

Hausse de loyer 2026

4,8 % effectif, même unité, annualisé

6,4 %

hausse contractuelle (loyer affiché au bail)

3 179

paires de baux consécutifs, même unité

928

baux attendus en 2026, connus au 31 déc. 2025

9

modèles mis en compétition, règle fixée d'avance

Ce que nous mesurons, et pourquoi

Même unité

Chaque logement est comparé à son propre bail précédent, sur la clé sPropCode + sUnitCode. Jamais sSite + sUnitCode : 248 unités entreraient en collision.

Loyer effectif

Après les concessions enregistrées dans les données (mois gratuits, stationnement, casier). C'est le loyer effectif fourni, pas un relevé d'encaissements ; le contractuel est publié à côté.

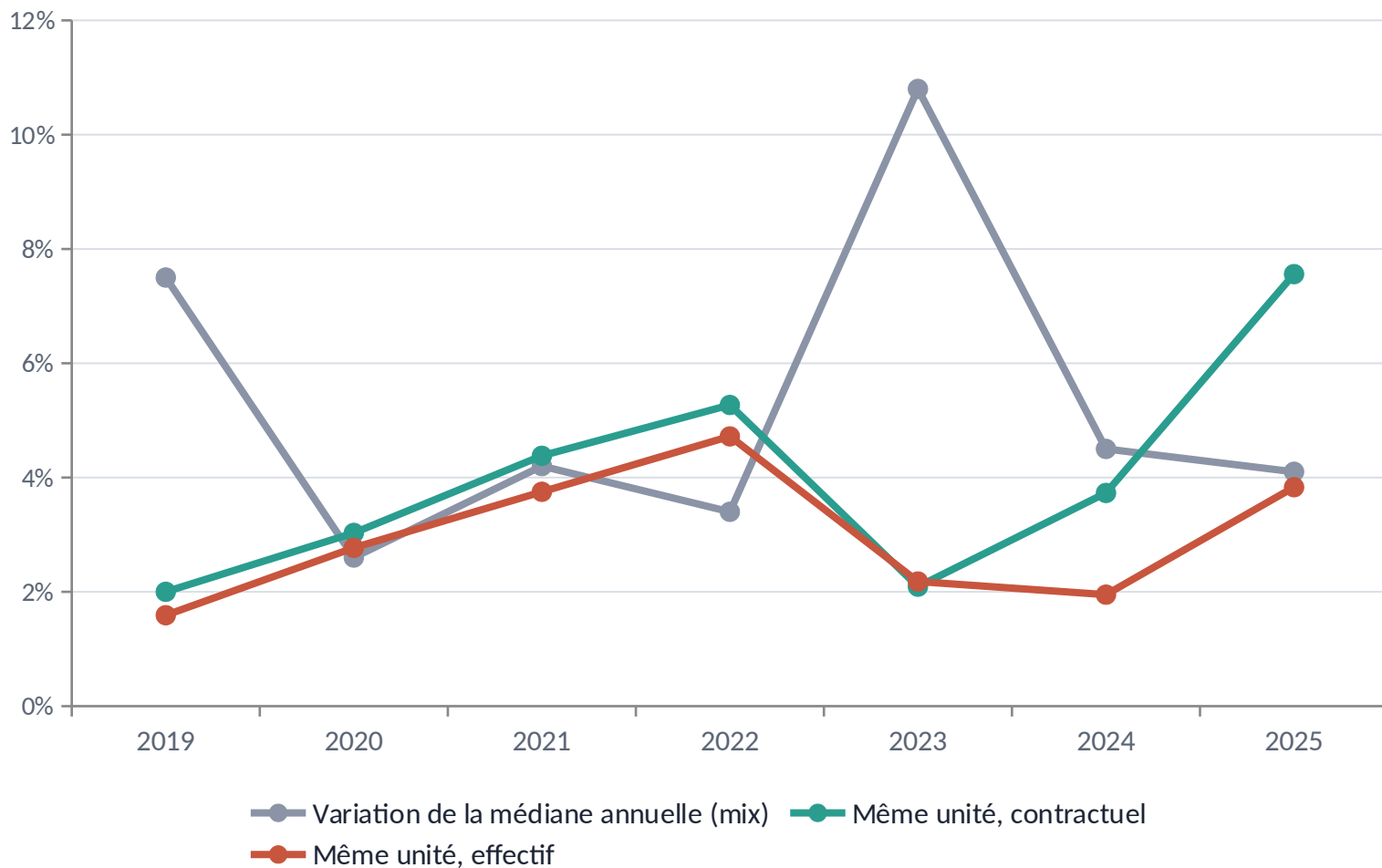
Annualisé

$(\text{nouveau} \div \text{précédent})^{(1/t)} - 1$, avec $0,5 < t < 2,5$ ans entre les débuts de bail. Un bail de 18 mois n'est pas une hausse de 12 mois.

Une paire, une voix

Moyenne simple des paires dont le nouveau bail débute en 2026. Médiane en contrôle. Pas le revenu total ni l'occupation.

La médiane ment : +10,8 % en 2023 qui n'a jamais eu lieu



+10,8 %

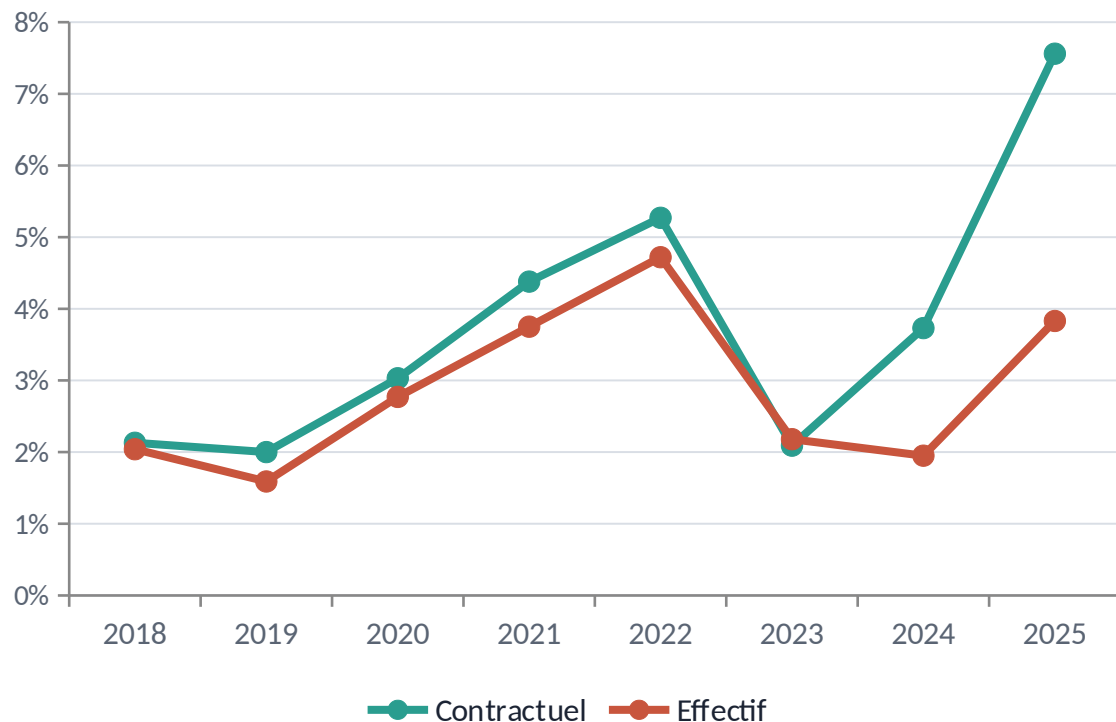
variation de la médiane des loyers en 2023 :
trois immeubles haut de gamme entrent
dans l'échantillon

