

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

GENTRIFICATION ET TOURISTIFICATION DANS LE CONTEXTE NÉOLIBÉRAL : LE
CAS D’AIRBNB DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL

MÉMOIRE PRÉSENTÉ
COMME EXIGENCE PARTIELLE
DE LA MAÎTRISE EN GÉOGRAPHIE

PAR
LAURENCE VAUGEOIS

NOVEMBRE 2025

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce mémoire se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.12-2023). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»

REMERCIEMENTS

Tout d'abord, je tiens à remercier ma directrice, Anne Latendresse, de m'avoir guidée tout au long de ce mémoire. Sa rigueur, sa passion ainsi que son écoute ont grandement enrichi mon parcours. Merci d'avoir été présente et de m'avoir permis de réaliser ce projet.

Merci à mon amour, J-P, pour notre complicité et nos discussions qui ont nourri ma réflexion. À Rocco, pour sa présence et sa joie.

Enfin, je remercie ma mère, Guylayne, sans qui ce mémoire n'aurait pu être possible. Merci pour tes relectures attentives et ton soutien.

REMERCIEMENTS	ii
LISTE DES FIGURES	v
LISTE DES TABLEAUX	vi
LISTE DES ABRÉVIATIONS.....	vii
RÉSUMÉ.....	viii
INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 MISE EN CONTEXTE ET QUESTIONNEMENT	3
1.1 La néolibéralisation urbaine	3
1.1.1 La mondialisation et la métropolisation	3
1.1.2 De la crise du fordiste au néolibéralisme	5
1.2 Gentrification, touristification et économies de plateforme	7
1.2.1 Le processus de gentrification.....	7
1.2.2 Le tourisme et les villes.....	10
1.2.3 Les économies de plateforme : Airbnb.....	14
1.3 Airbnb dans les arrondissements centraux montréalais.....	17
1.3.1 Financiarisation et marchandisation du logement à Montréal	17
1.3.2 Le Plateau-Mont-Royal	21
1.4 Objectif et question de recherche	22
CHAPITRE 2 APPROCHE THÉORIQUE ET DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE	23
2.1 LA GÉOGRAPHIE SOCIALE ET LES ÉTUDES URBAINES	23
2.1.1 Les approches radicale et critique en géographie.....	23
2.1.2 La néolibéralisation des villes	25
2.2 CADRES CONCEPTUELS : GENTRIFICATION, TOURISTIFICATION ET REPRÉSENTATION SOCIO-SPATIALE	28
2.2.1 La gentrification	28
2.2.2 La touristification	36
2.2.3 Les représentations socio-spatiales	40
2.3 DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE.....	42
2.3.1 Type de recherche et approche	42
2.3.2 Le cadre spatio-temporel	43
2.3.3 Cueillette de données et méthode d'analyse	44
CHAPITRE 3 LE PLATEAU-MONT-ROYAL ET SES PRINCIPALES TRANSFORMATIONS URBAINES DU 19^e AU 21^e SIÈCLE	47
3.1 Essor et déclin de l'arrondissement.....	49

3.2 Le processus de gentrification du Plateau-Mont-Royal	52
3.3 Les attraits du Plateau-Mont-Royal.....	56
3.4 Airbnb et sa portée institutionnelle.....	61
3.5 L'offre d'hébergement touristique traditionnel à Montréal	65
3.6 Airbnb dans le Plateau-Mont-Royal.....	67
CHAPITRE 4 PRÉSENTATIONS ET ANALYSE DES DONNÉES :	
NÉOLIBÉRALISATION DU PLATEAU-MONT-ROYAL	73
4.1 Une nouvelle phase de gentrification ?	73
4.1.1 Composantes socio-économiques et démographiques	73
4.1.2 Parc locatif.....	80
4.1.3 Transformation du parc immobilier.....	85
4.1.4 Facteurs d'attraction	88
4.2 La touristification par Airbnb	90
4.2.1 L'offre Airbnb.....	90
4.2.2 Les politiques locales	96
4.2.3 Le tourisme sur le Plateau	103
4.3 Les représentations socio-spatiales du Plateau-Mont-Royal.....	105
CONCLUSION.....	109
ANNEXE A : ARTICLES DE JOURNAUX ET PÉRIODIQUE CITÉS	111
ANNEXE B : DONNÉES STATISTIQUES ET LÉGALES CITÉES.....	114
ANNEXE C : L'OFFRE AIRBNB DANS LE PMR : 2015-2024	116
ANNEXE D : GRAFFITI ANTI-GENTRIFICATION, AU COIN DE LA RUE RACHEL ET DE LA RUE LAVAL	117
ANNEXE E : IMAGE DE LA CAMPAGNE DU CLPMR POUR L'INTERDICTION D'AIRBNB.....	118
ANNEXE F : CERTIFICATION D'ÉTHIQUE À LA RECHERCHE	119
ANNEXE G : RENOUVELLEMENT DE LA CERTIFICATION D'ÉTHIQUE À LA RECHERCHE	120
BIBLIOGRAPHIE	121

LISTE DES FIGURES

Figure 1. 1 Les arrivées internationales liées au tourisme à l'échelle mondiale de 2010 à 2024	11
Figure 1. 2 La demande en location court terme et locations dans le marché hôtelier à l'international, 2020-2024.....	13
Figure 1. 3 L'interface d'accueil sur le site d'airbnb.ca	16
Figure 1. 4 La densité de l'offre Airbnb dans l'agglomération de Montréal en mars 2024	19
Figure 1. 5 La répartition de l'offre Airbnb à travers le Canada en 2018.....	20
Figure 2. 1 Illustration de la théorie du <i>rent gap</i>	31
Figure 2. 2 Délimitations de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.....	43
Figure 3. 1 La période de construction des logements dans le Plateau-Mont-Royal.....	49
Figure 3. 2 La population totale dans le Plateau-Mont-Royal, 1966-2016	51
Figure 3. 3 La spatialisation du processus de gentrification dans le Plateau-Mont-Royal	54
Figure 3. 4 La répartition des zones d'intérêt selon la ville de Montréal	58
Figure 3. 5 Les rues, avenues et boulevards avec attraits selon Montréal touristique et Montréal International.....	59
Figure 3. 6 L'offre d'hébergement touristique traditionnel à Montréal en 2025	66
Figure 3. 7 L'offre Airbnb dans le Plateau-Mont-Royal de 2015 à 2024	68
Figure 3. 8 Le pourcentage d'offres illégales dans le Plateau-Mont-Royal, de 2015 à 2024.....	69
Figure 3. 9 Les offres Airbnb avec une distinction entre les chambres et les logements entiers dans le Plateau-Mont-Royal, 2015 à 2024.....	70
Figure 3. 10 Le pourcentage de multi propriétaires pour les offres Airbnb de 2015 à 2024	71
Figure 4. 1 La pyramide des âges dans le Plateau-Mont-Royal en 2021	74
Figure 4. 2 Les revenus médians après impôts pour les propriétaires et les locataires du Plateau-Mont-Royal, pour les recensements de 2011 à 2021 (milliers de \$)	76
Figure 4. 3 Le statut d'immigration des ménages du Plateau-Mont-Royal selon le recensement de 2021 ..	77
Figure 4. 4 Les taux de locataires et de propriétaires dans le Plateau-Mont-Royal en 2021.....	80
Figure 4. 5 La variation des taux d'inoccupation dans le Plateau-Mont-Royal de 2010 à 2024.....	81
Figure 4. 6 Le type de logement selon leur prévalence dans le Plateau-Mont-Royal en 2021.....	83
Figure 4. 7 Les différentes années de construction des logements du Plateau-Mont-Royal	84
Figure 4. 8 Les permis de transformation octroyés de 2008 à 2024 dans le Plateau-Mont-Royal	85
Figure 4. 9 La variation des loyers moyens et médians dans le Plateau-Mont-Royal, 2010 à 2024	87
Figure 4. 10 Le nombre d'offres Airbnb par kilomètre carré dans l'arrondissement de 2015 à 2024.....	90
Figure 4. 11 Les logements entiers offerts sur Airbnb et le taux d'inoccupation de l'arrondissement.....	92
Figure 4. 12 La densité de l'offre Airbnb en 2018 dans le Plateau-Mont-Royal.....	93
Figure 4. 13 La densité de l'offre Airbnb en 2024 dans le Plateau-Mont-Royal.....	94
Figure 4. 14 Le croisement entre la densité de l'offre Airbnb en 2024 et les rues attractives et commerciales de l'arrondissement	95
Figure 4. 15 Zonages des hébergements touristiques dans le Plateau-Mont-Royal	99
Figure 4. 16 Kiosque d'information touristique devant la station de métro Mont-Royal, aux rues Berri et Saint-Denis.....	104

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1. 1 La gentrification et ses impacts multi scalaires	8
Tableau 2. 1 Les déclinaisons de la classe créative dans la théorie de Florida.....	34
Tableau 2. 2 Grille d’analyse synthèse de la gentrification	35
Tableau 2. 3 Les différences entre la gentrification et la touristification	37
Tableau 2. 4 Grille d’analyse finale de la touristification de Porfido et <i>al.</i>	38
Tableau 2. 5 Grille d’analyse synthèse de la touristification	39
Tableau 2. 6 Grille d’analyse synthèse de la représentation socio-spatiale	41
Tableau 3. 1 Synthèse des différents processus urbains dans le Plateau-Mont-Royal selon les périodes et leurs caractéristiques, 1880-2024	48
Tableau 4. 1 La taille des ménages selon leur prépondérance pour les recensements de 2011, 2016 et 2021	103

LISTE DES ABRÉVIATIONS

CITQ : Corporation de l'industrie touristique du Québec

CLPMR : Comité logement du Plateau-Mont-Royal

FRAPRU : Front d'action populaire en réaménagement urbain

LCT : Location court terme

OMT : Organisation mondiale du tourisme

PMR : Plateau-Mont-Royal

RCLALQ : Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec

SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logement

RÉSUMÉ

En à peine une quinzaine d'années, la plateforme Airbnb s'est imposée comme référence en matière d'hébergement touristique à court terme. Présente dans la majorité des grands centres urbains mondiaux, elle entre en concurrence avec le secteur hôtelier ainsi que le parc locatif privé. Son émergence porte à s'interroger sur son rôle dans la transformation des quartiers centraux des grandes villes, notamment par les processus de gentrification et de touristification. Cette situation témoigne des transformations liées à la néolibéralisation urbaine et à l'hyper marchandisation du logement dans les métropoles. Notre recherche, qui relève de la géographie sociale et des études urbaines, porte sur l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, à Montréal, lequel fait face depuis plusieurs années au retrait de logements de son parc locatif, à des tensions entre résident.e.s et touristes, ainsi qu'à une accélération de la hausse des loyers. Notre objectif est de mettre en évidence les relations entre Airbnb, la gentrification et la touristification. Notre questionnement est structuré par une question principale : quelle est la portée d'Airbnb sur la transformation du parc locatif dans le Plateau-Mont-Royal ?

Mots-clés : néolibéralisation urbaine, gentrification, touristification, représentation socio-spatiale, Airbnb, Montréal

INTRODUCTION

Le processus d'extension mondiale du capitalisme a accentué la concentration des pouvoirs, des richesses et des populations dans les métropoles occidentales. Provoqués par la désindustrialisation et la restructuration des échelles de pouvoirs, les grands centres urbains émergent comme des acteurs primordiaux sur la scène internationale (Sassen, 2004). Les métropoles sont poussées à innover afin d'attirer les flux et à consolider leur positionnement à l'échelle mondiale. Cette réorganisation de l'économie néolibérale provoque une quête d'attractivité et de capitaux (Pinson, 2020) soutenue par des processus tels que la gentrification et la touristification. Comme le démontrent plusieurs auteur.trice.s, la métropolisation s'accompagne d'une exacerbation des inégalités sociales et d'une augmentation de la précarité dans les villes.

Ce mémoire propose d'examiner les relations entre Airbnb, la gentrification et la touristification dans la transformation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal à Montréal (PMR). Nous souhaitons ainsi contribuer à une meilleure compréhension des enjeux liant le tourisme urbain et le parc locatif de long terme. Notre recherche s'inscrit dans le cadre de la géographie sociale, plus particulièrement de la géographie radicale, et des études urbaines. Nous avons utilisé une méthode structurée pour collecter et analyser nos données. Celles-ci proviennent d'entretiens, de données spatiales, d'une revue de presse et d'une revue de littérature.

Le premier chapitre, plus général, pose les bases historiques des transformations urbaines et expose les pensées politiques sous-jacentes. Nous y voyons en quoi la mondialisation et la métropolisation sont des facteurs essentiels au développement de certaines formes urbaines ainsi que des rapports de pouvoirs leur étant associés. La mise en relation du tourisme urbain et des nouvelles technologies de l'information nous permet de mettre les conditions nécessaires à l'émergence des économies de plateforme.

Le deuxième chapitre est consacré aux approches théoriques et au cadre conceptuel mobilisés dans notre recherche. Nous y présentons la géographie sociale, radicale et critique ainsi que leurs proximités avec les études urbaines. Celles-ci sont mises en lien pour éclairer nos choix et intérêts pour le tourisme urbain dans un contexte néolibéral. Les concepts opératoires sont la gentrification,

la touristification et la représentation socio-spatiale. Nous nous inspirons d'études effectuées dans la péninsule Ibérique pour fonder notre interprétation et conceptualisation des processus.

Le troisième chapitre porte sur le contexte montréalais, en particulier l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, que nous présentons par le biais d'une perspective historique. Dans un premier temps, nous présentons le processus de gentrification dans le Plateau-Mont-Royal : avec un bref retour sur l'urbanisation et le déclin de l'arrondissement, suivi d'une présentation des politiques de rénovations urbaines des années 1950 et 1960 et des programmes de subventions municipales mis en place dans les années 1970. Ces événements mènent au processus de gentrification de l'arrondissement, lequel se produit par différentes phases de spatialisation selon les décennies. Dans un deuxième temps, nous présentons l'offre d'hébergement touristique traditionnelle dans la ville de Montréal pour ensuite la comparer avec l'offre Airbnb. Dans un troisième temps, nous nous penchons sur les acteur.trice.s qui interviennent dans l'arrondissement et mettons en lumière l'évolution des lois et réglementations en lien avec Airbnb. Finalement, nous présentons des données sur l'offre Airbnb dans l'arrondissement qui révèlent une dynamique complexe avec la néolibéralisation urbaine.

Le quatrième chapitre présente les résultats de notre recherche selon les grilles d'analyse présentes dans le chapitre 2. Celui-ci se divise en trois sous-sections : le processus de gentrification, la touristification et la représentation socio-spatiale. C'est par l'analyse et la mise en relation de ces trois éléments, à travers la plateforme Airbnb, que nous démontrons les transformations de l'arrondissement.

CHAPITRE 1 MISE EN CONTEXTE ET QUESTIONNEMENT

Dans ce chapitre, un retour historique est effectué pour mieux saisir la portée du néolibéralisme sur la transformation des espaces urbanisés. La mondialisation et la métropolisation sont abordées comme processus déterminants de la transformation de la forme et de la mise en relation des centres urbains. La métropolisation, entendue ici comme la spatialisation urbaine du capitalisme néolibéral, émerge dans un contexte de mondialisation de l'économie et des échanges. Celle-ci répond aux enjeux et à la crise de l'économie fordiste par une décentralisation de la production, autant dans les villes qu'à travers les États. La métropolisation contribue à la centralisation des pouvoirs et revoit le rôle des États-nations comme soutien actif aux économies de marché plutôt que comme redistributeur de ressources (Brenner, 2004). C'est dans ce contexte que les économies de plateforme, comme Uber, Amazon ou Airbnb, apparaissent liées au néolibéralisme. Elles provoquent un démantèlement de certains secteurs d'activités économiques, comme l'industrie du taxi ou le secteur hôtelier, de même qu'elles suscitent des tensions dans les quartiers des grandes métropoles.

1.1 LA NÉOLIBÉRALISATION URBAINE

1.1.1 LA MONDIALISATION ET LA MÉTROPOLISATION

La mondialisation est un processus complexe caractérisé par plusieurs phases historiques subséquentes. Les changements géopolitiques et politiques, au tournant des années 1945, reconfigurent les échanges entre les États occidentaux, en renforçant une interdépendance mondialisée, et permettent l'émergence de firmes transnationales. L'accélération des flux permet une circulation de l'information et des échanges tant culturels qu'économiques (Lévy et Lussault, 2013, p. 691-692). Cependant, la mise en relation de l'échelle mondiale impose un nouvel échelon aux géotypes sociaux : local, régional, national, continental. Cette mise en relation d'acteur.trice.s¹ économiques en réseau crée des tensions sur les configurations préexistantes et la mondialisation

¹ Se référer au guide de rédaction féministe de l'IREF : Le langage n'est pas neutre (Berthelet, 2014).

mène à une nouvelle négociation des richesses, des légitimités et des cultures. Les réseaux économiques s'imposent alors aux territoires étatiques. Les lieux de production deviennent interdépendants les uns des autres, et de plus en plus d'importance est accordée à l'attraction des flux (*Ibid*, p. 692-693). La mondialisation peut alors être caractérisée comme : « un phénomène hiérarchisé, instable et conflictuel. Il est producteur de profondes inégalités, du fait d'être fondé sur une valorisation différenciée et sélective des territoires dans un cadre concurrentiel » (Carroué, 2003, p. 20). Selon Carroué, ces inégalités se constituent à partir d'une : « double logique d'intégration/fragmentation d'un côté et de marginalisation/exclusion de l'autre » (*Ibid*, p. 22). Bref, ce processus relève de la mise en relation de territoires et d'ensembles géographiques, et se manifeste en synchronie avec l'expansion progressive de l'économie marchande capitaliste à l'échelle mondiale. La nécessité d'expansion, inhérente à l'autosubsistance du capitalisme, nécessite l'intégration perpétuelle de nouveaux systèmes :

Les capitalistes ont besoin d'un vaste marché (c'est pourquoi les mini-systèmes sont trop petits pour eux), mais ils ont également besoin d'une pluralité d'États, de façon à bénéficier du commerce avec ces États, mais aussi à pouvoir écarter les États hostiles à leurs intérêts au profit de ceux qui leur sont favorables. (Wallerstein, 2009, p. 48)

Corollaire à la mondialisation, la métropolisation résulte notamment de la transformation de la production des biens et des services et désigne le processus d'urbanisation sous sa forme contemporaine (Hamel, 2010, p. 154-155). Wallerstein (2009, p. 60) perçoit ce processus comme l'un des principaux attributs de la mondialisation néolibérale, qui s'exprime par des spécialisations économiques relatives aux centres. Ce phénomène, présent à plusieurs échelles, est caractéristique de la réorganisation socio-spatiale de la mondialisation, dans le cadre de laquelle les grandes villes jouent un rôle clé. Les pressions du marché globalisé sur l'urbanisation engendrent divers effets parfois contradictoires, entre autres :

[...] (i) baisse des densités urbaines générale combinée à une densification des zones périurbaines ; (ii) fragmentation du tissu urbain à la faveur des pressions du marché immobilier ; (iii) apparition de zones bâties dispersées entrecoupées à l'occasion de zones rurales ; (iv) formation de vastes conurbations polycentriques à l'échelle des régions métropolitaines. (Hamel, 2010, p. 156)

Il est à noter que ces effets sont décrits et expliqués par les thèses de l'École de Los Angeles, notamment sur la transformation des ensembles urbains en formation polynucléaire. Hamel (2010)

note que, bien qu'il s'agisse d'une croissance démographique dans les agglomérations, la métropolisation est aussi synonyme d'accentuation de la mobilité, de l'information et des activités, tout en renforçant les hiérarchies urbaines. De plus, les métropoles deviennent des territoires où se concentrent la population, la richesse et le pouvoir. Ce phénomène est soutenu par des stratégies d'aménagements territoriaux qui favorisent la privatisation et l'accumulation en capital, faisant des villes un élément clé dans le capitalisme contemporain (Brenner et *al.*, 2013, p. 25).

1.1.2 DE LA CRISE DU FORDISTE AU NÉOLIBÉRALISME

En parallèle aux phénomènes de mondialisation et de métropolisation, des pensées politiques et économiques se succèdent, expliquant les réalités actuelles des politiques et des économies mondiales. Les années 1960 marquent le déclin du fordisme, un régime d'accumulation basé sur la standardisation des produits et la consommation de masse, dominant en Amérique du Nord et en Europe (Pinson, 2020, p. 35). S'ensuit une période de transition nommée de compromis fordiste, issue des propositions de l'École de la régulation, laquelle tente de compenser les incohérences du capitalisme libéral par la régulation et des dispositifs de redistribution sociale. C'est dans ce contexte que les politiques urbaines se sont structurées au gré de l'industrialisation et servent :

À prévoir et à cadrer l'expansion des villes par le recours à la pratique de la planification, à les doter de réseaux permettant la circulation d'une variété de flux (de personnes, d'énergie, d'eau, de déchets), à construire des équipements sanitaires, éducatifs et culturels, voire à améliorer le parc de logements disponibles et parfois à en construire de nouveaux. (*Ibid*, p. 29)

Constituant une entrave majeure au droit de la propriété privée, les politiques urbaines ne s'imposent que progressivement, puisqu'elles entrent en contradiction avec l'idéologie libérale. Cette période de restructuration mène à une nouvelle phase du capitalisme appelée la crise du fordisme (Cocola-Gant, 2018). Celle-ci se manifeste notamment par un déclin marqué des villes et des quartiers industriels qui entraîne :

[...] une réorganisation de la division du travail à l'échelle globale, par une désindustrialisation plus ou moins prononcée au Nord, par une modification de la

structure des emplois et des qualifications dans les sociétés en général et dans les villes en particulier, et par une modification de la morphologie socio-spatiale des villes. (Pinson, 2020, p. 29)

Plusieurs événements mondiaux marquent ce passage, dont les crises du pétrole des années 1970, la rupture des accords de Bretton Woods en 1973 (Harvey, 2007, p. 32) et l'arrivée au pouvoir de dirigeant.e.s, notamment Thatcher au Royaume-Uni et Reagan aux États-Unis, prônant la déréglementation et le libre marché (Pinson, 2020, p. 55). Progressivement, nous assistons aux démantèlements des arrangements institutionnels associés au fordisme et à la mise en place de nouveaux arrangements permettant de transformer les villes en terrains d'accumulation pour le capitalisme mondialisé. Brenner *et al.* (2013) notent que le néolibéralisme tend à la dérégularisation de nombreux aspects de la vie sociale et économique perçus comme contraignants pour le libre marché, que cela soit le travail, les frontières ou la mobilité. En complément au rééchelonnement du rôle de l'État, ce processus va souvent de pair avec la privatisation et la déréglementation des industries nationales, l'affaiblissement des syndicats, la réduction des impôts aux grandes entreprises, la criminalisation de la pauvreté urbaine et l'externalisation des services publics (*Ibid*, p. 25).

Comme nombre d'auteur.trice.s l'ont fait remarquer, le penchant incitatif du néolibéralisme repose sur des systèmes de récompenses encourageant les individus et les territoires à agir en agents responsables sur les marchés. Cette logique appliquée à l'échelle des agglomérations urbaines crée des comportements compétitifs et transforme la gouvernance urbaine. Les villes deviennent en soi des acteurs économiques et doivent attirer des investissements pour mieux se positionner dans la hiérarchie urbaine à l'échelle mondiale. Epstein écrit qu' : « il s'agit à la fois de “pousser les villes à se dépasser et à innover pour faire mieux que les autres “et “à fournir aux villes perdantes des modèles et des répertoires de bonnes pratiques dont elles peuvent s'inspirer pour s'améliorer” » (cité dans Pinson, 2020, p. 126). Les politiques urbaines doivent désormais être tournées vers l'attraction d'investissements extérieurs, de touristes et des groupes sociaux qualifiés. Cette relation entre l'urbain et le néolibéralisme a d'ailleurs été nommée par Lefebvre (1968), lequel note que l'urbanisation a remplacé l'industrialisation dans la production de capital et sert maintenant de maintien du système capitaliste. C'est ainsi que le tourisme, la planification urbaine et les nouvelles

technologies jouent un rôle important dans l'allocation de qualificatifs attractifs pour les centres urbains (Mansilla et Milano, 2022, p. 602).

Toujours pour caractériser les transformations urbaines liées au néolibéralisme, Pinson (2020) avance que l'allègement des contraintes imposées aux groupes immobiliers, la présence de zones où les réglementations d'urbanisme sont assouplies et les allègements fiscaux aux entreprises sont des stratégies néolibérales visant à stimuler l'attraction de capitaux en milieux urbains. En ce qui a trait au logement, sa marchandisation progressive vient démanteler les politiques du keynésianisme urbain, qui jugeait sa démarchandisation comme le meilleur moyen de contrôler les loyers et d'assurer une mixité sociale. Le processus de néolibéralisation actuel se base sur le principe d'universalité et renverse le raisonnement précédent qui prévalait en matière de logement : « le marché est l'ordre naturel et [...] la régulation publique du logement ne peut se faire qu'à la marge et en dernier recours » (Pinson, 2020, p. 69). À titre d'exemples, dans les années 1980 au Royaume-Uni, nous avons assisté, avec la politique du *Right to buy* de Margaret Thatcher, à la privatisation progressive de plus de 2,5 millions de logements sociaux. Un autre exemple de la néolibéralisation du logement, cette fois-ci aux États-Unis, est le programme de la *Section 8 housing vouchers*. Il s'agit d'incitation à l'investissement locatif dans le marché privé (*Ibid*). L'auteur note que ce tournant néolibéral est souvent accompagné d'un discours néoconservateur faisant la promotion de la famille nucléaire et de la propriété privée comme modalité d'intégration et d'idéal social.

1.2 GENTRIFICATION, TOURISTIFICATION ET ÉCONOMIES DE PLATEFORME

1.2.1 LE PROCESSUS DE GENTRIFICATION

Dans les contextes nord-américain et européen, les années 1970 sont marquées par la résurgence d'un attrait pour les quartiers centraux, phénomène désigné de retour à la ville. Cette période est caractérisée par des phases de rénovation spontanée et de revitalisation urbaine. Ce processus s'accompagne d'une requalification, notamment par des changements de perceptions face aux quartiers auxquels on accolait des qualificatifs péjoratifs (Benali, 2007, p. 8). Sigler et Wachsmuth

(2016) voient la gentrification contemporaine comme un processus international qui est aujourd'hui intriqué à la mondialisation, celle-ci :

Connects redevelopment capital to housing demand not within a single city-region but transnationally, thus creating new possibilities for profitable housing reinvestment [...] in markets where such possibilities would not have existed on the basis of local demand alone. (Sigler et Wachsmuth 2016, p. 706)

Cet accès à de multiples marchés et la mobilité accrue de la classe moyenne caractérisent la gentrification actuelle. Atkinson et Bridge (2005) notent que le processus dépasse désormais les grandes métropoles occidentales et même les villes globales :

Gentrification appears to have migrated centrifugally from the metropolises of North America, Western Europe and Australasia. This has happened at the same time as market reform, greater market permeability and population migration have promoted internal changes in the economies of countries not previously associated with gentrification. (Atkinson et Bridge, 2005, p. 2)

En bref, la gentrification est marquée par la dérégularisation des marchés, souvent accompagnée par des politiques néolibérales accentuant les clivages et les tensions dans les villes. Avec la réarticulation des pouvoirs étatiques, les contextes internationaux et municipaux ont pris en importance et se doivent d'être analysés pour saisir le phénomène. Le tableau 1.1 présente une synthèse des relations d'échelles où les événements globaux ont des impacts sur les localités.

TABEAU 1. 1 LA GENTRIFICATION ET SES IMPACTS MULTI SCALAIRES

<i>Global</i>	<i>National</i>	<i>City</i>	<i>Neighbourhood</i>
• Migration of the rich and educated • Global  governance and trade policy rules • Financial markets • Communications and travel (ICT and transport infrastructure)	• Policies on inward investment  • Migration of the poor • Welfare infrastructure • Property rights and legislation • Relative scale of middle class	• City administration: - Receptiveness/ subsidy of  investment - Labour regulations - Fiscal autonomy • Local infrastructure amenity environment quality of life	• Gentrification • Ghettoized poverty

SOURCE : ATKINSON ET BRIDGE, 2005, P. 10

L'échelle globale est soutenue par les technologies de l'information, créant ainsi des corridors de flux entre des lieux clés. C'est dans ce contexte mondialisé que Atkinson et Bridge (2005) appellent à repenser la mobilité et l'orientation des flux. Une nouvelle classe hyper-mobile ne serait plus motivée que par les aspects culturels ou familiaux dans leurs déplacements, mais bien par leurs emplois ou leurs :

[...] skills that now transfer anywhere and can be argued to possess 'decontextualised cultural capital' (Hannerz 1996:108) that allow portable social resources to be deployed in new contexts. This ability to transfer professional skills has created a super-mobile fraction that consider their identities in a global context (Rofo 2003) while professional and managerial groups more embedded in national and neighbourhood contexts perhaps aspire to these kinds of networked and boundless identities. (Atkinson et Bridge, 2005, p. 9)

D'ailleurs, les politiques de travail flexibles et à distance, instaurées depuis la pandémie de la COVID-19, participent à la présence internationale d'une classe moyenne mobile. Celle-ci, ayant accès à de nouveaux lieux de consommation en raison de la flexibilité du travail, permet de soutenir ces marchés urbains sur : « *the basis of the arbitrage power of the white middle class, this pursuit is actually facilitated by geographically uneven development* » (Alexandri et Janoschka, 2020, p. 3207). Cette corrélation est d'ailleurs démontrée par le phénomène des *nomades numériques* : « *High salaries paid from international companies to employees working from home are better enjoyed in places that offer in transnational gentrifier's standards affordable housing and cheerful leisure environments, however highly priced for local populations* » (Ibid, p. 3207). Accentuant ainsi les tensions entre les résident.e.s de passage, les touristes et les résident.e.s de longue date, les économies de plateforme jouent un rôle majeur dans l'accélération des processus de gentrification transnationale. Airbnb permet : « *a spectacular acceleration of real estate extractivism, including the transformation of local housing stock in inner-city neighbourhoods to short-term rentals* » (Ibid, p. 3206). Ce phénomène se produit au détriment des locataires et permet un transfert rapide des locations sur les applications de type Airbnb (Gil et al., 2023).

Au Québec, les travaux sur la gentrification sont en grande partie réalisés à partir des années 1990 (Bélangier et Maltais, 2021, p. 10). Le concept a rapidement été intégré dans les médias et la presse québécoise au détriment des termes d'élitisation ou d'embourgeoisement, bien que ce dernier soit présent dans la littérature scientifique franco-européenne. Montréal est l'une des premières villes

où la gentrification fait parler, bien qu'elle soit nommée de modérée comparativement aux autres villes canadiennes. Ce phénomène est dû au fait que : « la tertiarisation de l'économie est plus lente à Montréal qu'à Toronto ou Vancouver en raison du déclin économique de la métropole québécoise et de la migration des sièges sociaux et du lucratif secteur de la finance vers la capitale ontarienne » (*Ibid*, p. 11). Cette dynamique qui s'installe dans les années 1990 explique l'envergure atténuée de certains facteurs de gentrification en lien avec l'offre et la demande. De plus, la destruction de plusieurs quartiers dans les années 1960 et 1970 ainsi que la présence de certains bâtiments modernes diminueraient l'attrait patrimonial de certaines zones centrales de la ville. Aujourd'hui, la métropole montréalaise suit les mêmes tendances de financiarisation du logement et de l'arrivée des économies de plateforme, dont celles de type Airbnb, que les autres villes canadiennes (Aalbers, 2019), associée à la cinquième vague de gentrification. Il est à noter que cette dernière vague est accompagnée d'un nouveau discours promotionnel dans le marché immobilier : « visant les résidents potentiels comme s'ils étaient des "touristes de leur propre vie quotidienne" » (Bélanger et Lapointe, 2021, p. 149). Ce processus accélère la gentrification en déplaçant les résident.e.s et en modifiant les pratiques urbaines quotidiennes. En parallèle, il construit une image idéalisée et aseptisée des quartiers, effaçant leurs particularités et réalités sociales, et ce, au profit de la sécurité et du confort des visiteur.e.s et des investisseur.e.s.

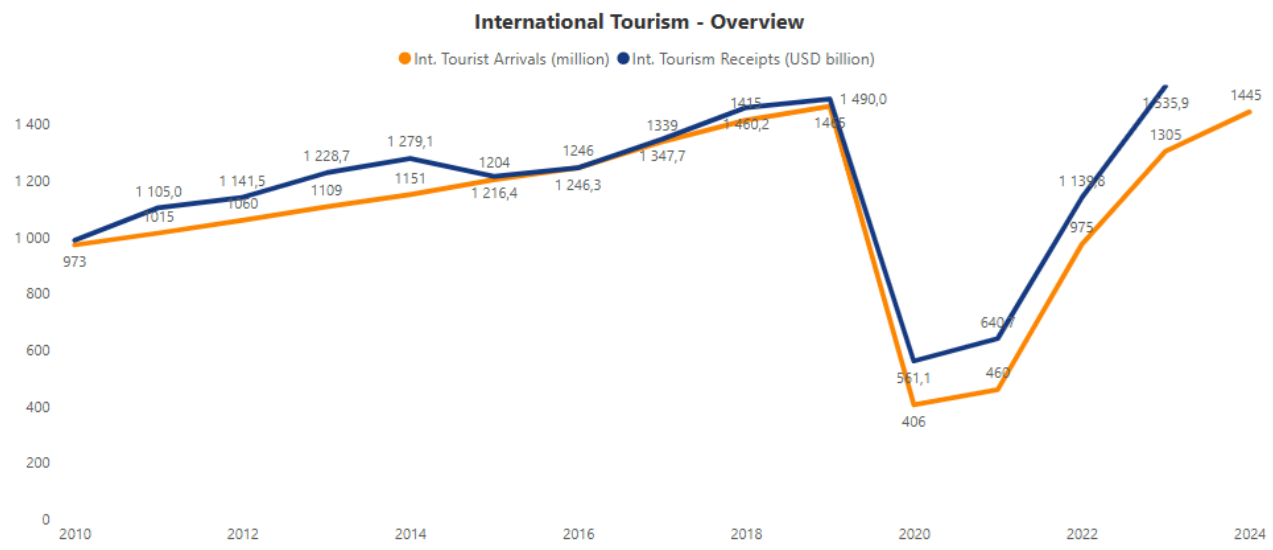
1.2.2 LE TOURISME ET LES VILLES

Depuis les années 1960, nous faisons face à une réarticulation de la pratique touristique et à sa massification dans les villes (Sales-Fàva et *al.*, 2020). En effet, l'augmentation des destinations, des demandes et des offres fait pression sur les marchés locaux : « *The international tourism industry is transforming cities into objects for cultural consumption, and the rapid growth of tourism, fuelled by globalisation, increasingly compromises the sustainable development of tourist cities* » (Porfido et *al.*, 2023, p. 195). Ce phénomène se produit au détriment des lieux originellement aménagés pour les touristes, et ce, par : « la démocratisation du tourisme urbain, permise notamment par l'offre de transport des compagnies aériennes à bas coûts, transforme les centres-villes en espaces de consommation massive » (Sales-Favà et *al.*, 2020, p. 1). Cette multiplication des circuits touristiques et des séjours nécessite des aménagements et une offre de

services et d'activités dans les centres urbains. Nous assistons à la transformation de villes et de leurs quartiers : « *through the creation of facilities, services and attractions* » (Porfido et al., 2023, p. 196) et à leur marchandisation, autant en termes économiques qu'en termes d'échanges entre les individus. La pratique du tourisme dépasse désormais les centres-villes et les centres historiques pour s'étendre dans des zones dites de périphérie et les transformer en espace de consommation. Ces mêmes quartiers, lesquels : « *were previously considered peripheral are new consumption spaces, i.e. former industrial areas, working-class neighborhoods in a process of degradation, semi-rural areas close to the city* » (Mansilla et Milano, 2022, p. 603). Ils sont désormais perçus comme des opportunités de revitalisation urbaine et de capitalisation sur le tourisme.

Bien qu'une croissance du nombre de touristes dans les villes soit constatée depuis les années 1990 (Piganiol, 2021), une augmentation phénoménale et mondiale est observée à la suite de la crise économique des années 2008 (Alexandri et Janoschka, 2020). Un rapport d'activité de l'Organisation mondiale du tourisme (OMT) démontre l'évolution annuelle des arrivées touristiques internationales et les gains touristiques post-COVID-19 (voir figure 1.1).

FIGURE 1.1 LES ARRIVÉES INTERNATIONALES LIÉES AU TOURISME À L'ÉCHELLE MONDIALE DE 2010 À 2024

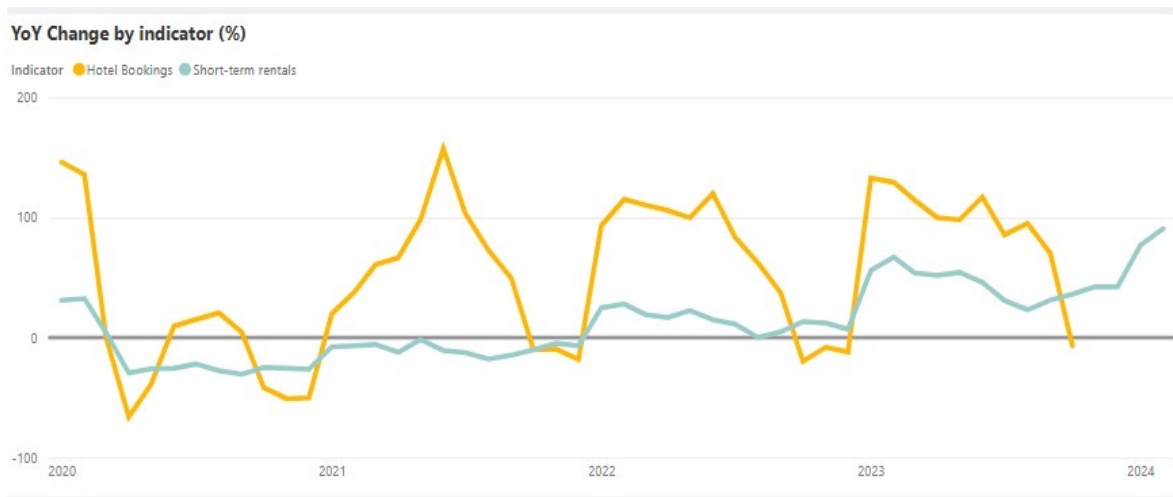


SOURCE : OMT, 2025

Plusieurs auteur.trice.s s'entendent sur le fait qu'Airbnb, avec sa promesse de l'expérience locale, vient exacerber ce phénomène (Sales-Favà et *al.*, 2020 ; Piganiol, 2021 ; Cocola-Gant, 2018). Airbnb, et le développement d'autres plateformes d'hébergement, a considérablement affecté la pratique touristique : « participant d'une mutation des usages liés à l'hébergement des touristes, voire à la modification de l'habiter touristique » (Piganiol, 2021, p. 3). La pratique touristique tend alors à : « s'approprier les espaces quotidiens et orienter les pratiques quotidiennes » (*Ibid*, 2021, p. 3). Ce qui, pour Sales-Favà et *al.*, vient directement affecter le logement : « pour vivre comme un "local", qui plus est dans le logement d'un "local", les touristes prennent progressivement la place des habitants résidents permanents » (*Ibid*, 2020, p. 3). Cette décentralisation du tourisme et l'expansion à de nouveaux secteurs permettent de nouveaux gains économiques. Harvey (2010b) note que, conjointement au tournant néolibéral urbain, le tourisme constitue un vaste processus d'accumulation par dépossession. Celui-ci est essentiel à la redynamisation du capitalisme et à la croissance du gain en capital, tout en provoquant une concentration massive des richesses et une augmentation des disparités sociales et économiques. Nous assistons alors à la privatisation des espaces publics, à des déplacements de population locale, à la gentrification et à l'émergence de mouvements sociaux (Mansilla et Milano, 2022).

Bref, l'arrivée de ce type de logement à court terme concurrence directement le secteur hôtelier et le marché locatif résidentiel de long terme. Leur présence alimente des conflits entre les touristes et les résident.e.s, la compétition pour l'accès au logement et aux ressources urbaines (Sales-Favà et *al.*, 2020 ; Cocola-Gant, 2018). En effet, l'augmentation massive du tourisme dépasse parfois la capacité d'accueil des lieux et porte à l'émergence de mouvements sociaux de contestation, comme cela est le cas à Barcelone, ce qui confirme un mécontentement envers le sur-tourisme et ses effets locaux (Sales-Favà et *al.*, 2020).

FIGURE 1. 2 LA DEMANDE EN LOCATION COURT TERME ET LOCATIONS DANS LE MARCHÉ HÔTELIER À L'INTERNATIONAL, 2020-2024



SOURCE : OMT, 2025

Sur la figure 1.2, nous pouvons observer une croissance, de 2020 à 2024, de la demande en location de court terme à l'international et le cycle saisonnier des réservations dans le marché hôtelier à l'échelle internationale.

