de priorité a été défini pour qualifier un établissement pour lequel un dépassement est constaté pour l'une ou plusieurs de ces variables :

- Trois variables : haute priorité;
- Deux variables : priorité intermédiaire;
- Une seule variable : priorité modérée.

Tableau 3
Non-concordance secondaire présumée des résidences principales,
par région et échelle de risque

Priorité Région au répertoire	1-Haute		2-Intermédiaire		3-Modérée		Total	
	Établissements	Offres excédentaires	Établissements	Offres excédentaires	Établissements	Offres excédentaires	Établissements	Offres excédentaires
Total	23	113	203	403	85	96	311	612
Montréal	13	90	77	189	26	32	116	311
Montréal	2	6	41	69	15	17	58	92
Ontario	2	6	18	40	4	4	24	50
Laval			18	35	5	7	23	42
Québec	2	2	16	20	12	13	30	35
Cantons-de-l'Est	1	6	9	15	2	2	12	23
Saguenay-Lac-Saint-Jean	2	2	6	11	4	4	12	17
Lanaudière			3	5	6	6	9	11
Mauricie			4	7	2	2	6	9
Laurentides			3	3	4	4	7	7
Centre-du-Québec			3	3	1	1	4	4
Bas-Saint-Laurent			2	2	1	1	3	3
Chaudière-Appalaches	1	1	1	1	1	1	3	3
Côte-Nord			2	3			2	3
Abitibi-Témiscamingue					1	1	1	1
Gaspésie					1	1	1	1

En combinant l'ensemble de ces critères, il est possible de repérer des établissements de résidence principale présentant un risque plus élevé de non-conformité présumée, sans qu'il soit possible, à ce stade, de conclure définitivement au respect ou non des obligations prévues par la LHT. Ces 226 établissements (516 offres) se situent dans les catégories de priorisation haute ou intermédiaire (voir le tableau 3).

Conformité des établissements d'hébergement touristique général

La catégorie des établissements d'hébergement touristique général regroupe l'ensemble des établissements, autres que les établissements de résidence principale et les établissements d'hébergement touristique jeunesse, où est offert de l'hébergement touristique au moyen d'une ou de plusieurs unités d'hébergement. Elle comprend notamment les hôtels, les gîtes touristiques, les résidences de tourisme, les chalets, les centres de vacances, les auberges de jeunesse ainsi que d'autres types d'établissements visés par le cadre réglementaire.

Chaque établissement d'hébergement touristique général est assorti, lors de son enregistrement, d'un nombre maximal d'unités d'hébergement correspondant à ses conditions d'exploitation déclarées.

Le portrait ci-après présente les offres d'hébergement touristique associées aux établissements d'hébergement touristique général ayant satisfait aux tests de conformité primaire et de concordance régionale.

De la même manière que pour les établissements de résidence principale, l'analyse de conformité secondaire compare le nombre d'unités d'hébergement déclarées lors de l'enregistrement avec le nombre d'offres d'hébergement touristique diffusées sur les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles.

Au total, 1 218 offres d'hébergement touristique, associées à 577 établissements d'hébergement touristique général (voir le tableau 4), présentent un excédent potentiel par rapport à la capacité nominale déclarée à l'enregistrement. Les établissements ont été classés selon le nombre d'offres excédentaires observées par rapport à la capacité d'unités d'hébergement déclarée lors de l'enregistrement, selon trois niveaux de priorisation :

- Haute : 10 offres excédentaires et plus (14 établissements pour 361 offres excédentaires)
- Intermédiaire : 5 à 10 offres excédentaires (22 établissements pour 141 offres excédentaires)
- Modérée : 1 à 4 offres excédentaires (541 établissements pour 716 offres excédentaires)

Tableau 4
Offres potentiellement excédentaires par rapport à la capacité déclarée lors de l'enregistrement d'établissement d'hébergement touristique général, par niveau de priorisation

Offres potentiellement excédentaires	1- + de 10		2- 5 à 10		3- 1 à 4		Total	
	Région	Établissements	Offres potentiellement excédentaires	Établissements	Offres potentiellement excédentaires	Établissements	Offres potentiellement excédentaires	Établissements
Total		14	361	22	141	541	716	577
Montréal		14	361	9	60	79	140	102
Laurentides				1	7	137	163	138
Québec				3	17	66	90	69
Charlevoix						77	93	77
Lanaudière				2	10	55	62	57
Cantons-de-l'Est				1	7	36	47	37
Montréal				2	14	17	27	19
Outaouais				1	9	16	23	17
Chaudière-Appalaches						19	24	19
Mauricie				1	5	18	19	19
Gaspésie				1	7	3	5	4
Saguenay-Lac-Saint-Jean						9	11	9
Abitibi-Témiscamingue						5	7	5
Laval				1	5			1
Bas-Saint-Laurent						3	4	3
Centre-du-Québec						1	1	1

Localisation géographique : La localisation géographique est utilisée comme critère analytique complémentaire pour apprécier le risque de non-conformité des établissements avec capacité potentiellement excédentaire, en comparant la localisation approximative des offres à celle associée à l'enregistrement correspondant. En effet, plus une offre est éloignée de son lieu d'enregistrement, plus son potentiel de non-conformité est élevé.