+2,2 %

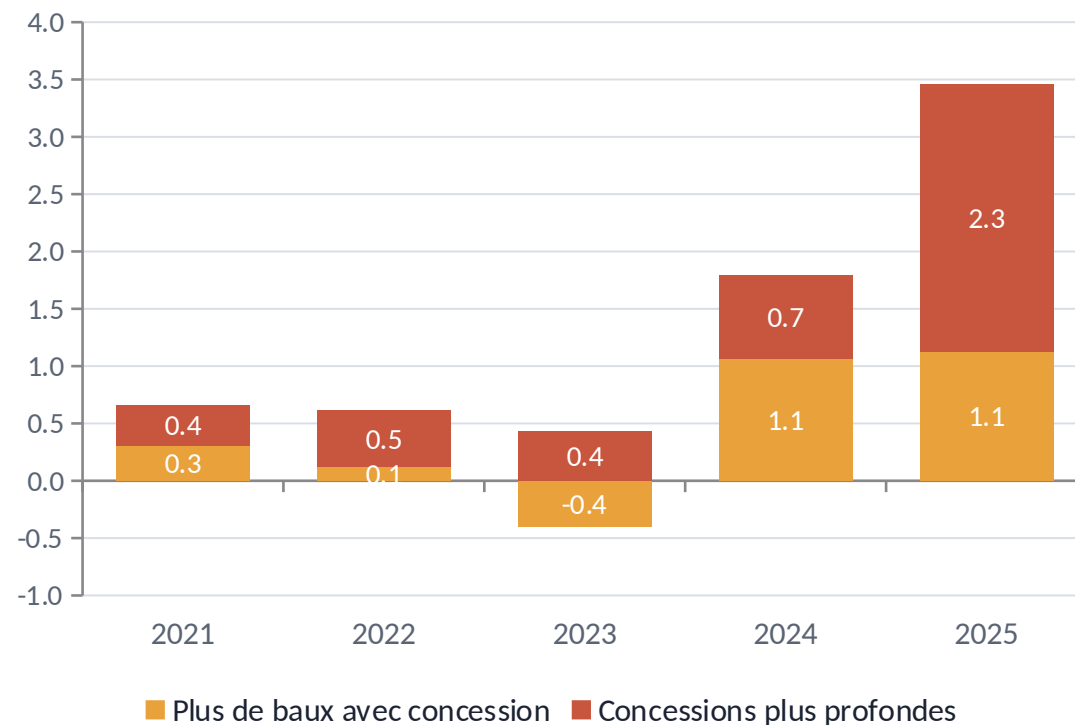
hausse réelle à unité constante la même
année (416 paires)

Deux loyers, un écart : la concession s'élargit à la signature

Croissance à unité constante (%)