La pression touristique dans les quartiers centraux et péricentraux des grandes villes engendre une demande pour la location à court terme, facilitée par les économies de plateforme (Piganiol, 2021). La possibilité pour les propriétaires de louer des appartements à la nuitée augmente drastiquement le potentiel de rente d'un logement. C'est ainsi que, depuis l'émergence de plateformes de type Airbnb, nous avons observé le nombre de retraits de logements du parc locatif dans des arrondissements comme le Plateau-Mont-Royal pour être loués à court terme sur la plateforme. En 2019, avec le pic des locations de court terme à Montréal, il est observé que 5581 offres d'hébergement de type Airbnb sont présentes dans le Plateau² et 20 051 pour l'île de Montréal (Inside Airbnb, 2024). Ce phénomène a un triple effet : il contribue à la rénovation de logements pour les rendre plus attrayants et ainsi augmenter leur valeur immobilière sur le marché en cas de vente d'immeuble, il réduit l'offre de logements disponibles pour la population locale, et augmente

² De son nom commun

le coût des loyers. Parallèlement, la touristification entraîne des transformations de commerces et des services (Bélangier et Lapointe, 2021, p. 149). Elle contribue à la transformation des quartiers, qui voient une partie des résident.e.s de long terme de moins en moins en mesure de rester dans les quartiers centraux. Il est possible d'avancer que la touristification et la gentrification des quartiers centraux des métropoles constituent deux processus co-constituants, qui ont pour effet de contribuer à la crise du logement. En ce sens, nous posons l'hypothèse que la multiplication des logements de court terme, facilitée par la plateforme Airbnb, contribue à la gentrification et à la touristification des quartiers.

1.2.3 LES ÉCONOMIES DE PLATEFORME : AIRBNB

La croissance du capitalisme au 21^e siècle est caractérisée par l'importance des données numériques (Srnicek, 2017), et c'est dans ce contexte qu'on assiste à l'émergence d'économies de plateforme :

Présentée comme une innovation dite « disruptive » (Guttentag, 2015), Airbnb a en effet bousculé les structures classiques de l'industrie de l'hébergement touristique, traditionnellement dominé par les établissements hôteliers, en fondant son développement sur une démocratisation de l'offre pour les fournisseurs avec l'émergence des *hôtes-particuliers* (Ikkala & Lampinen, 2015) ; une interconnectivité numérique facilitatrice de mise en relation entre les voyageurs et les hôtes-propriétaires (Quattrone et *al.*, 2016) (Ikkala & Lampinen, 2015) ; un élargissement de l'offre d'hébergement touristique bien qu'elle reste centrale (Quattrone et *al.*, 2016) ; et une économie de partage incitant les particuliers à la consommation collaborative. (Srnicek, 2017)

Sous forme d'applications téléchargées sur des appareils mobiles, ces plateformes donnent accès à des services ou des produits tout en permettant le traitement massif de données (*Ibid*).

Harvey (2007) affirme que les discours et les idéologies néolibérales ont pour ambition de pallier aux enjeux contemporains en favorisant la liberté individuelle, la propriété privée et le libre marché. Leur intégration entraîne des changements dans les pratiques et les lois, et ce, dans plusieurs secteurs d'activités. Il va alors de soi que l'effervescence des économies de plateforme est liée aux

phénomènes des *start-ups* aux États-Unis et donc à un climat néolibéral favorable à leurs financements gouvernementaux (Brossat, 2018, p. 1). Une grande partie des compagnies phares sont effectivement originaires du même État, la Californie : Google, Facebook, Amazon et plus récemment Netflix, Airbnb et Uber, lesquels se sont concentrés sur l'intégrer de nouveaux secteurs aux potentiels économiques élevés. Cela dit, les économies de plateforme présentent des caractéristiques associées au capitalisme. Que cela soit la présence d'un marché décentralisé, la restructuration du travail avec un floutage entre le privé et le travail et de nouvelles formes de rémunération. D'où l'appellation fréquente de capitalisme de plateforme (Tucker, 2017, p. 6) au lieu d'économie de plateforme ou de plateforme collaborative.

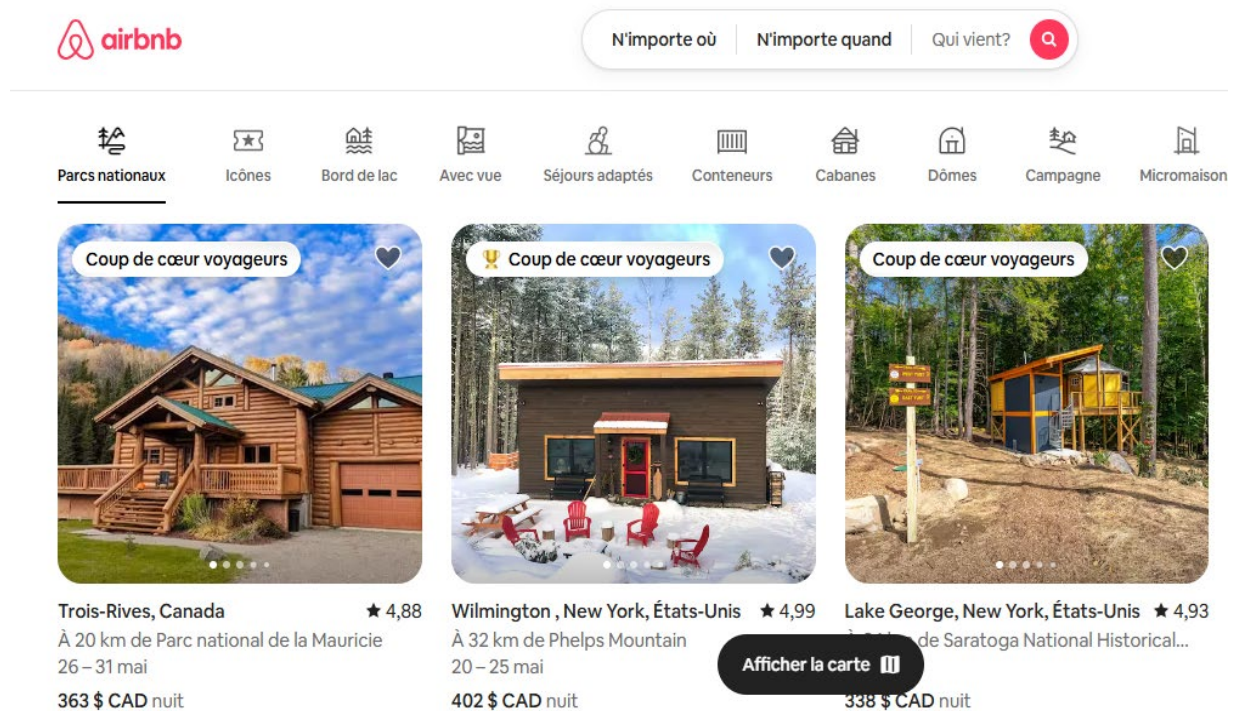
Dans le domaine du tourisme, Airbnb est une application d'hébergement de location de court terme fondée à San Francisco aux États-Unis. Elle repose sur la mise en relation directe de propriétaires de maisons ou de chambres et de touristes cherchant une location à court terme. Il n'y a donc pas d'intermédiaires et le locateur indique le prix qui lui convient. En bref, il s'agit d'une : « plateforme en ligne à but lucratif payante et privée qui organise l'offre et la demande entre les propriétaires et/ou des locataires individuels et des utilisateurs » (Piganiol, 2021, p. 5). L'application est basée sur un algorithme permettant de capitaliser et de maximiser le potentiel de rente d'un logement. C'est d'ailleurs cette particularité qui donne accès à des marchés hors des locations touristiques traditionnelles, tels les hôtels (voir figure 1.3). Le principe du *peer-to-peer* permet aux propriétaires de : « *compete with hotel operators without major overhead or investment by connecting ordinary people who have homes or rooms to rent with tourists in ways previously not possible* » (Gurran et Phibbs, 2017, p. 81). Nous pouvons y louer des chambres, des salons, des maisons ou des chalets entiers :

First, individuals can rent out a spare bed in a living area or room within their own house or apartment, remaining present during the visit. Second, people might list their homes for rent while they are away. Third, owners of holiday houses might make their property available for others when not in use. Finally, investors might use Airbnb to market homes that are solely reserved for short-term tourism accommodations. (Ibid, p. 82)

Cette diversité dans l'offre est possible grâce à l'hybridation des locations de court et de long terme soutenue par les applications de type Airbnb. Avec leur slogan : « *live like a local* » (Sales-Favà, 2020, p. 3), Airbnb incite à choisir des offres d'hébergements dans les quartiers

centraux, facilitant ce transfert. Dans ce contexte, il est plus facile de retirer des appartements du marché traditionnel pour changer leurs affectations. En conséquence, les propriétaires obtiennent un contrôle accru des conditions de location immobilière au détriment des locataires (Gil et *al.*, 2023).

FIGURE 1. 3 L'INTERFACE D'ACCUEIL SUR LE SITE D'AIRBNB.CA



SOURCE : AIRBNB, 2025

Plusieurs études de cas (Brossat, 2018 ; Cocola-Gant, 2018 ; Estevens et *al.*, 2023) font état de la situation conflictuelle entre les touristes et les résident.e.s dans différentes métropoles, avec une concentration des études dans la péninsule ibérique, plus particulièrement au Portugal (Massilla et Milano, 2020 ; Russo et Scarnato, 2018). Barcelone, métropole de la Catalogne en Espagne, est l'un des exemples emblématiques de la contestation face au tourisme de masse (Cocola-Gant, 2018) ; Paris est aux prises avec une crise du logement sans précédent et un phénomène d'*ubérisation* de la ville (Brossat, 2018) ; Lisbonne subit le poids des locations de court terme dans la reprise de son parc locatif de long terme (Estevens et *al.*, 2023). La conversion des logements en location de court terme affecte une diversité de territoires et présente des enjeux particuliers

selon leurs contextes institutionnels et politiques. Airbnb fait surgir des questionnements sur l'efficacité des politiques urbaines et de leurs applications.

Sales-Favà et *al.* notent que les prix concurrentiels d'Airbnb, en comparaison aux chambres d'hôtel, sont une des motivations primaires des touristes dans leur choix d'hébergement. Pour les propriétaires de logements : « la rentabilité d'un logement à usage touristique est de trois à quatre fois supérieure à celle d'une location traditionnelle » (*Ibid*, p. 3). Sans compter que des variations sur les prix sont observées lors d'événements majeurs : « Un condo qui se loue 233 \$ par jour dans la rue Richmond près de la rue des Bassins, dans Griffintown, en coûtera 2553 \$ la nuit durant le week-end du Grand Prix de Formule 1 » (Collard, 2022). De plus, pour les propriétaires et les investisseurs, les locations de court terme permettent un contrôle plus flexible de leur propriété et soustraient à l'obligation de s'engager au long terme : « *Laws that guarantee rights to tenants limit economic possibilities for landlords, because they limit the uses they can make of their properties* » (Gil et *al.*, 2023, p. 2). Cette forme de location permet d'avoir des rentes locatives sans la présence de locataires à long terme.

D'autres, dont Wachsmuth et *al.* (2019) et Gil et *al.*, (2023), nomment les liens entre Airbnb et le *rent-gap* élaboré par Smith (1979). Les auteurs postulent qu'Airbnb introduit un flux de revenus supplémentaires dans les marchés immobiliers, accentuant les écarts dans les potentiels de revenus. Capitaliser sur ces écarts nécessite peu d'investissement et peut être exploité par divers acteur.trice.s, dont des promoteur.trice.s, des propriétaires ou des locataires. Ce processus est facilité par le transfert des locations sur la plateforme permettant la maximisation des loyers. Cette forme de *plateformisation* du logement soutient une précarité locative, puisqu'elle crée un accès moins stable et plus cher aux locations (Gil et *al.*, 2023).

1.3 AIRBNB DANS LES ARRONDISSEMENTS CENTRAUX MONTRÉLAIS

1.3.1 FINANCIARISATION ET MARCHANDISATION DU LOGEMENT À MONTRÉAL

Les indicateurs sur l'accessibilité des logements dans les arrondissements montréalais démontrent une baisse marquée de l'abordabilité du parc locatif dans les années 2010, malgré une forte demande et la construction de plus de 13 500 unités locatives entre 2016 et 2020 : « *Over the same*

period, Montreal, like other North American cities, has seen its housing market become increasingly financialized» (St-Hilaire et al., 2023, p. 131). Le tout s'explique par la déréglementation du marché de l'habitation depuis les années 1990, les innovations financières, la crise financière mondiale de 2008, la légalisation des fonds de placement immobiliers de 1993, ainsi que les transferts de responsabilités fédérales et provinciales en matière de logements aux municipalités (*Ibid*, p. 131). Cette insertion du marché locatif dans les circuits des finances mondiales : « [...] expose davantage aux aléas de la spéculation financière et mine l'efficacité des mécanismes de régulation locaux et nationaux mis en place pour en assurer la stabilité » (Gaudreau, 2020, p. 20). Ce phénomène illustre l'intégration du logement contemporain au capitalisme et le rôle primordial qu'il détient :

Le caractère « capitaliste » du logement ne tient pas au seul fait que ses conditions d'accès soient soumises aux lois du marché, mais aussi, comme le montrent les craintes actuelles face à l'éventualité de la crise immobilière au Canada, à ce que cette marchandise et le marché auquel elle est intégrée jouent un rôle essentiel dans le fonctionnement et la reproduction d'ensemble du capitalisme. (*Ibid*, p. 22)

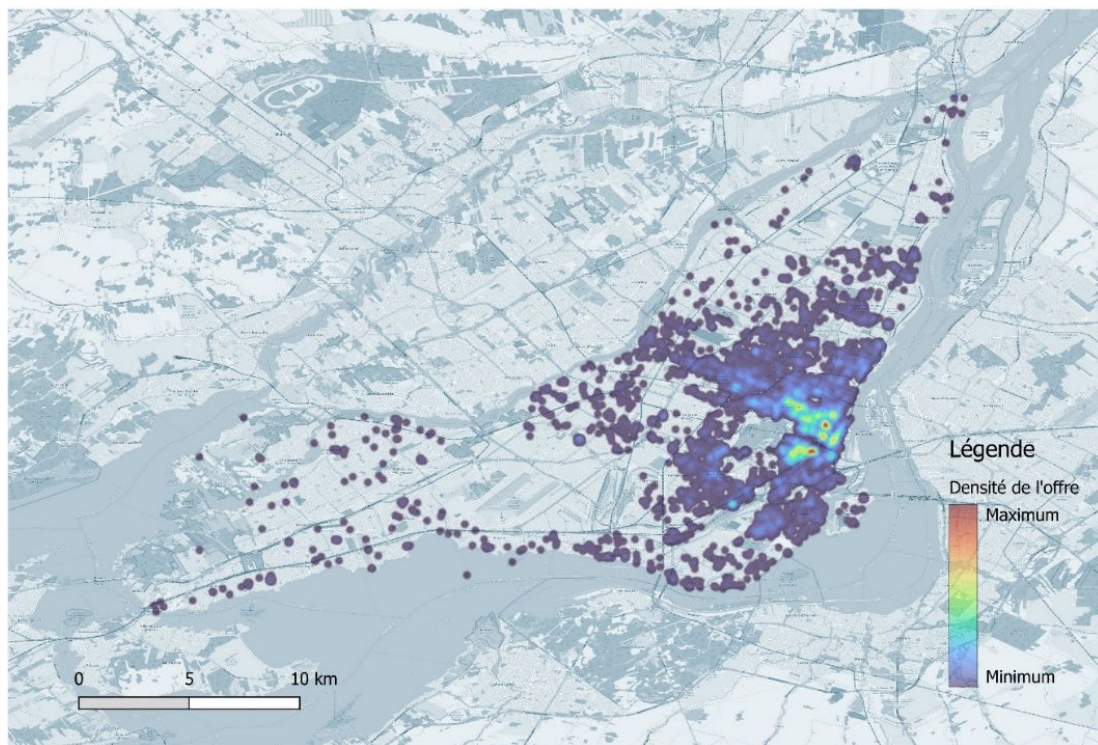
Cela dit, la ville de Montréal : « Des trois plus grandes villes du pays, c'est dans la métropole québécoise que la présence d'Airbnb aurait le plus de répercussions sur le marché locatif [...] Dans le Plateau Mont-Royal, il y a autant d'appartements Airbnb que de logements réguliers non loués » (Brousseau-Pouliot, 2017) (voir figure 1.4). Ainsi, alors que Montréal s'efforce de capitaliser sur ses atouts pour accroître sa visibilité internationale, la métropole doit naviguer entre dynamisme économique et préservation de son parc locatif de long terme. D'ailleurs, Montréal est souvent citée, conjointement avec la ville de New York aux États-Unis, comme l'exception nord-américaine sur l'accès à la propriété de ses résident.e.s, contrastant ainsi avec le reste de l'État canadien avec des taux faibles :

La spécificité culturelle montréalaise s'exprimerait également dans la forme de son cadre bâti et dans le fait que, depuis la fin du XIX^e siècle, le développement de plusieurs quartiers ait été axé sur le modèle de « plex » plutôt que celui du grand ensemble locatif ou de la maison unifamiliale, qui ont été beaucoup plus populaires ailleurs. (Gaudreau, 2020, p. 24)

Cette forme de cadre bâti permettant ainsi un accès à la propriété et une densité plus élevée.

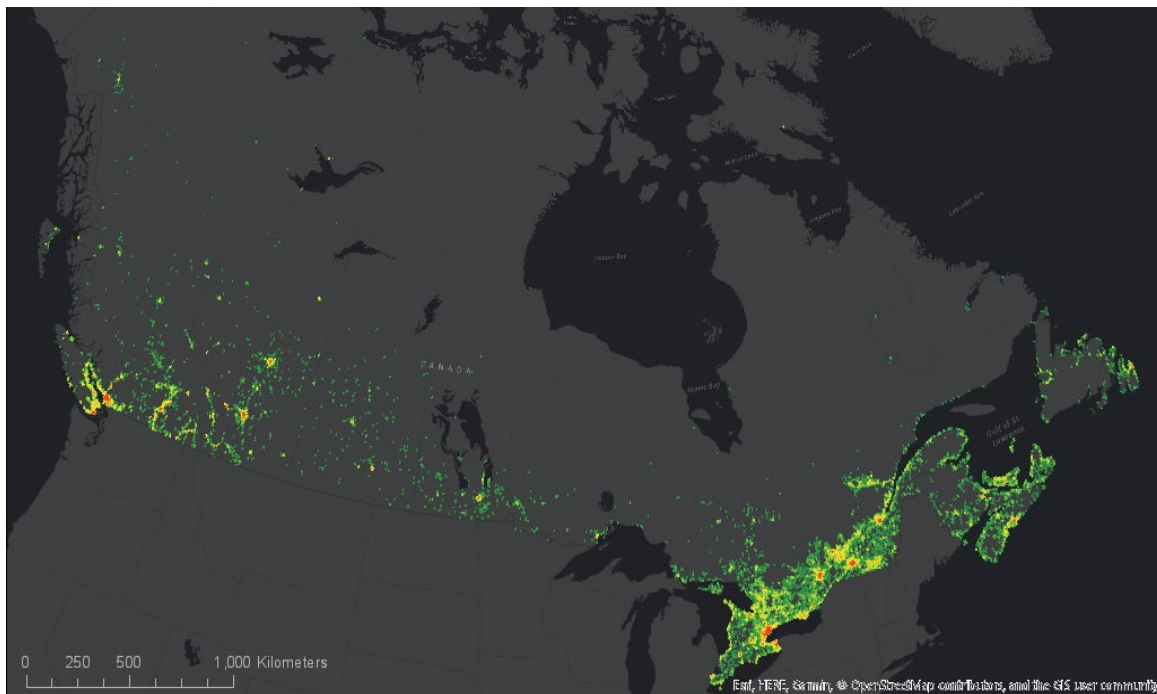
Parallèlement, Montréal fait partie des centres urbains canadiens où la présence de locations de court terme est la plus marquée. En effet, l'offre Airbnb est concentrée sur le territoire : « *nearly half of all active listings are located in the Toronto, Montréal and Vancouver metropolitan areas—and highly concentrated among hosts, the top 10% of whom earn a majority of all revenue* » (Combs et al., 2019, p. 3). La figure 1.4 présente la concentration de l'offre Airbnb dans la métropole québécoise, et la figure 1.5 illustre la concentration de l'offre Airbnb au Canada. Nous pouvons y observer une concentration dans le sud-est suivant le tracé du fleuve Saint-Laurent (voir figure 1.4 et figure 1.5).

FIGURE 1.4 LA DENSITÉ DE L'OFFRE AIRBNB DANS L'AGGLOMERATION DE MONTREAL EN MARS 2024



REALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNEES : INSIDE AIRBNB, 2024

FIGURE 1. 5 LA RÉPARTITION DE L'OFFRE AIRBNB À TRAVERS LE CANADA EN 2018



SOURCE : COMBS ET AL., 2019, P. 7

C'est dans ce contexte que les évictions et les rénovations se banalisent comme force de gentrification : « il y avait eu en 2022 une hausse importante des évictions de locataires pour changement d'affectation, et [...] bon nombre de ces changements d'affectation visaient à transformer les logements en hébergements touristiques » (RCLALQ, 2023). Les statistiques sur le nombre de demandes d'information individuelle sur les droits des locataires du Comité logement du Plateau-Mont-Royal (CLPMR) démontrent bien ce phénomène : « On remarque une hausse de 124 % en 5 ans, pour un total de 3 732 demandes de service en 2023-2024 » (CLPMR, 2024, p. 7). Les motifs de consultations touchent le plus souvent les hausses des loyers et le renouvellement de bail, la reprise de logement, les évictions et les rénovictions et le mauvais état du logement et la salubrité.

1.3.2 LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Pour notre recherche, nous avons retenu l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal dans l'agglomération métropolitaine de Montréal (voir figure 2.2) :

S'il est un quartier de Montréal connu partout au Québec, en bien ou en mal, c'est bien celui du Plateau Mont-Royal. Du quartier populaire de Michel Tremblay au quartier peuplé d'intellos riches et hautains que nous dépeignent les médias de masse, les représentations du Plateau ont énormément évolué au cours des décennies. Le Plateau Mont-Royal est devenu le symbole, l'illustration du processus qu'on nomme gentrification. (Lespérance, 2015, p. 4)

Avec une population de plus de 104 000 personnes et un taux de 72 % de locataires en 2024, le Plateau-Mont-Royal est l'arrondissement montréalais où la présence d'Airbnb est l'une des plus marquées à Montréal avec plus de 20 % de l'offre totale de l'île de Montréal (Ville de Montréal, 2025a). La transformation du secteur, de populaire et industriel à gentrifié et résidentiel, et son attraction touristique, en font un terrain idéal pour l'étude de la néolibéralisation urbaine et des économies de plateforme. De plus, les enjeux en lien avec la gentrification et la touristification sont bien implantés dans l'arrondissement. En 2018, Richard Ryan, ancien conseiller municipal, affirme : « On a beau vouloir créer 12 000 logements sociaux, mais si on en perd autant en logements locatifs, on n'est pas plus avancés » (Corriveau, 2018). Un marché locatif est considéré comme étant équilibré avec un taux d'inoccupation de 3 %, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (Cyr, 2022). Lorsque le taux d'inoccupation descend sous ce seuil : « [...] l'avantage est aux propriétaires qui peuvent augmenter davantage les loyers que dans un marché équilibré » (Dubuc, 2023). En 2023, il est estimé qu'environ 7,7 % du parc locatif de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal sont réservés aux touristes (RCLALQ, 2023, p. 4) avec un taux d'inoccupation locale de 0,6 % (CLPMR, 2024, p. 5). La présence de locations de court terme (LCT) est nettement associée au remplacement des unités de location à long terme en hébergement de courte durée : « À plusieurs endroits, la proportion du nombre de logements mis en location sur la plateforme Airbnb est telle qu'elle dépasse (parfois très largement) le taux d'inoccupation local » (RCLALQ, 2023, p. 4). Nous pouvons observer que le Plateau semble s'inscrire dans la cinquième vague de gentrification (Aalbers, 2019). Celle-ci est facilitée par les

économies de plateforme et se base sur une nouvelle forme de spéculation immobilière passant par la financiarisation du logement.

1.4 OBJECTIF ET QUESTION DE RECHERCHE

Beaucoup d'auteur.trice.s, dont Wachsmuth et Weisler (2018) et Brossat (2018) associent l'émergence des plateformes d'hébergement comme Airbnb à la crise du logement qui sévit à l'échelle internationale. Ce nouveau modèle de location à court terme qui se produit grâce aux plateformes numériques vient souvent en contradiction avec les réglementations et les zonages présents dans les municipalités, alors que certaines tentent de protéger le parc locatif de long terme. Notre objectif est de montrer la relation entre Airbnb, la gentrification et la touristification. De façon plus spécifique, nous voulons voir comment Airbnb contribue à la fois à la gentrification et à la touristification des quartiers centraux de métropoles comme Montréal. Nous voulons voir dans quelle mesure la gentrification et la touristification sont deux processus intriqués et liés à la néolibéralisation des villes, laquelle accentue la marchandisation des quartiers centraux des métropoles, et ce, facilité par la présence de l'application Airbnb et d'appartements disponibles sur le territoire (Brossat, 2018).

Dans le chapitre 1, nous avons mis en lumière le contexte favorable à l'émergence de compagnies de type économie de plateforme et d'Airbnb. Nous sommes en mesure de constater en quoi la mondialisation et la métropolisation ont soutenu la transformation du rôle de l'État et l'émergence de l'importance politique, économique et culturelle des grands centres urbains. Le passage des économies keynésio-fordistes au néolibéralisme en Occident permet aussi de saisir l'importance du marché immobilier comme levier dans les économies post-industrielles. Alliés aux technologies de l'information et à la mobilité de la classe moyenne, le libre-échange et les technologies permettent d'accéder à des marchés jusqu'alors inatteignables. Le chapitre suivant présente notre approche théorique, laquelle s'inscrit en géographie radicale, notre cadre conceptuel et l'approche méthodologique propre à notre recherche. Nous verrons par la suite, dans le chapitre 3, des éléments contextuels à la recherche, dans le chapitre 4, une présentation et une analyse des données suivies d'une conclusion au dernier chapitre.

CHAPITRE 2 APPROCHE THÉORIQUE ET DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE

Ce deuxième chapitre présente nos emprunts théoriques, notre cadre conceptuel et notre démarche méthodologique. Nous y présentons les fondements de la géographie sociale, radicale et critique, ainsi que leurs points de convergence avec les études urbaines. Ces approches sont présentées afin d'éclairer nos choix analytiques concernant le tourisme urbain dans un contexte marqué par la néolibéralisation urbaine. Les concepts opératoires de notre recherche sont la gentrification, la touristification et la représentation socio-spatiale. Nous nous basons sur des recherches menées dans la péninsule Ibérique pour alimenter notre cadre conceptuel et établir une relation entre les concepts de gentrification et de touristification.

2.1 LA GÉOGRAPHIE SOCIALE ET LES ÉTUDES URBAINES

2.1.1 LES APPROCHES RADICALE ET CRITIQUE EN GÉOGRAPHIE

Pour élaborer notre cadre théorique, nous mobilisons des travaux propres à la géographie sociale, notamment à la géographie critique et radicale, et aux études urbaines. Ces travaux nous aident à mieux cerner les concepts de gentrification, de touristification et de représentation socio-spatiale.

La géographie sociale dépasse l'étude des distributions des faits sociaux pour analyser : « comment les faits de société, qui forment indissociablement des rapports sociaux et des rapports spatiaux, fabriquent, produisent et organisent l'espace » (Lévy et Lussault, 2013, p. 932). L'objet de cette géographie est l'analyse des rapports spatiaux, à savoir : « le système de relations que les hommes ont avec les espaces, à savoir les pratiques, les usages, les représentations, les imaginaires, les systèmes de valeurs et les stratégies que les acteurs déploient dans l'espace » (*Ibid*, p. 933). Il est observé, dans certains travaux, dont ceux de Frémont et *al.* (1984) et de Guy Di Méo (1991), une approche inspirée de la phénoménologie et de l'existentialisme, intégrant des concepts tels que l'espace représenté et l'espace vécu, permettant de considérer l'imaginaire associé aux lieux (*Ibid*, p. 933). C'est en prenant en compte à la fois des dimensions matérielles et idéelles que nous pouvons relier l'expérience humaine aux lieux et territoires.

Au sein de cette approche, nous comptons la géographie radicale et la géographie critique. La première est associée aux théories marxistes, tandis que la géographie critique, qui s'inspire aussi

des théories marxistes, est associée aux théories post-modernes. En outre, la géographie radicale, depuis les années 1970, s'inscrit dans le courant plus large de la géographie critique (Gintrac, 2012, p. 9). Cette intégration est due à la marginalisation des approches marxistes et à la pluralisation des pensées critiques à même la discipline. D'ailleurs, l'approche critique assimile ainsi les pensées féministes, décoloniales et post-structuralistes. Cela dit, les pensées radicales et critiques se rejoignent dans leur volonté d'opposition à l'ordre et aux savoirs dominants. Ces lectures, développées par des auteurs tels que Lefebvre (1968), Harvey (2010a), Castells (1998) et, plus récemment, Gintrac (2012), ont été actualisées et ont permis de théoriser et de mieux comprendre les interrelations entre le capitalisme, les processus de transformation des espaces urbanisés et les rapports socio-spatiaux.

Henri Lefebvre, sociologue de la tradition française et marxiste, s'intéresse à la production de l'espace, aux enjeux politiques et se penche sur la ville qui se (re)produit à travers l'usage de ceux et celles qui l'habitent. Dans son ouvrage phare, *Le droit à la ville* (1968), Lefebvre critique la place du fonctionnalisme dans l'aménagement urbain, lequel effacerait les possibilités d'appropriation en favorisant les divisions de l'espace, les figeant dans des fonctions prédéfinies. Cette reproduction du capitalisme, soutenue par les classes dominantes, favorise les intérêts de la classe bourgeoise.

Pour sa part, Manuel Castells (1998), après s'être penché sur le logement, la production de la ville et les mouvements sociaux urbains, s'intéresse aux impacts des technologies de l'information sur les transformations urbaines et sociétales. Lieux de production économique et d'accumulation, les centres urbains sont affectés par les transformations économiques et les politiques néolibérales qui s'implantent à la fois aux échelles mondiales et locales. Ce phénomène se produit par une reconfiguration des réseaux économiques et donne une importance accrue aux élites. Nous pouvons aisément faire des parallèles avec les économies de plateforme au 21^e siècle. Ces technologies participent à la restructuration des marchés tant locaux que mondiaux et, dans le cas d'Airbnb, contribuent à une forme d'hyper-marchandisation du logement.

David Harvey, dans son ouvrage *Social Justice and the City* (1988), s'est intéressé à la remise en cause des fondements de la discipline géographique et à l'élaboration d'un cadre théorique sur la production de la ville qui met de l'avant le rôle de l'espace. En reprenant les propos d'Henri

Lefebvre, Harvey, ayant recours à la théorie marxienne, a démontré que les activités économiques de production et aussi de consommation produisent les centres urbains. Il insiste sur le rôle que jouent les acteur.trice.s, plus particulièrement les détenteur.trice.s du capital, dans l'organisation de la ville et de son aménagement.

Ce n'est que dans un second temps que les géographes radicaux se mettent en quête du projet hégémonique à l'origine de transformations urbaines :

[...] gentrification, contrôle des prix de l'immobilier, éviction des catégories populaires, remise en cause du droit à la ville, etc. À partir des années 2000, la géographie radicale produit des interprétations dans lesquelles ces transformations ne sont pas seulement le produit du changement économique et technique, mais d'un véritable projet politique : celui du néolibéralisme. (Pinson, 2020, p. 25)

2.1.2 LA NÉOLIBÉRALISATION DES VILLES

Les références au néolibéralisme comme idéologie politique et à la néolibéralisation comme processus sont abondantes dans les études urbaines critiques (Morange et Fol, 2014 ; Pinson, 2020). Jessop (2013) constate que ce terme n'est que rarement utilisé par ses adeptes, et ce, bien qu'il s'agisse d'un *buzzword* dû à l'engouement des travaux qui y sont liés. Chez les tenant.e.s du courant néo-marxiste, la néolibéralisation urbaine est vue comme un processus qui contribue à accroître les inégalités : « *geographically uneven and socially regressive* » (Morange et Fol, 2014, p. 13). Ce développement inégal est perçu comme inhérent à l'expansion du capitalisme. Par ailleurs, ce phénomène est associé au déclin de la justice et à la polarisation sociale et spatiale, résultant de la mise en œuvre des politiques néolibérales :

[...] *cities engage aggressively in mutually destructive place-marketing policies, in which transnational capital is permitted to opt out from supporting local social reproduction, and in which the power of urban citizens to influence the basic conditions of their everyday life is increasingly undermined.* (Brenner et Theodore, 2002, p. 376)

Les auteur.trice.s qui s'inscrivent dans cette approche estiment que le néolibéralisme est associé au recul de la justice redistributive et procédurale et se concentrent sur les liens entre l'injustice, la ville et le néolibéralisme (Morange et Fol, 2014, p. 14). Cette approche sociale et engagée a pour

but de dénoncer l'ordre social et urbain lié au capitalisme. Elle se concentre sur l'analyse des transformations des politiques urbaines, de la gouvernance, de l'entrepreneuriat urbain et de la régénération des centres avec une :

[...] mise sous contrôle des espaces publics, politiques de masquage de la marginalité urbaine, criminalisation de la pauvreté, politiques de surveillance, de sécurisation et de « tolérance zéro », inspirées du modèle new-yorkais, « revanchisme urbain » (Smith, 1996) et éviction des catégories populaires, tous phénomènes liés au réinvestissement de ces espaces par le capital en Amérique du Nord. (Morange et Fol, 2014, p. 14)

Le contexte néolibéral a soutenu l'exacerbation des phénomènes de gentrification, de ségrégation, de manquements aux droits et d'endettement (Pinson, 2020 ; Toro et Navarrete-Hernandez, 2022). Les nouveaux intermédiaires économiques stimulent une forme urbaine axée sur la fixation de capital par le biais de la spéculation, la mobilité des capitaux et la gestion des risques. Le néolibéralisme redéfinit les relations entre la marchandisation, les infrastructures, le logement et la gouvernance qui ont servi de condition à l'émergence de la gentrification et de la touristification. De nombreuses études font état des différentes configurations du néolibéralisme et de l'urbain. Parmi celles-ci, nous comptons Neil Brenner et Nik Theodore (2002) dans *Actually Existing Neoliberalism*, Neil Smith (1996) avec *The New Urban Frontier* et de Louis Gaudreau (2020) avec *Le promoteur, la banque et le rentier* font état des différentes configurations du néolibéralisme et de l'urbain.

Dans la publication, *Actually Existing Neoliberalism* (2002), Brenner et Theodore soutiennent que le néolibéralisme est un projet et non une composante inhérente du libre marché :

In contrast to neoliberal ideology, in which market forces are assumed to operate according to immutable laws no matter where they are “unleashed,” we emphasize the contextual embeddedness of neoliberal restructuring projects insofar as they have been produced within national, regional, and local contexts defined by the legacies of inherited institutional frameworks, policy regimes, regulatory practices, and political struggles. (Brenner et Theodore, 2002, p. 349)

Plusieurs mécanismes sont identifiés pour détailler le processus de destruction-crédation induit par les politiques néolibérales. Ces mécanismes permettent l'analyse des changements institutionnels et spatiaux cristallisés sous cette pensée politique.

Neil Smith (1996) dans *The New Urban Frontier* questionne la conceptualisation de la gentrification comme simple résultat de la convergence entre la classe moyenne et le retour à la ville. Les milieux urbains sont décrits comme faisant partie d'un processus plus large au confluent de l'économie politique et de la culture du 20^e siècle. L'ouvrage permet de faire des liens entre les politiques urbaines, les enjeux d'itinérance, les évictions et les investissements urbains.

En ce qui concerne le marché de l'habitation, Gaudreau (2020), dans son ouvrage *Le promoteur, la banque et le rentier*, permet de retracer les fondements et l'évolution du logement capitaliste. Ce caractère évolutif de la relation logement et capitalisme est mis de l'avant pour déceler ces caractéristiques contemporaines, les formes qu'elle a prises par le passé. Selon l'auteur, le logement est nécessaire au développement du capitalisme, et ce, depuis son intégration comme marchandise. Trois événements structurent sa forme contemporaine :

[...] celui de l'essor du capitalisme industriel au XIX^e siècle et au début du XX^e siècle, celui de la période dite « fordiste » de grande croissance consécutive à la Seconde Guerre mondiale et, enfin, la période qui s'ouvre avec les réformes néolibérales des années 1980 et qui a donné naissance au capitalisme financiarisé contemporain. (*Ibid*, p. 27)

Cependant, l'importance donnée à l'immobilier dans l'économie est problématique, puisque le logement est une : « marchandise relativement longue à produire » (*Ibid*, p. 23). Ce marché est donc plus propice d'être à l'origine de crises économiques que d'autres secteurs d'activité. Ce qui s'explique par le contraste entre le temps nécessaire pour la construction et la rapidité des marchés financiers.

Comme nous venons de le voir, la géographie sociale, en particulier la géographie radicale et la géographie critique permettent d'étudier les transformations engendrées par le néolibéralisme sur les quartiers ou les villes, et ce, dans un contexte marqué par la transformation du capitalisme. L'avènement des technologies a permis l'émergence de plateformes dites collaboratives comme Airbnb, et a transformé radicalement la location d'hébergements touristiques dans les villes. Elles permettent notamment à des propriétaires de multiplier leurs revenus de location. Ces opportunités profitent aux propriétaires des quartiers centraux qui rénovent leurs appartements, faisant ainsi hausser leur valeur marchande. En nous inspirant de ces courants de pensée, nous croyons pouvoir étudier les transformations urbaines créées par les nouveaux outils technologiques issus du néolibéralisme.

2.2 CADRES CONCEPTUELS : GENTRIFICATION, TOURISTIFICATION ET REPRÉSENTATION SOCIO-SPATIALE

Cette sous-section vise à définir les trois concepts opératoires qui soutiennent notre recherche : la gentrification, la touristification et la représentation socio-spatiale. Le but étant d'en retenir des éléments et des définitions pour une application dans la présente recherche.

2.2.1 LA GENTRIFICATION

Le terme *gentrification* est introduit par Ruth Glass (1964) dans ses travaux sur Londres et fait référence à la transformation des quartiers centraux dans un contexte de désindustrialisation. La gentrification, qui consiste avant tout en la transformation de la structure socio-démographique et économique des quartiers industriels, se manifeste à l'ère de l'économie mondialisée et de la réorganisation des métropoles, désormais envisagées comme des espaces compétitifs, durables et attractifs (Smith, 1996 ; Lees, Slater et Wyly 2008 ; Marcuse, 2015). Le processus est historiquement concentré dans les centres de grandes villes, telles Londres et New York, il atteint aujourd'hui les quartiers péri-centraux de métropoles diverses. La gentrification varie selon le contexte et implique une multitude d'acteur.trice.s à différentes échelles :

[...] la modification du tissu socioéconomique de la ville ; les changements démographiques ; la diversité des politiques publiques de revitalisation urbaine ; les efforts des administrations locales en planification et en aménagement afin de créer de nouvelles aménités urbaines ; le déploiement d'ensembles immobiliers destinés aux classes moyennes ou supérieures sous forme de copropriétés ; les discours sur la ville favorables au retour des classes moyennes dans les quartiers centraux ; les questions culturelles et patrimoniales propices à la requalification et à l'esthétisation du paysage urbain ; les changements affectant l'offre des services et des commerces et les nouveaux choix des consommateurs, etc. (Léssard et *al.*, 2017, p. 6)

Historiquement, les recherches sur la gentrification se divisent en deux approches dominantes (Siou et Blanck, 2011). La première approche est empirique et permet de recueillir des informations descriptives sur les quartiers ainsi que des comparaisons entre les études de cas. La seconde, en réponse à la première, est une approche théorique visant à identifier les causes sous-jacentes au

processus de gentrification. Il est à noter qu'une grande majorité des travaux contemporains fusionnent désormais les deux approches.

Plusieurs auteur.trice.s soulignent que le processus de gentrification se détaille en plusieurs étapes distinctives. Rose (2006) souligne que le processus de transformation se produit en plusieurs étapes successives et que des vagues de nouveaux.elles résident.e.s, ayant des caractéristiques différentes de celles du quartier d'origine, s'installent (p. 202). De son côté, Smith identifie trois phases au processus de gentrification de New York dans les années 1960 à 2000 :

[...] une première phase de gentrification sporadique après la crise financière et fiscale de 1973 ; [...] une seconde phase d'ancrage de la gentrification de la fin des années 1970 aux années 1980 ; [...] une troisième phase après la renaissance économique de la ville des années 1994-96 jusqu'à aujourd'hui, c'est la période de la gentrification généralisée. (dans Siou et Blanck, 2011)

Sa démonstration illustre l'évolution du phénomène de gentrification, d'un enjeu particulier et localisé à une dimension insécable de l'urbanisme contemporain. En effet, bien que la gentrification évolue différemment selon les lieux et leurs dispositions initiales, son application comme stratégie urbaine est aujourd'hui généralisée. Par conséquent, Smith soutient que les visions néolibérales des milieux urbains ont accentué l'institutionnalisation des politiques de régénération urbaine, expression adjacente à la gentrification, créant ainsi des convergences transnationales (*Ibid*, 2011).

D'ailleurs, une étude sur la région métropolitaine de Montréal dans les années 1990, intitulée : Gentrification ou étalement urbain ? (Sénécal et *al*, 1990) fait état de quatre stades au processus de gentrification, plutôt que de trois. Celles-ci nous éclairent sur les dynamiques entre les différent.e.s acteur.trice.s et sur les réactions en chaîne du processus.

