

Hausse de loyer 2026 : 4,80 %

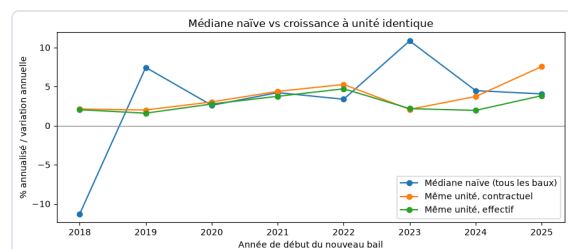
Hausse effective à unité identique : chaque logement comparé à son bail précédent, en loyer effectif après les concessions enregistrées. En loyer **contractuel** : 6,38 %. Par immeuble : de 4,3 % (The Met) à 5,1 % (Westpark).

Par où commencer

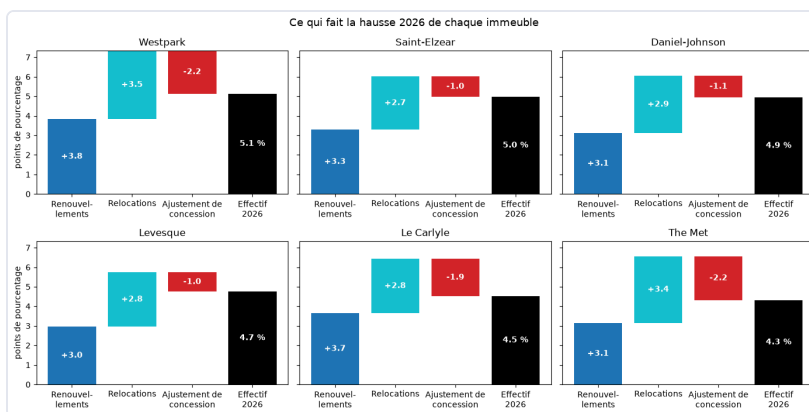
01 Notebook principal (livrable évalué)	01_Notebooks/01_Notebook_principal_Equinoxe_2026_FR.ipynb. Déjà exécuté : il s'ouvre avec ses graphiques. Commencer par le résumé en une page ; chaque étape garde son résumé, les explications longues se déplient avec Détails .
02 Rapport interactif	02_Presentation/Rapport_interactif_Interactive_report_FR-EN.html : le même notebook en page web, bouton FR/EN, sans rien installer.
03 Présentation et film	02_Presentation/ : les diapositives du jury (PDF, FR et EN) et un film d'une minute.
04 Prototype facultatif	03_Prototype_facultatif_Optional_prototype/ : cockpit de tarification et simulation de résidents fictifs; un double-clic sur <code>index.html</code> , sans installation.
05 Moteur et vérification	04_Technique_Technical/ : comment le moteur fonctionne (une page), ce qui a été vérifié, les modules Python et leurs 84 tests. Le <code>00_LISEZ-MOI_README.md</code> explique comment ré-exécuter le notebook.

Trois constats

- **La médiane trompe.** +10,8 % en 2023 : c'est l'arrivée de trois immeubles haut de gamme. Le même logement n'a augmenté que d'environ 2,2 %.
- **Les concessions mangent la hausse.** En 2025, +7,6 % au bail mais +3,8 % en loyer effectif : l'écart de concession des nouveaux baux passe de 3,2 % à 9,2 % du loyer.
- **Chaque immeuble s'explique** : renouvellements + relocations + ajustement de concession = hausse effective (une réconciliation des deux prévisions du modèle, pas un effet causal isolé des mois gratuits), avec le contexte public autour.



Médiane naïve vs même logement (notebook, section 4b)



Ce qui fait la hausse 2026 de chaque immeuble (section 8b)

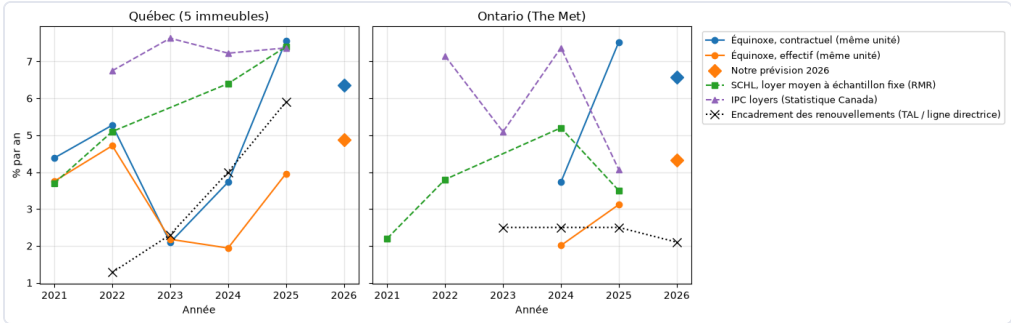
Confidentialité : aucune ligne du CRM dans les livrables, uniquement des agrégats. **IA** : outils utilisés et cités dans le LISEZ-MOI et dans la section Références du notebook.

Ce que la grille demande, et où le trouver

Définition (10)	Hausse effective à unité identique, défendue contre quatre autres définitions	0, 7.1
Données et mix (15)	Profil et dictionnaire des colonnes, vérification de PromoPay, effet de composition mesuré	1b, 1c, 2, 3
Unité constante (15)	Clé sPropCode + sUnitCode, baux consécutifs, exclusions comptées, identité vérifiée	4, 4b
Concessions (10)	sRentEffective; pourquoi contractuel et effectif divergent (incidence, puis profondeur)	5, 5b, 5c
Renouvellements / relocations (10)	Séparés partout; Québec (TAL) et Ontario jamais mélangés	6, 7.3
Données publiques (15)	SCHL, IPC, TAL, Ontario, datées à leur publication; comparaison et graphique année par année	7.2, 7.6
Prévision et backtest (15)	estimate_2026() et backtest() complétées; 2023–2025 + 2020–2022; trois méthodes de référence; scénarios	7.3–7.7
Qualité (10)	Résumé, Markdown à chaque étape, constantes nommées, 84 tests automatiques	tout

Validation honnête

Refaite comme au 31 décembre de chaque année, la méthode a une erreur moyenne de 1,14 point sur 2020–2025, plus faible que trois méthodes simples. Sur la fenêtre exigée 2023–2025, une moyenne historique fait mieux (1,14 contre 1,29) : nous le montrons plutôt que de le cacher. XGBoost et Ridge ont été testés avec une règle fixée d'avance et ne font pas mieux de façon stable. L'enveloppe autour de 4,80 % est descriptive, pas un intervalle de confiance.



Notre tendance face au marché (section 7.6)

Au-delà de la consigne (facultatif)

Cockpit de tarification avec carte et simulateur de renouvellement; 150 résidents fictifs qui réagissent à des chocs de marché (démonstration, pas une prévision; le taux d'inoccupation affiché est une hypothèse synthétique); film d'une minute; réseau de données publiques canadiennes.