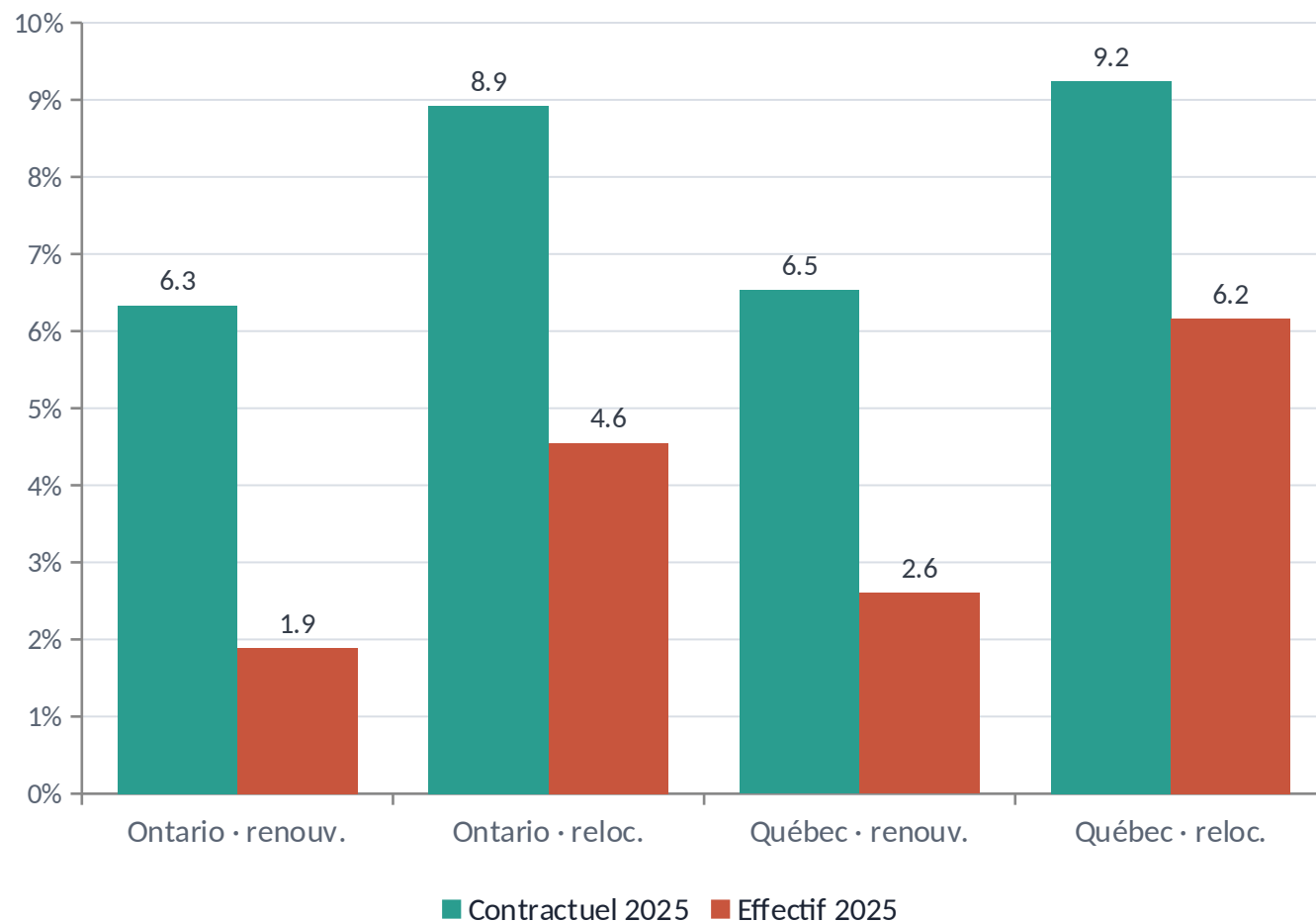


Hausse de l'écart de concession (points)



2025 : 86 % des nouveaux baux ont une concession, d'une profondeur moyenne de 10,7 %. PromoPay est un crédit unique par bail, pas un montant mensuel ; il porte l'essentiel de la hausse.