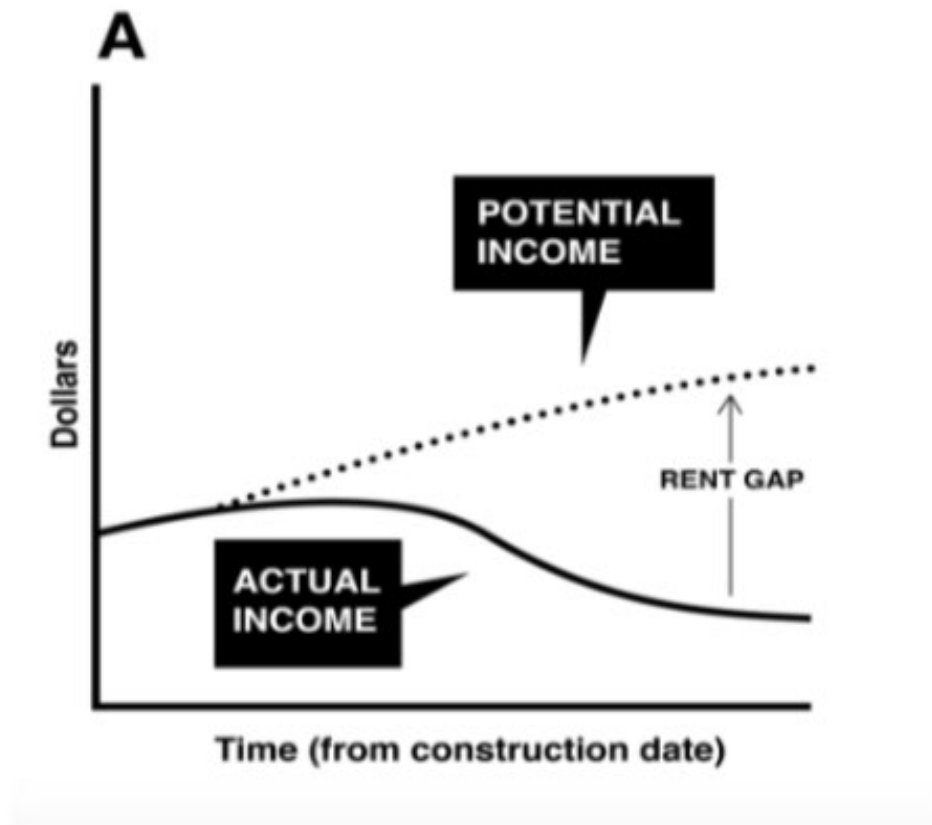
Le premier stade de la gentrification est caractérisé par l'arrivée de pionnier.ère.s, qui sont les premièr.e.s acteur.trice.s : « Les ménages sont des personnes seules ou des couples sans enfants. Ils sont instruits et occupent des professions intellectuelles ou artistiques. Ils sont attirés par de vieux logements comportant un potentiel architectural intéressant » (Sénécal et *al*, 1990, p. 15). Leur présence ne provoque pas de déplacement de résident.e.s et nous assistons à la rénovation sporadique de logements. Le deuxième stade est caractérisé par la visibilité du phénomène. Des spéculateur.trice.s sont attiré.e.s par l'engouement du quartier et les rénovations cosmétiques sont

plus apparentes. Les prix de vente demeurent bas, mais les loyers augmentent sensiblement en raison des rénovations. Il y a une augmentation des délogements et les médias commencent à s'intéresser au phénomène. Le troisième stade se distingue par l'accroissement des investisseur.e.s privé.e.s et des déplacements de la population. L'augmentation de la valeur immobilière accentue la montée des prix. La municipalité favorise alors les transformations du quartier : « à l'aide de programmes d'aides directe ou indirecte (aide à la protection du patrimoine, services publics, programme d'amélioration du quartier, programme de revitalisation des artères commerciales, etc » (*Ibid*, p. 15). Ce phénomène est soutenu par les hausses des taxes foncières. Les tensions sociales montent entre les résident.e.s à cause des modes de vie et de consommations différents. Le quatrième stade est la stabilisation finale du quartier, que les auteur.trice.s nomment comme la fin du processus de gentrification. Les délogements n'affectent plus seulement les locataires, mais aussi les petits propriétaires. Les commerces et les services ne s'adressent plus à la population d'origine, mais bien à une classe plus aisée. Il est à noter que ces phases peuvent se chevaucher, voire être absentes dans certains cas (Benali, 2007, p. 11).

En plus d'une explication par phase, d'autres auteur.trice.s (Siou et Blanck 2011) soulignent la présence de divergences sur les facteurs causaux de la gentrification, notamment entre l'hypothèse culturelle et l'hypothèse économique. L'hypothèse économique permet d'interpréter la production de l'espace urbain comme résultant des marchés immobiliers et des investissements. La théorie du *rent gap* reprise par Neil Smith (1987) en est un bon exemple. Celle-ci stipule que les gentrificateur.trice.s sont attiré.e.s par les valeurs foncières et leur potentiel de valorisation. Son analyse est en réponse à d'autres auteur.trice.s, en particulier Lee, dont il critique la vision déterministe et centrée sur l'économie appliquée à cette même théorie. Pour l'auteur, la gentrification n'est qu'une partie des transformations urbaines, lesquelles incluent des changements sociaux, économiques, spatiaux et politiques. Cela dit, le *rent gap* : « *is defined as the gap between the actual capitalized ground rent (land value) of a plot of land given its present use and the potential ground rent that might be gleaned under a "higher and better" use* » (Smith, 1987, p. 462). Le différentiel de loyer est alors l'explication principale de la gentrification. Selon Smith, les classes moyennes sont à l'origine d'un investissement dans les quartiers favorisant une forme de revalorisation et une augmentation de la valeur foncière. Wachsmuth et Weisler (2018) revisitent cette théorie en y incluant le facteur Airbnb (voir figure 2.1). Un écart se crée

graduellement entre le loyer réel et le loyer potentiel. Plus cet écart est élevé, plus la probabilité d'une reprise par les propriétaires, que cela soit l'augmentation nette du loyer ou des évictions, augmente.

FIGURE 2. 1 ILLUSTRATION DE LA THÉORIE DU RENT GAP



SOURCE: WACHSMUTH ET WEISLER, 2018, P. 11

Dans le cas de l'application d'hébergement Airbnb, cet écart n'a pas à suivre le désinvestissement dans le marché immobilier et peut être exploité beaucoup plus tôt. Airbnb peut provoquer une hausse nette de revenus, réels et/ou potentiels, créant un écart de loyer avant la baisse progressive des revenus liés à l'immobilier.

La thèse culturelle est basée sur la notion d'attraction et de motivation des individus. Siou et Blanck (2011) soulignent que cette approche, en plus d'éviter de réduire la gentrification à des conditions économiques, permet une compréhension des idéaux de vie urbaine. Dans cette interprétation, il

s'agit d'un besoin de différenciation, autant culturel que social, basé sur le : « mode de vie, ambiance, convivialité, authenticité, mixité sociale, qualité des espaces publics, services et caractère fonctionnel » (*Ibid*). Cette approche permet de mieux comprendre les jeux de répulsion et d'attraction des quartiers en cours de gentrification. En outre, elle nous permet de mieux saisir les préférences sociales et culturelles des gentrifieurs ainsi que leurs capacités à les imposer sur le quartier. Cette approche attribue un rôle important aux dimensions symboliques dans le phénomène de retour à la ville :

Les valeurs promues telles que la défense de l'environnement naturel et du patrimoine bâti, l'opposition au gaspillage de la société de consommation, la recherche d'une société diversifiée et communautariste, la tolérance et la reconnaissance des groupes sociaux jugés jusqu'ici marginaux, auraient été favorables à la revalorisation des quartiers anciens. (Benali, 2007, p. 20)

Les quartiers centraux sont alors réinvestis et sont utilisés comme décors symbolisant la contre-culture émergente des années 1960 (*Ibid*). Il est à noter qu'une théorie intégrée de la gentrification, où les deux hypothèses sont également présentes. Par exemple, Hamnett (1991) dans *The Blind Men and the Elephant : The Explanation of Gentrification*, élabore quatre conditions à la gentrification :

[...] l'offre de logements à fort « différentiel de loyer », [...] l'existence de gentrifieurs potentiels [...] l'attractivité d'un environnement urbain central, [...] des « préférences culturelles » pour la résidence en centre-ville d'actifs du secteur tertiaire. (Cité dans Siou et Blanck, 2001)

Selon Hamnett, la concentration des secteurs d'emplois et les modes de vie sont des facteurs complémentaires pour expliquer la gentrification. En d'autres termes, ces deux aspects doivent être articulés pour comprendre la gentrification dans son entièreté. Cela considéré, Hamnett (1991) définit la gentrification comme :

Simultaneously a physical, economic, social and cultural phenomenon. Gentrification commonly involves the invasion by middle-class or higher-income groups of previously working-class neighbourhood or multi-occupied twilight areas and the replacement or displacement of many of the original occupant. It involves the physical renovation or rehabilitation of what was frequently a highly deteriorated housing stock and its upgrading to meet the requirements of his new owners. In the process, housing in the area affected, both renovated and unrenovated, undergoes a significant price

appreciation. Such a process of neighborhood transition commonly involves a degree of tenure transformation from renting to owning. (Hamnett, 1991, p. 235)

Pour renchérir sur cette définition, Smith (1987) soutient que :

The crucial point about gentrification is that it involves not only a social change but also, at the neighborhood scale, a physical change in the housing stock and an economic change in the land and housing market. It is this combination of social, physical and economic change that distinguishes gentrification as an identifiable process/set of process. (p.463)

Outre ces éléments, nous souhaitons mobiliser les postulats de Florida sur l'attraction de la classe créative afin de mieux définir notre composante culturelle. Bien que cette thèse sur le développement économique ait fait l'objet de nombreux débats, elle n'en demeure pas moins intéressante à explorer et constitue un complément pertinent à notre recherche. Elle propose un élargissement de certaines perspectives, notamment en intégrant le domaine professionnel des résident.e.s, et non uniquement leur niveau d'études (Chantelot, 2009).

C'est à partir du concept de *people's climate* que Florida regroupe des éléments tels que « la tolérance, la diversité, le dynamisme artistique et culturel ou encore la vitalité urbaine » (*Ibid*, p. 316). Sa thèse repose sur deux postulats fondamentaux : la présence d'une classe créative et le rôle du *people's climate* comme facteur d'attraction. Il évoque notamment « la présence de bars, de restaurants, de cinémas, de musées, de théâtres, mais aussi de parcs, de voies cyclables, etc. », et conclut au rôle déterminant que jouent ces aménités urbaines dans l'attraction des talents et des entreprises de haute technologie (*Ibid*, p. 318). Ces éléments sont explorés à travers le concept des *3T* : la technologie, les talents et la tolérance (*Ibid*, p. 321). La technologie renvoie à la présence d'industries de haute technologie compétitives, exerçant un pouvoir d'attraction. La classe créative (les talents) est quant à elle divisée en trois sous-sections, chacune faisant référence à des champs d'emplois (voir tableau 2.1) :

TABLEAU 2. 1 LES DÉCLINAISONS DE LA CLASSE CRÉATIVE DANS LA THÉORIE DE FLORIDA

Classe créative			
Creative professionals		Creative core	
11	Management and administration occupations	15	Computer and mathematical occupations
13	Business and financial operations occupations	17	Architecture and engineering occupations
23	Legal occupations	19	Life, physical and social sciences occupations
29	Healthcare practitioners and technical occupations	25	Education, training, and library occupations
41	High-end sales, sales management occupations	Bohemians	
		27	Arts, design, entertainment, media occupations

SOURCE : CHANTELOT, 2009, P. 320

Le dernier T, la tolérance, renvoie à l'ambiance sociale d'un milieu. Il est notamment associé à une présence de populations immigrantes ou à l'*indice gai* (*Ibid*, p. 318), c'est-à-dire la présence de personnes issues des communautés LGBTQ+. Le cumul de ces éléments contribue à créer une atmosphère propice à la création et permet de qualifier le potentiel d'attractivité des quartiers.

Au regard de ces définitions, nous avons produit une grille d'analyse qui nous permet de mieux cerner la gentrification du Plateau-Mont-Royal (voir tableau 2.2). Celle-ci intègre des critères visant l'étude des transformations des composantes socio-économiques et démographiques, ainsi que des transformations du parc locatif dans l'étude de cas.

TABLEAU 2. 2 GRILLE D'ANALYSE DE LA GENTRIFICATION

Concept	Variables	Indicateurs
Gentrification	1. Composantes socio-économiques et démographiques	a) Âge médian b) Démographie c) Revenu médian d) Niveau d'études e) Origine des ménages (immigration)
	2. Parc résidentiel	a) Mode d'occupation (propriétaire ou locataire) b) Taux d'inoccupation (%) c) Type d'habitation (maison unifamiliale, duplex, studio, 2 ½ et +) d) État du bâti (année de construction et besoin de travaux)
	3. Valeurs du parc immobilier	a) Permis (de transformation) b) Vente propriété (prix) c) Valeurs des loyers
	4. Facteurs d'attractivité	a) Technologie (industrie de haute technologie) b) Talent (secteurs d'activité liés à l'emploi) c) Tolérance (immigrations et LGBTQ+)

SOURCE : VAUGEOIS (2024)

L'indicateur « origine des ménages » est retenu dans la mesure où elle permet une analyse du pouvoir économique des résident.e.s issu.e.s de l'immigration. Pour sa part, le taux d'inoccupation est utilisé pour évaluer l'équilibre de l'offre et de la demande dans un parc locatif (St-Hilaire et *al.*, 2023) et nous permet d'évaluer la pression de l'offre Airbnb sur le parc locatif de l'arrondissement.

2.2.2 LA TOURISTIFICATION

Bien que le terme *touristification* soit utilisé depuis les années 1980, il n'apparaît dans les travaux universitaires qu'à partir des années 2000 (Calle Vaquero, Mínguez, et García-Hernández, 2023). Cela dit, la touristification est souvent associée à la gentrification et leur conceptualisation se décline en trois relations dominantes (Porfido et *al.*, 2023). Une première relation positionne la gentrification comme un facteur essentiel à la touristification. En effet, Mendes (dans Tulumello et Allegretti, 2020) soutient que la transformation des quartiers historiques centraux tend à produire des lieux :

[...] for consumption and tourism, by way of expansion of the functions of amusement, leisure and touristic rental (including, e.g., holiday and short-term rentals), which progressively replace the traditional functions of residential housing, long-term rental and proximity retail, thus worsening [the processes of] displacement and residential segregation, emptying neighbourhood of their original populations or making it impossible to low-income groups accessing housing in those areas. (p. 18)

La gentrification est, dans cette logique, un signe précurseur à la touristification (Porfido et *al.*, 2023). Le terme de prédilection pour cette forme de transformation est la gentrification touristique.

Une deuxième relation inverse le rapport et positionne la touristification comme un vecteur de gentrification. Celle-ci est plus présente dans les études portant sur la gentrification internationale : « *a transformation process elicited by foreign investors – both private citizens and businesses – that through the purchase of second residences promote the development of tourist services and amenities* » (*Ibid*, p. 196). En réponse à ce phénomène, les quartiers ont tendance à s'adapter à la nouvelle demande en favorisant l'offre touristique. La gentrification internationale accentue les déplacements intra-urbains où les résident.e.s des quartiers centraux, en recherche de quartiers exempts de touristes, se déplacent dans des zones péricentrales de la ville, entraînant ainsi la gentrification des nouveaux quartiers.

Une troisième relation soutient que la touristification et la gentrification sont deux processus distincts qui s'auto-alimentent. Cocola-Gant (2018) affirme que le tourisme est présent dans les zones gentrifiées, puisque celles-ci ont développé des infrastructures de consommation propices à l'attraction touristique, accentuant du même coup la pression de la gentrification. Cela dit, nous

affirmons, comme Sequera et Nofre (2018), que la gentrification et la touristification sont deux processus co-constituants. Les auteurs affirment que les différences sont trop marquées pour que la touristification soit assimilée à la gentrification :

[...](i) the recent expansion of urban tourism involves an urban change that does not necessarily mean class antagonism to upscale a certain neighbourhood of the city centre ; (ii) touristification is not just connected with the spatial displacement of lower classes ; and finally, (iii) the transformation of the traditional retail landscape of central areas of the city into new Disneyficated commercial tourist areas is not necessarily related to the expansion of a more sophisticated consumption market. (Sequera et Nofre, 2018, p. 9

Le tableau suivant (voir tableau 2.3) présente une synthèse des différences entre la gentrification et la touristification :

TABLEAU 2. 3 LES DIFFÉRENCES ENTRE LA GENTRIFICATION ET LA TOURISTIFICATION

	GENTRIFICATION	TOURISTIFICATION
Displacement	Working classes	Cross-class displacement
Class	Upscaling class	Class diversity
Retail changes	'Chic', 'Sophisticated'	'Disneyfication'
Demographics	Population replacement	Depopulation
Urban conflict	Class war	Worsening of community liveability
Properties	Owners	Transnational and local real estate market & Risk investment funds Owners
Housing	Residential	Temporary accommodation

SOURCE : SEQUERA ET NOFRE, 2018, P. 8

Les deux processus affectent le parc locatif, la communauté, l'économie locale et sont liés à la mobilité. Porfido et *al.* (2023) notent que l'échelle à laquelle ces processus doivent être compris diffère et s'intrique. La touristification est due à un marché international et la gentrification à un marché local.

Notre appropriation du concept de touristification est largement inspirée des travaux de Porfido et *al.*, (2023) : *A new urban diagnostics approach for measuring touristification : The case of the Metropolitan Area of Barcelona*. Comme mentionné précédemment, les études de cas sur la

touristification dans la péninsule Ibérique sont abondantes et il nous paraît judicieux de nous en inspirer. Dans leurs études, la touristification est conceptualisée comme : « *a territory's economic, spatial and social transformation as a consequence of tourism sector growth, regardless of its developmental stage* » (Ibid, p. 200). Leurs objectifs étaient de créer une grille d'analyse pour mesurer la touristification dans les villes contemporaines avec comme étude de cas Barcelone. Les chercheur.e.s ont établi une grille d'analyse incluant la densité touristique, l'intensité touristique, la concentration des appartements/locations touristiques et la gouvernance (voir tableau 2.4).

TABEAU 2. 4 GRILLE D'ANALYSE FINALE DE LA TOURISTIFICATION DE PORFIDO ET AL.

2. Tourism density	2.1 Territory surface/IEC, SIMba, deBCN
	2.2 Tourism accommodations' bed places, 2014-2018/SIMBA, deBCN
3. Tourism intensity	3.1 Population 2014-2018/SIMBA
	3.2 Tourism accommodations' bed places, 2014-2018/SIMBA, deBCN
4. Concentration of touristic apartments	4.1 Territory surface/IEC, SIMBA, deBCN
	4.2 Number of HUT bed places, 2015-2018/deBCN, openBCN
14. Governance II: plans; strategies; and policies	14.1 Existence of the Tourism Department in the City Council, 2018-2020/SEU
	14.2 Tourism information and section on the official city website, 2018-2020
	14.3 Presence of tourism as a thematic axis in the PAM (Pla d' Actuació Municipal) or PAD (Pla d' Actuació de Districte), 2018-2020/SEU, phone interviews
	14.4 Existence of specific tourism plan (Pla Estratègic de Turisme/Plans urbanístics especials) or policies, 2018-2020/SEU, phone interviews

SOURCE : PORFIDO ET AL., 2023, P. 202

Ici, la densité touristique fait référence à l'augmentation du nombre de lits en location touristique disponibles par territoire. Pour notre part, nous privilégions l'offre de location touristique (chambre ou appartement) offerte dans le Plateau-Mont-Royal (2015-2024) par rapport à la surface du territoire pour établir ce ratio. L'intensité touristique mesure le nombre de lits par rapport à la population résidente. Encore une fois, nous devons modifier la variable pour prendre en compte la réalité des économies de plateforme et du terrain. Nous pouvons ici mesurer les offres en location touristique par rapport au nombre de locations de long terme, et sa progression dans la période temporelle étudiée. La concentration des appartements touristiques réfère à la concentration spatiale sur le territoire. Le troisième indicateur est celui des politiques locales et permet de se pencher sur l'importance donnée aux enjeux touristiques. Celui-ci se décline en quatre variables :

informations et/ou une section sur le tourisme sur le site internet de l'arrondissement, un plan d'action ou de développement du tourisme local, le tourisme comme secteur économique de la ville et des politiques d'encadrement tourisme local (réglementations, zonages et lois). Dans le tableau suivant (voir tableau 2.5), nous avons schématisé les éléments retenus comme variables de la touristification :

TABLEAU 2. 5 GRILLE D'ANALYSE DE LA TOURISTIFICATION

Concept	Variables	Indicateurs
Touristification	1. Les zones d'attraction	a) Secteurs attractifs b) Artères commerciales c) Activités et lieux culturels
	2. L'offre Airbnb	a) Densité (offres/km ²) b) Intensité (offres/ménages privés) c) Concentration d'appartements touristiques
	2. Les politiques locales	a) Information et/ou section sur le tourisme sur le site internet de l'arrondissement b) Plan d'action ou de développement du tourisme local c) Tourisme comme secteur économique e) Politiques d'encadrement tourisme local (réglementations, zonages et lois)
	4. La présence touristique	a) Socio-démographie (flux et dépopulation) b) Accès à la mobilité (bus, métro, vélo) c) Informations et activités touristiques (kiosque, tours guidés)

SOURCE : VAUGEOIS. (2024)

Dans le tableau 2.5, nous avons intégré des éléments non retenus dans la grille finale de Porfido et *al.*, (2023), bien que présents dans l'étude et dans leur définition de la touristification. Nous faisons ici référence aux questions de démographie, de mobilité et d'accès à l'arrondissement ainsi qu'aux circuits et kiosques d'informations présents dans l'arrondissement. Ces trois éléments sont compris au point 4 de notre grille d'analyse et permettent de comprendre la présence touristique dans le Plateau.

2.2.3 LES REPRÉSENTATIONS SOCIO-SPATIALES

Le recours au concept de *représentation* en géographie est inspiré de l'approche phénoménologique et permet de saisir le rapport que l'individu ou le groupe social entretient avec son environnement. Les représentations sont à la fois : « matérielles ou intellectuelles, concrètes ou imaginaires. Elles constituent un ensemble de connaissances, de croyances, d'opinions et de convictions, tantôt personnelles, tantôt collectives » (Di Méo, 2008, p. 3). Les premiers intérêts pour les représentations et les perceptions se retrouvent dans les travaux d'aménagement urbain des années 1960. Une décennie plus tard, de nouveaux concepts sont élaborés, notamment : « espace de vie, espace social et espace vécu » (Breux, 2006, p. 509), pour enrichir la discipline. Au cours des années 1980, on constate un intérêt grandissant pour « la place du temps dans les représentations spatiales, des liens entre l'aménagement, les représentations et les différents types d'acteurs » (*Ibid*, p. 509) dans la francophonie européenne. La pratique du quotidien et la ville sont des objets d'études privilégiés. Cette approche est considérablement utilisée en géographie et est également présente dans les études touristiques (Benali, 2007).

Comme le soulignent Bélanger et Cameron, l'*habiter* est un enjeu spatial :

À travers leurs usages, leurs actions de modification, de construction voire de destruction du tissu urbain ou de rejet, les résidents et les visiteurs font activement l'expérience de la ville (en participant à des activités par exemple), ou passivement (en entendant la musique à travers la fenêtre par exemple). (2016, p. 133)

Or, l'appropriation physique ou symbolique des lieux peut être source de conflit. Les délimitations du *chez-soi* ne se limitent pas seulement au logement et intègrent les espaces de proximité :

Le territoire du chez-soi est donc un espace géographique non défini et fluide qui s'étend au-delà du logement, se liant aux espaces [...]. Le territoire du chez-soi (comme le chez-soi) peut également exister en relation avec les activités quotidiennes, qui permettent à l'individu de s'approprier l'espace. (*Ibid*, p. 133)

Une synthèse de ces éléments est présentée dans le tableau 2.6 :

TABLEAU 2. 6 GRILLE D'ANALYSE DE LA REPRÉSENTATION SOCIO-SPATIALE

Concept	Variables	Indicateurs
Représentation Socio-spatiale	1. Lieu	a) Centralité b) Cadre bâti c) Esthétique
	2. Individu	a) Communauté b) Voisinage c) Familiale
	3) Pratique	a) Présence de divertissement (festivals, salles de spectacles. etc.), b) Accès aux commerces de proximité c) Aménagement et services (espaces piétonniers, verdissement, agriculture urbaine, piscines, bibliothèque, etc.)

SOURCE : VAUGEOIS (2024)

Tout territoire fait l'objet de représentations socio-spatiales. Qu'elles soient réalistes ou idéalisées, ces représentations sont produites par les résident.e.s, les touristes, les individus de passage ainsi que par des acteur.trice.s institutionnel.le.s, telles que les municipalités ou les organismes économiques et/ou touristiques. Toutefois, le pouvoir d'influence de ces derniers peut contribuer activement à la transformation des quartiers. Dans le cas du Plateau, ces éléments sont bel et bien présents dans sa représentation touristique :

Imprégnez-vous de l'énergie créative du Plateau. Elle émane des cafés, des bars, des librairies, des restaurants et des boutiques qui côtoient d'anciennes usines textiles et des églises transformées en incubateurs d'entreprises ou en copropriétés. Véritable centre nerveux de la scène artistique montréalaise, ce quartier dynamique se distingue par ses avenues commerciales animées, ses charmantes rues résidentielles, ses maisons colorées et ses escaliers en spirale. (Tourisme Montréal, 2025a)

Sur ce, nous voulons faire la preuve que les transformations issues de la gentrification et de la touristification ont des impacts tangibles et identifiables, autant matériels qu'immatériels, sur le

Plateau-Mont-Royal. Les interactions entre ces éléments permettent d'expliquer les effets d'attractions et de répulsions liés aux processus, tout comme l'importance symbolique des lieux, territoires et espaces dans la représentation de la ville (Bélanger et Lapointe, 2021).

2.3 DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE

2.3.1 TYPE DE RECHERCHE ET APPROCHE

Cette recherche s'inscrit dans une démarche fondamentale (Bédard, 2019). Nous avons comme objectif de contribuer à l'avancement des connaissances sur la gentrification et la touristification et à la compréhension des transformations du parc résidentiel montréalais, dans un contexte marqué par le néolibéralisme urbain. Notre recherche interroge les discours, les représentations socio-spatiales et fait des liens entre la théorie et le terrain. Le but étant d'analyser le rôle d'Airbnb dans les transformations urbaines d'un arrondissement central et d'en documenter les impacts.

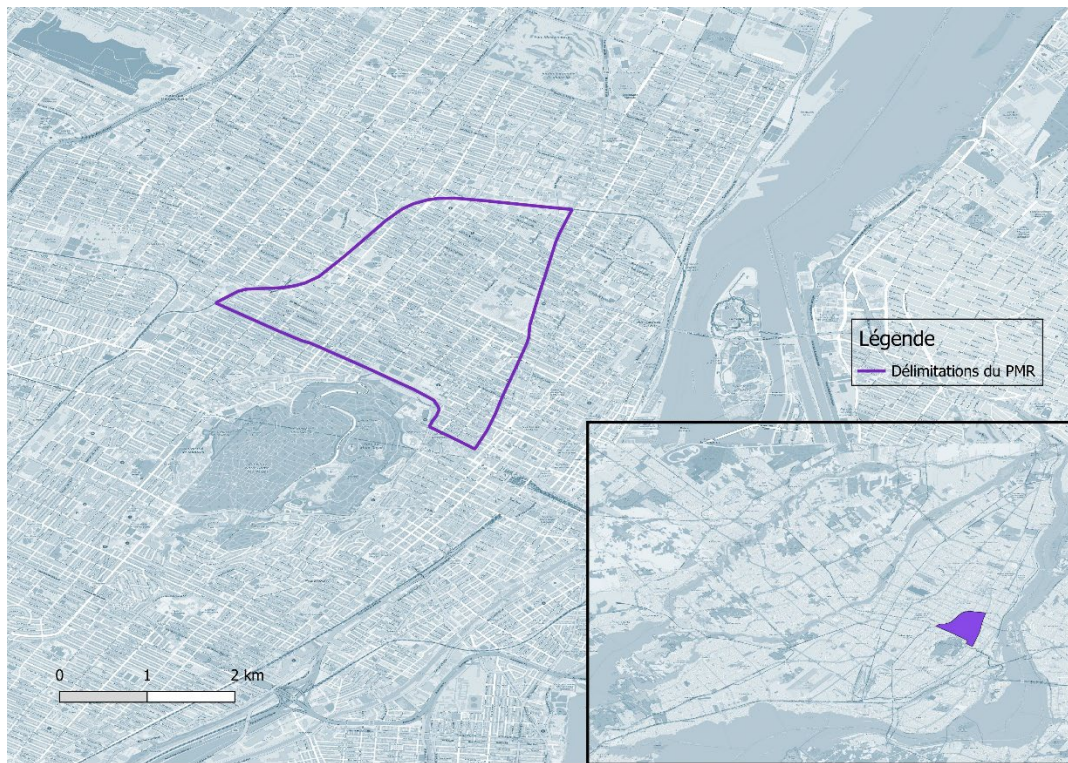
L'approche utilisée est hypothético-déductive et permet, à partir de notre cadre conceptuel, d'identifier les transformations apportées par Airbnb. Notre approche est structurée, puisque nos concepts, variables et indicateurs sont prédéfinis (voir le tableau 2.2 ; tableau 2.5 ; tableau 2.6). À partir de ce cadre analytique, nous mettons en lumière les transformations induites par la gentrification et la touristification sur l'arrondissement du Plateau. Nous avons recours à une lecture inspirée de travaux sur les métropoles de la péninsule Ibérique, dont Cocola-Gant (2018) avec Lisbonne et Porfido et *al.* (2023) avec Barcelone, pour voir les relations entre la touristification et la gentrification dans ce cas montréalais. Notre approche issue de la géographie sociale et des études urbaines permet d'appréhender le terrain par l'étude des composantes idéelles et matérielles du territoire et ainsi avoir accès à sa construction discursive propre aux approches de la géographie sociale (Di Méo, 2008).

2.3.2 LE CADRE SPATIO-TEMPOREL

Comme nous l'avons annoncé précédemment, l'arrondissement retenu pour notre recherche est le Plateau-Mont-Royal, l'un des arrondissements emblématiques et centraux de la métropole québécoise (Ville de Montréal, 2025b). Cet arrondissement présente des atouts pour l'étude d'Airbnb dans la mesure où 1696 offres de location sont inscrites sur la plateforme en mars 2024, ce qui représente plus de 20 % du total montréalais (Inside Airbnb, 2024). Avec un historique de gentrification et une attraction touristique établie, cet arrondissement permet une évaluation des transformations induites par la touristification et la gentrification.

Considérant que la plateforme Airbnb existe depuis 2008, le cadre temporel de notre recherche couvre la période de 2008 à 2024. Quant au cadre spatial, il est défini par les limites politico-administratives de l'arrondissement, soit au nord et à l'est par le chemin de fer, à l'ouest par la rue University, l'avenue du Parc et la rue Hutchison et au sud par la rue Sherbrooke (voir Figure 2.2).

FIGURE 2.2 LES DÉLIMITATIONS ET LOCALISATION DE L'ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL À MONTRÉAL



REALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNEES : VILLE DE MONTRÉAL, 2025A

2.3.3 CUEILLETTE DE DONNÉES ET MÉTHODE D'ANALYSE

Dans un premier temps, pour réaliser notre recherche, nous avons constitué un dossier de presse composé d'articles provenant de trois journaux francophones majeurs et d'un site journalistique publiés au Québec : Le Journal de Montréal, La Presse, Le Devoir et le site de Radio-Canada. Ce dossier a servi à reconstituer les principaux événements liés à Airbnb (comme les interventions de la ville ou de l'arrondissement, les prises de position d'organismes communautaires et économiques, etc.), à connaître les événements en lien avec les activités d'Airbnb et à l'identification des acteur.trice.s et des personnes clés. Au total, nous avons répertorié plus de 161 articles que nous avons entrés dans une base de données. Cela nous a également permis de savoir quel.le.s acteur.trice.s sont concerné.e.s et quelles sont leurs positions face au phénomène. À cela, nous avons ajouté un *corpus* composé de textes et de documents, comme des rapports gouvernementaux, incluant les lois et réglementations, d'études scientifiques, de rapports d'organismes communautaires non gouvernementaux, des rapports et des publications d'organisations en lien avec le tourisme à Montréal et des publications de promotion ou de présentation touristique du Plateau-Mont-Royal. De plus, nous avons consulté les données statistiques issues des recensements de Statistique Canada de 2011, 2016 et 2021 (SCHL, 2025 ; Montréal en statistiques, 2014 ; 2018).

Dans un second temps, nous avons réalisé 15 entretiens semi-dirigés d'environ 45 minutes chacun. Ces entretiens, retranscrits en verbatim, nous ont permis d'approfondir notre compréhension des enjeux liés à Airbnb et à la transformation du parc locatif du Plateau-Mont-Royal. Nous avons consulté des personnes employées et élues dans des comités logement, des organismes communautaires, au conseil municipal de l'arrondissement, ainsi que d'autres personnes clés, qui sont en lien direct avec les arrondissements centraux. De tels entretiens avec différents types d'acteur.trice.s³ nous ont permis de saisir différentes facettes du phénomène Airbnb, offrant ainsi une diversité de perspectives (voir tableau 2.7). Le tableau est divisé selon le code de l'entretien, l'année, l'affiliation, la durée et le lieu.

³ARR : arrondissement, COM : communautaire, PC : personne clé

TABEAU 2. 7 ENTRETIENS RÉALISÉS AVEC DES PERSONNES CLÉS ET DES ACTEUR.ICE.S DU MILIEU

PC1 (2024), membre du CRASH, Université de Montréal, 42 : 12 : 00, Montréal.
ARR1 (2024), conseil d'arrondissement du PMR, 54 : 54 : 00, Montréal.
COM1 (2024), organisme communautaire, 44 : 58 : 00, Montréal.
ARR2 (2024), conseil d'arrondissement du PMR, 47 : 00 : 00, Montréal.
COM2 (2024), comité logement, 36 : 52 : 00, Montréal.
PC2 (2024), McGill, 48 : 07 : 00, Montréal.
ARR3 (2024), conseil d'arrondissement du PMR, 51 : 59 : 00, Montréal.
PC3(2024), membre de l'IRIS, UQAM, 52 : 56 : 00, Montréal.
PC4 (2024), membre du CRASH, UQAM, 01 :07: 18, Montréal.
PC5 (2024), membre de l'IRIS, UQAM, 43 : 10 : 00, Montréal.
COM3 (2024), organisme communautaire, 41 : 03 : 00, Montréal.
PC6 (2024), membre du CRDT, UQAM, 56 : 52 : 00, Montréal.
COM4 (2024), comité logement, 49 : 35 : 00, Montréal.
COM5 (2024), comité logement, 51 : 37 : 00, Montréal.
COM6 (2024), comité logement, 35 : 38 : 00, Montréal.

SOURCE : VAUGEOIS (2024)

Dans un troisième temps, nous avons réalisé une cartographie de l'offre d'Airbnb dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal. Nous avons choisi cette méthode, car la cartographie des locations Airbnb permet de mettre en évidence les liens entre la plateforme numérique et le territoire. Comme le soulignent Piganiol et Aulnay, les cartes : « exposent une réalité tangible de l'entreprise et éclairent certains des enjeux associés à cette firme. Elles rappellent que ces (nouveaux) géants du numérique ne sont pas totalement déterritorialisés et qu'ils ne flottent pas dans l'espace » (2021, p. 3). De plus, la cartographie offre l'avantage d'appréhender un indicateur de la touristification : l'offre Airbnb, favorisant ainsi la visualisation du phénomène dans le Plateau-Mont-Royal.

Les données utilisées pour la cartographie proviennent d'Inside Airbnb (<https://insideairbnb.com/>), une organisation indépendante, composée de chercheur.e.s et de militant.e.s, basée aux États-Unis. Depuis 2015, Inside Airbnb archive et publie des données sur les locations Airbnb, produisant des rapports et des cartes accessibles au public. Nous avons consulté la carte interactive de l'arrondissement rendue disponible par la Ville de Montréal. Pour résumer, nous croyons pouvoir répondre à notre question de recherche en ayant recours à ces trois types de données : un dossier de presse, des entretiens ainsi qu'une cartographie. Ils nous sont utiles pour voir dans quels secteurs se concentrent les offres Airbnb et ainsi analyser les processus de touristification et de gentrification dans le Plateau-Mont-Royal.

CHAPITRE 3 LE PLATEAU-MONT-ROYAL ET SES PRINCIPALES TRANSFORMATIONS URBAINES DU 19^e AU 21^e SIÈCLE

Ce chapitre vise à présenter les principales caractéristiques du terrain à l'étude. Nous les jugeons nécessaires à la compréhension des processus de transformation en cours menant à sa gentrification et à sa touristification. Dans un premier temps, nous retraçons l'évolution du Plateau-Mont-Royal en mettant en lumière son urbanisation à la fin du 19^e siècle et son déclin au 20^e siècle. Nous abordons les politiques de rénovation urbaine des années 1950 et 1960, ainsi que les programmes de subvention municipale introduits dans les années 1970, qui ont progressivement mené à la gentrification. Ce processus s'est déployé par phases successives, chacune marquée par la prédominance d'acteur.trice.s spécifiques, de groupes sociaux affectés et des reconfigurations du tissu urbain. Nous présentons ces éléments (Benali, 2007 ; Rose, 2006 ; Gaudreau, 2020 ; Vallée et *al.*, 2017) dans le tableau ci-dessous (voir tableau 3.1). Nous pouvons y constater la succession des processus et leurs différentes configurations dans le cas du Plateau.

Dans un second temps, nous analysons l'offre d'hébergement traditionnelle à Montréal, en vue de la comparer à l'offre proposée par Airbnb, qui est l'objet de l'analyse dans la section touristification du chapitre 4. Troisièmement, nous présentons un dossier de presse permettant d'identifier les acteur.trice.s impliqué.e.s ainsi que l'évolution des cadres législatifs et réglementaires encadrant Airbnb. Pour terminer, nous discutons de certaines données sur l'offre Airbnb dans l'arrondissement qui révèlent des dynamiques complexes liées aux logiques de néolibéralisation urbaine.

TABLEAU 3. 1 PRINCIPALES PHASES DE TRANSFORMATION DE L'ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL SELON LES PÉRIODES ET LEURS CARACTÉRISTIQUES, 1880-2024

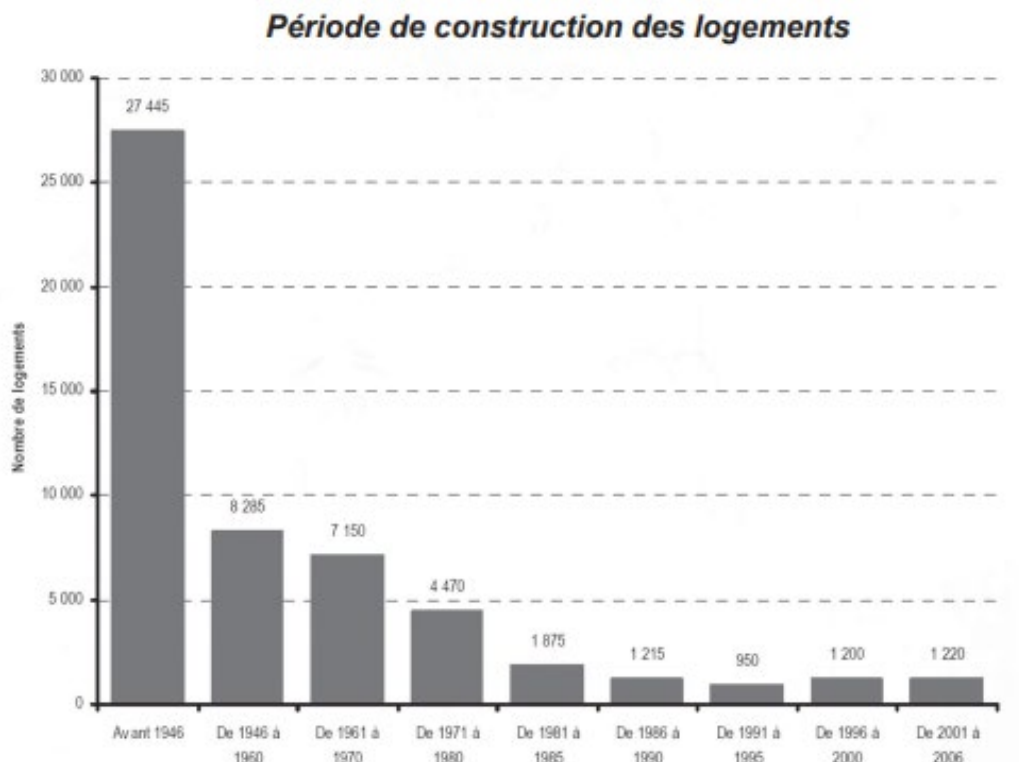
PÉRIODES	PHASE DE TRANSFORMATION	PROCESSUS	SECTEURS GÉOGRAPHIQUES	CARACTÉRISTIQUES	GROUPES SOCIAUX
1880-1930	Urbanisation et fusion des villages	Urbanisation	Secteur Ouest (boulevard Saint-Laurent) et Est du Plateau	Essor économique, Activités industrielles	Immigrations Multiethnique et travailleur.euse.s
1930-1950	Déclin urbain	Exode urbain, banlieurisation	Concentré dans l'est du Plateau	Baisse démographique, Délabrement, Insalubrité	Classe moyenne et famille
1950-1970	Grands projets modernes	Rénovation urbaine	Concentré dans l'est du Plateau	Amélioration de la mobilité (grandes artères et métro), destruction logement, HLM	Autorités publiques
1970	Phase 1	Gentrification	Centre Sud du Plateau (près du parc La Fontaine) Rénovation résidentielle spontanée (quartier Portugal : Ouest du Plateau)	Revitalisation urbaine, Rénovation urbaine spontanée Programmes de subvention	Jeunes artistes et intellectuel.le.s, <i>Hippies</i>
1980	Phase 2-3	Gentrification	Rénovation résidentielle dans l'est du Plateau Nord-est du Plateau	Programmes de subvention Accession à la propriété	Architectes, investisseur.trice.s, entrepreneur.e.s <i>Yuppies</i>
1990	Phase 4	Gentrification	Nord-est du Plateau	Programmes de subvention	Cadres supérieurs, Gens d'affaires, <i>Dinks</i>
2000-2008	Condoïsation	Financiarisation et gentrification	Entièreté du Plateau	Subvention, Allègement réglementation Accès à la propriété	Investisseur.trice.s Classe aisée, Promoteur.trice.s
2008-2024	Airbnbisation Phase 5	Gentrification, financiarisation, touristification	Entièreté du Plateau	Allègement réglementaire Promotion du tourisme	Classe mobile internationale, Touristes

SOURCE : VAUGEOIS (2024) TIRÉ DES TRAVAUX DE BENALI (2007) ; BROSSAT (2018) ; GAUDREAU (2020) ; ROSE (2006) ET VALLÉE ET AL. (2017)

3.1 ESSOR ET DÉCLIN DE L'ARRONDISSEMENT

Les débuts du Plateau, au tournant du 20^e siècle, sont marqués par d'importantes vagues d'immigrations culturelles, principalement concentrées le long du boulevard Saint-Laurent : « Les Canadiens français et les Anglophones, présents depuis longtemps, sont rejoints par les Juifs d'Europe de l'Est, les Irlandais et les Italiens. Après la Seconde Guerre mondiale, ce sont surtout les Grecs, les Portugais et les Juifs hassidiques qui immigrent massivement dans le secteur » (Vallée et al., 2017, p. vi). Cette concentration démographique s'explique en partie par la proximité des industries de textile et des usines implantées près des voies ferrées du *Canadian Pacifique* (*Ibid*). Dans l'est de ce territoire, le développement vise principalement à loger les ouvrier.ère.s majoritairement francophones, qui travaillent dans des carrières et des tanneries locales (Benali, 2007). Cette croissance soutenue explique la forte proportion de logements construits avant l'année 1945. Ces derniers comptent, encore aujourd'hui, pour plus de 50 % du parc résidentiel du Plateau (voir figure 3.1).