À cet égard, 103 établissements, représentant un excédent potentiel de 372 offres, présentent un écart supérieur à 500 mètres entre la localisation approximative des offres et celle déclarée à l'enregistrement, constituant ainsi un indicateur supplémentaire de risque. De ce nombre, 12 établissements ayant un excédent de 242 offres (moyenne de 20 offres excédentaires par établissement) ont plus de 5 offres potentiellement excédentaires.

Le croisement des indicateurs de capacité et de distance nous permet de prioriser l'analyse des cas qui s'éloignent des caractéristiques attendues de l'enregistrement. Il nous permet aussi de renforcer notre confiance par rapport à la détection d'offres à potentiel élevé de non-conformité.

Récapitulatif des offres d'hébergement touristique associées à une présomption de non-conformité

Airbnb et Vrbo — Offres louées en février 2026 (données extraites en mars 2026)

Conformité primaire — Toutes catégories d'établissement

Indicateur	Résultat
Offres publiées	18 863
Offres associées à une présomption simple de non-conformité primaire	387
Taux de conformité primaire (présomption simple)	98 %
Offres conformes à l'issue de la conformité primaire	18 476

Concordance régionale — Toutes catégories et tous types de location

Indicateur	Résultat
Offres analysées	18 476
Offres associées à une présomption de non-concordance régionale	334
Taux de non-conformité régionale	1,8 %
Offres conformes après concordance régionale	18 142

Résidences principales — Tous types de location

Indicateur	Résultat
Offres publiées	3 059
Offres associées à une présomption simple de non-conformité secondaire	612
Taux de conformité secondaire estimé	80,0 %

Établissements d'hébergement touristique général — Tous types de location

Indicateur	Résultat
Offres publiées	14 875
Offres associées à une présomption simple de non-conformité secondaire	1 218
Taux de conformité secondaire estimé	92 %

Taux global de conformité estimé (sur la base de présomptions analytiques et de catégories exclusives)

Indicateur	Résultat
Offres publiées	18 863
Offres associées à une présomption simple de non-conformité	2 551
Taux global de conformité estimé	86,5 %

Note méthodologique :

Ce taux global regroupe différentes catégories de présomption simple de non-conformité définies à des fins analytiques et ne constitue pas une mesure de conformité juridique formelle. Les catégories de non-conformité présentées sont mutuellement exclusives. Chaque offre est comptabilisée dans une seule catégorie correspondant à l'étape la plus avancée à laquelle une présomption simple de non-conformité a été établie.

CONCLUSION

L'analyse des données disponibles concernant les offres d'hébergement touristique diffusées sur Airbnb et Vrbo en février 2026 montre que la grande majorité des offres observées est désormais associée à un numéro d'enregistrement valide, conformément aux exigences de la *Loi sur l'hébergement touristique*. Ce constat confirme les effets structurants du régime d'enregistrement et des mécanismes mis en place au cours des dernières années afin de favoriser la conformité de l'offre diffusée sur les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles.

Dans ce contexte, les situations présentant un risque de non-conformité ne relèvent généralement pas de l'absence d'enregistrement, mais plutôt de l'usage qui est fait de certains enregistrements valides, lorsque celui-ci s'écarte des caractéristiques déclarées, notamment en matière de localisation, de capacité ou de résidence principale. Ces situations sont déterminées sur la base d'indicateurs analytiques fondés sur l'information disponible et constituent des présomptions; on ne peut conclure de manière définitive à leur non-conformité.

Il importe de rappeler que l'analyse repose sur une méthodologie fondée sur des données de sources tierces et sur de l'information géographique approximative, ce qui impose une lecture prudente des résultats. Seules des vérifications complètes effectuées dans le cadre des mécanismes prévus par la Loi permettent d'établir formellement la conformité ou la non-conformité d'un établissement.

Dans l'ensemble, les résultats indiquent que le cadre législatif et réglementaire en matière d'hébergement touristique produit des effets concrets sur la structuration de l'offre. Ils soulignent toutefois l'importance de maintenir une vigilance constante et de poursuivre les efforts visant à améliorer la conformité, en collaboration avec les plateformes numériques d'hébergement transactionnelles et les partenaires concernés. Le MTO poursuivra ses travaux à cet égard afin d'assurer le respect de la réglementation et l'évolution ordonnée de l'hébergement touristique au Québec.