Renouvellements, relocations : deux régimes



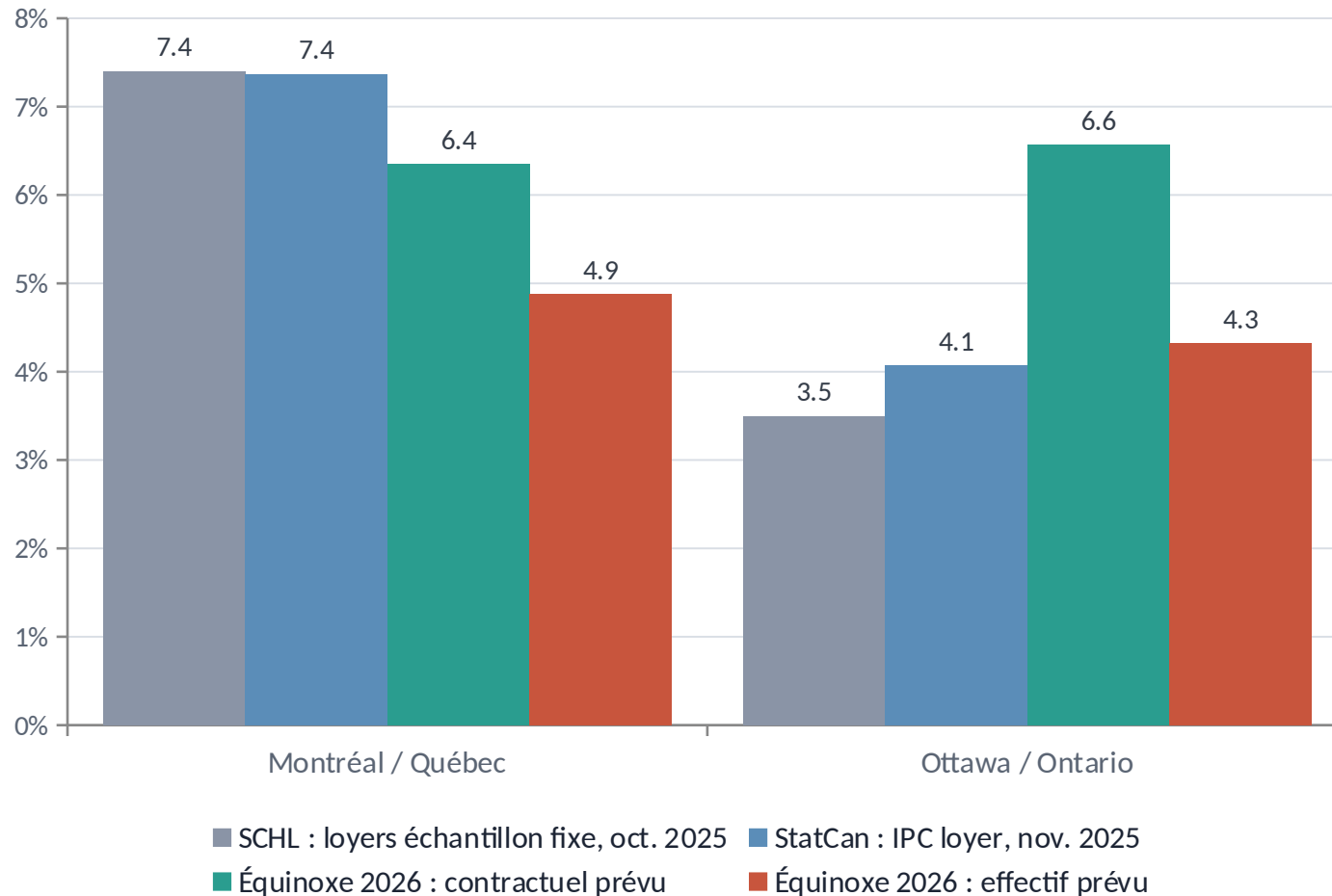
Québec — 5 immeubles

Le TAL encadre les hausses des locataires en place ; son pourcentage de base n'est pas un plafond. Base 2026 : 3,1 % (nouvelle méthode, IPC moyen sur 3 ans), contre 5,9 % recommandé pour 2025, publiée après notre origine du 31 déc. 2025.

Ontario — The Met

Ligne directrice 2026 : 2,1 %, mais les logements occupés après le 15 nov. 2018 en sont exemptés. Construit en 2022 selon les annonces publiques : exemption probable, à confirmer.

Réconciliation avec le marché public



Prix affichés au ralenti

SCHL mi-2025 : loyers affichés +2,0 % à Montréal et +2,1 % à Ottawa ; les propriétaires multiplient mois gratuits et primes.