FIGURE 3.1 LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL



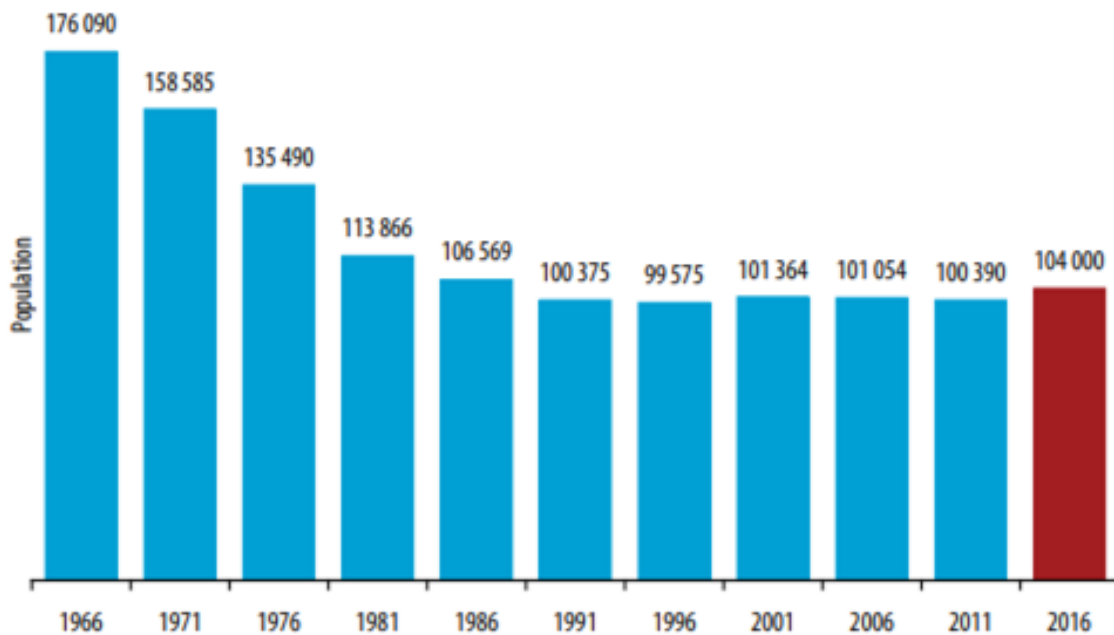
SOURCE : LESPÉRANCE, 2015, P. 8

Cette période est responsable de deux phénomènes, celui de la détérioration physique du parc résidentiel, donc la nécessité de rénovations, et la présence d'une unité architecturale, aujourd'hui patrimoniale, distinctive au Plateau et aux arrondissements centraux de Montréal.

Un déclin démographique marqué s'observe des années 1960 aux années 1990 (voir figure 3.2) et s'explique, entre autres, par le vieillissement de la population, la diminution de la natalité et l'exode vers les banlieues : « Durant la seule période allant de 1971 à 1981, la population du Plateau chuta de 110 000 habitants à 77 500, soit une réduction de 30 % en dix ans » (Benali, 2007, p. 98). Le phénomène n'est pas isolé au Plateau, mais bien à l'ensemble des arrondissements centraux de la métropole (Lespérance, 2015, p. 9). Les années 1960 coïncident aussi avec le déplacement graduel des usines vers les parcs industriels (Vallée et *al.* 2017, p. vi), accentuant le délabrement et l'abandon des anciens quartiers industriels (*Ibid*).

Parallèlement à l'exode urbain et dans le contexte de l'après-guerre, les autorités municipales enclenchent de vastes projets de modernisation, inspirés des principes du renouveau urbain. Ces grands travaux visent à moderniser la métropole québécoise et passent par des opérations de rénovations urbaines ciblées sur le cadre bâti et la structure du transport (Benali, 2007). Dans le Plateau, ces interventions concernent majoritairement : « [...] les rues Sherbrooke, le parc La Fontaine et le boulevard Saint-Joseph qui furent les plus touchés par la construction de haute densité » (*Ibid*, p. 97). Des blocs appartements et des tours à vocation résidentielle sont construits dans des rues adjacentes, telles que la rue Rachel ou l'avenue Papineau. Les infrastructures routières de ce secteur font elles aussi l'objet de rénovation : « C'est ainsi qu'on réalisa l'échangeur des Pins/du Parc et qu'on transforma le boulevard Saint-Joseph en une artère à six voies par le rétrécissement de son terre-plein central en 1962 » (*Ibid*, p. 99). En prévision de l'Exposition universelle, l'aménagement du réseau de métro inclut l'ouverture de trois stations de métro de la ligne orange dans le quartier : Sherbrooke, Mont-Royal et Laurier (*Ibid*).

FIGURE 3. 2 LA POPULATION TOTALE DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL, 1966-2016



SOURCE : VILLE DE MONTRÉAL, 2016, P. 7

Malgré les intentions de revitalisation et de modernisation, le secteur se dévitalise : « les démolitions et les reconstructions qui en ont résulté, ont déstructuré le tissu urbain traditionnel et perturbé l'homogénéité du cadre bâti » (Benali, 2007, p. 100). Ces transformations ont provoqué une opposition marquée. Des comités citoyens se créent et réclament des interventions, marquant l'urgence de la détérioration du quartier. Leurs revendications mettent de l'avant la construction de logements à loyer modique et la préservation du parc résidentiel existant.

3.2 LE PROCESSUS DE GENTRIFICATION DU PLATEAU-MONT-ROYAL

À partir des années 1970, les perceptions du Plateau évoluent : « [...] le patrimoine urbain que constituent les belles maisons en rangée aux escaliers extérieurs est enfin apprécié et mis en valeur » (Vallée et *al.*, 2017, p. vi). Une nouvelle orientation politique voit le jour, favorisant la revitalisation au détriment de la rénovation urbaine⁴. Jugée comme moins invasive et plus efficace que les politiques précédentes, la revitalisation a comme avantage le maintien des lieux pour les résident.e.s locaux et le rehaussement de la valeur marchande des bâtiments sans investissements importants : « et par conséquent, de renflouer les caisses de la municipalité via son système de taxation, sans y avoir à injecter d'importants investissements » (Benali, 2007, p. 102). Cette approche permet de rehausser la valeur marchande et de contrer les effets de l'étalement urbain. Cette décennie est marquée par des efforts de rénovations spontanées dans l'ouest du Plateau, plus particulièrement dans le quartier portugais et le Mile End (Vallée et *al.*, 2017). En 1973, deux dispositifs gouvernementaux sont mis de l'avant : les programmes gouvernementaux, impliquant différents paliers de gestion et les programmes de la municipalité. Ces politiques ont eu pour effet des vagues de rénovation, particulièrement présentes dans la partie est du Plateau, historiquement francophone, dite de *traditionnelle*, par rapport à la section ouest considérée comme *allophone* (voir figure 3.3) (Benali, 2007, p. 112). Ce secteur géographique commence alors à :

[...] attirer les gentrificateurs de la première vague vers la fin des années 1970. Les vagues ultérieures de gentrificateurs plus aisés ont eu lieu, mais le quartier conserve un statut globalement modeste en raison d'un grand nombre de coopératives d'habitation, d'autres formes de logement social et d'appartements privés modestes. (Rose, 2006, p. 43)

La nouvelle population est alors qualifiée de *jeunes professionnels défavorisés*⁵, instruits, mais au capital économique faible. Leur présence est concentrée dans le centre sud du Plateau accolé au parc La Fontaine (voir figure 3.3) et amorce le processus de gentrification. Les années 1970 sont un tournant décisif dans la transformation du Plateau, où la logique de rénovation urbaine massive est remplacée par une intervention plus douce de préservation du cadre bâti et de sa valorisation.

⁴ La revitalisation urbaine vise à l'amélioration globale de l'aménagement urbain tandis que la rénovation urbaine correspond à des modifications radicales du cadre bâti.

⁵ Selon la catégorisation de Benali (2007)

Les années 1980 sont marquées par l'arrivée de professionnel.le.s, d'architectes et d'investisseur.e.s, parfois qualifié.e.s de *Yuppies*⁶ qui bénéficient des programmes de subvention pour accéder à la propriété, en plus des mesures incitatives municipales, ce qui favorise l'insertion de logements neufs dans les quartiers populaires (Rose, 2006, p. 40). Le Plateau voit son nombre de propriétaires augmenter de 10,1 % en 1976 à 17,5 % en 1986, avec un taux de variation de 73,3% (Benali, 2007, p. 113). Outre la restauration des immeubles, d'autres programmes se concentrent sur la revitalisation des espaces publics, dont les rues, le mobilier urbain et les trottoirs. Certaines artères commerciales centrales ont bénéficié de subventions ciblées pour stimuler leur renouvellement et encourager l'activité économique locale :

[...] Prince-Arthur, Duluth, Mont-Royal, Rachel et Saint-Laurent en 1981 et 1982. Cela contribuera fortement à donner le coup d'envoi à la transformation de ces artères en rues « branchées », peuplées de commerces sophistiqués, dits « de nouvelle vague », plus liés aux loisirs qu'à l'offre de biens de nécessité courante. (Lespérance, 2015, p. 10)

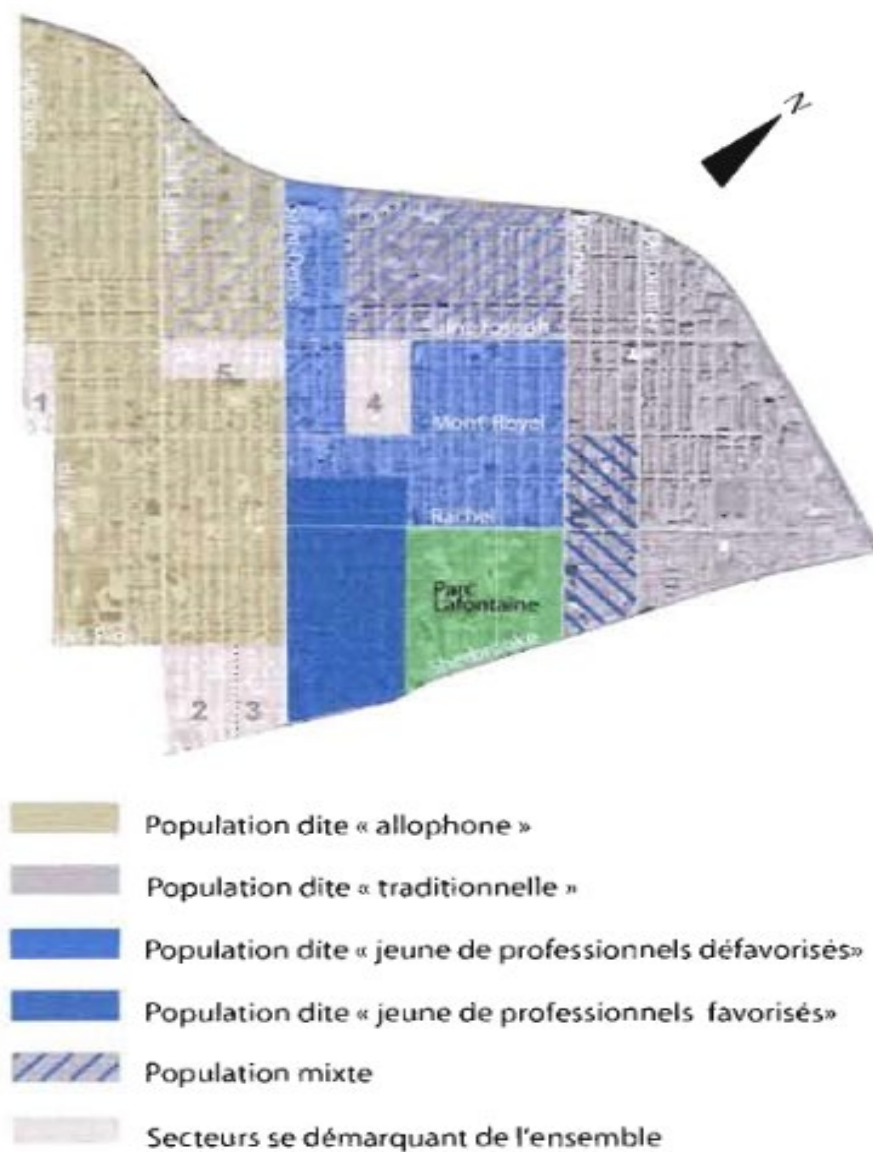
Le secteur central du Plateau (enclavé entre les rues Papineau, Saint-Hubert, Sherbrooke et le chemin de fer) est le plus touché par ce type de rénovation (*Ibid*). Il s'agit aussi de la zone où nous comptons le plus de ventes de copropriétés. Ces transformations de l'arrondissement ont pour effet d'exclure la population moins aisée du Plateau : « Nous sommes en plein dans la troisième phase de la gentrification » (*Ibid*). Ces mesures ont provoqué une forte spéculation immobilière et divers groupes, dont les comités logement, dénoncent la ségrégation classiste et sociale qui en résulte.

Les années 1990 sont marquées par l'arrivée de cadres supérieurs et de gens d'affaires dans l'arrondissement, ce qui correspond à la quatrième phase du processus de gentrification selon Sénécal et *al.* (1990). La valeur des immeubles est supérieure au reste de la ville et le quartier est très convoité. L'offre de consommation s'adresse à une classe aisée. D'autant plus qu'une partie des *jeunes professionnels* se sont déplacés dans le centre nord de l'arrondissement pour l'achat de

⁶ Yuppies : young urban professional

propriété. Ces derniers correspondent maintenant davantage aux *jeunes professionnels favorisés*⁷ (voir figure 3.3). La présence des Dinks⁸ est marquée dans l'arrondissement (Benali, 2017).

FIGURE 3. 3 LA SPATIALISATION DU PROCESSUS DE GENTRIFICATION DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL



SOURCE : BENALI, 2007, P. 120

⁷ Selon la catégorisation de Benali (2007).

⁸ Dinks : Dual income no kids.

Au début des années 2000, le gouvernement du Québec impose une réforme municipale et fait de Montréal une ville fusionnée et composée d'arrondissements (Lessard, 2022). Ces années sont marquées par une crise du logement qui affecte l'entièreté des quartiers montréalais. Le Plateau est sévèrement touché avec des taux d'inoccupation des logements frôlant le zéro (Lespérance, 2015, p. 11). Cette situation mène à la construction massive de condos et à une spéculation immobilière importante :

Pour l'industrie du développement résidentiel, il [le condo] permettait de maximiser l'utilisation du sol en construisant en hauteur des unités d'habitation destinées à être vendues et donc plus rapidement rentables que des logements locatifs. Les institutions financières voyaient également d'un bon œil la construction d'immeubles détenus en copropriété divise, puisque, contrairement au logement locatif, ceux-ci comportaient l'avantage de réunir en un même bâtiment plusieurs propriétés hypothécables. (Gaudreau, 2020, p. 110-111)

Le format du condo permet la conversion d'immeuble préexistant en copropriété divise, au détriment d'unités locatives. Précédemment à la reconversion, des vagues d'éviction de locataires sont la norme pour faire place à des copropriétaires. Un peu plus d'un quart du parc locatif du Plateau a subi une (re)conversion en condo : « [...] soit 14 000 logements, et quatre cinquièmes de ces conversions auraient eu lieu au cours des 10 dernières années » (Lespérance, 2015, p. 17). Et ce, même s'il est théoriquement interdit de faire des conversions depuis 1987 au Québec et que les dérogations sont bloquées depuis 2003 dans le Plateau (*Ibid*, p. 17). Ce phénomène contribue directement à la spéculation immobilière et à la gentrification de l'arrondissement.

Parallèlement, le Plateau est dans un processus de touristification et ce, depuis la massification du tourisme urbain et de la présence des économies de plateforme⁹. Pour rappeler les propos de Bélanger et Lapointe (2021), il s'agit d'une reconfiguration des pratiques et usages dans le quotidien. L'essor de plateformes telles qu'Airbnb participe à l'introduction d'une logique touristique au sein même de l'espace résidentiel, brouillant les frontières entre lieu privé et consommation touristique. De plus, les politiques de néolibéralisation urbaine, avec un penchant pour la déréglementation et le libre marché, ne semblent pas être en faveur de la protection du parc locatif, mais bien pour le développement économique et touristique du Plateau. C'est dans ce

⁹ En 2008, pour le cas d'Airbnb.

contexte que les processus de gentrification et de touristification sont en progression parallèle, alimentés par l'attractivité et la centralité de l'arrondissement.

Dans la dernière section, nous avons identifié plusieurs étapes du processus de gentrification dans le Plateau. D'autres dynamiques liées à la néolibéralisation urbaine, telles que l'essor de la copropriété divise et indivise, ont également contribué à la transformation du quartier. Ces changements remettent en question l'idée selon laquelle la gentrification est un processus circonscrit dans le temps.

3.3 LES ATTRAITS DU PLATEAU-MONT-ROYAL

L'attraction culturelle et touristique du Plateau est indéniable, et cela est évoqué dans les entretiens :

Dans un contexte mondialisé, tu sais déjà, c'est ce qui attire des gens de l'étranger à venir investir à Montréal. Ils voient la qualité de vie, ils voient le charme montréalais, les atouts de notre quartier patrimonial préservés aussi, ça a un impact. On a un cadre bâti hyper intéressant sur le plan touristique, là, il est mis en scène, il a été protégé, il a été valorisé avec le temps, notamment à cause de notre réglementation très favorable au patrimoine... Tout ça attire l'œil. (ARR3, 2024)

Quels sont les secteurs les plus attractifs du Plateau-Mont-Royal ? Pour explorer cette question, nous avons observé les publications de trois organismes phares du développement touristique et économique à Montréal. Soit l'une de la mairie de Montréal, l'une d'une organisation touristique de la ville ainsi que l'un d'un organisme issu d'un partenariat public et privé.

Sur son site internet officiel, la Ville de Montréal subdivise le Plateau en six secteurs attractifs (voir figure 3.4). Nous comptons parmi eux le Mile End (a)¹⁰, le secteur Saint-Viateur Est (b), Milton-Parc (c), Le Petit Laurier (d), le secteur du Plateau Est (e) et la place Gérard-Godin (f). Les deux premiers sont dans le district du Mile End, le troisième dans le district Jeanne-Mance et les trois derniers dans le district De Lorimier (Ville de Montréal, 2025b).

¹⁰ Tel qu'indiqué sur la figure 3.4

Le Mile End qui est délimité par l'avenue du Mont-Royal et l'avenue Van Horne, entre les rues Hutchison et Saint-Denis, est connu pour : « Son caractère cosmopolite, sa communauté artistique, le rayonnement de sa scène musicale indépendante, ses boutiques, ses cafés et ses fameux bagels en font un des quartiers les plus branchés à travers le monde » (*Ibid*). Pour sa part, le secteur Saint-Viateur Est, situé dans le Mile End, est un pôle de création et d'innovation : « Témoin du déclin de l'industrie du textile, le secteur accueille aujourd'hui quelque 600 entreprises et compte plus de 5 700 résidents » (Ville de Montréal, 2025b). Quant à Milton Parc, le quadrilatère est un exemple d'engagement citoyen et de sauvegarde du cadre bâti, au cours des grandes rénovations urbaines : « Les grandes demeures de pierres grises du quartier ont été sauvées de la destruction grâce au mouvement de contestation populaire des années 1970-1980 qui mena à la création du plus important projet de coopérative d'habitation en Amérique du Nord » (*Ibid*). Le secteur est compris entre les rues Sherbrooke, la rue University, l'avenue des Pins et le boulevard Saint-Laurent. Le Petit Laurier est concentré autour de l'avenue Laurier Est entre le parc Laurier et l'avenue Papineau. Le nom fait référence à : « [...] un groupe de citoyens bénévoles qui enrichit et dynamise la vie de quartier, grâce à des projets festifs et rassembleurs, tels que des pique-niques de rue ou la projection de films en ruelle » (*Ibid*). Enfin, le secteur du Plateau Est fait référence à la partie Est de l'arrondissement, et ce, à partir de la rue Saint-Denis jusqu'aux tracés du chemin de fer et de la rue Sherbrooke. Comprise dans celle-ci, la place Gérard-Godin, connexe à la station de métro de Mont-Royal, est un projet en cours d'aménagement qui donnera lieu à un îlot piétonnier.

Dans une publication de Tourisme Montréal, l'association touristique officielle de la métropole québécoise, nous notons que l'intérêt pour le Mile End est toujours présent : « Quand on imagine Montréal, on voit le Plateau. Des escaliers en spirale aux bagels du Mile End en passant par Arcade Fire, tout a commencé ici, dans ce riche et vaste quartier branché situé au nord du centre-ville, réputé pour ses rues résidentielles pittoresques et ses nuits animées » (Tourisme Montréal, 2025a). Leur palmarès identifie cinq rues commerciales et deux parcs compris dans le Plateau : la rue Saint-Denis (2)¹¹ (entre les rues Gilford et Roy), l'avenue Laurier (5), le boulevard Saint-Laurent (1) (entre les rues Sherbrooke et Bernard), l'avenue du Mont-Royal (6), la rue Prince-Arthur (9), ainsi que le square Saint-Louis et le parc La Fontaine.

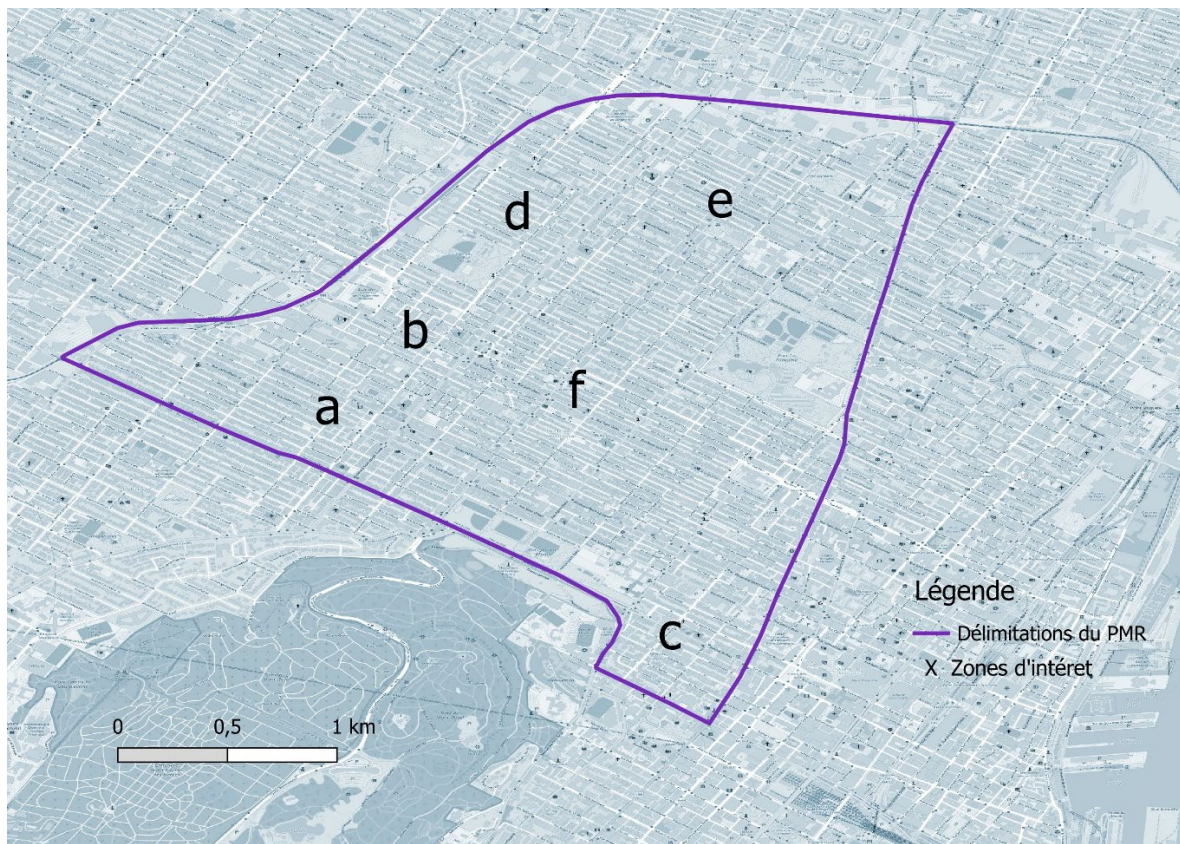
¹¹ Tel que numéroté sur la figure 3.5

Montréal International, une organisation issue d'un partenariat public et privé, nomme, elle aussi, des artères commerciales ainsi que les parcs présents dans l'arrondissement. Les parcs mentionnés sont le parc La Fontaine, aussi nommé par Tourisme Montréal, le parc Jeanne-Mance et le parc Laurier. Le Mile End est encore une fois nommé comme un lieu populaire dans l'arrondissement :

Mile-End et tendance : des synonymes éternels. Situé à la frontière ouest du Plateau-Mont-Royal, ce quartier branché est reconnu pour son côté avant-gardiste et sa forte concentration d'artistes. Centres de création, galeries d'art, cafés bondés et petites boutiques dépeignent son ambiance qui décoiffe. Le Mile-End, c'est l'endroit rêvé pour se réinventer, s'inspirer et dénicher des accessoires inusités. (Montréal international, 2025)

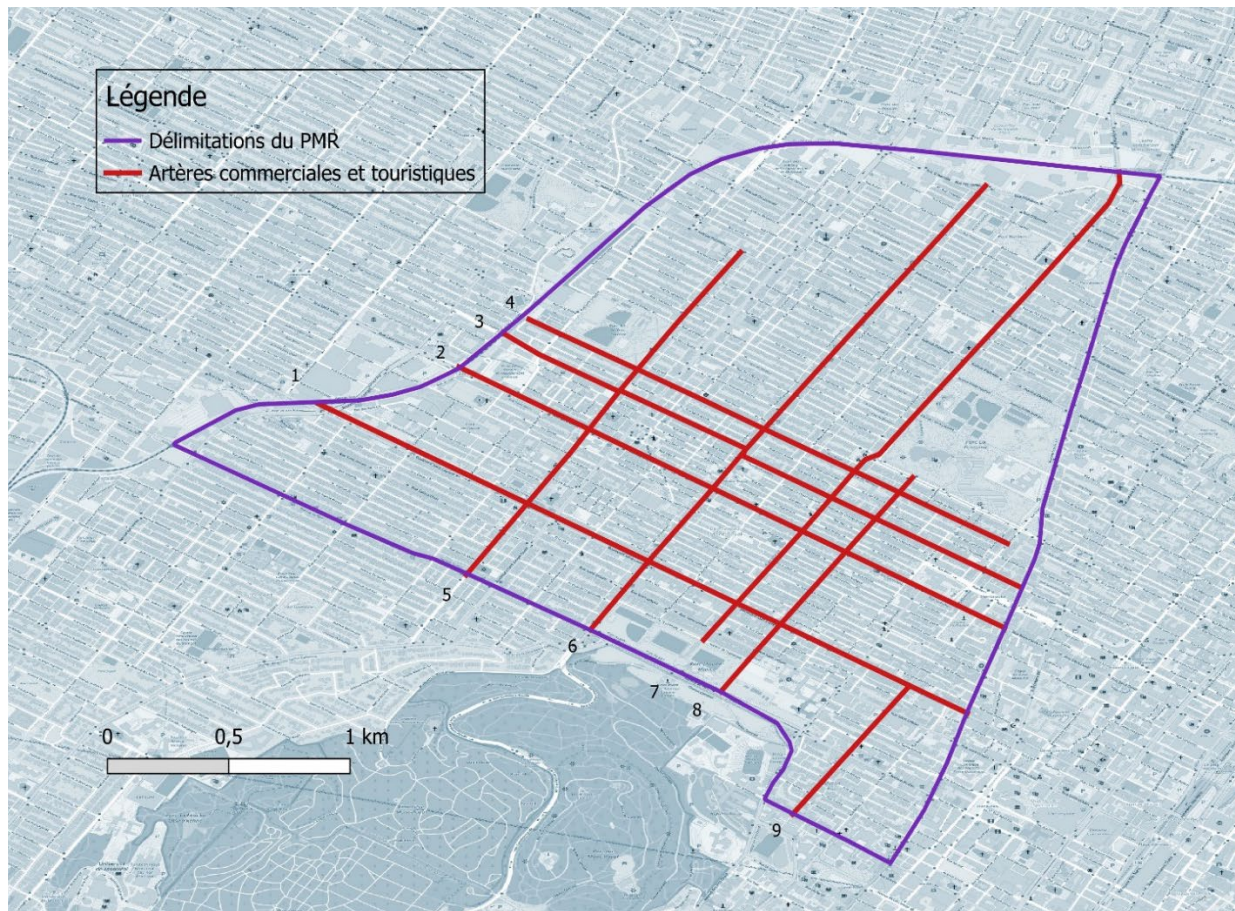
Les artères commerciales de l'arrondissement sont nommées comme étant l'avenue du Mont-Royal (6), le boulevard Saint-Laurent (1), la rue Saint-Denis (2), avec l'ajout des rues Saint-Hubert (3), Mentana (4), Rachel (7) et Duluth (8) (voir figure 3.5) (*Ibid*).

FIGURE 3. 4 LA RÉPARTITION DES ZONES D'INTÉRÊT SELON LA VILLE DE MONTRÉAL



REALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNEES : VILLE DE MONTRÉAL (2025B)

FIGURE 3. 5 LES RUES, AVENUES ET BOULEVARDS AVEC ATTRAITS SELON MONTRÉAL TOURISTIQUE ET MONTRÉAL INTERNATIONAL



REALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCES DES DONNÉES : TOURISME MONTRÉAL (2025A) ET MONTRÉAL INTERNATIONAL (2025)

Les artères commerciales et touristiques sont plus présentes dans l'ouest de l'arrondissement. Nous pouvons ainsi observer que l'est du Plateau concentre moins de rues attractives. La présence des locations de court terme dans ces zones attractives soulève des inquiétudes quant à l'identité du Plateau et à la mixité de sa population.

En plus de ces secteurs, le Plateau est le lieu d'institutions reconnues en lien avec les arts. Un bon nombre d'établissements en lien avec la musique, la danse, le théâtre et les arts visuels y sont présents. Pour n'en nommer que quelques-uns : le théâtre du Rideau vert (Vallée et *al.*, 2017, p. 356), l'Espace Go (Vallée et *al.*, 2017, p. 149) et le théâtre La Tulipe (*Ibid*, p. 226). Outre ces institutions et établissements culturels, le Plateau compte des lieux de rassemblements

extérieurs, dont : le parc La Fontaine (*Ibid*, p. 219), le parc Laurier (*Ibid*, p. 229), le parc Jeanne-Mance (*Ibid*, 206) et le parc Baldwin (*Ibid*, p. 44). Ces institutions, établissements et lieux de rassemblement, sont bien répartis sur l'ensemble du territoire du Plateau et se concentrent à proximité des artères commerciales importantes.

Les festivals et événements annuels sont aussi une partie intégrante du Plateau. L'arrondissement en compte plus d'une trentaine par année sur son territoire. Pour n'en nommer que quelques-uns : le Festival BD de Montréal, le Festival de la poésie de Montréal, le Festival MURAL, le Marché des Possibles, l'Événement RU, le Festival Portugal international de Montréal, Haïti en Folie ! le Festival BLVD, la Foire commerciale de l'avenue du Mont-Royal, Art POP, Festival Suini Per Il Popolo et le Festival Taverne Tour (Tourisme Montréal, 2025a). Outre les festivals, le Plateau détient trois rues piétonnes, dont une annuelle et deux estivales. La première est la rue Prince-Arthur Est et est décrite comme : « Figurant parmi les premières rues piétonnes de Montréal, la rue Prince-Arthur Est est l'une des rues les plus attrayantes et vivantes de la ville, été comme hiver. Une destination de choix, autant pour les touristes que les Montréalais » (Ville de Montréal, 2025 c). Les deux autres rues piétonnes sont l'avenue du Mont-Royal et la rue Duluth en été (Ville de Montréal, 2025b).

L'accès à la mobilité est l'un des facteurs déterminants de la pratique touristique (Porfido et *al.*, 2023) et un avantage des arrondissements centraux. Dans le cas du Plateau, la présence de stations de métro (Vallée et *al.*, 2017) et la proximité du centre-ville facilite grandement son accessibilité. Comme mentionné plus haut, l'arrondissement compte trois stations de métro : la station Sherbrooke située aux rues Berri et Cherrier, la station Mont-Royal établie entre l'avenue du Mont-Royal et la rue Berri et la station Laurier, au coin des rues Saint-Joseph et Berri. Les trois stations sont sur la ligne orange du réseau de transport montréalais. Pour ce qui est des autobus, la Société de transport de Montréal dessert un service de jour, un service de nuit et un service express dans le Plateau (Société de transport de Montréal, 2025). Les pistes cyclables sont aussi développées dans l'arrondissement (Ville de Montréal, 2025a), tout comme la présence des stations de vélo Bixi. Cette multiplicité des choix facilite la mobilité autant des résident.e.s que des touristes.

3.4 AIRBNB ET SA PORTÉE INSTITUTIONNELLE

Comme mentionné au chapitre précédent, nous avons constitué un dossier de presse à partir de quatre médias présents à Montréal (Radio-Canada, La Presse, Le Journal de Montréal et Le Devoir) pour retracer les événements en lien avec Airbnb et l'arrondissement. Nous avons identifié des événements ou annonces en lien avec les interventions des différents paliers gouvernementaux, la progression des réglementations et lois, les différent.e.s acteur.trice.s sur la scène publique et les tensions en lien avec l'application Airbnb dans l'ensemble du Québec. Il est à noter que les publications sur Airbnb se font rares avant 2015 et ne semblent pas cadrer dans l'analyse de notre recherche.

Depuis 2017, le phénomène Airbnb et ses impacts font de plus en plus parler dans les médias. Les acteur.trice.s du marché hôtelier, inquièt.e.s, prennent la parole, bien qu'iels deviennent plus discrèt.e.s par la suite. Dans le secteur hôtelier, des sentiments d'injustice émergent face à la plateforme et le double standard sur le plan fiscal : « Si les hôtes sur Airbnb payaient les mêmes taxes que moi, ils ne pourraient pas afficher des prix aussi bas » (La Presse, 2018). La compétition est jugée déloyale en raison de l'illégalité des pratiques et des lacunes dans l'application des lois et des réglementations : « Tous les acteurs de l'industrie touristique réclament des règles justes et équitables, dont certaines sont déjà bien appliquées, comme la taxe de 3,5 % » (*Ibid*). Instaurée officiellement le 1^{er} octobre 2017, cette taxe d'hébergement (TVQ) est obligatoirement perçue sur la plateforme d'Airbnb. Les estimations de Revenu Québec prévoyaient un gain de 3,7 millions de dollars pour la première année (2018), les recettes réelles se sont élevées à 7,4 millions, dont 3,8 millions ont été redistribués à Tourisme Montréal (Dubuc, 2018). Cela atteste de la forte implantation d'Airbnb à Montréal : « Le Canada est l'un des plus grands marchés au monde pour Airbnb, et Montréal est l'une de ses 10 villes les plus populaires. Près d'un million de Canadiens ont utilisé Airbnb, et environ 650 000 visiteurs au Canada ont eu recours à ses services l'année dernière » (Bertrand, 2017).

En 2017, Airbnb acquiert *Luxury Retreats*, une entreprise québécoise spécialisée dans la location de luxe : « La transaction est évaluée à plus de 200 millions US. Les 250 employés de Luxury Retreats, dont la majorité est à Montréal, se joindront à Airbnb » (Dufour, 2017). Airbnb a aussi investi 30 millions de dollars canadiens pour construire des bureaux dans le quartier Pointe-Saint-

Charles à Montréal, en lien avec sa nouvelle sous-division de luxe (Radio-Canada, 2018). Cet achat soulève des questions sur les intentions de l'entreprise et met en doute son authenticité éthique. En effet, Airbnb soutient vouloir offrir une expérience locale, humaine et abordable. Cet achat contredit ces fondements idéologiques.

En 2018, une nouvelle réglementation dans le Plateau-Mont-Royal limite les zones où les locations touristiques commerciales sont autorisées : « Une zone a été créée pour concentrer les locations régulières, le long de Saint-Laurent et Saint-Denis, en janvier 2018 » (Shiab, 2019). Cette mesure vise à limiter Airbnb à un secteur géographique de l'arrondissement où de nombreux commerces et restaurants sont présents. De ce fait, l'expansion d'Airbnb pourrait être contenue tout en limitant les effets indésirables des offres de court terme pour les résident.e.s. Cependant, la définition de « régulier » reste floue. La ministre du Tourisme, Caroline Proulx, précise que « Si un logement est loué moins de 31 jours de façon régulière, l'exploitant doit obtenir une attestation de la Corporation de l'industrie touristique du Québec. Cependant, son ministère n'a pas pu nous expliquer précisément ce que signifie "régulier" » (*Ibid*). Cette situation révèle les tensions déjà présentes en 2017 concernant les doubles standards et le manque de responsabilité de la plateforme Airbnb.

En 2019, l'introduction d'un permis et d'un numéro d'enregistrement à la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) pour les locations de court terme devient obligatoire pour l'ensemble du Québec : « Chaque locateur doit s'inscrire et afficher son numéro de permis dans son annonce. Les contrevenants s'exposent à des amendes allant de 2500 \$ à 25 000 \$ » (Collard, 2022). Revenu Québec est désormais chargé de faire respecter la loi : « L'absence de réglementation dans les locations à court terme de type Airbnb a provoqué le retrait de milliers de logements du parc locatif et créé des débordements, obligeant le gouvernement à intervenir » (Dufour, 2019). Depuis, les appels pour signaler des locations Airbnb illégales à Montréal ont considérablement augmenté (*Ibid*).

L'année 2019 marque aussi l'annonce de l'entrée en bourse d'Airbnb, prévue pour 2020 : « La valeur d'Airbnb a été estimée à 31 milliards de dollars US — environ 41,1 milliards de dollars canadiens — lors de sa plus récente collecte de fonds privée » (Agence QMI, 2019). Plusieurs actionnaires institutionnels, dont la Caisse de dépôt et placement du Québec et l'Industrielle Alliance, détiennent une part significative de l'entreprise (Descoteaux, 2023). Cet événement confirme les propos de Gaudreau (2020) sur la financiarisation de l'économie et l'importance du

marché de l'habitation, en illustrant l'intrication des systèmes économiques et la complexité des réseaux associés à Airbnb.

En 2020, avec la pandémie et la fermeture des frontières, un retour de certaines locations de court terme sur le marché locatif de long terme est observé : « L'offre de logements à louer à Montréal a considérablement augmenté avec la pandémie, notamment grâce au retour des locations de type Airbnb » (Agence QMI, 2020). Toutefois, ce retour entraîne des conséquences : « Les prix de location sont souvent bien au-dessus de la moyenne, et les appartements sont entièrement meublés, disponibles immédiatement » (Orfali, 2020), avec des loyers élevés pour des 3 ½ atteignant 1500 \$ à 1900 \$ dans les quartiers centraux (*Ibid*). Nous pouvons observer que même s'il y a un retour des appartements, ceux-ci sont rénovés au « goût du jour » et maintiennent des prix très élevés comme loyers. Cette offre ne correspond pas au besoin réel en matière de logement dans les arrondissements centraux.

En 2022, le gouvernement caquiste de François Legault octroie un prêt de 30 millions de dollars canadiens à Sonder, une entreprise active sur Airbnb : « Sonder gérât près de 180 annonces à Montréal et près d'un millier ailleurs dans le monde » (Shiab, 2019). Cette décision est largement contestée par l'opinion publique et l'Assemblée nationale (Cambron-Goulet et Cloutier, 2022). Outre un questionnement sur les priorités du gouvernement provincial, la réaction publique témoigne d'un malaise plus large sur le rôle de soutien de l'État aux entreprises en période de crise du logement.

En 2023, un événement tragique relance le débat sur Airbnb : « Le propriétaire du bâtiment où un incendie a tué quatre personnes possédait d'autres immeubles affichant des chambres Airbnb jugées “dangereuses” et “non conformes” dans le Vieux-Montréal » (Pilon et Lebel, 2023). Ce drame exacerbe la critique de l'inaction des autorités face à la pratique illégale d'Airbnb. Véronique Laflamme du FRAPRU, dans un article de Radio-Canada, exprime son exaspération : « C'est effarant en 2023 qu'on soit encore là à se renvoyer la balle » (Marchal, 2023), soulignant ainsi l'incapacité des autorités à assumer leurs responsabilités. En guise de réponse, les lois et réglementations sont durcies : « Le gouvernement du Québec a menacé les propriétaires d'amendes de 1000 \$ à 20 000 \$ pour ce type d'infraction » (Pilon, 2023). Pourtant, ces avertissements semblent peu dissuasifs face à la réalité numérique d'Airbnb, qui permet à certains hôtes de

contourner les nouvelles règles en publiant des annonces sur des sites comme Kijiji ou Facebook Marketplace (*Ibid*).

En réponse à cette situation, une escouade montréalaise a été déployée par la municipalité pour repérer les locations illégales dans les arrondissements centraux, comme le Plateau-Mont-Royal, Ville-Marie et le Sud-Ouest : « Son objectif est de chercher les locations illégales sur les plateformes numériques (Airbnb, Booking, Expedia, etc.) » (Collard, 2023). Toutefois, cette tâche demeure complexe, car après l'incendie tragique, Airbnb a supprimé les annonces sans numéro d'enregistrement, mais maintenu celles avec un numéro, peu importe s'il est valide ou non : « Plusieurs annonces affichent un numéro de certification fictif, car Airbnb ne fait aucune vérification à cet égard » (Ducas, 2023b). Cette initiative démontre une volonté des autorités montréalaises à prendre le contrôle du marché de la location de court terme. Cependant, ces démarches sont confrontées à la passivité de la plateforme Airbnb et donc à un manque de collaboration efficace. Cette situation soulève un enjeu plus large, celui de la régulation d'entreprises internationales dématérialisées dans un espace numérique à échelle internationale.

En 2024, une nouvelle loi provinciale permet la location des résidences principales, malgré les réglementations locales. Les contournements continuent : « Faux numéros d'enregistrement, résidences principales déclarées par des prête-noms, plusieurs résidences principales sous un même nom » (Ducas, 2024). Éric Michaud, coordinateur du comité logement Ville-Marie, réagit :

C'est scandaleux qu'en pleine crise du logement, on laisse des appartements être utilisés à des fins spéculatives. Cela affecte la tranquillité des quartiers. Si le gouvernement se souciait vraiment de l'intérêt public, il prendrait de véritables mesures pour stopper l'utilisation frauduleuse de logements. (*Ibid*)

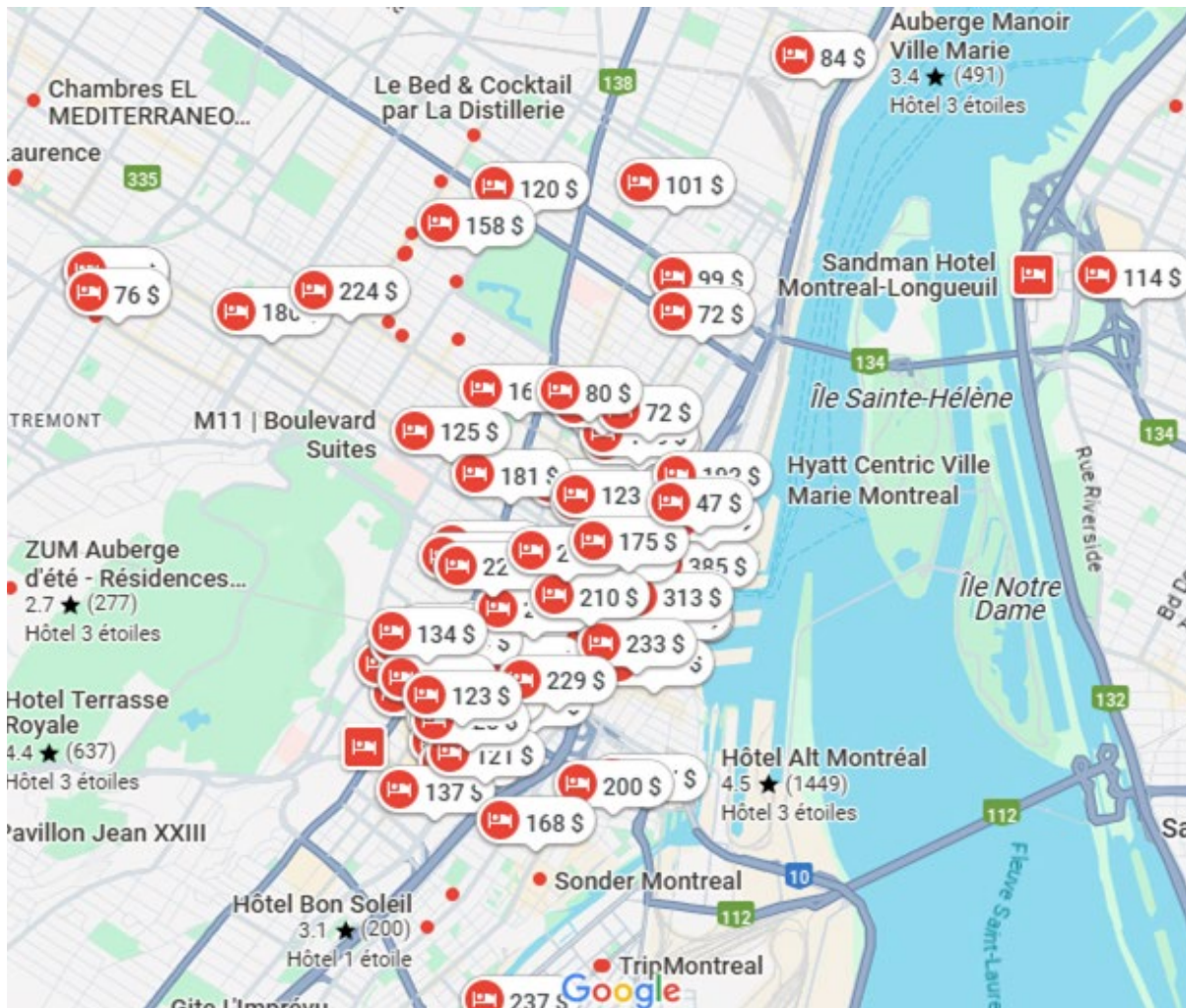
Cette loi, bien qu'encadrant la location à court terme, ouvre une porte à de nouveaux contournements qui affaiblissent les efforts réglementaires de la Ville et des arrondissements. En autorisant cette pratique, le gouvernement provincial semble encourager une logique de déréglementation au détriment de la stabilité du marché locatif local. La réaction publique à cette loi démontre des tensions sociétales entre le développement de l'économie, les revendications citoyennes et les responsabilités gouvernementales.

Le dossier de presse que nous avons analysé révèle une dynamique complexe entre les impacts sociaux, les législations et les pratiques illégales. Les différentes phases de la médiatisation sont marquées par une intensification des préoccupations concernant la concurrence, les nuisances des locations de court terme et les lacunes dans la régulation de l'application. Les tentatives gouvernementales pour encadrer les pratiques ont souvent échoué face à la flexibilité d'Airbnb. Les récentes modifications législatives, comme l'autorisation des locations de résidences principales, risquent d'aggraver la spéculation immobilière et de réduire l'accessibilité au parc locatif à Montréal, exacerbant ainsi des tensions bien établies.

3.5 L'OFFRE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE TRADITIONNEL À MONTRÉAL

L'offre d'hébergement touristique traditionnel repose sur des structures réglementées et standardisées, comme les hôtels, les auberges et les gîtes. Ces établissements sont soumis à des normes strictes en matière d'encadrement de l'activité touristique. Rappelons-nous les débats publics sur la souplesse réglementaire face à Airbnb et le sentiment de déséquilibre concurrentiel dans le secteur hôtelier (La Presse, 2018). L'arrivée des plateformes d'hébergement de court terme a redéfini l'offre d'hébergement dans le secteur touristique et a enclenché des répercussions significatives sur les dynamiques urbaines (Brossat, 2018). Cela dit, mettre les deux types d'offre en comparaison permet de saisir l'ampleur et la singularité du phénomène Airbnb sur la transformation des arrondissements.

FIGURE 3.6 L'OFFRE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE TRADITIONNEL À MONTRÉAL EN 2025



SOURCE : GOOGLE MAPS, 2025

Comme nous pouvons l'observer sur la figure 3.6, l'offre d'hébergement touristique traditionnel demeure concentrée dans les zones touristiques de la ville, tels le centre-ville et le Vieux-Montréal, et reste très peu étendue dans les arrondissements centraux à vocation résidentielle (voir figure 3.6). Le site web de Tourisme Montréal, dans la section « où loger », nomme cette concentration de l'offre des hôtels, auberges et gites :

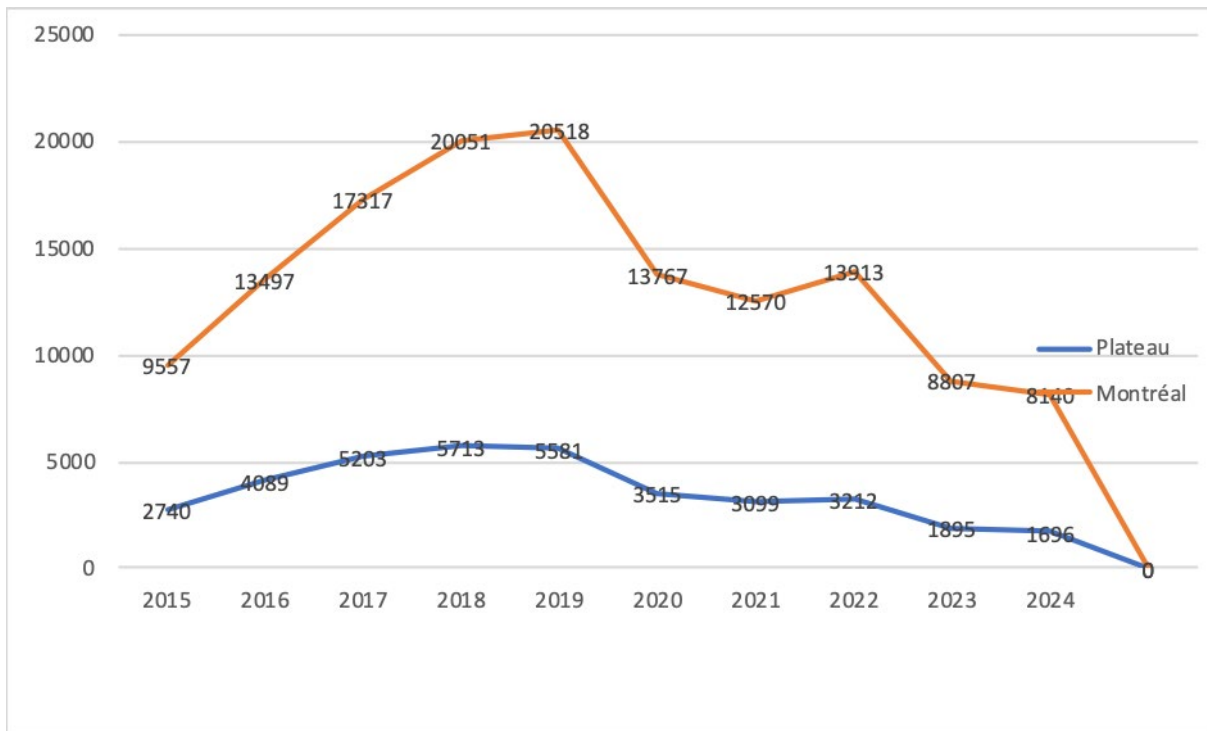
Vous dénicherez l'établissement idéal pour séjourner à Montréal, quels que soient vos goûts, votre style de vie ou votre budget. L'île compte plus de 25 000 chambres, dont 16 000 sont situées au centre-ville et plusieurs sont directement reliées aux stations de métro, aux centres commerciaux et au réseau piétonnier souterrain. Des grandes chaînes américaines et internationales aux hôtels-boutiques originaux, vous trouverez le lieu qui vous offrira confort et agrément pendant votre séjour. (Tourisme Montréal, 2025b)

Ces propos montrent que l'offre hôtelière traditionnelle est concentrée dans les secteurs où il y a des attractions et activités touristiques. La réglementation du secteur hôtelier limite sa flexibilité et donc sa capacité à suivre les transformations induites par les économies de plateformes, ce qui n'est pas le cas du logement à court terme disponible sur la plateforme Airbnb. Dans le cas du Plateau, l'étendue des zones où l'hébergement touristique traditionnel est autorisé se révèle nettement plus limitée que celle des zones permissives des locations de type Airbnb (voir figure 4.15).

3.6 AIRBNB DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Plusieurs éléments propres à l'offre Airbnb dans le Plateau-Mont-Royal permettent de saisir les spécificités du phénomène dans l'arrondissement. Selon les données provenant d'*Inside Airbnb*, nous pouvons observer qu'entre 2015 et 2019, l'offre de location d'appartements ou de chambres est en progression dans la métropole (voir figure 3.8). Pour le Plateau, il s'agit d'une augmentation 49 % alors que pour l'ensemble de Montréal, elle est de 46,6 %. Cette croissance s'est poursuivie de 2021 à 2022. : À la suite d'un incendie d'un appartement en location Airbnb en 2023, la ville de Montréal et le gouvernement du Québec ont pris de mesures de contrôle pour mieux encadrer l'offre Airbnb. Ces tendances sont visibles autant pour la Ville que pour l'arrondissement.

FIGURE 3. 7 L'OFFRE AIRBNB DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL DE 2015 À 2024

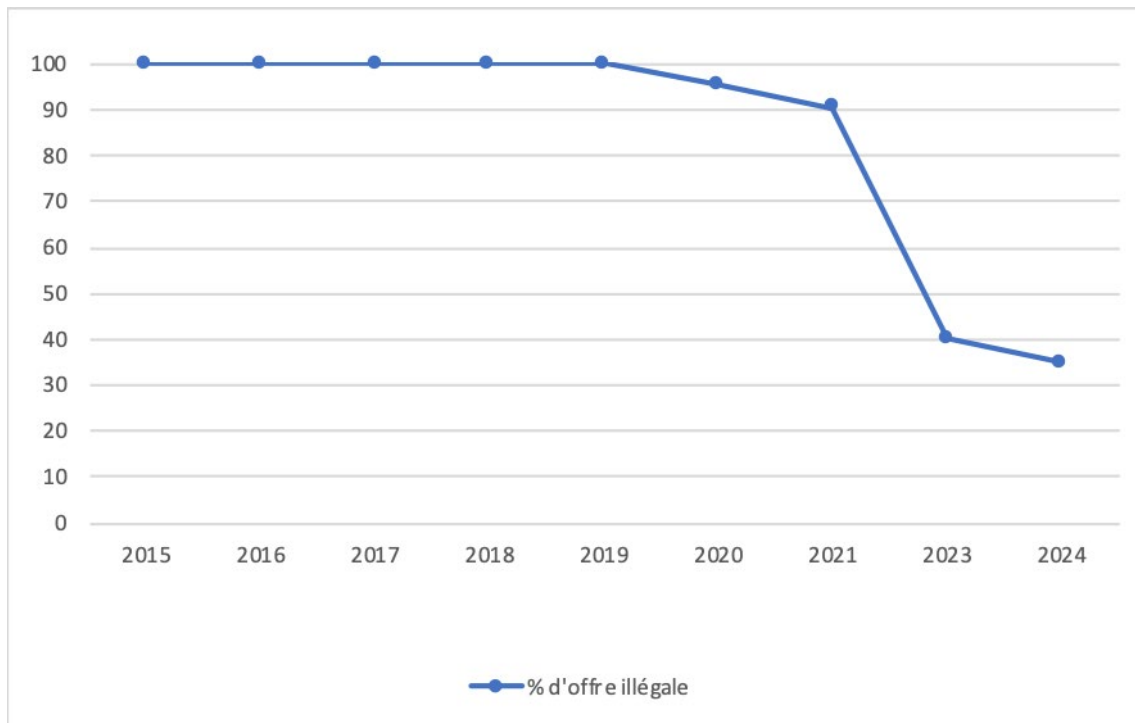


RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : INSIDE AIRBNB (2024)

Bien que des réglementations encadrant les locations de court terme aient été adoptées depuis plusieurs années, ce n'est qu'à la suite de l'incendie mortel du Vieux-Montréal que nous observons le nombre de locations illégales diminuer. Une offre est considérée comme illégale dans les cas où elle ne respecte pas les réglementations en vigueur¹² et/ou les zonages de l'arrondissement (voir figure 3.9).

¹² Dans la plupart des cas, les Airbnbs ne détiennent pas de certificat d'enregistrement et/ou les numéros sont falsifiés.

FIGURE 3.8 LE POURCENTAGE D'OFFRES ILLÉGALES DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL, DE 2015 À 2024

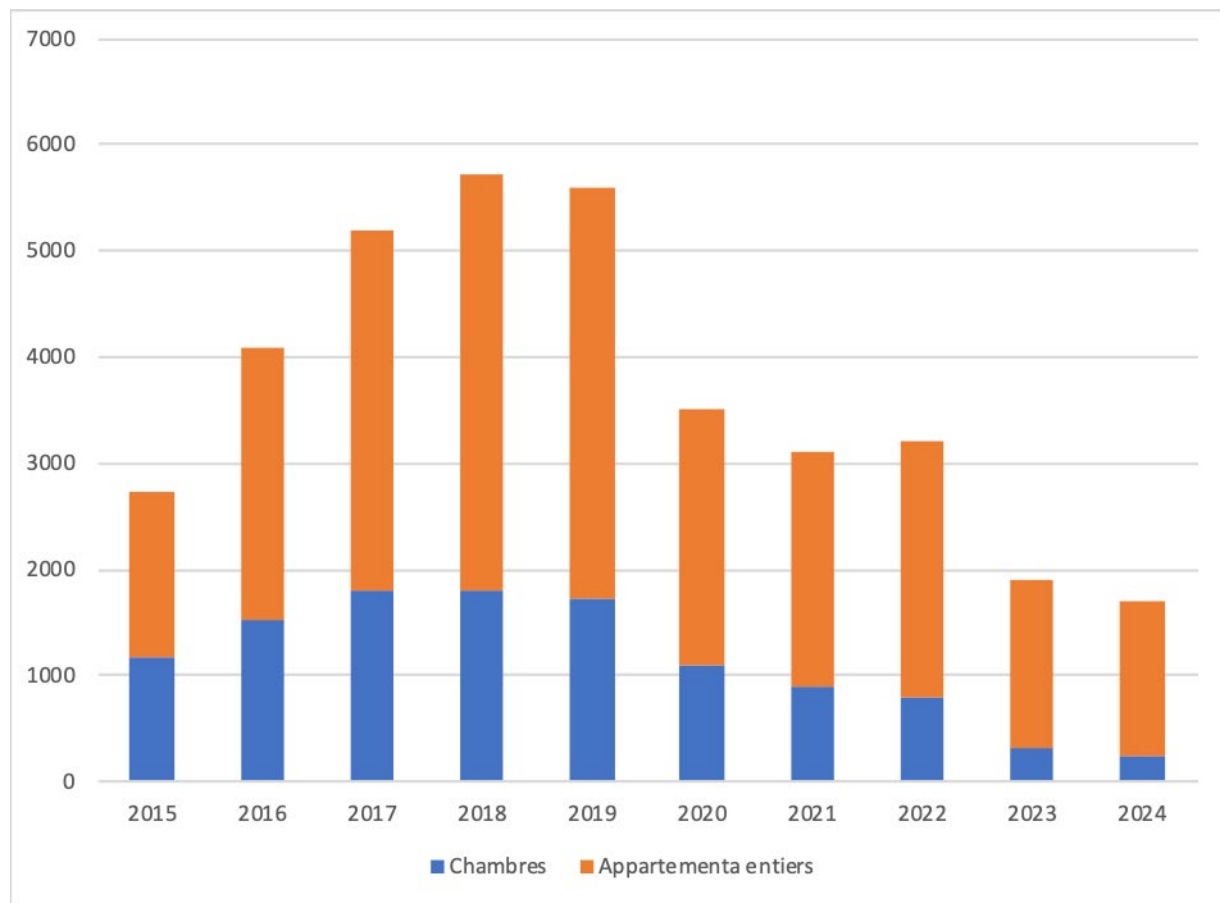


=

RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : INSIDE AIRBNB (2024)

Outre les irrégularités légales, le retrait de logement entier du parc locatif de long terme est un enjeu majeur lié à l'offre Airbnb à Montréal et dans le Plateau. Les données disponibles (Inside Airbnb, 2024) indiquent que l'application est principalement utilisée pour louer des logements entiers et non des chambres individuelles (voir figure 3.10).

FIGURE 3. 9 LES OFFRES AIRBNB AVEC UNE DISTINCTION ENTRE LES CHAMBRES ET LES LOGEMENTS ENTIERS DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL, 2015 À 2024



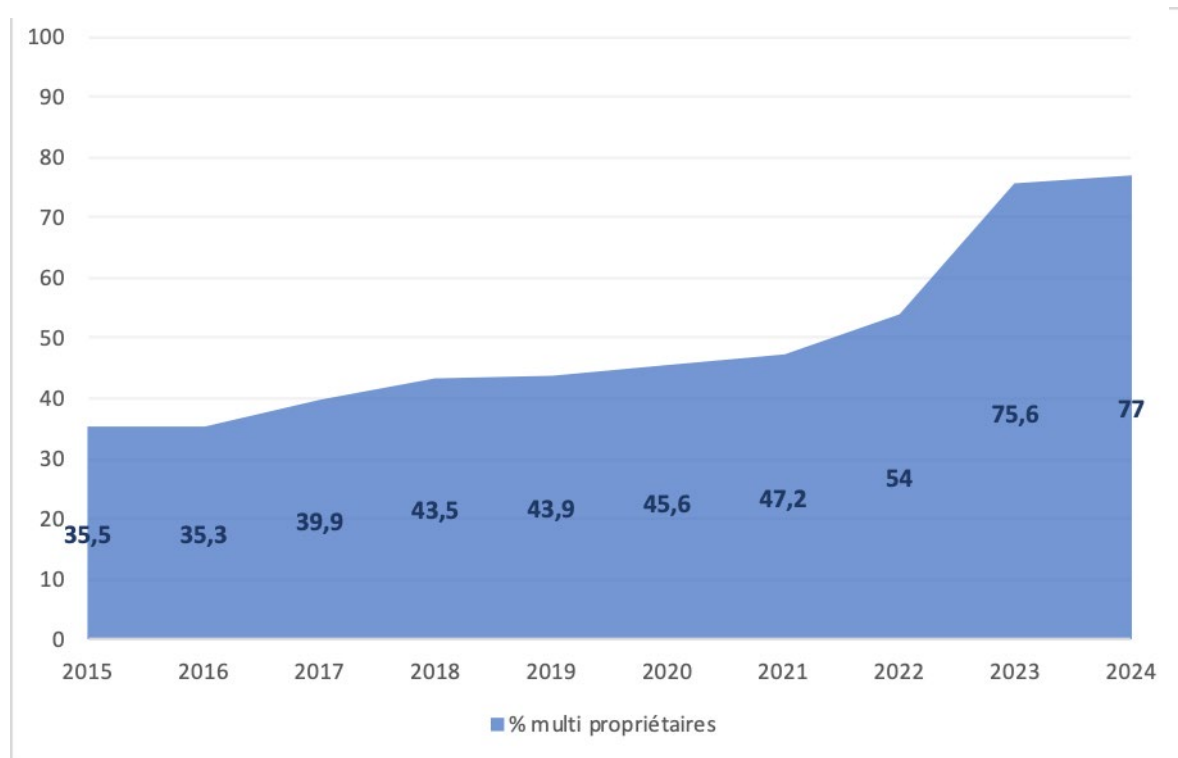
RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : INSIDE AIRBNB (2024)

Une autre question fondamentale émerge : qui sont les propriétaires de tous ces logements annoncés sur Airbnb ? Les données d'*Inside Airbnb* révèlent une croissance constante du nombre d'annonces détenues par des propriétaires multiples¹³. Ces acteur.trice.s sont de plus en plus actif.ve.s et surreprésenté.e.s dans le Plateau (voir figure 3.11). L'augmentation de propriétaires multiples peut aussi être mise en lien avec la diminution des offres de propriétaires uniques. Cela dit, l'augmentation de propriétaires avec de multiples offres sur la plateforme Airbnb témoigne d'un intérêt pour cette activité lucrative qui permet aux locateur.trice.s de multiplier leur profit. Si nous prenons en compte le phénomène relativement récent de la financiarisation de l'immobilier (Gaudreau, 2020), il est possible de considérer qu'il s'agit moins de propriétaires individuels que

¹³ Qui détient deux annonces et plus.

d'entreprises d'actionnaires voulant augmenter considérablement leurs profits. Nous voyons ici une manifestation de l'hyper marchandisation du logement. Cette augmentation des multi propriétaires est observée à la suite de la pandémie en 2021, avec une augmentation plus importante en 2023 et 2024.

FIGURE 3. 10 LE POURCENTAGE DE MULTI PROPRIÉTAIRES POUR LES OFFRES AIRBNB DE 2015 À 2024



RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : INSIDE AIRBNB (2024)

Dans ce chapitre, nous avons retracé les principales étapes des transformations urbaines qui se sont produites dans l'arrondissement depuis la fin du 19^e siècle. Nous avons vu comment le Plateau est passé d'un quartier ouvrier à un secteur attractif dans les années 1970. Au fil du temps, l'arrondissement a connu une diversification de ses activités économiques axée sur la tertiarisation. Les activités industrielles se déplacent progressivement en périphérie et les commerces, les technologies et la culture rendent le secteur attrayant pour des ménages plus jeunes et plus scolarisés. Les anciens duplex, triplex et les maisons individuelles du début du 20^e siècle, parfois aux couleurs vives et aux escaliers extérieurs, attirent les ménages de classe moyenne qui veulent

vivre dans un quartier central où sont accessibles et proches, les transports en commun et les emplois. Ces atouts contribuent également à attirer les touristes en quête d'une expérience locale. Nous avons constaté que l'offre Airbnb est bien établie dans l'arrondissement et que les réglementations et lois en vigueur ne semblent pas assez strictes pour contenir l'expansion de l'application d'hébergement de court terme.

Dans le chapitre suivant, nous présenterons les résultats de notre recherche et notre interprétation. Certains questionnements pourront ainsi être éclaircis. Une nouvelle phase de gentrification est-elle en cours dans le Plateau-Mont-Royal ? Airbnb a-t-il contribué à la touristification et à l'augmentation de l'offre d'hébergement touristique dans l'arrondissement ? Les représentations socio-spatiales du Plateau correspondent-elles à la réalité observée sur le terrain ?

CHAPITRE 4 PRÉSENTATIONS ET ANALYSE DES DONNÉES : NÉOLIBÉRALISATION DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Ce chapitre présente les résultats et les interprétations de notre recherche obtenus à partir des trois types de données et méthodes d'analyses¹⁴ auxquelles nous avons eu recours. Il s'organise en trois sous-sections correspondant aux trois principaux concepts opératoires : la gentrification dans le Plateau-Mont-Royal, la touristification de l'arrondissement, et enfin, les représentations socio-spatiales. C'est à travers l'analyse croisée de ces éléments, en prenant Airbnb comme fil conducteur, que nous mettons en lumière les transformations à l'œuvre dans l'arrondissement et les liens entre la touristification et la gentrification. Nous allons caractériser la phase de gentrification actuelle et les liens pouvant être établis avec la touristification.

4.1 UNE NOUVELLE PHASE DE GENTRIFICATION ?

4.1.1 COMPOSANTES SOCIO-ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES

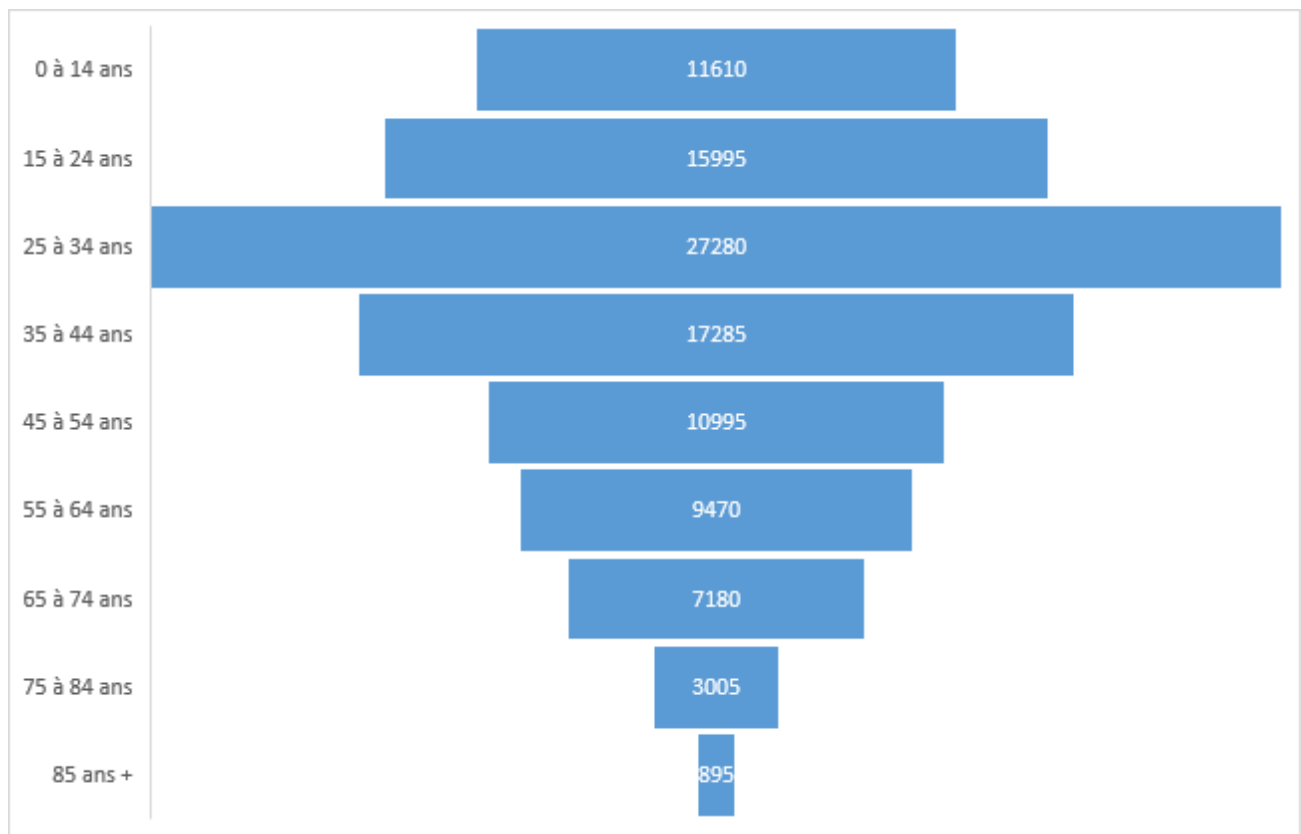
Au chapitre 3, nous avons vu que le Plateau-Mont-Royal connaît une phase de condoïsation et de spéculation immobilière importante depuis les années 2000. Dans ce contexte, quels sont les changements connus par les composantes socio-économiques et démographiques de l'arrondissement entre 2008 et 2024 ? En utilisant les données de *Montréal en statistiques* (2014 ; 2018) et de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), lesquelles se basent sur les recensements fédéraux de 2011, 2016 et 2021, nous pouvons affirmer que les composantes socio-économiques et démographiques du Plateau ont connu des changements, mais moins qu'anticipé.

La population du Plateau est répartie sur 8,1 kilomètres carrés et se classe au 7^e rang des 19 arrondissements pour sa taille démographique. En 2011, le Plateau comptait 100 390 résident.e.s, ce qui représente un taux de croissance de -0,7 % par rapport au dernier recensement de 2006. Ce chiffre augmente à 104 000 résident.e.s en 2016 pour atteindre 105 813 en 2021. La croissance démographique de l'arrondissement entre 2011 et 2016 est la plus élevée

¹⁴ Les entretiens, le dossier de presse et la cartographie

depuis 1966, avec 3,6 % d'accroissement (Montréal en statistiques, 2018). Faisant du Plateau l'arrondissement le plus dense en termes de population par kilomètre carré (Ville de Montréal, 2016). De plus, toujours pour les mêmes périodes, l'âge médian reste sensiblement le même avec 34 ans (34,0 ; 34,1 et 34,4). De ce fait, le Plateau est l'arrondissement avec la population la plus jeune des 19 arrondissements de la Ville. Les enfants de moins de 15 ans comptent pour 11 % de la population (voir figure 4.1).

FIGURE 4.1 LA PYRAMIDE DES ÂGES DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL EN 2021



RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : SCHL (2025)

Entre 2011 et 2021, le taux de diplômé.e.s universitaires est passé de 64 % à 66,2 % chez les personnes âgées de 25 à 64 ans. Près de 80 % de la population détiennent un diplôme universitaire ou collégial, tandis que seulement 5 % ne possèdent aucun diplôme. Au cours des années 2011 et

2016, les domaines d'études¹⁵ les plus populaires restent les mêmes : les « sciences sociales et comportements et droit », suivis de « commerce, gestion et administration publique » et « d'arts visuels et d'interprétation et technologies des communications ». En 2021, la prévalence des diplômé.e.s en « commerce, gestion et administration publique » occupe la 3^e position dans les domaines d'études les plus répandus dans le Plateau (SCHL, 2025). Si nous comparons l'arrondissement avec la ville de Montréal, nous pouvons constater qu'en 2021, 44,4 % des résident.e.s de l'île étaient titulaires d'un diplôme universitaire, c'est 33 % de plus dans le Plateau.

Les recensements de 2011 à celui de 2021 montrent que les revenus médians par ménage après impôts ont augmenté de 36 279 \$ à 52 000 \$, soit une augmentation de près de 69,8 %. De plus, le taux de ménages ayant un revenu de 100 000 \$ et plus est passé de 14,6 % à 27 % de la population de l'arrondissement en 10 ans. Nous pouvons constater que les résident.e.s du Plateau correspondent à une population jeune, éduquée et de plus en plus aisée. Sur ce, l'augmentation drastique des ménages aux revenus supérieurs à 100 000 \$ concorde avec les théories de Smith sur l'émergence d'une classe moyenne prospère et correspond au processus de gentrification. Pour ce qui est des revenus les plus faibles (20 000 \$ et moins), ils passent de 27,1 % des résident.e.s en 2011 à 12 % en 2021, représentant une diminution de 44 % (SCHL, 2025). Ce qui nous permet de constater un départ des ménages à faible revenu. Nous supposons que ceux-ci ne pouvaient faire face à la hausse des loyers et/ou à la hausse des taxes municipales. Ce qui, par le fait même, correspond aux caractéristiques de la gentrification.

Sur un sujet connexe, les revenus des ménages varient grandement selon le mode d'occupation du logement. En effet, les propriétaires ont des revenus médians après impôt de près du double de ceux des locataires, et ce, pour les mêmes périodes. Concrètement, nous pouvons observer que les revenus médians pour les propriétaires augmentent de 68,8 %¹⁶ entre 2011 et 2021 et que les revenus médians des locataires ont augmenté de 69,5 %¹⁷ pour la même période (voir figure 4.2). Nous pouvons en déduire que les propriétaires qui achètent et viennent s'établir ont des revenus supérieurs, tout comme les nouveaux.elles locataires. Nous pouvons en déduire que l'augmentation des revenus des locataires correspond à l'arrivée de nouveaux.elles résident.e.s ayant plus de

¹⁵ Tels que catégorisés par Statistique Montréal.

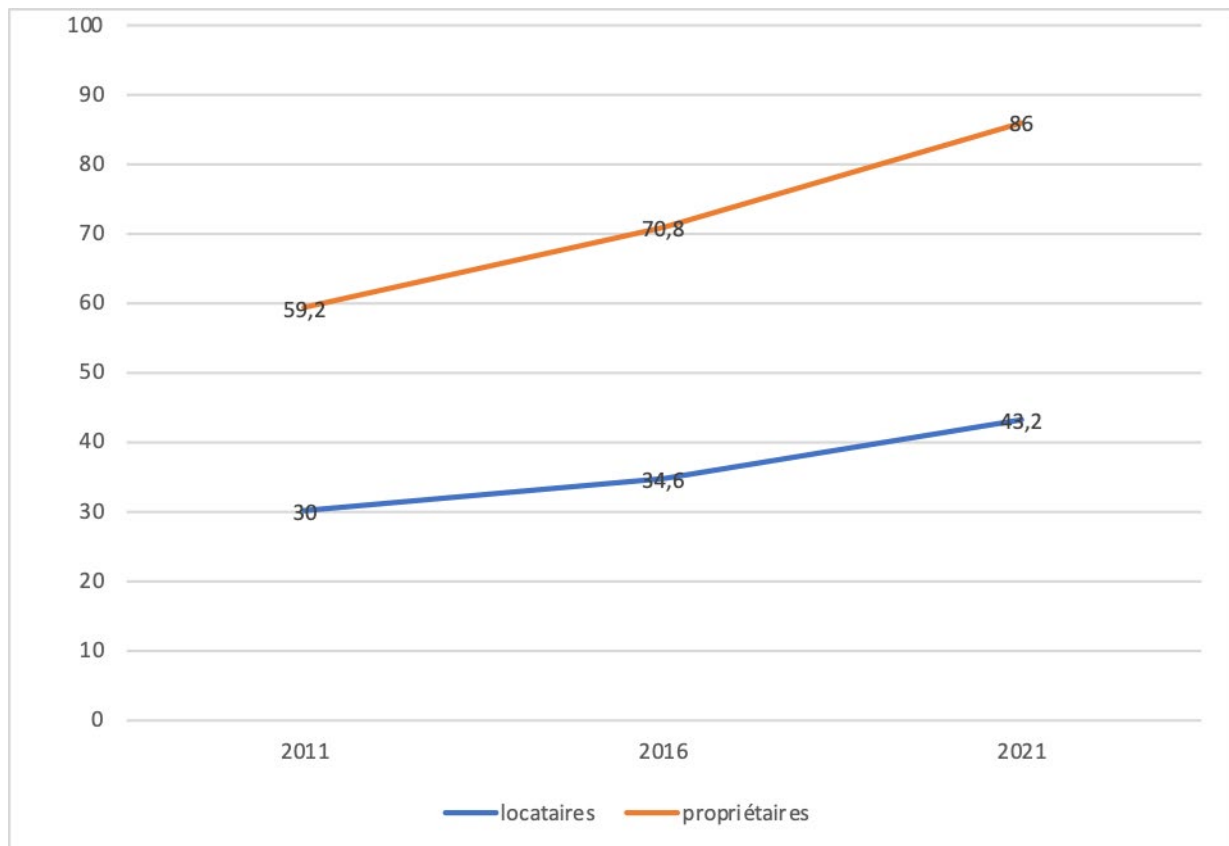
¹⁶ 2011 : 59 221 \$; 2021 : 86 000 \$

¹⁷ 2011 : 30 049 \$; 2021 : 43 200 \$

revenus que les ménages qui habitent l'arrondissement depuis longtemps. Ce constat peut s'appuyer sur l'augmentation des ménages locataires aux revenus supérieurs à 100 000 \$. En effet, entre 2011 et 2021, ces ménages ont passé de 7,7 % à 17,1 % des locataires, ce qui représente une augmentation de 122 % en 10 ans (SCHL, 2025).

Il est à noter que la tendance des écarts de revenu entre les propriétaires et les locataires représente près du double du revenu des locataires (voir figure 4.2). D'ailleurs, plus de la moitié (52,2 %) des ménages propriétaires ont des revenus de 100 000 \$ et plus en 2021, comparativement à 43,7 % en 2016 et 33,1 % en 2011. Les propriétaires aux revenus supérieurs à 100 000 \$ représentent 52 % des propriétaires, bien qu'ils ne représentent que 27 % de la population de l'arrondissement (SCHL, 2025). Si nous reprenons les mêmes caractéristiques, mais pour l'ensemble de Montréal, les propriétaires aux revenus supérieurs à 100 000 \$ représentent près de 52 %. Démontrant que l'attractivité du Plateau suit la tendance de la Ville.