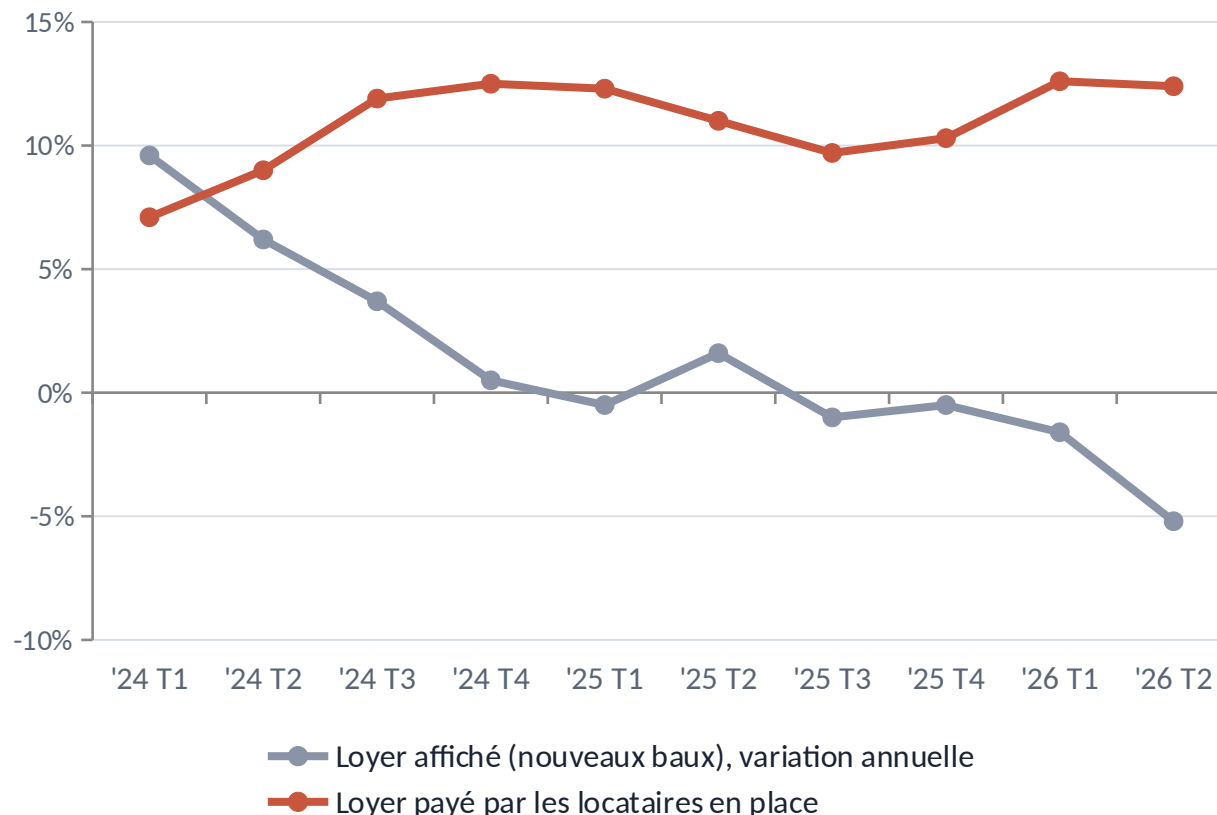
Incitatifs en hausse

Ottawa, T1 2026 : 57 % des projets offrent des incitatifs, deux mois gratuits dans 39 % des cas (Urbanation). Nos concessions suivent le marché.

SCHL (Enquête sur les logements locatifs 2025 ; mise à jour mi-2025), Statistique Canada 18-10-0004-01, Urbanation. 32 valeurs revérifiées à la source. Populations différentes : contraste descriptif.

Radar du marché : deux marchés à la fois

Montréal, logements de 2 chambres (Statistique Canada)



-5,2 %

loyers affichés 2 ch. à
Montréal, T2 2026 sur un an

-34 %

permis d'études en Ontario en
2025 (Québec -16 %), IRCC

43 %

des locataires de Pointe-Claire
consacrent 30 %+ du revenu au
loyer

811

logements autorisés à moins
de 2 km de The Met depuis
2022

Statistique Canada 46-10-0092-01 (expérimental) et Recensement 2021; données ouvertes IRCC; permis de la Ville d'Ottawa. Contexte seulement : testés, non utilisés dans la prévision.