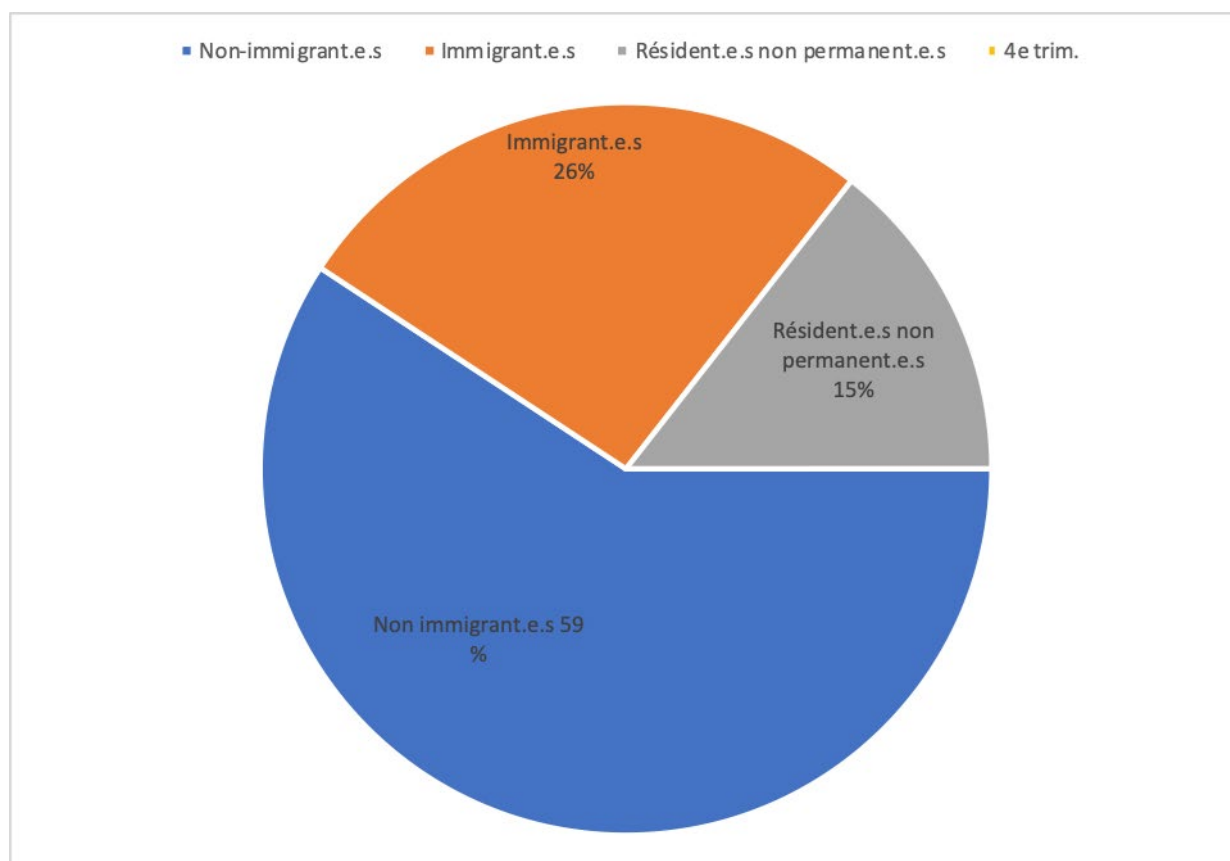
FIGURE 4. 2 LES REVENUS MÉDIANS APRÈS IMPÔTS POUR LES PROPRIÉTAIRES ET LES LOCATAIRES DU PLATEAU-MONT-ROYAL, POUR LES RECENSEMENTS DE 2011 À 2021 (MILLIERS DE \$)



RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : SCHL (2025)

En 2011, le pourcentage de ménages immigrants est de 24,3 % dans l'ensemble de l'arrondissement et 7,8 % ont le statut de résident.e non permanent.e. Ces données restent relativement stables jusqu'en 2021, où nous comptons 26,3 % de ménages immigrants. On constate également une augmentation relativement importante des résident.e.s non permanent.e.s qui atteignent 14,4 % en 2021 (voir figure 4.3). La proportion des résident.e.s non permanent.e.s est estimée à 3,9 % pour la ville de Montréal, ce qui illustre l'attrait du Plateau-Mont-Royal pour les personnes en provenance de l'international (SCHL, 2025).

FIGURE 4.3 LE STATUT D'IMMIGRATION DES MÉNAGES DU PLATEAU-MONT-ROYAL SELON LE RECENSEMENT DE 2021



RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : SCHL (2025)

Une augmentation de la proportion des ménages immigrants propriétaires est aussi observée entre 2011 et 2021. Les ménages immigrants représentent 26,9 % des propriétaires et, en l'espace de dix ans, augmentent de 5,7 % pour atteindre 32,6 %. De plus, la proportion des ménages non

immigrants propriétaires diminue, passant de 71,5 % en 2011 à 65,5 % en 2021, ce qui représente une diminution de 8,4 % (Ville de Montréal, 2014 ; SCHL, 2025).

Dans une publication tirée du site internet de Montréal International, il est mentionné qu' : « Au fil des ans, l'arrondissement s'est développé sous le signe de l'inclusivité. Aujourd'hui, le Plateau se colore de bleu-blanc-rouge » (Montréal international, 2025). Le bleu-blanc-rouge faisant référence au drapeau français et à la présence d'une immigration française. Ce constat est également ressorti lors de nos entretiens. En effet, la question de la gentrification et de l'immigration française fait réagir dans le Plateau-Mont-Royal : « C'est sûr qu'il y a la *francification*. Les Français avec leurs euros, c'est sûr que ça redessine les quartiers. Ce qu'il y a, c'est que ce phénomène-là peut se passer même si on protège les populations d'origine » (ARR1, 2024). Ce n'est pas la présence en soi de personnes immigrantes, mais bien la différence du pouvoir économique européen versus celui canadien qui est mise en cause :

C'est sûr qu'avec 30 %, 40 % de plus de pouvoir d'achat, tu peux surenchérir dans une catégorie de prix que des gens qui fonctionnent en dollars canadiens ne peuvent pas s'offrir... C'est un classique au Plateau. (ARR3, 2024)

De plus, la méconnaissance des particularités du marché locatif montréalais est mise en lumière :

Le coût de la vie et le coût pour se loger en France n'est vraiment pas comme ici. On en a beaucoup de Français sur le Plateau, c'est sûr que ces personnes-là viennent gentrifier le quartier. Parce que ces gens-là ont plus d'argent pour se trouver un logement plus cher. (COM2, 2024)

Cela dit, un manque de réglementation et la pression due au roulement des étudiant.e.s (et donc des colocations d'étudiant.e.s dans les appartements) sont pointés du doigt comme faisant partie des facteurs contribuant à la hausse des loyers et parfois même à la gentrification : « Les étudiant.e.s ont besoin de se loger comme tout le monde. Les universités ne créent pas de logements étudiants sauf si le gouvernement les paye pour en faire, ce qui ne fait pas de sens [...] Plus il y a de roulement dans les logements, plus les loyers augmentent » (COM2, 2024). Cette pression de la colocation étudiante dans un appartement, où chacune paye à la chambre, et du pouvoir économique des étudiant.e.s internationaux.ales font pression sur le parc immobilier du Plateau qui, rappelons-le, est à proximité des universités et du centre-ville.

Dans la partie précédente, nous nous sommes penchés sur les transformations relativement récentes des composantes socio-économiques et démographiques de l'arrondissement. Nous avons constaté l'augmentation de la population et des changements dans le profil de la population qui correspondent au portrait type des nouveaux ménages qui contribueraient à gentrifier l'arrondissement. Nous pensons notamment à l'augmentation de la proportion des résident.e.s plus scolarisé.e.s détenteur.trice.s de diplômes d'études universitaires et au taux important de résident.e.s en bas de 15 ans. On peut en déduire que des familles de jeunes professionnels avec enfants n'hésitent pas à choisir le Plateau pour s'y établir. Comme les autres arrondissements, on y retrouve des parcs, dont le parc La Fontaine et le parc Jeanne-Mance, une maison de la culture, des salles de spectacle, dont la salle La Tulipe, une bibliothèque municipale, des infrastructures sportives, des centres de la petite enfance, des écoles primaires et secondaires. Ainsi que des centres communautaires comme le Centre le Père de la Sablonnière et des organismes communautaires qui offrent des services aux familles, telle la Maison l'Aurore (Ville de Montréal, 2025a ; Vallée et *al.*, 2017).

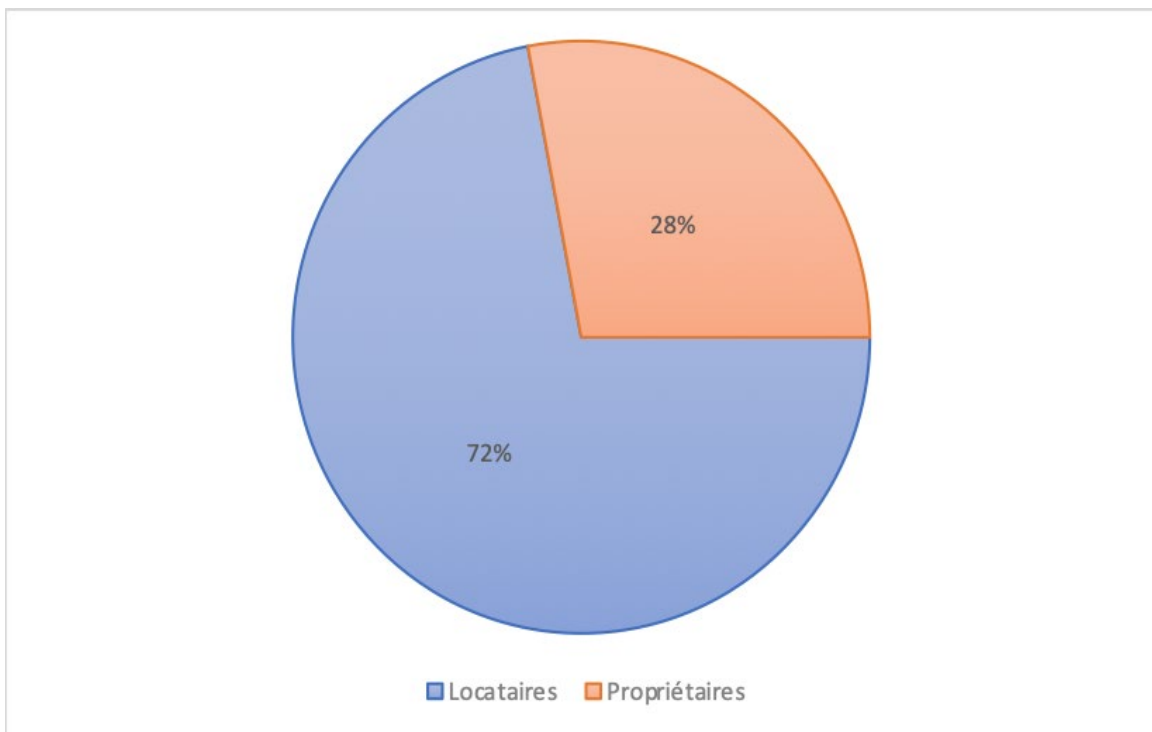
De plus, au cœur du Plateau, notamment sur le boulevard du Mont-Royal ou sur la rue Laurier est et ouest, on retrouve une diversité de petits commerces de quartier, comme de petites boulangeries, des friperies, des librairies de livres neufs et usagers et des boutiques de fine alimentation. Enfin, le Plateau compte trois stations de métro et de nombreuses lignes d'autobus, sans compter les nombreuses pistes cyclables (Vallée et *al.*, 2017 ; Société de transport de Montréal, 2025 ; Ville de Montréal, 2025a). Bref, le Plateau présente des caractéristiques importantes pour des ménages qui veulent adopter un mode de vie urbain.

Nous avons également observé l'augmentation de la proportion de ménages plus riches et la diminution des ménages à faible revenu qui suggèrent le déplacement des moins nantis, au cours des dernières années. Nous avons par la suite démontré que les ménages immigrants, en particulier ceux en provenance de la France, sont des facteurs qui caractérisent la gentrification actuelle dans le Plateau des années 2011 à 2021.

4.1.2 PARC LOCATIF

Rappelons-nous que le nombre de propriétaires a augmenté dans les années 2000 pour atteindre des sommets avec la conversion et la construction massive de condos (Lespérance, 2015, p. 7). Qu'en est-il depuis les 15 dernières années ? Le mode d'occupation dans le Plateau reste sensiblement le même durant la décennie de 2011 à 2021. Le taux de locataires est de 73 % en 2011, alors que les propriétaires comptent pour 27 %. Les taux sont semblables pour les recensements de 2016 et 2021 et passent à 72,1 % de locataires et 28 % de propriétaires pour la dernière année (voir figure 4.4). Le Plateau-Mont-Royal reste donc largement un arrondissement de locataires.

FIGURE 4.4 LES TAUX DE LOCATAIRES ET DE PROPRIÉTAIRES DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL EN 2021

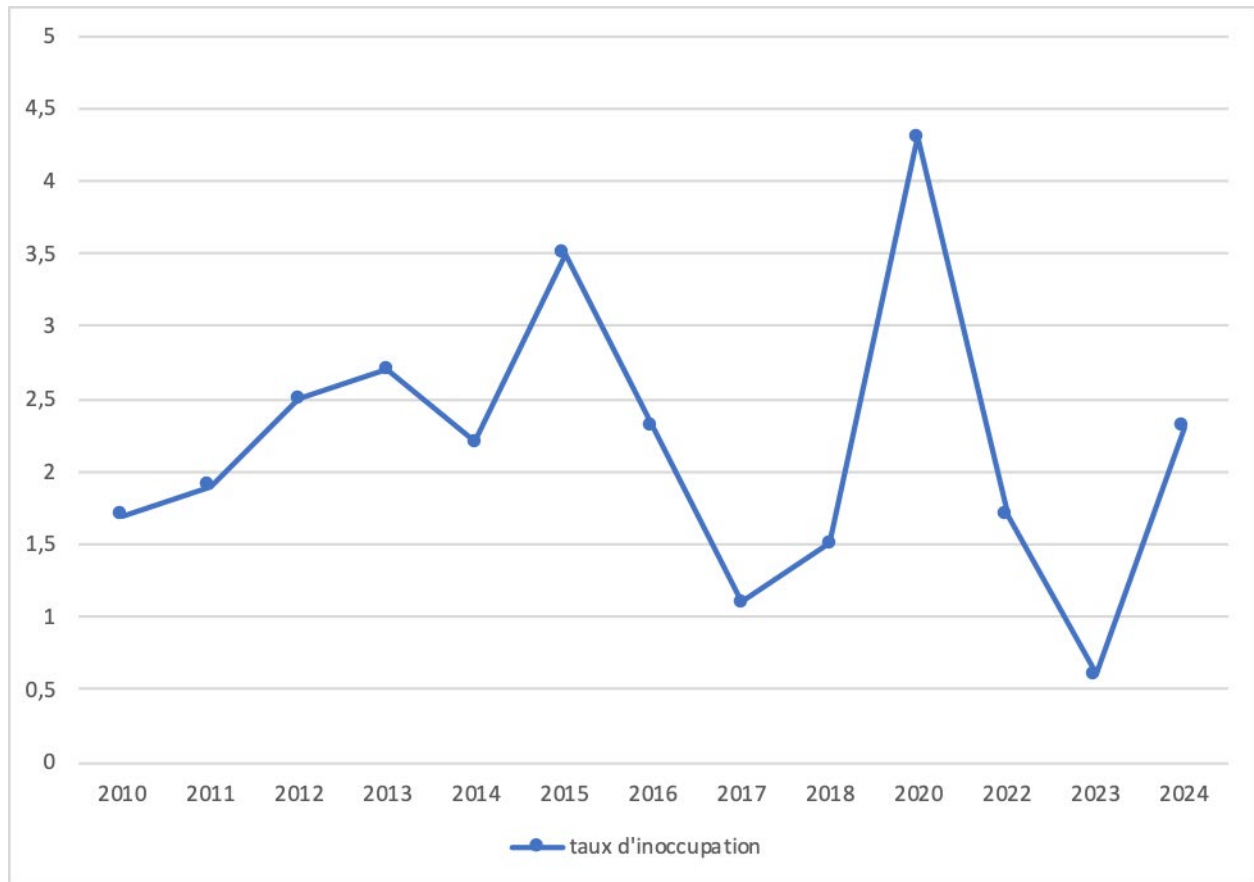


RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : SCHL (2025)

Parallèlement, le taux d'inoccupation nous informe sur le rapport entre les locataires et les propriétaires. Comme mentionné plus tôt, la Société canadienne d'hypothèque et de logement

soutient qu'un marché locatif équilibré se doit d'avoir un taux de 3 % de logements inoccupés (Cyr, 2022). La variation de ce taux indique les effets de l'offre et de la demande sur les prix et la rareté ou la disponibilité des logements. Dans le cas du Plateau, ce taux varie grandement au cours des dernières années (voir figure 4.5).

FIGURE 4.5 LA VARIATION DES TAUX D'INOCUPATION DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL DE 2010 À 2024¹⁸



RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : SCHL (2025)

Les entretiens réalisés révèlent que cet effet de rareté du logement est bien connu : « On le sait, ça fait quoi, depuis 40 ans, que le Plateau se gentrifie. Ce qui a changé, c'est qu'on ne peut plus aller ailleurs. C'est le côté saturé de la chose » (ARR1, 2024). Les déplacements ne se font plus dans les

¹⁸ Il est à noter que les années 2019 et 2021 ne sont pas présentées, puisque les données ne sont pas considérées fiables par Statistique Canada.

rues périphériques du Plateau, mais doivent désormais être absorbés par les arrondissements péricentraux et non centraux : « Dans le quartier, les gens ne peuvent plus se reloger au Plateau-Mont-Royal, s'ils perdent leur logement, c'est fini. Ils se font déraciner de leur milieu de vie » (COM1, 2024). Ce phénomène devient la norme, et ce, même avec l'assistance d'organismes en soutien communautaire dans l'arrondissement, qui aident les locataires à la recherche d'appartement : « De plus en plus, la ressource justement là qui accompagne les gens, la maison d'Aurore¹⁹, le dit. Depuis un an ou deux, je ne relocalise plus personne dans le quartier, je les relocalise genre à Anjou » (COM2, 2024). Les relocalisations sont alors de plus en plus loin du milieu de vie d'origine, pour cause des coûts et la rareté du logement.

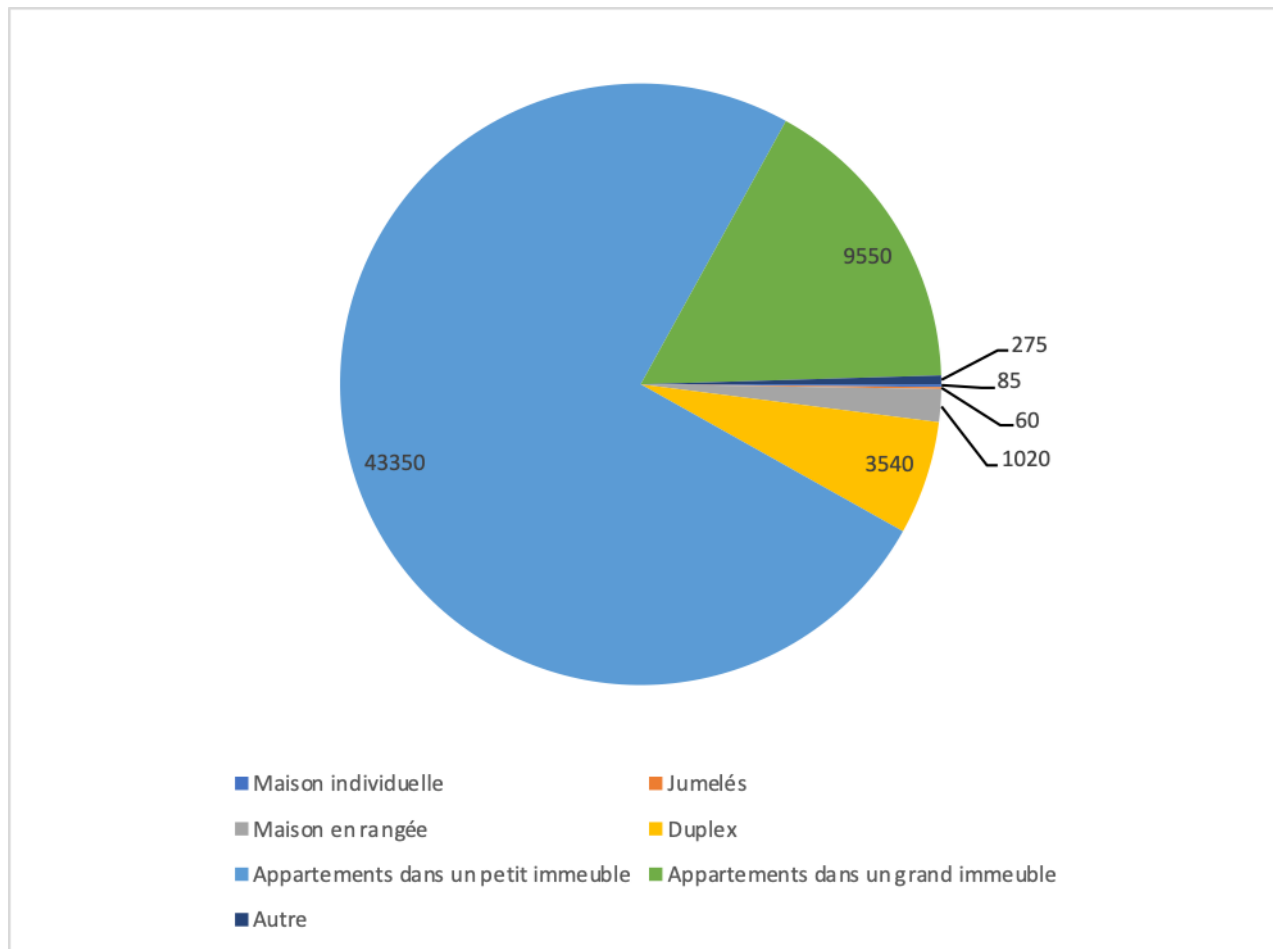
En ce qui a trait à la forme des habitations, le type de logement le plus répandu en 2021 est l'appartement dans un petit immeuble²⁰ avec 43 350 des ménages. Le moins répandu est les jumelés²¹ avec 60 ménages. Les quantités de logements, selon leur type, restent sensiblement les mêmes dans les dix dernières années (voir figure 4.6). Cependant, le taux de copropriété dans les logements privés augmente de 11 815 en 2011 à 13 490 en 2021. La copropriété autant divisée qu'indivise, représente 23 % du parc résidentiel de l'arrondissement au dernier recensement.

¹⁹ Maison d'Aurore : organisme d'action communautaire dans le PMR. Des services d'accompagnement et d'aide au logement sont offerts.

²⁰ Corresponds à des immeubles de moins de cinq étages.

²¹ Présente un mur mitoyen avec un type de logement semblable.

FIGURE 4.6 LE TYPE DE LOGEMENT SELON LA PRÉVALENCE DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL EN 2021

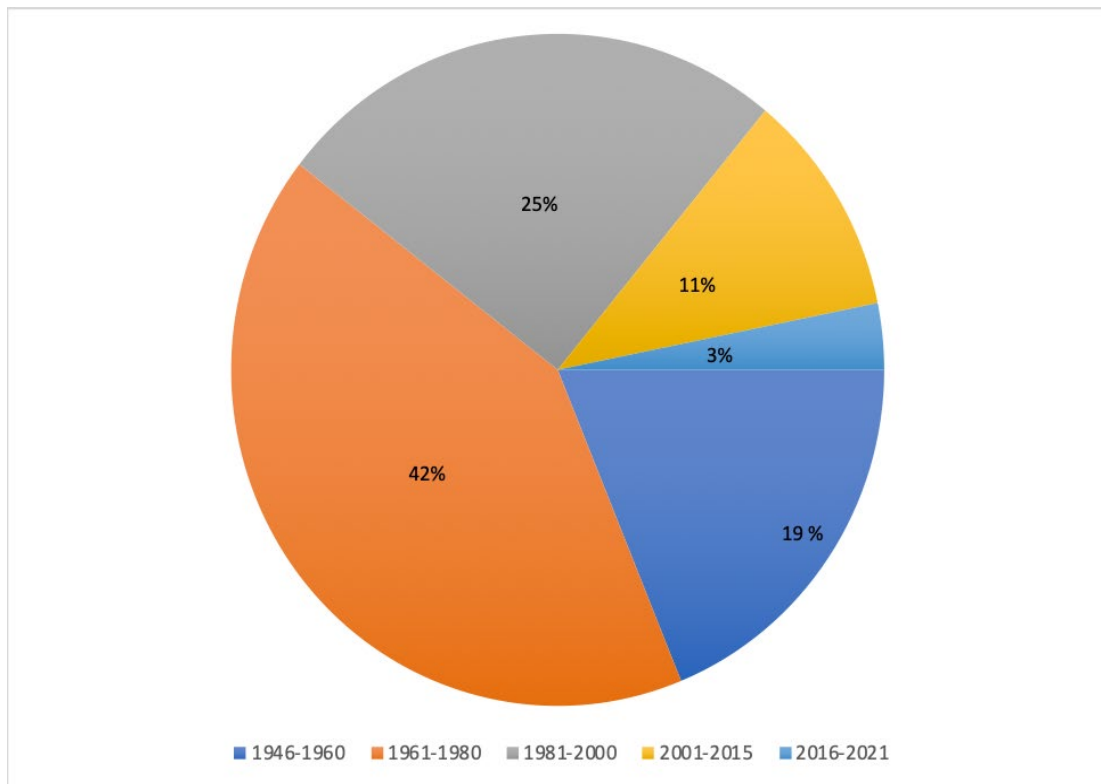


RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : SCHL (2025)

Les logements dans l'arrondissement comptent en moyenne 4,1 pièces. En effet, ceux de moins de cinq pièces sont les plus nombreux et représentent 65 % des unités de logement. Les logements les moins courants sont ceux de huit pièces ou plus, avec une proportion d'environ 4 % sur le territoire. Les unités destinées aux familles, soit les logements de trois chambres à coucher ou plus, comptent pour 17 % du parc locatif. Tandis que les logements de type studio ou d'une chambre comptent pour 50 % des logements du Plateau-Mont-Royal (Ville de Montréal, 2014 ; 2018).

La majorité de ces immeubles ont été construits avant l'année 1946, ce qui représente 42 % du parc immobilier (voir figure 4.7).

FIGURE 4. 7 LES DIFFÉRENTES ANNÉES DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS DU PLATEAU-MONT-ROYAL



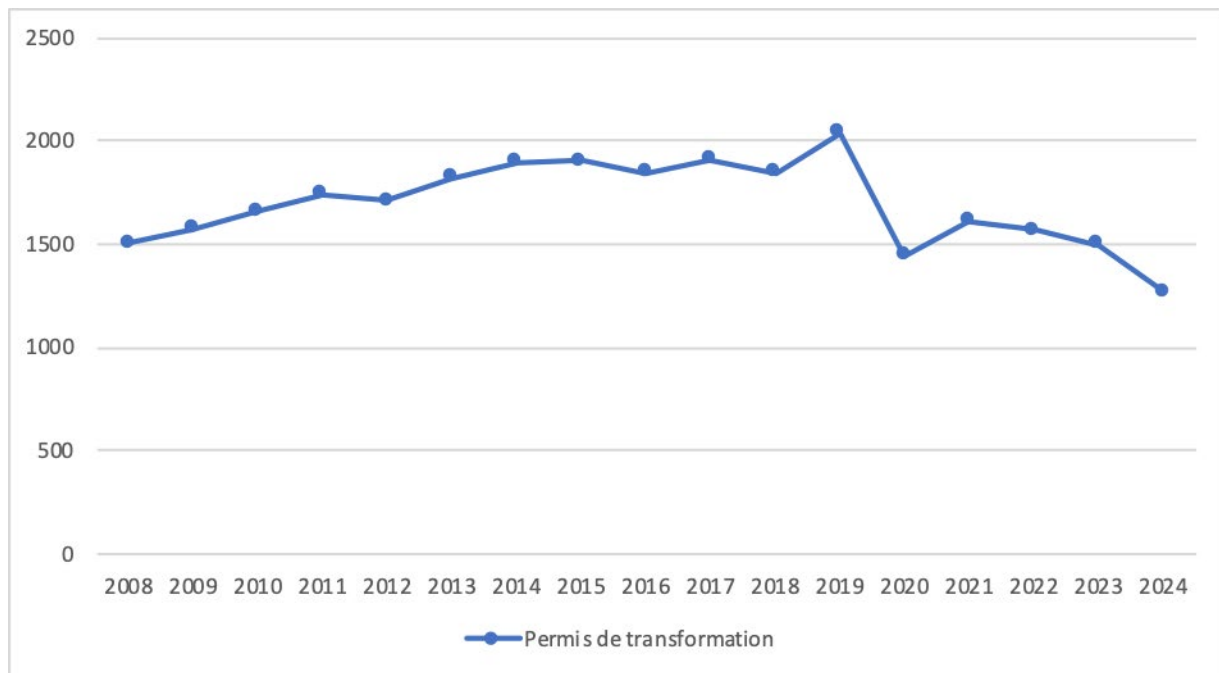
RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : SCHL (2025)

Ce faisant, l'entretien et les réparations majeures sont monnaie courante dans l'arrondissement. En 2011, 88,2 % des logements nécessitent un entretien régulier ou des réparations mineures, soit un total de 49 895 unités locatives. Les logements nécessitant des réparations majeures étaient de 11,8 % en 2011, ce taux passe de 10 % en 2016 à 10,9 % en 2021 (Ville de Montréal, 2014 ; 2018 ; SCHL, 2025). Comme nos entrevues le démontrent, le fait que les appartements soient vieux et nécessitent des travaux peut servir de prétexte pour : « des évictions [...] puis surtout des rénovictions qui capitalisaient beaucoup sur la non-connaissance du droit [...] puis sur la non-défense aussi des droits » (COM6, 2024). De plus, ces enjeux sont prévalents dans l'arrondissement : « Les trois enjeux majeurs sur le Plateau, en matière de logement, ce sont les évictions, la hausse de loyer et la salubrité » (COM2, 2024).

4.1.3 TRANSFORMATION DU PARC IMMOBILIER

L’octroi de permis pour les rénovations et les travaux nous informe sur l’ajout de valeur foncière aux immeubles. Ces permis ne sont pas nécessaires pour des travaux d’esthétisation et de rénovation intérieure des appartements, tels que remplacer des comptoirs ou changer un revêtement de sol²² (Ville de Montréal, 2025d). Pour la période de 2008 à 2024, l’arrondissement du Plateau-Mont-Royal a délivré en moyenne 1707,25 permis de transformation²³ par année (Ville de Montréal, 2025e). L’octroi des permis est relativement stable jusqu’en 2019 et montre la transformation du parc locatif et l’investissement dans le parc immobilier. Nous pouvons observer une diminution du nombre de permis émis en 2020, lors de la crise sanitaire de la COVID-2019, et une relance encore incertaine en 2024 (voir figure 4.8).

FIGURE 4.8 LES PERMIS DE TRANSFORMATION OCTROYÉS DE 2008 À 2024 DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL



RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : VILLE DE MONTRÉAL (2025 E)

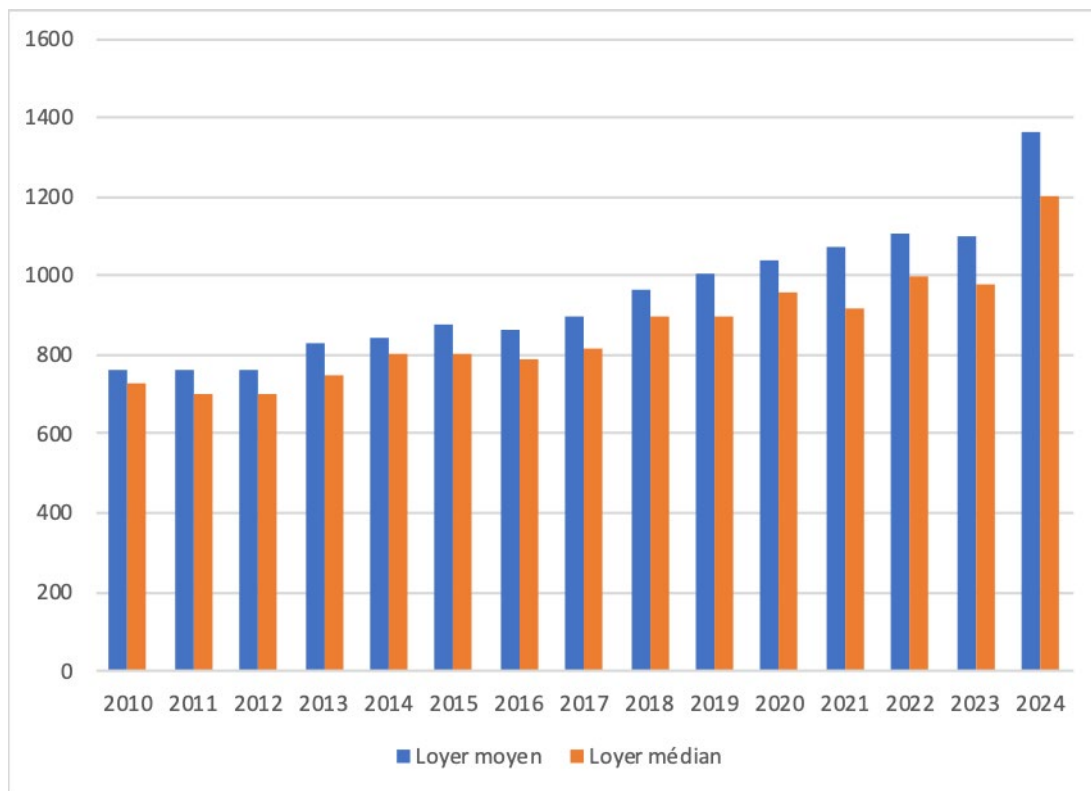
²² De ce fait, les rénovations sans permis ne sont pas prises en compte, bien que celles-ci puissent avoir un impact sur les rénovictions et l’augmentation des loyers.

²³ Les permis de construction et de démolition (aussi disponibles au public) ne concernent pas les rénovations des immeubles.

À cela s'ajoute la valeur des propriétés. La valeur moyenne des logements des propriétaires a augmenté de près de 50 % entre le recensement de 2011 et celui de 2021. En effet, la valeur moyenne d'un logement dans le Plateau est de 402 662 \$ en 2011, de 400 906 \$ en 2016 et augmente à 666 000 \$ en 2021. En 2011, les maisons individuelles ont une valeur de 545 402 \$ comparativement à 1 040 000 \$ en 2021. La valeur des maisons jumelées est passée de 512 482 \$ à 1 200 000 \$, les maisons en rangée de 602 800 \$ à 1 016 000 \$, les duplex de 431 156 \$ à 784 000 \$, les appartements dans les petits immeubles de 383 356 \$ à 630 000 \$ et les appartements dans les grands immeubles de 361 699 \$ à 523 000 \$ (SCHL, 2025). La valeur des propriétés a donc augmenté de près de 60,5 % en moyenne dans l'arrondissement. Ce qui soutient l'idée que le phénomène de rénovation spontanée est toujours présent dans l'arrondissement. Cet ajout de valeur immobilière peut être en lien avec la détérioration de l'immeuble, la volonté de hausser les loyers ou dans le but d'une revente.

Toujours pour la même période, nous observons une diminution des ménages locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu total au coût de l'habitation (le loyer et les frais d'habitation) (Ville de Montréal, 2014 ; 2018 ; SCHL, 2025). En 2011, 44,3 % des ménages consacraient plus de 30 % de leur revenu au coût d'habitation. Ce taux descend à 38 % en 2016 et à 36,5 % en 2021. Le coût des loyers augmente en moyenne et présente un pic de croissance entre les années 2023 et 2024 (voir figure 4.9).

FIGURE 4.9 LA VARIATION DES LOYERS MOYENS ET MÉDIANS DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL, 2010 À 2024



RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : SCHL (2025)

L'augmentation des loyers et la pression sur les résident.e.s du Plateau sont des sujets nommés dans nos entretiens. La précarisation économique des locataires est soulignée :

On parle beaucoup des personnes qui sont les plus défavorisées, qui ont accès au logement social, mais ce qu'on ne voit pas, c'est toute l'espèce de classe moyenne qui est en train de se restreindre déjà et de ne plus avoir accès, en fait, à des logements. (COM5, 2024)

D'ailleurs, le poids des indices annuels d'augmentation des loyers du Tribunal administratif du logement (TAL) est abordé comme facteur aggravant : « Cette année, les indices du tribunal sont les plus élevés depuis 20 ans. Les hausses n'ont jamais été aussi élevées que ça » (COM2, 2024). Ces indices sont des propositions de hausse des loyers par année. Même si ceux-ci ne représentent qu'un pourcentage du loyer, il est mentionné que : « à chaque année, c'est toujours de pire en pire. Les gens sont déjà pris à la gorge avec tout le reste de tout ce qui augmente en ce moment... même

une hausse de 20 \$ les gens ne peuvent pas se permettre ça» (*Ibid*). Un loyer abordable peut rapidement se transformer en un fardeau économique. Sur ce sujet, nous pouvons observer que le taux d'inoccupation est à son plus haut pour les années 2023 et 2024, et ce, depuis 2020 (voir figure 4.5).

Comment se fait-il que nous puissions à la fois observer une augmentation du pouvoir économique dans le Plateau et un discours des organismes communautaires affirmant que la pauvreté est bel et bien présente dans l'arrondissement ? La réponse se trouve dans la concentration de la richesse, la précarisation de la classe moyenne et l'historique des évictions. Nous pouvons en conclure que les résident.e.s ont de plus en plus de revenus et que les logements sont de plus en plus chers. En effet, les données illustrent que près d'un tiers des résident.e.s du Plateau déboursent plus de 30 % de leur revenu en loyer et en frais d'habitation, tandis que, parallèlement, près de 52 % des propriétaires ont des revenus de plus de 100 000 \$ (SCHL, 2025). Cette réalité témoigne des clivages économiques grandissants et de la pression du marché locatif sur les ménages du Plateau.

4.1.4 FACTEURS D'ATTRACTION

Rappelons les trois facteurs d'attraction identifiés par Richard Florida, soit les trois T : technologie, talent et tolérance. Ce dernier avait été mandaté par l'arrondissement en 2005 afin de voir si le Plateau pouvait être considéré comme un territoire créatif, après l'avoir analysé, il avait conclu que l'arrondissement détenait les trois T et satisfaisait aux critères d'un lieu attractif pour la classe créative. En ce sens, la présence d'Ubisoft dans le Mile End démontre l'intérêt que peut représenter le Plateau pour des employeurs dans les domaines de l'innovation et des technologies à Montréal :

It's been 20 years since French video game developer Ubisoft first set up shop in Montreal's Mile End neighbourhood, and some say the community has never been the same [...] On the one hand, it's argued that change has been a good thing for Mile End, not to mention a boon for local businesses [...] But others say that influx of money and young professionals has altered the character of the neighbourhood by driving out many of the artists who gave it its famous bohemian flair. (Smith, 2017)

L'entreprise de jeux vidéo remplit à elle seule ce critère technologique. Pour le deuxième T, il faut s'attarder aux emplois occupés par les résident.e.s de l'arrondissement. Toujours selon Florida, le

succès de certains secteurs d'emplois et d'activités repose sur le talent. En 2011, 16 % de la population active de 15 ans et plus travaillent dans les secteurs des services professionnels, 14 % en services d'enseignement et 9,5 % travaillent dans un établissement de soins de santé et d'assistance sociale. En 2021, les domaines des services professionnels, scientifiques et techniques sont parmi les emplois les plus occupés avec 19 % de la population active de plus de 15 ans dans l'arrondissement. Les services d'enseignement et les soins de santé et d'assistance sociale restent aussi parmi les plus occupés avec respectivement 12,7 % et 9,5 % de la population (Ville de Montréal, 2021). Les deux premières catégories de la classe créative, les *creative professionals* et les *creative core* sont observées dans les emplois les plus exercés par les résident.e.s du Plateau, soit ceux en santé et ceux en éducation. La troisième catégorie, celle de *bohemian*, soit les personnes occupant des emplois en arts, représente 5,1 % des emplois en ²⁴en 2021 (Ville de Montréal, 2021), comparativement à 5,5 % en 2011 (Ville de Montréal, 2014). Il est à noter que ce taux est de 2,2 % en 2021 pour la ville de Montréal (SCHL, 2025).

Pour le dernier critère, soit la tolérance, nous avons vu que l'histoire du Plateau est liée à une présence immigrante. Environ un tiers de ses résident.e.s sont issus de l'immigration, la France étant le premier pays d'origine, suivie par les États-Unis, le Portugal et la Chine, qui comptent parmi les autres pays les plus présents. De ce fait, le Plateau satisfait le troisième critère de la créativité, celui de la diversité culturelle. En plus de l'immigration, le Plateau, et plus particulièrement le Mile End, se distingue par son rôle de lieu de rassemblement pour les personnes queers et lesbiennes :

« Indie », « alternatif », « queer » — autant d'expressions pour éviter l'anathème hipster : les filles du Mile End LGBT (lesbiennes, gais, bisexuels, transgenres) partagent non seulement un goût pour le taco maison, le style à la Janelle Monae et le tatouage artistique, mais aussi une certaine aversion pour le Village gai du centre-ville. (Saint-Jacques, 2012)

Nous pouvons en conclure que les trois éléments identifiés par Florida pour constituer un milieu créatif sont présents dans le Plateau, faisant de l'arrondissement un milieu attractif. Il nous apparaît clairement que le Plateau connaît un phénomène de concentration de richesses économiques et culturelles qui favorisent les innovations et la créativité. De plus, les lieux créatifs, où l'attrait pour

²⁴ Sous la catégorie de l'industrie des arts, spectacles et loisirs.

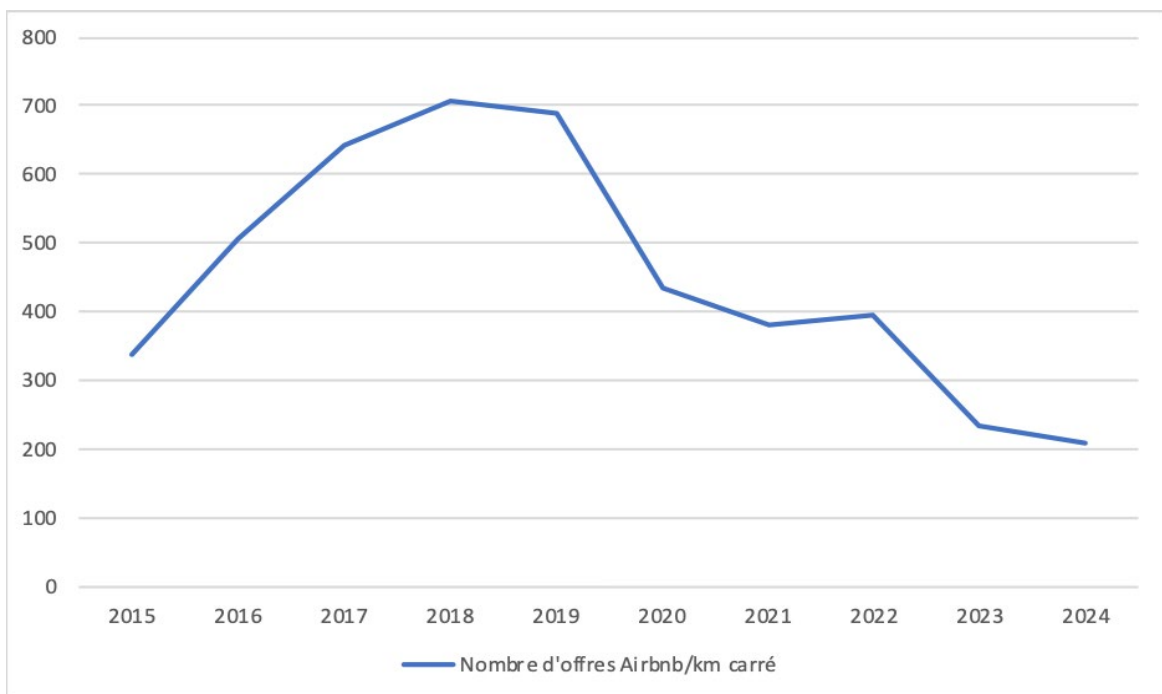
l'originalité et la diversité culturelle attirent des résident.e.s et investisseur.e.s, souvent plus fortuné.e.s. Ce qui converge avec nos autres indicateurs et qui nous permet de parler de gentrification en cours, où les résident.e.s moins aisé.e sont progressivement remplacé.e.s par des catégories sociales avec un pouvoir économique plus élevé, transformant à la fois le cadre bâti et la structure sociale de l'arrondissement.

4.2 LA TOURISTIFICATION PAR AIRBNB

4.2.1 L'OFFRE AIRBNB

Cette section compte des visualisations sous forme de graphiques et de cartes pour caractériser l'offre Airbnb dans le Plateau. Rappelons que nous utilisons la densité, l'intensité et la concentration, adaptées des travaux de Porfido et *al.* (2023) (voir figure 4.10).

FIGURE 4. 10 LE NOMBRE D'OFFRES AIRBNB PAR KILOMÈTRE CARRÉ DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL DE 2015 À 2024



RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : INSIDE AIRBNB (2024)

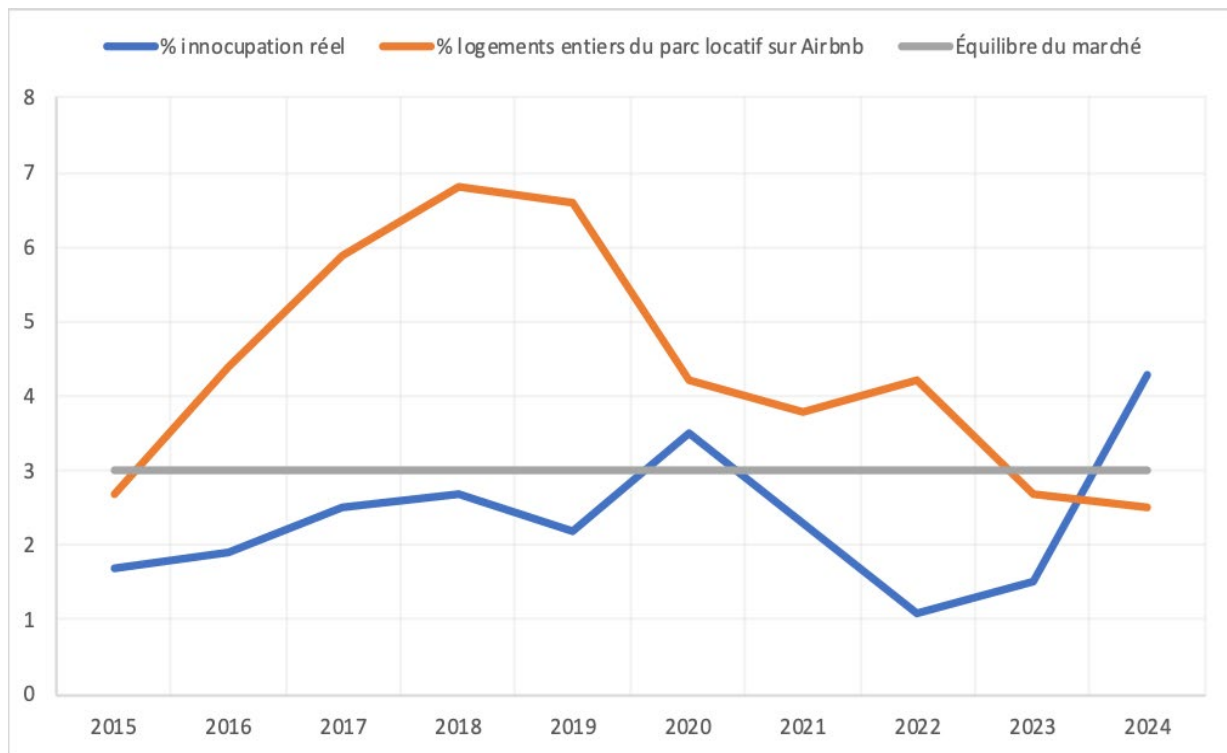
La densité fait référence au ratio de l'offre Airbnb par rapport à la superficie du Plateau (8,1 km²). Celle-ci révèle une présence marquée de l'offre touristique dans l'arrondissement qui, même à son plus bas niveau, représente 207 offres par km². Bien que les réglementations locales adoptées par l'arrondissement aient efficacement réduit la densité des offres à partir de 2022, des inquiétudes persistent quant à la pérennité du parc locatif. Lors de nos entretiens, les personnes interrogées ont exprimé leurs préoccupations face aux changements de zonages et à l'institutionnalisation de la présence d'Airbnb : « L'introduction d'Airbnb dans les quartiers, d'une part, ça vient détruire les notions de zonage » (ARR2 2024). Cette densité pourrait mettre en péril la protection des zones résidentielles et permettre le contournement des zonages.

L'intensité est le ratio de l'offre Airbnb sur les ménages privés en 2021, soit l'entièreté du parc résidentiel privé. Appliquée à l'offre Airbnb, son ampleur se révèle lorsque nous la comparons aux taux d'inoccupation des logements dans le Plateau. En effet, si le marché locatif est équilibré à 3 % (Cyr, 2022), le retour sur le marché locatif d'Airbnb devrait donner beaucoup plus de marge de manœuvre aux locataires sur le choix de l'appartement et réduire la pression sur l'augmentation des loyers. Wachsmunth (cité dans Brousseau-Pouliot, 2017) affirme que l'offre Airbnb réduit les appartements en circulation et augmente donc la rareté locative à Montréal :

Ces 5000 « logements Airbnb » ne sont pas utilisés pour être loués à long terme, ce qui augmente inévitablement le coût du loyer dans ces quartiers [...] Environ 3 % des loyers, ça n'a pas l'air beaucoup, mais c'est énorme, car le prix des loyers se base beaucoup sur les loyers qui sont libres, soit environ 4 % des loyers à Montréal.

Dans le cas du Plateau, nous pouvons observer que l'offre Airbnb surpasse le taux d'inoccupation pendant près de 7 ans, avec comme exception l'année 2024. À son plus haut, en 2018, l'offre Airbnb représente 6,8 % des logements entiers du parc locatif et à son plus bas, 2,5 % en 2024. Nous ne pouvons que nous questionner sur les impacts que ce retrait de logements du parc locatif a eus sur la crise locative actuelle. Notons que l'intensité touristique confirme les tendances observées dans la figure 4.11, laquelle présente une densité élevée.

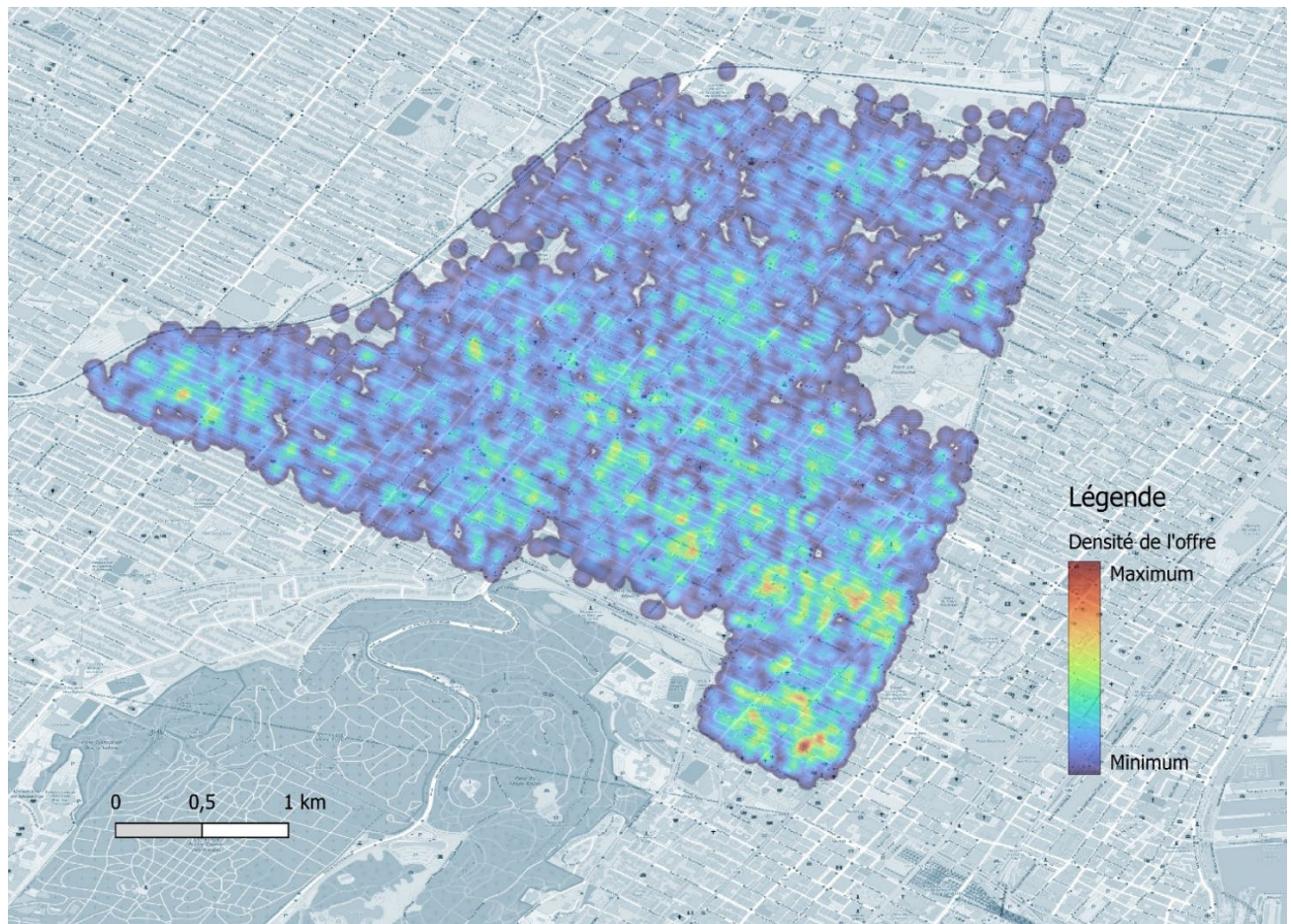
FIGURE 4. 11 LES LOGEMENTS ENTIERS OFFERTS SUR AIRBNB ET LE TAUX D'INOCUPATION DE L'ARRONDISSEMENT



RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCES DES DONNÉES : INSIDE AIRBNB (2024) ET SCHL (2025) ;

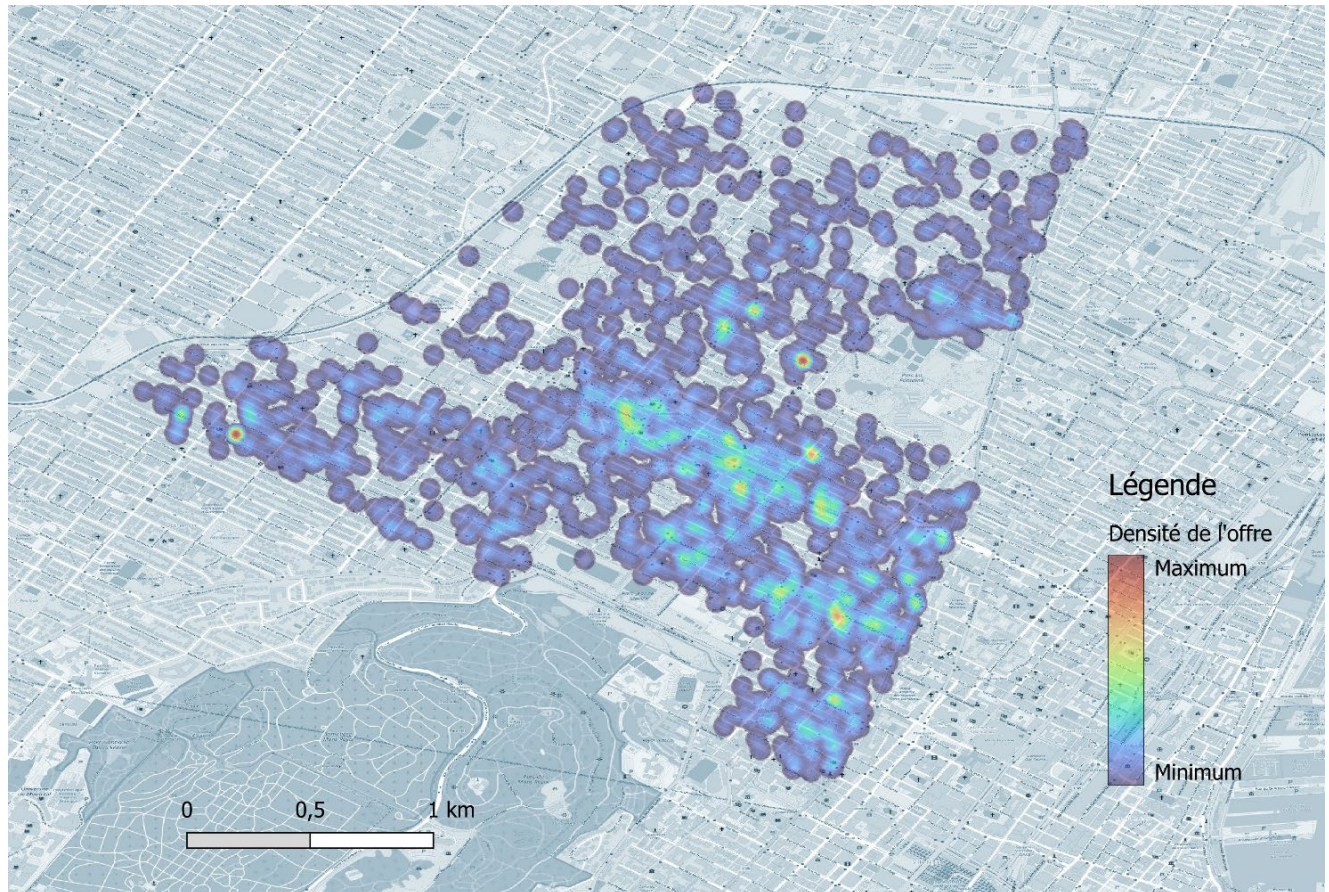
Quand nous nous intéressons à la concentration de l'offre Airbnb sur le territoire de l'arrondissement, nous observons deux phénomènes. Le premier étant que, sans l'application de restriction particulière, en soi, lorsque les taux d'illégalité sont de 100 % de l'offre, la distribution est très répandue dans le Plateau, bien qu'une concentration puisse être observée dans le district Jeanne-Mance et sur le boulevard Saint-Laurent et la rue Saint-Denis (voir figure 4.12). Le deuxième constat est qu'avec une application plus stricte de la réglementation et des lois, cet étalement se réduit et se concentre près des zones plus attractives du Plateau (voir figure 4.13).

FIGURE 4. 12 LA DENSITÉ DE L'OFFRE AIRBNB EN 2018 DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL



RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : IBSIDE AIRBNB (2024)

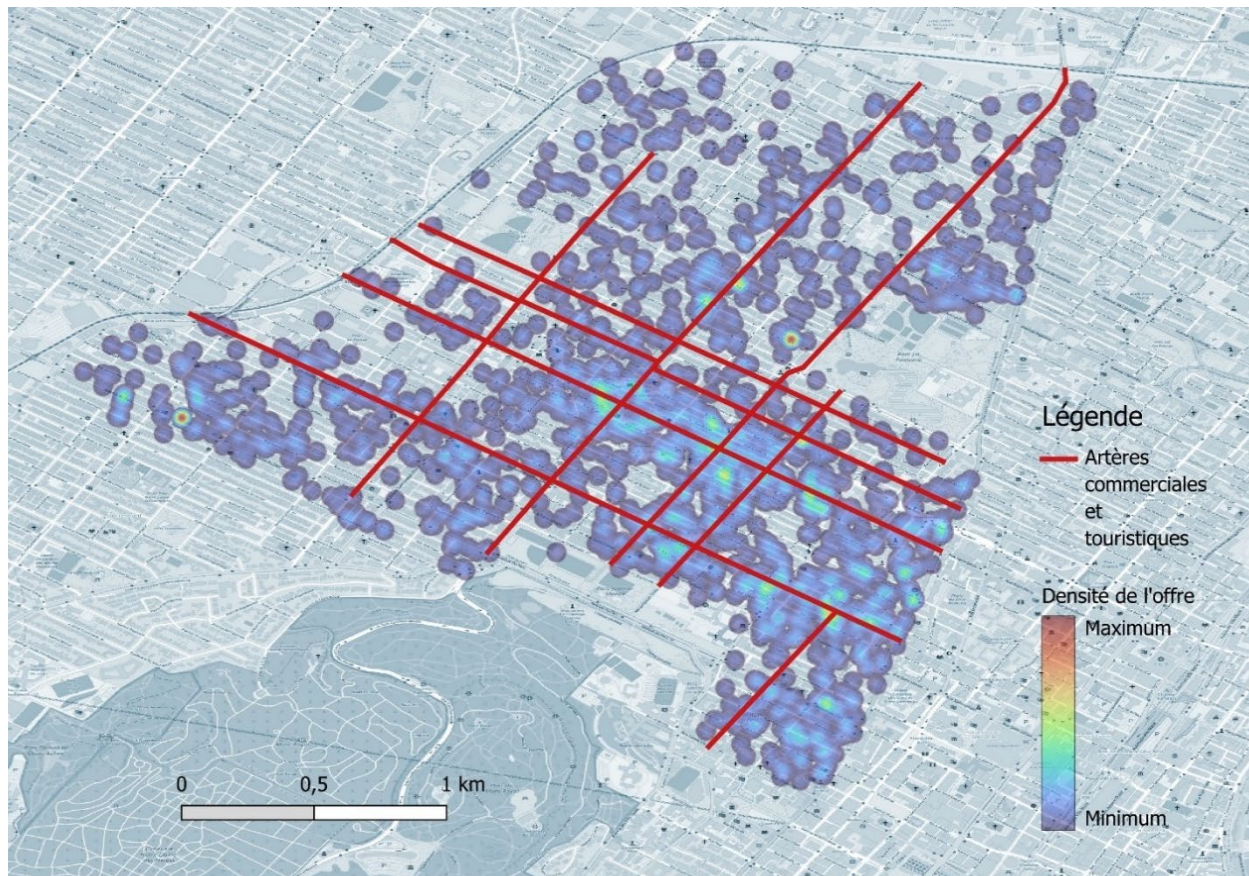
FIGURE 4. 13 LA DENSITÉ DE L'OFFRE AIRBNB EN 2024 DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL



RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : IBSIDE AIRBNB (2024)

Cette corrélation entre les artères attractives et touristiques et la présence de l'offre Airbnb est encore plus évidente lorsque nous superposons les figures 4.13 et 3.5. Nous pouvons observer une forte corrélation entre les lieux attractifs et la présence de l'offre Airbnb, notamment sur le boulevard Saint-Laurent et la rue Saint-Denis (voir figure 4.14).

FIGURE 4. 14 LE CROISEMENT ENTRE LA DENSITÉ DE L'OFFRE AIRBNB EN 2024 ET LES RUESS ATTRACTIVES ET COMMERCIALES DE L'ARRONDISSEMENT



RÉALISÉE PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCES DES DONNÉES : INSIDE AIRBNB (2024), TOURISME MONTRÉAL (2025A) ET MONTRÉAL INTERNATIONAL (2025)

Ce phénomène provoque beaucoup de ressentiment au sein de l'arrondissement. Comme cité plus haut, certain.e.s sont préoccupé.e.s par le côté réglementaire d'Airbnb. D'autre part, la capacité qu'offre Airbnb de dupliquer le potentiel de location touristique : « Ce que Airbnb fait, c'est la multiplication de la capacité à louer tous azimuts. C'est une capacité d'une manière très désincarnée » (COM4, 2024) et de créer des lieux dématérialisés : « Puis il y a ça aussi dans la dématérialisation des résidences touristiques. Il n'y a plus d'humain rattaché à quoi que ce soit » (ARR3, 2024), est une préoccupation majeure pour la pérennité sociale et culturelle de l'arrondissement.

Cela dit, si nous comparons la densité de l'offre Airbnb avec la densité de l'offre d'hébergement touristique traditionnelle, comme présentée au chapitre trois, nous saisissons l'ampleur du

phénomène (voir figure 3.6). En effet, l'offre d'hébergement touristique n'a jamais été aussi polycentrique qu'avec le phénomène Airbnb. Ce sont ces effets d'étalement dans l'espace privé qui caractérisent l'offre Airbnb dans le Plateau.

4.2.2 LES POLITIQUES LOCALES

Cet indicateur vise à évaluer la mobilisation des municipalités locales face aux enjeux touristiques. Les trois variables suivantes visent à déterminer la sensibilisation du palier municipal et de l'arrondissement aux enjeux touristiques : la présence d'information et/ou d'une section sur le tourisme sur le site Internet officiel de l'arrondissement, un plan d'action ou de développement du tourisme local, le tourisme comme secteur économique d'importance et des politiques encadrant le tourisme local. Sur ce, le tourisme est un secteur d'activité important pour la Ville de Montréal. Il est estimé que Montréal, avec des retombées de 4,5 G\$ en 2019, représente 41 % du PIB touristique total du Québec (Dubuc, 2023).

Montréal est reconnue pour ses grands événements qui attirent un public international, telle la Formule 1 (Tourisme Montréal, 2024). Elle est également le lieu d'événements culturels majeurs, tels que le Festival international de jazz de Montréal, le Festival des films du monde ou encore la parade de la Fierté, qui renforcent son attractivité touristique (Dubuc, 2023, p. 5). Dans ce contexte, la Ville de Montréal doit concilier développement touristique et qualité de vie pour ses résident.e.s. Cette réflexion est particulièrement importante dans les quartiers centraux, où l'essor des plateformes de location de courte durée, telles qu'Airbnb, soulève des enjeux de cohabitation et de préservation du parc résidentiel. Rappelons la centralité et l'accessibilité du Plateau, renforçant son attractivité.

En consultant le site officiel de l'arrondissement, on remarque que les principales sections liées au tourisme sont soit associées aux permis d'exploitation pour l'hébergement commercial, soit intégrées à la présentation générale de l'arrondissement. Par exemple, nous pouvons y lire : « Situé au cœur de Montréal, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal exerce un attrait indéniable, tant auprès de la population montréalaise que des touristes » (Ville de Montréal, 2025a). De plus, un lien vers le site de Tourisme Montréal est accessible en bas de page dans la section *Visiter Montréal*.

Cette manière d'intégrer la question touristique au fil des communications ordinaires rappelle l'analyse de Bélanger et Lapointe (2021), qui portait sur l'évolution du discours immobilier basé sur une hyper-marchandisation de la vie urbaine : « portée par un discours promotionnel à l'adresse des résidents/clients potentiels, visant à les considérer comme les touristes de leur propre vie quotidienne » (*Ibid*). En soi, une normalisation de la présence touristique au quotidien qui est propre au processus de touristification.

De plus, la Ville de Montréal dispose d'un plan de développement²⁵ touristique élaboré en collaboration avec Tourisme Montréal et la Chambre de commerce du Montréal Métropolitain (Relançons MTL, 2020). Ce plan identifie le tourisme comme l'un des dix secteurs clés de l'économie montréalaise. La Ville affirme également sa volonté de promouvoir un tourisme durable tout en maintenant son statut de destination de référence à l'échelle internationale.

Pour ce qui est des politiques locales encadrant le tourisme et Airbnb, une taxe est perçue directement sur la plateforme Airbnb : « L'entente prévoit qu'à partir du 1^{er} octobre 2017, Airbnb perçoit automatiquement, au nom de ses hôtes, la taxe de 3,5 % sur l'hébergement sur les réservations effectuées par le truchement de sa plate-forme » (Dubuc, 2018). Les estimations initiales pour la première année étaient d'un gain de 3,7 millions en taxes perçues : « Pour la période allant du 1^{er} octobre 2017 au 1^{er} octobre 2018, Airbnb a perçu et remis 7,4 millions à Québec. Le gros de cette somme, 3,8 millions, est allé à Tourisme Montréal, organisme chargé de la promotion du tourisme sur l'île de Montréal » (*Ibid*). Cette taxe est remise 4 fois par an au gouvernement du Québec et est par la suite redistribuée aux 22 associations touristiques régionales selon les taux de réservations. Cette somme et ses retombées nous éclairent sur le rôle passif que semblent prendre les différents paliers gouvernementaux. Dans ce contexte, la présence de l'offre Airbnb génère des revenus considérables pour le territoire, ce qui soulève des doutes quant à la réelle volonté des acteur.trice.s politiques de limiter cette offre.

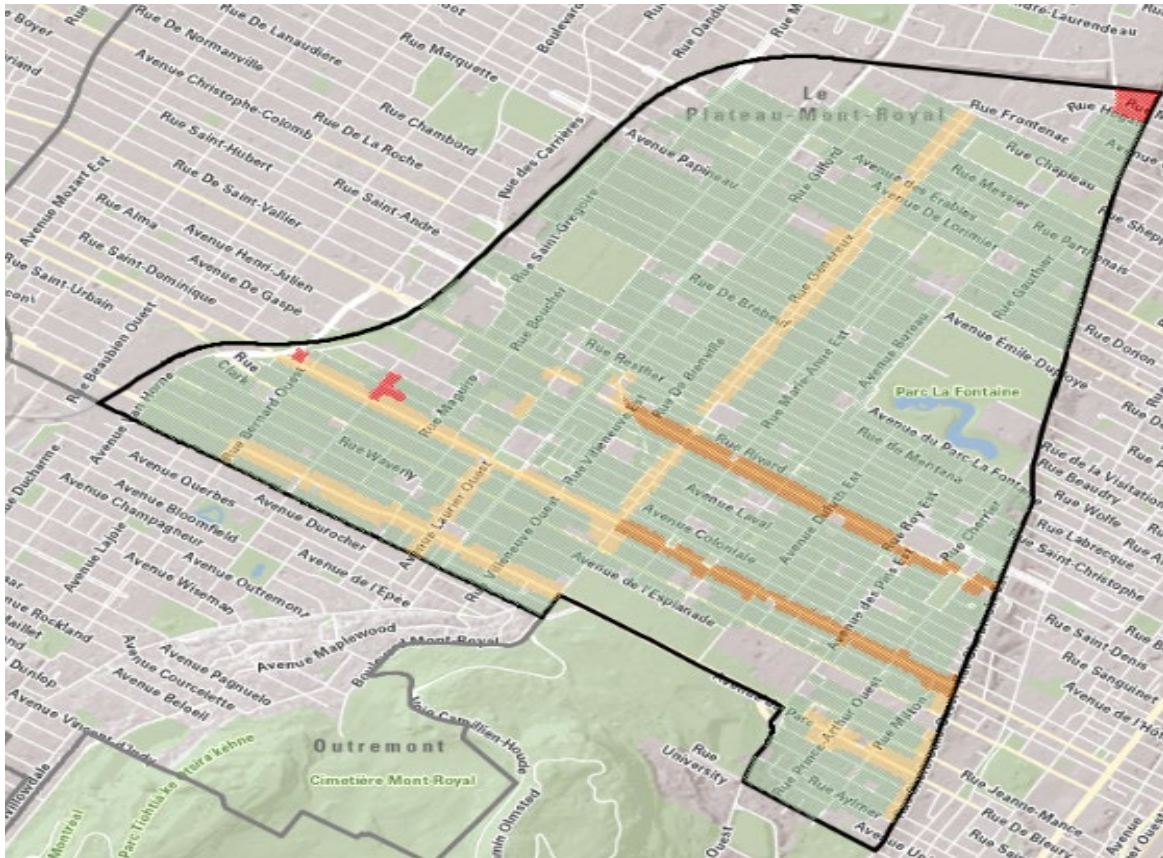
Un numéro d'enregistrement et une certification de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) sont nécessaires pour exploiter une résidence de tourisme commerciale avec des séjours de moins de 31 jours. La certification doit être visible pour le public à l'entrée de l'établissement ou de l'immeuble ; le numéro d'enregistrement doit être affiché dans toutes les

²⁵ Aussi nommé de relance du tourisme.

publicités ; le certificat d'enregistrement se doit d'être transmis aux plateformes numériques d'hébergement transactionnelles. Les droits annuels payables sont, à compter du 1^{er} janvier 2024, de 51,50 \$ pour les hébergements touristiques en résidences principales, 124 \$ pour un établissement touristique jeunesse et de 149 \$ pour un établissement d'hébergement touristique général (Légis Québec, 2024).

La ville de Montréal précise que la location touristique et commerciale de court terme est lorsqu' : « un logement, une partie d'un logement ou un appartement est offert en location à des touristes pendant moins de 31 jours. Cette définition inclut les résidences principales et secondaires offertes en location sur des sites comme Airbnb ou Facebook » (Ville de Montréal, 2024a). Un établissement touristique est quant à lui défini comme : « un établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement [est] offerte en location à des touristes contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours » (Loi sur l'hébergement touristique, article 2). Un.e touriste y est d'ailleurs défini comme transitoire : « à des fins d'agrément ou d'affaires ou pour effectuer un travail rémunéré » (Loi sur l'hébergement touristique, article 2). Ces définitions permettent alors une location à l'année pour les travailleur.euse.s saisonnièr.e.s, sur des périodes n'excédant pas les 31 jours prescrits par la loi. Que cela soit dans une résidence principale, secondaire ou dans un établissement commercial (RCLALQ, 2023, p 19). Comme nous l'avons mentionné précédemment, la réglementation en vigueur dans le Plateau, et ce, depuis mars 2024, permet la location de façon régulière d'un logement dans les zones commerciales suivantes : le boulevard Saint-Laurent, entre les rues Sherbrooke et l'avenue du Mont-Royal et la rue Saint-Denis, entre les rues Gilford et Sherbrooke Est. Les locations de court terme sont légales autant que le locateur.trice détienne un permis et qu'il détienne un numéro d'établissement valide et affiché, incluant la location d'une résidence principale selon la loi 6 :

FIGURE 4. 15 ZONAGE DES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES DANS LE PLATEAU-MONT-ROYAL



SOURCE : VILLE DE MONTRÉAL (2025A)

Sur la figure 4.15 ci-haut, les zones en orange permettent la présence des gîtes, des hôtels et des résidences de tourisme commerciales et collaboratives ; les zones en jaune sont destinées aux gîtes, aux hôtels, et aux résidences de tourisme collaboratives ; les zones vertes permettent les gîtes et les résidences de tourisme collaboratives ; tandis que les zones rouges permettent les hôtels et les résidences de tourisme collaboratives. La réglementation 143.5, énoncée au chapitre trois des règlements d'urbanisme du Plateau, établit que les résidences de tourisme commercial de type Airbnb ne sont autorisées qu'aux étages situés au-dessus du rez-de-chaussée (Règlement sur les résidences de tourisme. Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Montréal. (2024). r. 143.5). Ce qui favorise le maintien des commerces locaux.

Cependant, l'illégalité reste un enjeu majeur dans la métropole montréalaise : « Des propriétaires d'hébergements touristiques de type Airbnb utilisent de plus en plus les réseaux sociaux et des sites de petites annonces pour contourner les nouvelles règles de Québec et pour afficher en catimini leur logement à louer » (Pilon, 2023). Ceux-ci contournent les lois, par des publications de logements de type *Airbnb* sur les réseaux sociaux ou présentent des numéros façonnés :

[...] on trouve notamment 53 annonces avec le numéro bidon 12345 ou 15 annonces avec 0. Certains hôtes continuent d'utiliser leur numéro de téléphone comme numéro de licence. On trouve aussi plus d'une centaine d'annonces à Montréal avec des licences pour un établissement hors de la métropole, ce qui contrevient à la réglementation de Québec. (Meloche-Holubowski, 2023)

Il est d'ailleurs nommé par le CLPMR que :

[...] de nouveaux règlements qui viennent baliser sur leur territoire les activités de location touristique dans le but de protéger le parc de logements locatifs et préserver la vie de quartier. Mais ces efforts demeurent selon nous insuffisants parce qu'ils ne parviennent pas à contenir le phénomène. (CLPMR, 2019)

Ce propos peut être observé à la figure 3.7. D'un côté, les taux d'illégalités sont toujours élevés et, de l'autre côté, le gouvernement provincial instaure des lois en amont. De l'adoption du projet de loi 67 en 2015, peu de modifications et de révisions sur le contrôle d'Airbnb se sont révélées efficaces. La cause la plus soulevée est la répartition des pouvoirs entre les différents paliers gouvernementaux : « Alors que ce secteur est une compétence provinciale et l'application du règlement de zonage, une compétence municipale, les différents pouvoirs se lancent la balle quant à la prise en charge du phénomène Airbnb » (CLPMR, 2019). Le pouvoir d'enquête et de sanction semble passer des mains du ministère du Tourisme à Revenu Québec, avec l'adoption de la loi 150 en juin 2018. Tout comme la responsabilité est transmise des inspecteur.trice.s du cadre bâti des arrondissements à l'escouade Airbnb dans les quartiers centraux en 2023 (Collard, 2023). Rappelons que le nombre d'offres illégales en mars 2024 est toujours de 589 dans le Plateau (voir ANNEXE C).

Lors de nos entretiens, plusieurs participant.e.s ont souligné que la réglementation en vigueur encadre très peu Airbnb : « La réglementation, elle ne va pas assez loin, puisqu'elle reste une

réglementation de contrôle autour de la normalisation et donc c'est une réglementation qui ne prend pas acte des enjeux socio-communautaires qu'Airbnb génère » (COM3, 2024). Il est même affirmé que le palier municipal n'a pas les moyens de faire respecter les réglementations, et ce, même avec plus de pouvoir en la matière :

Ben ils ont déjà ce pouvoir-là, mais c'est que si, mais ils n'ont pas les moyens de le faire respecter, donc ils ont le pouvoir sur le zonage, puis, mais ils n'ont pas les outils pour le faire respecter, ils ne sont pas capables de valider ou très difficilement si quelqu'un prétend faire de la location épisodique dans son logement. Ils ne sont pas capables de faire la preuve que ce n'est pas vrai. (COM4, 2024)

Ces propos sont aussi relatés au sein de l'escouade Airbnb : « les inspecteurs de l'escouade nous mentionnaient qu'il y a vraiment des failles avec la législation québécoise et qu'ils n'ont pas d'outils. Ils sont un peu démunis, même les inspecteurs municipaux » (*Ibid*). Ces propos sont aussi présents au conseil d'arrondissement.

Sur la participation de Revenu Québec, il est affirmé qu' : « Il n'y a pas beaucoup de partage d'informations. Nous, on leur dit, on leur donne tous nos dossiers, mais les dossiers, eux, sur lesquels ils travaillent, ils ne reviennent pas » (ARR3, 2024). Le contrôle d'Airbnb se bute aux échanges entre les différents paliers gouvernementaux et à la difficulté de faire la preuve qu'il y a effectivement un hébergement de tourisme illégal.

Une grande majorité des personnes rencontrées fait appel à l'interdiction complète de l'application :

Notre demande, c'est qu'Airbnb, soit que la location à court terme dans le parc de logements locatifs soit interdite ou à tout le moins très sérieusement balisée. Puis actuellement, ce n'est pas du tout le cas. La législation québécoise balise très peu malgré les prétentions du gouvernement. (COM4, 2024)

En réponse, le conseil d'arrondissement peine à trouver un entre-deux, entre l'interdiction et le développement de l'arrondissement :

Et puis l'enjeu aussi, de ces organisations-là ultracapitalistes [...] ça se faufile dans les craques au gré de nos ajustements réglementaires ou législatifs. Ils vont finir par se faufiler dans les craques, alors c'est pour ça qu'il ne faut pas avancer trop rapidement

non plus. Parce que plus on joue nos cartes rapidement, bien plus ils prennent de l'avance dans le raffinement de leur technique. (ARR3, 2024)

Il est à souligner que des efforts, de la part de l'arrondissement du Plateau, sont reconnus dans le milieu communautaire :

Le plus de pouvoir qui est peut-être donné au municipal, le plus que nous, on le sent. En tout cas, peut-être que ce n'est pas pareil dans tous les arrondissements. Nous, je pense qu'on a la chance d'avoir un arrondissement qui est conscient de ça, puis qui essaye de mettre en place des mesures. Après, est-ce que c'est parfait ? Vraiment pas. (COM1, 2024)

Par contre, cette situation crée de l'incertitude dans la population : « Il y a beaucoup de résidents qui autant propriétaires que locataires, qui contestent ça. Mais ils semblent souvent dépossédés puis un peu impuissants face à ça » (COM4, 2024). Cette présence et la pression touristique provoquent un sentiment de chaos face au phénomène Airbnb : « Si tu laisses ça aller, tu transformes ta ville en grand hôtel » (*Ibid*). Sur ces propos, nous pouvons affirmer que le manque de contrôle n'est pas une impression, mais bien une réalité et que le Plateau fait face à des difficultés de régulation du phénomène Airbnb. Nous pouvons conclure de ces données que la municipalité locale est belle et bien au courant des enjeux touristiques dans le Plateau-Mont-Royal et que le tourisme semble s'intégrer dans le quotidien des résident.e.s, ce qui correspond aux critères de la touristification.

L'implantation d'Airbnb dans les quartiers centraux a profondément transformé le paysage urbain et touristique, poussant le gouvernement provincial, la Ville et l'arrondissement à adopter des politiques spécifiques pour encadrer ces nouvelles formes d'hébergement touristique commercial. La multiplication des logements destinés à la location touristique contribue à la pression sur le marché locatif et à des tensions dans les quartiers. Ces mesures ont été mises en place afin de protéger le parc résidentiel, mais également pour préserver la qualité de vie des résident.e.s.

4.2.3 LE TOURISME SUR LE PLATEAU

En analysant les données démographiques du Plateau des années 2011 à 2021, nous pouvons observer un accroissement de la population et non une décroissance telle que précédemment affirmée par Porfido et *al.* (2023) (voir tableau 2.5). Rappelons que la population est passée de 100 390 résident.e.s en 2011 à 105 813 résident.e.s en 2021 (SCHL, 2025). Nous croyons que ce phénomène est dû à la recomposition des ménages (voir tableau 4.1). Nous pouvons y observer que les ménages d'une personne diminuent d'environ 1,2 % en 10 ans, que les ménages de quatre personnes augmentent de 1,4 % et que les ménages de plus de cinq personnes augmentent de 0,5 %. Cela dit, il s'agit soit de l'augmentation des familles ou de la nécessité d'être en colocation pour pallier aux coûts des logements.

TABEAU 4. 1 LA TAILLE DES MÉNAGES SELON LES RECENSEMENTS DE 2011, 2016 ET 2021

Taille des ménages %/année	2011	2016	2021
1	53,1	51,6	51,9
2	29,9	29,8	29,6
3	10,4	10,4	10
4	4,9	6	6,3
5+	1,8	2,2	2,3
Moyenne	1,7	1,7	1,8

RÉALISÉ PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : SCHL (2025)

Un kiosque d'information touristique est situé à l'angle des rues Berri et Saint-Denis, près de la sortie du métro Mont-Royal (voir figure 4.16), ce qui démontre l'importance du flux touristique dans ce secteur. Il s'agit d'un des lieux nommés par la Ville de Montréal et présenté plus haut comme la place Gérald-Godin.

FIGURE 4. 16 KIOSQUE D'INFORMATION TOURISTIQUE DEVANT LA STATION DE MÉTRO MONT-ROYAL, AUX RUES BERRI ET SAINT-DENIS



SOURCE : VAUGEOIS (2024)

D'ailleurs des circuits touristiques institutionnalisent la présence touristique dans l'arrondissement. Ces derniers sont organisés sous la forme de trajets thématiques : parcours historiques et patrimoniaux, balades dans les ruelles du Plateau et circuits sur les principales artères commerciales, soient l'avenue du Mont-Royal et le boulevard Saint-Laurent (Ville de Montréal, 2022). Comme nous le voyons, les touristes et les résident.e.s sont particulièrement attiré.e.s par les caractères architecturaux, patrimoniaux et culturels du Plateau-Mont-Royal, qui participent grandement à l'attractivité de l'arrondissement. La préservation de ce patrimoine, bien qu'essentielle pour maintenir l'identité du quartier, engendre toutefois des coûts de rénovation élevés pour les propriétaires. Ce double effet renforce à la fois l'attrait touristique et les dynamiques de gentrification et de touristification. De la même manière, la présence de commerces et de

restaurants branchés, prisés tant par les touristes que par les résident.e.s locaux plus aisé.e.s, reflète et alimente l'implantation d'une nouvelle classe moyenne dans le quartier. Ainsi, les éléments qui rendent le Plateau séduisant pour les touristes participent également à sa transformation sociale et économique.

Comme nous venons de le démontrer, une forme de touristification est bel et bien présente dans l'arrondissement. L'étalement de l'offre Airbnb dans l'arrondissement persiste, malgré les lois et réglementations en vigueur, tout comme les conflits qu'il engendre. Le phénomène Airbnb perdure : la densité reste élevée, avec un minimum de 207 offres par km², et l'offre Airbnb a dépassé pendant plusieurs années le taux d'inoccupation local, contribuant ainsi à la hausse des loyers. La concentration, bien qu'en partie recentrée dans les zones plus attractives, demeure étalée sur le territoire. Par ailleurs, les politiques locales témoignent d'une prise de conscience des enjeux touristiques. Le partage des compétences entre les différents paliers gouvernementaux complexifie la régulation, malgré les efforts de l'arrondissement et de l'escouade Airbnb. Ainsi, le Plateau demeure un territoire fortement attractif, où les enjeux liés au tourisme sont loin d'être résolus.

4.3 LES REPRÉSENTATIONS SOCIO-SPATIALES DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Dans les chapitres précédents, le Plateau-Mont-Royal a été décrit comme un arrondissement familial, doté d'un charme certain et animé par une communauté dynamique, festive et créative. Prenons maintenant des exemples de citations provenant des trois mêmes acteur.trice.s qu'à la section 3.3, qui évoquent à la fois les représentations socio-spatiales de l'espace privé et de l'espace public.

Quand on imagine Montréal, on voit le Plateau. Des escaliers en spirale aux bagels du Mile End en passant par Arcade Fire, tout a commencé ici, dans ce riche et vaste quartier branché situé au nord du centre-ville, réputé pour ses rues résidentielles pittoresques et ses nuits animées. (Tourisme Montréal, 2025a)

Le Plateau-Mont-Royal offre une vision audacieuse du mieux vivre en ville qui repose sur la création de quartiers complets où l'on peut vivre, travailler et se divertir. Des quartiers qui offrent une diversité de commerces, de services et d'emplois ; une vie sociale et culturelle foisonnante ainsi que des aménagements qui favorisent les

déplacements actifs et sécuritaires, les îlots de fraîcheur et lieux de rencontre. [...] Une vision qui fait du Plateau un arrondissement carrément inspirant et intensément vivant ! (Ville de Montréal, 2025b)

Allez-y, mettez un pied dehors, et l'autre dans le cœur de l'activité ! Sur le Plateau-Mont-Royal, tout se trouve au détour d'une rue : cafés, boutiques, services et pianos communautaires ! Ruelles vertes, appartements en duplex aux escaliers colorés et art urbain constituent sa fresque unique. (Montréal international, 2025)

À travers ces représentations socio-spatiales, le Plateau apparaît comme un arrondissement emblématique de la vie de quartier à Montréal, où se conjuguent patrimoine architectural et culturel, qualité de vie, communauté et effervescence créative. Il s'agit d'un espace à la fois touristique, résidentiel et communautaire, incarnant un certain idéal de la vie urbaine. Toutefois, la présence de l'offre Airbnb vient perturber ces représentations socio-spatiales du Plateau. Confrontons à présent ces discours à l'expérience du milieu communautaire.

La représentation du mode de vie familiale associée au Plateau est directement affectée par la présence de l'offre Airbnb. Le quotidien des familles dans l'arrondissement se heurte aux conséquences de sa réputation festive :

C'est sûr que ça crée aussi... Le fait qu'il y ait des clientèles de passage dans des logements, ça crée toutes sortes de problématiques conflictuelles avec les résidents, parce que ça produit des problématiques souvent de gestion de déchets, de bruit ou de comportements inappropriés, puis les voisins sont un peu dépossédés. (COM4, 2024)

Les unités à vocation commerciale et touristique perturbent alors la convivialité du quartier, entrant en contradiction avec sa représentation initiale. Cette mixité dans les types de location engendre également des difficultés quant à l'accès au logement :

On est en train de délocaliser le logement quelque part. Parce que... le logement, avant, ça servait à loger les résidents d'une ville, tandis que maintenant, ça sert à loger, au plus fort la poche, celui qui a le plus d'argent pour payer — et souvent, les touristes en ont beaucoup. Surtout qu'ils viennent pour pas longtemps. (*Ibid*)

Une perte d'attrait de l'arrondissement ainsi que des frustrations sont alors soulignées par le milieu communautaire : « C'est quand ça devient justement une entreprise que là, ça enlève des logements disponibles pour un Montréalais, une Montréalaise. Puis après ça, il y en a de plus en plus. Pis là, c'est ça qui est un peu une injustice » (COM3, 2024).

L'arrondissement semble alors se dépersonnaliser avec la multiplication des locations de court terme de type Airbnb, affectant la vie quotidienne et le rapport au chez-soi : « Il y a de moins en moins, en fait, de logements dans les quartiers centraux. Fait que pour ça, tu sais, je pense que tu vis clairement la ville différemment. Parce que là, on va retrouver des gens qui sont beaucoup plus dans les périphéries » (COM4, 2024). Dans ce contexte, cette délocalisation du quotidien est étroitement liée à la présence de l'offre Airbnb. La transformation du logement en produit touristique affecte profondément le mode de vie dans l'arrondissement, la possibilité même d'y habiter, ainsi que la notion de chez soi.

La présence d'Airbnb influence non seulement le marché locatif, mais transforme également la perception même du logement. Ce phénomène s'inscrit dans une logique d'hyper-marchandisation : « Même si ces appartements-là reviennent sur le marché, ils reviennent à des prix énormes » (COM2, 2024). Airbnb impose aussi une esthétique standardisée et dépersonnalisée, contribuant à l'homogénéisation des espaces de vie : « Airbnb, dans sa formule d'origine, c'est toute la décoration Airbnb pour que le voyageur se retrouve toujours chez lui » (ARR1, 2024). Il s'agit alors d'une double déconnexion avec la réalité locale à la fois esthétique et économique qui alimente une forme d'appréhension : « Les gens commencent vraiment à se rendre compte que, globalement, c'est de la merde Airbnb » (COM4, 2024). Le retour potentiel de ces logements sur le marché n'est donc pas perçu comme une solution, mais comme un prolongement de la crise actuelle.

Le lien communautaire dans l'arrondissement est également affecté. La déconnexion des touristes face aux enjeux locaux du logement est dénoncée : « Mais je pense que, justement, d'avoir juste des personnes qui sont des touristes, qui vont et viennent... Ben, ils ne sont pas là pour faire des conversations, ne sont pas là non plus pour avoir du poids politique » (COM2, 2024). Ce qui, en somme, contribue à : « [...] dépersonnaliser et délocaliser les quartiers » (COM4, 2024). La multiplication des évictions et des transferts du logement de long terme vers le court terme met en péril l'ancrage communautaire et la vie de quartier dans le Plateau. On peut ainsi affirmer qu'une dégradation de l'aspect communautaire et des modes de vie altère les représentations socio-spatiales du Plateau-Mont-Royal. La présence d'une offre d'hébergement de court terme comme Airbnb restreint les zones où les résident.e.s peuvent s'établir et affecte leur vécu ainsi que leur perception de l'arrondissement.

L'étude du cas d'Airbnb dans l'arrondissement du Plateau met en évidence la co-constitution de la gentrification et de la touristification. Rappelons le propos de Wachsmunth (cité dans Brousseau-Pouliot, 2017), lequel affirme que : « [...] le prix des loyers se base beaucoup sur les loyers qui sont libres, soit environ 4 % des loyers à Montréal ». Bien que ces prix ne reflètent pas la moyenne réelle des prix des logements à Montréal, elle influence son inflation. Sur ce, même avec un retour des locations Airbnb à louer dans le parc locatif privé, les prix sont élevés et déconnectés des besoins en logement dans les arrondissements centraux. (Orfali, 2020). Le retrait des logements au profit de la plateforme Airbnb provoque une pression artificielle sur le marché locatif, aux bénéfices des touristes et des propriétaires, laquelle induit une hausse des loyers et des exclusions socio-économiques. Cet effet de rareté et d'accélération du processus de gentrification est lui aussi une source de touristification. Bref, Airbnb, qui s'adresse à des touristes, contribue par le fait même à la touristification et la gentrification des quartiers centraux des grandes villes.

CONCLUSION

Rappelons que le but de notre mémoire était de mettre en évidence le rôle d’Airbnb dans les processus de touristification et de gentrification à partir de l’étude de cas de l’arrondissement du Plateau-Mont-Royal à Montréal. C’est dans cette visée que nous avons présenté les relations entre les offres d’hébergements touristiques et les transformations, autant matérielles qu’idéelles, de l’arrondissement.

Comme nous l’avons vu au chapitre un, le processus d’extension mondiale du capitalisme a accentué la concentration des pouvoirs, des richesses et des populations dans les métropoles. Ce processus, dans les villes post-industrielles, est lié à la métropolisation (Sassen, 2004) et est associé à l’exacerbation des inégalités sociales et à la précarité dans les centres urbains. Ce phénomène est observé dans le Plateau-Mont-Royal avec une concentration des populations mieux nanties, autant propriétaires que locataires. Cette continuité du processus de gentrification est soutenue par une présence franco-européenne, au pouvoir économique plus élevé que la population initiale, et le retrait d’unités locatives au profit de la plateforme Airbnb, alimentant ainsi la hausse des loyers. Cette pression touristique alimente autant l’attrait du Plateau que sa gentrification progressive.

Au chapitre trois, nous avons adopté une perspective historique, ce qui nous a permis de faire un retour sur l’urbanisation et le processus de gentrification en cours depuis les années 1970. Puis nous y avons présenté les attraits du Plateau-Mont-Royal, la portée institutionnelle d’Airbnb, les offres d’hébergements touristiques traditionnels ainsi que des données sur l’offre Airbnb dans l’arrondissement.

C’est par l’analyse et la mise en relation de nos trois concepts opératoires, au chapitre quatre, que nous démontrons les transformations, autant matérielles qu’immatérielles, dans l’arrondissement. L’hypothèse selon laquelle la touristification et la gentrification sont deux processus intriqués et co-constituants, soutenus par la présence d’économies de plateforme de type Airbnb, est concluante. À l’échelle de l’arrondissement du Plateau-Mont-Royal, les processus de gentrification et de touristification s’auto-alimentent. Le retrait d’unité locative et sa transformation en hébergement touristique créent une pression artificielle, favorisant la montée des loyers. Ainsi, nous voyons que les activités d’Airbnb contribuent autant à l’augmentation du tourisme qu’à l’augmentation de la

valeur immobilière des propriétés de l'arrondissement. De plus, la présence d'hébergements touristiques de court terme vient transformer les représentations socio-spatiales du Plateau et mettre en péril l'ambiance qui attire ce même tourisme. La plateforme Airbnb exerce des impacts à la fois à l'échelle locale et à l'échelle internationale dans la mesure où les appartements locatifs à court terme s'incrémentent dans le quotidien des résident.e.s tout en modifiant les perceptions de l'arrondissement à l'international, devenant plus attractif pour le tourisme.

Nous pouvons conclure que le Plateau-Mont-Royal est aujourd'hui traversé par des dynamiques contradictoires : d'un côté, une concentration croissante de la richesse et une attractivité touristique indéniable ; de l'autre, une précarisation marquée d'une partie de sa population et une perte progressive de son tissu communautaire. La touristification, notamment à travers Airbnb, accentue ces tensions en déstabilisant le marché locatif et en contribuant à une fragmentation sociale et spatiale du territoire.

Ce mémoire a permis d'utiliser une méthodologie, appliquée aux métropoles européennes, pour un cas nord-américain. De ce fait, des comparaisons avec d'autres métropoles, européennes ou nord-américaines, sont possibles pour évaluer les conséquences du développement du tourisme urbain sur les parcs locatifs de long terme et sur les résident.e.s. Montréal est une ville avec un pouvoir attractif reconnu au Canada et la métropole a un potentiel d'attraction d'une classe mobile internationale (Cocola-Gant, 2018), autant des professionnel.le.s, des étudiant.e.s que des investisseur.trice.s. L'analyse de cette classe mobile, dans de prochaines études, pourrait éclairer sur le processus de la néolibéralisation urbaine à échelle internationale.

ANNEXE A : ARTICLES DE JOURNAUX ET PÉRIODIQUE CITÉS

- Agence QMI. (2019). Airbnb pourrait entrer en bourse en 2020, *Le Journal de Montréal*, Argent : Bourse. <https://www.journaldemontreal.com/2019/09/19/airbnb-pourrait-entrer-en-bourse-en-2020>.
- Agence QMI. (2020). Augmentation marquée des logements à louer dans les quartiers centraux de Montréal, *Le Journal de Montréal*, Actualité : Société. <https://www.journaldemontreal.com/2020/11/06/augmentation-marquee-des-logements-a-louer-dans-les-quartiers-centraux-1>.
- Bertrand, M. (2017). Tour des Canadiens : du rêve au cauchemar en raison de locataires d'Airbnb, *Radio-Canada*, Économie : immobilier. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1035910/tour-des-canadiens-reve-cauchemer-locataires-airbnb-montreal>.
- Brousseau-Pouliot, V. (2017). Airbnb fait-il augmenter le prix des loyers à Montréal ? *La Presse*, Économie. <https://www.lapresse.ca/affaires/economie/immobilier/201708/05/01-5122246-airbnb-fait-il-augmenter-le-prix-des-loyers-de-montreal.php>.
- Cambron-Goulet, D. et Cloutier, J-F. (2022). En pleine crise du logement, Québec prête des millions à un roi d'Airbnb, *Le Journal de Montréal*, Bureau d'enquête : Politique. <https://www.journaldemontreal.com/2022/06/08/des-millions-a-un-roi-dairbnb>.
- Collard, N. (2022). Serrer la vis à Airbnb, *La Presse*, Éditoriaux. <https://www.lapresse.ca/debats/editoriaux/2022-05-02/serrer-la-vis-a-airbnb.php>
- Collard, N. (2023). Des ressources pour surveiller Airbnb, *La presse*, Éditoriaux. <https://www.lapresse.ca/debats/editoriaux/2023-08-07/des-ressources-pour-surveiller-airbnb.php>
- Corriveau, J. (2018). Airbnb sera confinée à deux artères sur le Plateau-Mont-Royal, *Le Devoir*, Politique : Montréal. <https://www.ledevoir.com/politique/montreal/538106/le-plateau-mont-royal-et-airbnb>
- Cyr, G. (2022). Crise du logement : 25 000 logements complets à louer sur Airbnb au Québec, *Le Journal de Montréal*, Porte-Monnaie. <https://www.journaldemontreal.com/2022/06/28/crise-du-logement-25-000-logements-complets-a-louer-sur-airbnb-au-quebec>
- Dufour, R. (2017). La vente de Luxury Retreats à Airbnb confirmée aujourd'hui, *La Presse*, National. <https://www.lapresse.ca/actualites/national/201702/15/01-5069959-la-vente-de-luxury-retreats-a-airbnb-confirmee-aujourd'hui.php>.

- Descôteaux, D. (2023). Qui est Airbnb, le géant mondial de l'hébergement ? *Le Journal de Montréal*, Argent : Entreprises. <https://www.journaldemontreal.com/2023/03/25/airbnb-geant-mondial-de-lhebergement>.
- Dubuc, A. (2018). Taxe sur l'hébergement Airbnb : des recettes deux fois plus élevées que prévu, *La Presse*, Économie. <https://www.lapresse.ca/affaires/economie/quebec/201811/02/01-5202679-taxe-sur-lhebergement-airbnb-des-recettes-deux-fois-plus-elevees-que-prevu.php>
- Dubuc, A (2023). La crise du logement existe bel et bien, *La Presse*, Marché immobilier, <https://www.lapresse.ca/affaires/marche-immobilier/2023-01-27/marche-locatif/la-crise-du-logement-existe-bel-et-bien.php>
- Ducas, I. (2023). Moitié moins d'annonces à Montréal et beaucoup de faux numéros, *La Presse*, Grand-Montréal. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2023-03-31/logements-a-louer-sur-airbnb/moitie-moins-d-annonces-a-montreal-et-beaucoup-de-faux-numeros.php>.
- Ducas, I. (2024). Autopsie de la crise du logement, *La Presse*, Grand Montréal. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2022-05-11/autopsie-de-la-crise-du-logement.php>.
- Dufour, T. et Bourcier, N. (2019). Airbnb : le Far West de l'hébergement, *La Presse*, Économie. <https://www.lapresse.ca/affaires/economie/2019-06-21/airbnb-le-far-west-de-l-hebergement#:~:text=Des%20chercheurs%20de%20l%E2%80%99Universit%C3%A9%20McGill%20estiment%20que%204500,certains%20secteurs%20C%20cela%20repr%C3%A9sente%20un%20logement%20sur%20cinq>.
- Lessard, D. (2022). L'impossible bilan des fusions municipales, *La Presse*, Politique. <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2022-01-16/vingt-ans-plus-tard/l-impossible-bilan-des-fusions-municipales.php>
- Marchal, M. (2023). Incendie dans le Vieux-Montréal : l'inaction des autorités contre Airbnb montrée du doigt, *Radio-Canada*, Politique. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1964523/incendie-vieux-montreal-airbnb-citq-frapru-corpiq>.
- Meloche-Holubowski, M. (2023). *Annonces illégales : Québec peut désormais sévir contre les plateformes comme Airbnb*, Économie. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2007384/airbnb-loi-25-reglementation-quebec-certificat-citq>.
- Orfali, P. (2020). Des proprios larguent Airbnb, au bonheur des locataires, *Le Journal de Montréal*, Actualités : COVID-19. <https://www.journaldemontreal.com/2020/05/11/des-proprios-larguent-airnbau-bonheur-des-locataires>
- Pilon, F. (2023). « De type Airbnb » : voici les moyens utilisés par des proprios pour contourner les nouvelles règles de Québec, *Le Journal de Montréal*, Actualités : Société.

<https://www.journaldemontreal.com/2023/10/27/proprietaires-denonces-astuce-populaire-pour-contourner-les-regles-sur-airbnb>

Pilon, F. et Lebel, A. (2023). Pas de gicleurs, fausses fenêtres : d’autres Airbnb dangereux chez le même proprio, *Le Journal de Montréal*, Actualité : Société. <https://www.journaldemontreal.com/2023/03/24/risque-dincendie-dautres-airbnb-dangereux-et-non-conformes-chez-le-meme-proprio>

Radio-Canada. (2018). Nouveaux locaux à Montréal pour la division Luxury Retreats d’Airbnb, *Radio-Canada*, Économie : immobilier. <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1123595/airbnb-luxury-retreats-construction-montreal-groupe-mach>

Shiab, N. (2019). Airbnb : le mirage de l’économie de partage, *Radio-Canada*. <https://ici.radio-canada.ca/info/2019/04/airbnb-annonces-location-logements-plateforme-montreal-canada/>

St-Jacques, S. (2012). Mile End lesbien : l’autre Village. *La Presse*, Société. <https://www.lapresse.ca/vivre/societe/2012/09/12/01-4573287-mile-end-lesbien-lautre-village.php>

ANNEXE B : DONNÉES STATISTIQUES ET LÉGALES CITÉES

- AIRBNB. (2025, 2 mai). Logement ; expérience, *Airbnb*.
https://fr.airbnb.ca/s/Montr%C3%A9al/homes?refinement_paths%5B%5D=%2Fhomes&flexible_trip_length%5B%5D=one_week&monthly_start_date=2025-06-01&monthly_length=3&monthly_end_date=2025-09-01&price_filter_input_type=0&channel=EXPLORE&place_id=ChIJDbdkHFQayUwR7-8fITgxTmU&location_bb=QjbQq8KS89FCNaiKwpPIJA%3D%3D&acp_id=c55817d3-4b1a-42a8-86a9-60771ff38efb&date_picker_type=calendar&search_type=unknown
- Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Montréal. (2024). Règlement sur les résidences de tourisme (r. 143.5).
- Google. (2025). [Image Google Street View, hôtels, Montréal, Québec]. Repéré 29 avril 2025.
- Gouvernement du Québec. (2025, 5 mars). Statistiques sur les permis de construction, transformation et démolition, *Partenariat Données Québec*, <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/vmtl-permis-construction/resource/6f875764-9353-43ee-9b7e-0a6abb647c7c>
- Légis Québec. (2024, 30 novembre) Hébergement touristique, gouvernement du Québec.
<https://www.quebec.ca/tourisme-et-loisirs/hebergement-touristique/enregistrement>.
- Montréal en Statistiques. (2014). Profil sociodémographique : recensement 2011, Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, *ville de Montréal*.
- Montréal en Statistiques. (2018). Profil sociodémographique : recensement 2016, Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, *ville de Montréal*.
- OMT (2025, 5 mars) UN Tourism Tracker, UN Tourism, <https://www.unwto.org/tourism-data/un-tourism-tracker>.
- Règlement sur les résidences de tourisme. Arrondissement du Plateau-Mont-Royal. (2024). r. 143.5, <https://mtl.ged.montreal.ca/constellio/?collection=mtlca&portal=REPD0CVDM#!displayDocument/00000106175>
- SCHL. (2025, 25 février). Portail de l'information sur le marché de l'habitation, Plateau-Mont-Royal, <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/Table?TableId=1.16.2&GeographyId=106006&GeographyTypeId=5&BreakdownGeographyTypeId=0&DisplayAs=Table&GeographyName=Plateau-Mont-Royal&Ytd=False&DefaultDataField=measure-11&Survey=Scss&ForTimePeriod.Year=2010&ForTimePeriod.Quarter=1&ForTimePeriod.Month=1&ToTimePeriod.Year=2017&ToTimePeriod.Quarter=4&ToTimePeriod.Month=10#Total>
- Société de transport de Montréal. (2025). Info réseau : plan des réseaux.
<https://www.stm.info/fr/infos/reseaux/plans-des-reseaux>.
- Tourisme Montréal. (2024). *Rapport annuel : 2023*, Bibliothèque nationale du Québec.
- Tourisme Montréal. (2025a, 3 mars) Festivals et événements, Le Plateau-Mont-Royal.
https://www.mtl.org/fr/quoi-faire/festivals-et-evenements?prod_fr_dates%5BrefinementList%5D%5B_filter_product_neighbourhoods%5D%5B0%5D=Plateau-Mont-Royal%20et%20Mile%20End&prod_fr_dates%5Bpage%5D=3

Tourisme Montréal. (2025b, 6 mars). Où loger. <https://www.mtl.org/fr/hebergement>

Tourisme Montréal et CCMM. (2020). Relançons MTL, Plan d'action pour renforcer le secteur du tourisme.

Ville de Montréal. (2022). Le Plateau à pied : Parcours et circuits découvertes en tout genre. <https://montreal.ca/articles/le-plateau-pied-parcours-et-circuits-decouvertes-en-tout-genre-26146>

Ville de Montréal (2025a, 6 mars). Ma carte interactive Le Plateau-Mont-Royal. <https://spectrum.montreal.ca/connect/analyst/mobile/#!/main?mapcfg=-%20Le%20Plateau%E2%80%93Mont-Royal>.

Ville de Montréal. (2025 b, 8 mars). Découvrez Le Plateau-Mont-Royal. <https://montreal.ca/apropos/le-plateau-mont-royal>.

Ville de Montréal. (2025 c, 8 mars). Rue piétonne, Rue Prince-Arthur Est. <https://montreal.ca/lieux/rue-prince-arthur-est>.

Ville de Montréal. (2025 d, 22 avril). Rénovations intérieures. <https://montreal.ca/sujets/renovations-interieures>

Ville de Montréal. (2025e, 22 avril). Données ouvertes : Permis de construction, transformation et démolition. <https://donnees.montreal.ca/dataset/permis-construction>

ANNEXE C : L'OFFRE AIRBNB DANS LE PMR : 2015-2024

ANNÉES	NOMBRES D'OFFRES DANS LE PMR (MONTRÉAL)	ILLÉGAL	MULTIPROPRIÉTAIRE (2 et +)	LONG TERME	LOGEMENT ENTIER
2015	2740 (9557)	2740	973	2	1581
2016	4089 (13497)	4089	1445	58	2572
2017	5203 (17317)	5203	2081	60	3409
2018	5713 (20051)	5713	2483	192	3929
2019	5581 (20518)	5581	2448	258	3846
2020	3515 (13767)	3515	1603	271	2415
2021	3099 (12570)	2958	1463	326	2194
2022	3212 (13913)	2907	1736	373	2422
2023	1895 (8807)	760	1433	875	1588
2024	1696 (8140)	589	1311	676	1458

TABEAU RÉALISÉ PAR : VAUGEOIS (2025) ; SOURCE DES DONNÉES : IBSIDE AIRBNB (2024)

ANNEXE D : GRAFFITI ANTI-GENTRIFICATION, AU COIN DE LA RUE RACHEL ET DE
LA RUE LAVAL



SOURCE : VAUGEOIS (2025)

ANNEXE E : IMAGE DE LA CAMPAGNE DU CLPMR POUR L'INTERDICTION
D'AIRBNB

INTERDISONS AIRBNB



SOURCE : CLPMR. (2024). CAMPAGNES INTERDISONS AIRBNB, [HTTPS://CLPMR.COM/CAMPAGNES/INTERDISONS-AIRBNB/](https://clpmr.com/campagnes/interdisons-airbnb/)

ANNEXE F : CERTIFICATION D'ÉTHIQUE À LA RECHERCHE



ANNEXE G : RENOUVELLEMENT DE LA CERTIFICATION D'ÉTHIQUE À LA RECHERCHE

No. de certificat : 2024-5953
Date : 2025-03-11

CERTIFICAT D'APPROBATION ÉTHIQUE RENOUVELLEMENT

Le Comité d'éthique de la recherche pour les projets étudiants impliquant des êtres humains (CERPE FSH) a examiné le projet de recherche suivant et le juge conforme aux pratiques habituelles ainsi qu'aux normes établies par la *Politique No 54 sur l'éthique de la recherche avec des êtres humains* (avril 2020) de l'UQAM.

Titre du projet : NÉOLIBÉRALISATION DE LA VILLE, GENTRIFICATION TOURISTIQUE ET CRISE DU LOGEMENT: LE CAS D'AIRBNB DANS L'ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL À MONTRÉAL

Nom de l'étudiant : Laurence Vaugeois-Chiasson

Programme d'études : Maîtrise en géographie (avec mémoire)

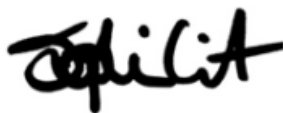
Direction(s) de recherche : Anne Latendresse

Modalités d'application

Toute modification au protocole de recherche en cours de même que tout événement ou renseignement pouvant affecter l'intégrité de la recherche doivent être communiqués rapidement au comité.

La suspension ou la cessation du protocole, temporaire ou définitive, doit être communiquée au comité dans les meilleurs délais.

Le présent certificat est valide pour une durée d'un an à partir de la date d'émission. Au terme de ce délai, un rapport d'avancement de projet doit être soumis au comité, en guise de rapport final si le projet est réalisé en moins d'un an, et en guise de rapport annuel pour le projet se poursuivant sur plus d'une année au plus tard un mois avant la date d'échéance (**2026-03-11**) de votre certificat. Dans ce dernier cas, le rapport annuel permettra au comité de se prononcer sur le renouvellement du certificat d'approbation éthique.



Sophie Gilbert
Professeure, Département de psychologie

BIBLIOGRAPHIE

- Aalbers, M.-B. (2019). Financial geography II: Financial geographies of housing and real estate, *Progress in human geography*, (2)43.
- Alexandri, G. et Janoschka, M. (2020). « Post-pandemic » transnational gentrifications : A critical outlook, *Urban studies*, 57(15), 3202-3214.
- Atkinson, R. et Bridge, G. (2005). *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*. Routledge.
- Benali, K. (2007). *Les représentations médiatiques d'un quartier en processus de gentrification : le cas du Plateau-Mont-Royal à travers la presse francophone* [Thèse de doctorat, Université du Québec à Montréal]. Archipel UQAM.
- Bédard, M. (2019). *Méthodologie et Méthodes de la recherche en Géographie*. GEO8500 [Recueil]. Université du Québec à Montréal, Département de géographie.
- Bélanger, H. et Cameron, S. (2016). L'expérience d'habiter dans ou autour du Quartier des spectacles de Montréal. *Lien social et Politiques*, (77), 126–147. <https://doi.org/10.7202/1037905ar>
- Bélanger, H. et Maltais, A. (2021). La gentrification au Québec : les gens, les lieux, les pratiques. *Recherches sociographiques*, 62(1), 7–34.
- Bélanger, H. et Lapointe, D. (2021). Revitalisation et « bulles touristiques » : une gentrification instantanée par la touristification du quotidien ? *Recherches sociographiques*, 62(1), 149-173.
- Berthelet, C. (2014). Le langage n'est pas neutre : petit guide de féminisation féministe, *Revue FéminÉtudes*, Hors-série. 1-8.
- Brenner, N. (2004). Urban governance and the production of new state spaces in western Europe, 1960-2000. *Review of International Political Economy*, 11(3), 447-488.
- Brenner, N., Peck, J. et Theodore, N. (2013). Urbanisme néolibéral : les villes et la loi des marchés. *Cahiers du Socialisme* (10), 24-37.
- Brenner, N., et Theodore, N. (2002). The Urbanization of Neoliberalism: Theoretical Debates - Cities and the Geographies of "Actually Existing Neoliberalism". *Antipode*, 34(3), 349-379.
- Breux, S. (2006). L'apport de la géographie des représentations à la sociologie politique. *Cahiers de géographie du Québec*, 50(141), 507–513.
- Brossat, I. (2018). *Airbnb, la ville ubérisée*. La ville brûle.
- Cocola-Gant, A. (2018). Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement. [Thèse de doctorat, Université de Lisbonne]. ResearchGate.

- De la Calle Vaquero, M., Mínguez, C., et García-Hernández, M. (2023). The Touristification of Urban Spaces: measurement proposal. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (99). <https://doi.org/10.21138/bage.3459>.
- Dourthe, G. et Grondeau, A. (2023). Territorialisation de la plateforme Airbnb, *Netcom*, (23)3-4. <https://doi.org/10.4000/11o9d>
- Dubuc, A. (2023). Le rôle stratégique du tourisme pour le développement économique : Le cas du Grand Montréal, *L'institut du Québec*. Bibliothèque et Archives Nationales du Québec.
- Carroué, L. (2003). *Géographie de la Mondialisation*. Armand Colin.
- Castells, M. (1998). La société en réseaux : l'ère de l'information. Fayard.
- Combs, J., Kerrigan, D., et Wachsmuth, D., (2019). *Short-term rentals in Canada: Uneven growth, uneven impacts*. School of Urban Planning, McGill University, 1-28.
- Chantelot, S. (2009). La thèse de la « classe créative » : entre limites et développements. *Géographie, économie, société*, 11(4), 315-334. <https://shs.cairn.info/revue-geographie-economie-societe-2009-4-page-315?lang=fr>.
- Claval, P. (2016). Le tourment culturel en géographie. *Géographie et cultures*, (93-94), 7-23.
- Claval, P. (2018). Culture et tourisme. *Bulletin de l'association de géographes français. Géographies*, 95(4), 442-454.
- Lespérance, P. (2015). Plus le Plateau est in, plus les locataires sont out : Portrait de la gentrification sur le Plateau Mont-Royal. *Comité logement du Plateau-Mont-Royal*, 1-23.
- CLPMR. (2024). 50 ANS DE LUTTES POUR LE DROIT AU LOGEMENT ! : Rapport d'activité annuel 2023-2024, *Comité logement du Plateau-Mont-Royal*, 1-41.
- Di Méo, G. (1991). L'Homme, la Société, l'Espace. Anthropos.
- Di Méo, G. (2008) Une géographie sociale entre représentations et action. *Montagnes méditerranéennes et développement territorial*, (23), 13-21.
- Estevens, A., Cocola-Gant, A., López-Gay, A. et Pavel, F. (2023). The role of the state in the touristification of Lisbon. *Cities*, 137. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104275>
- Frémont, A., Chevalier, J., Hérin, R., et Renard, J. (1984). *Géographie sociale*, Masson.
- Gaudreau, L. (2020). *Le Promoteur, la Banque et le Rentier : Fondements et évolution du Logement Capitaliste*, Lux.
- Gil, J., Martínez, P. et Sequera, J. (2023). The neoliberal tenant dystopia: Digital polyplatform rentierism, the hybridization of platform-based rental markets and financialization of housing. *Cities*, 137.

- Gintrac, C. (2012). Géographie critique, Géographie radicale — comment nommer la géographie engagée ? *Carnets de géographes*, (4), 1-12.
- Glass, R. (1964). *London : Aspects of Change*. MacGibbon & Kee.
- Gurran, N. et Phibbs, P. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, (83)1, 80-92.
- Hamel, P. (2010). Les métropoles et la nouvelle critique urbaine. *Métropoles*, (7), 1-12.
- Hamnett, C. (1991). The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification, *Transactions of the institute of British geographers*. (16)2, 173-189.
- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler: Series B*, (71)1, 3-17.
- Harvey, D. (2007). Neoliberalism as Creative Destruction. *The ANNALS': American Association of Political and Social Science*, (610), 21-44.
- Harvey, D. (2010a). *Social Justice and the City*. Verso.
- Harvey, D. (2010 b). *The Enigma of Capital: And the Crises of Capitalism*, Profile Books.
- Houllier-Guibert, C-E. (2010). *Ville internationale, image internationale : le cas de Montréal. Partie 1 : L'internationalité de Montréal par les aménagements urbains* [Document]. Géoconfluences. École normale supérieure de Lyon.
- Jessop, B. (2013). Putting neoliberalism in its rime and place: a response to the debate. *Social Anthropology*, (1)2, 65-74.
- Lees, L., Slater, T. et Wyly, E. (2008). *Gentrification*, Routledge.
- Lefebvre, H. (1968). *Le Droit à la ville*, Anthropos.
- Léssard, G., Sénécal, G. et Hamel, P. (2017). La gentrification des quartiers centraux et l'accès au logement : un état de la question et pistes de solution, *Institut national de la recherche scientifique : Centre Urbanisation Culture Société*.
- Lévy, J. et Lussault, M. (2013). *Dictionnaire de la géographie*. Belin.
- Marcuse, P. (2015). Gentrification, Social Justice and Personal Ethics, *International Journal of Urban and Regional Research*, (39)6, 1263-1269.
- Mansilla, J.-A. et Milano, C. (2022). Becoming centre: tourism placemaking and space production in two neighborhoods in Barcelona. *Tourism Geographies*, 24, (4-5). <https://doi.org/10.1080/14616688.2019.1571097>.
- Morange, M. et Fol, S. (2014). Ville, néolibéralisation et justice, *justice spatiale*, (6)31, 1-29.

- Porfido, E., Tomàs, M. et Marull, J. (2023). A new urban diagnostics approach for measuring touristification: The case of the Metropolitan Area of Barcelona, *Journal of Urban Management*, (3)12.
- Pinson, G. (2020). La ville néolibérale, *Hors Collection*, Presse universitaire de France.
- Piganiol, V. (2020) La planète Airbnb au risque de la Covid-19, *Téoros*, (39)3. <http://journals.openedition.org/teoros/6518>.
- Piganiol, V. (2021). Airbnb ou la géopolitique (mondialisée) d'un hébergement touristique contesté. De la disruption magnifiée aux conflictualités généralisées... *Via Tourism Review*. <https://journals.openedition.org/viatourism/7010>.
- Piganiol, V. et Aulnay, V. (2021). Carte à la une. La France d'AirBnB, *Géoconfluences*, (19) 1-7. <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/carte-a-la-une/franceairbnb>.
- RCLALQ. (2022). *Hausse alarmante des évictions forcées dans tout le Québec*. Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. <https://rclalq.qc.ca/2022/12/hausse-alarmante-des-evictions-forcees-dans-tout-le-quebec/>
- RCLALQ. (2023). *Évictions forcées : 2023 années record. Regroupement des comités logements et associations de locataires du Québec*. <https://rclalq.qc.ca/publications/evictions-forcees-2023-annee-record/>.
- Rose, D. (2006). Les atouts des quartiers en voie de gentrification : du discours municipal à celui des acheteurs. : Le cas de Montréal. *Sociétés contemporaines*, (63), 3-39.
- Russo, A-P. et Scarnato, A. (2018). « Barcelona in common » : A new urban regime for the 21st-century tourist city? *Journal of Urban Affairs*, 40(4), 455-474.
- Sales-Favà, J., Chevalier, P., Lopez-Gay, A. et Módenes, J. (2020). Diminution du nombre de logements disponibles pour les ménages et pression touristique : l'exemple de Barcelone. *Téoros*, 39(1). <https://doi.org/10.7202/1074087ar>.
- Sequera, J. et Nofre, J. (2018) Shaken, Not Stirred: New Debates on Touristification and the Limits of Gentrification. *City*, (22), 5-6.
- Sassen, S. (2004). Introduire le concept de ville globale. *Raisons politiques*, (15), 9-23.
- Sénécal, P., C. Tremblay et D. Teufel. (1990). Gentrification ou étalement urbain ? Montréal, Société d'habitation du Québec, Direction générale de la planification et de la recherche.
- Siou, H. et Blanck, J. (2009). *La gentrification : un phénomène urbain complexe et son utilisation par les pouvoirs publics*, [Note de lecture] (dir. Pinson, G.), *Cités, territoires et gouvernance : Le territoire au cœur de la transition*. https://www.citego.org/bdf_fiche-document-1492_fr.html.

- Sigler, T. et Wachsmuth, D. (2016). Transnational gentrification : Globalisation and neighbourhood change in Panama's Casco Antiguo, *Urban studies*, 53 (4).
- Smniecek, N. (2017). Platform Capitalism. Polity Press.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people, *Journal of The American Planning Association*, (45), 538-548.
- Smith, N. (1987). Of yuppies and housing: gentrification, social restructuring, and the urban dream, *Environment and Planning*, (5), 151-172.
- Smith, N. (1996). The new urban frontier: gentrification and the Revanchist city. Routledge.
- St-Hilaire, C., Brunila, M. et Wachsmuth, D. (2023). High Rises and Housing Stress: A Spatial Big Data Analysis of Rental Housing Financialization. *Journal of the American Planning Association*, 90(1), 129-143.
- Toro, F. et Navarrete-Hernandez, P. (2022). A « Financialised Production of Space ». Analysing Real Estate Investment Funds through Lefebvre's Spatial Triad. *Housing, Theory and Society*, 39(3), 359-379.
- Tucker, E. (2017). Uber and the Unmaking and Remaking of Taxi Capitalisms: Technology, Law and Resistance in Historical Perspective. *Osgoode Hall law School of York University*.
- Tulumello, S. et Allegretti, G. (2021). Articulating urban change in Southern Europe. Gentrification, touristification and financialization in Mouraria, Lisbon, *European Urban and Regional Studies*, 28(2), 111-132.
- Vallée, B., Desjardins, Y., Bur, J., Robert, J-C. et Wolfe, J. (2017). *Dictionnaire historique du Plateau Mont-Royal Écosociété* Collection Hors-Série, 488.
- Vives Miró, S. (2011). Producing a “Successful City”: Neoliberal Urbanism and Gentrification in the Tourist City: The Case of Palma (Majorca). *Urban Studies Research*, 1-13.
- Wachsmuth, D. et Weisler, A. (2018). Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy, *Forthcoming in Environment and Planning A: Economy and Space*, School of Urban Planning, McGill University, 1-44.
- Wallerstein, I. (2009). 2. Le système-monde moderne comme économie-monde capitaliste : Production, plus-value et polarisation. Dans : I. Wallerstein, *Comprendre le monde : Introduction à l'analyse des systèmes-monde*, La Découverte. 43-69.