Climat et emplacement : le risque par immeuble

Immeuble	Zone inondable la plus proche	Chaleur urbaine	Transport rapide le plus proche	Score du lieu
Daniel-Johnson	3 011 m	Îlot de chaleur (classe 9/9)	Montmorency (métro), 2 127 m	58/100
Lévesque	54 m	Modéré (classe 4/9)	Bois-Franc (REM), 2 047 m	32/100
Saint-Elzéar	3 538 m	Modéré (classe 5/9)	Montmorency (métro), 4 566 m	19/100
Le Carlyle	5 045 m*	Chaud (classe 7/9)	De La Savane (métro), 526 m	59/100
Westpark	2 599 m*	Limite : 70 % chaud autour	Fairview-Pointe-Claire (REM), 1 143 m	43/100
The Met	853 m	32,2 °C en surface (2023)	Parliament (O-Train), 479 m	86/100

■ risque élevé ■ à surveiller ■ bon accès au transport (score ≥ 55)

Ce que ça apporte

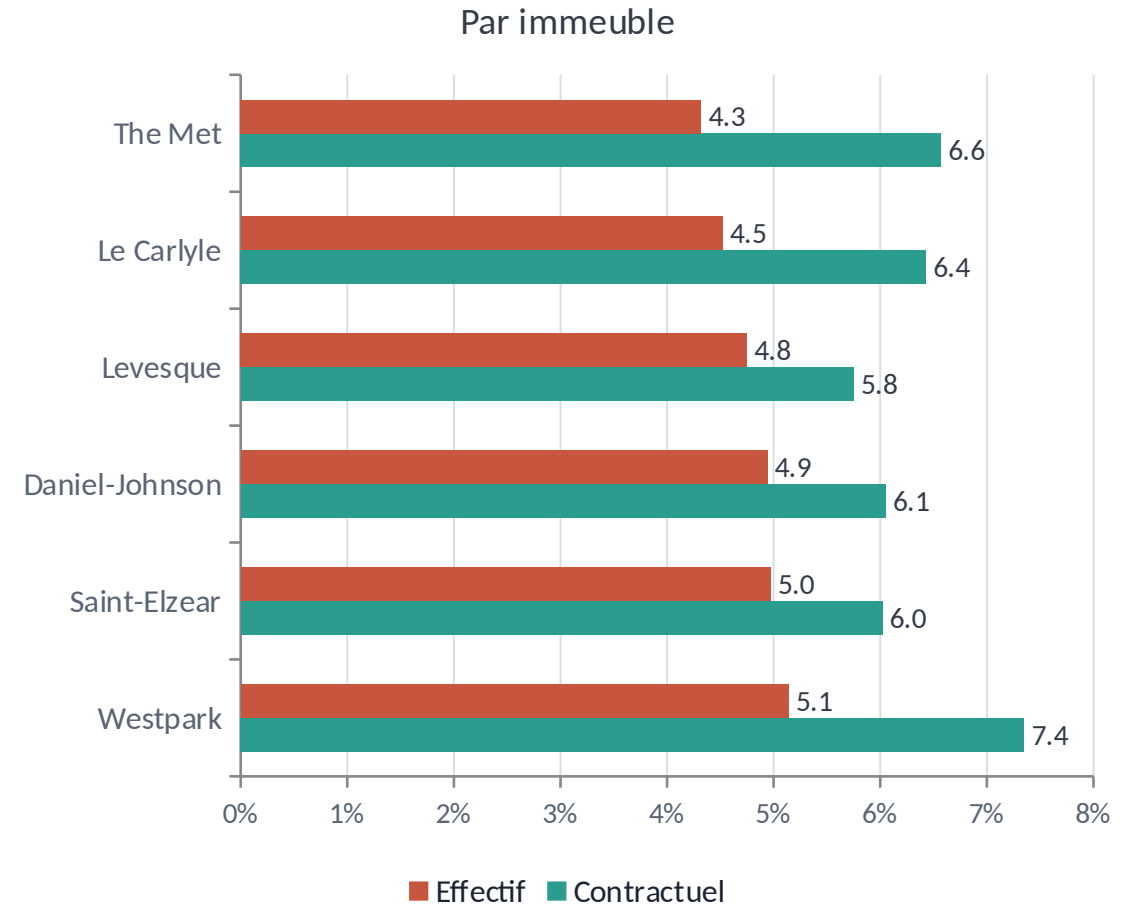
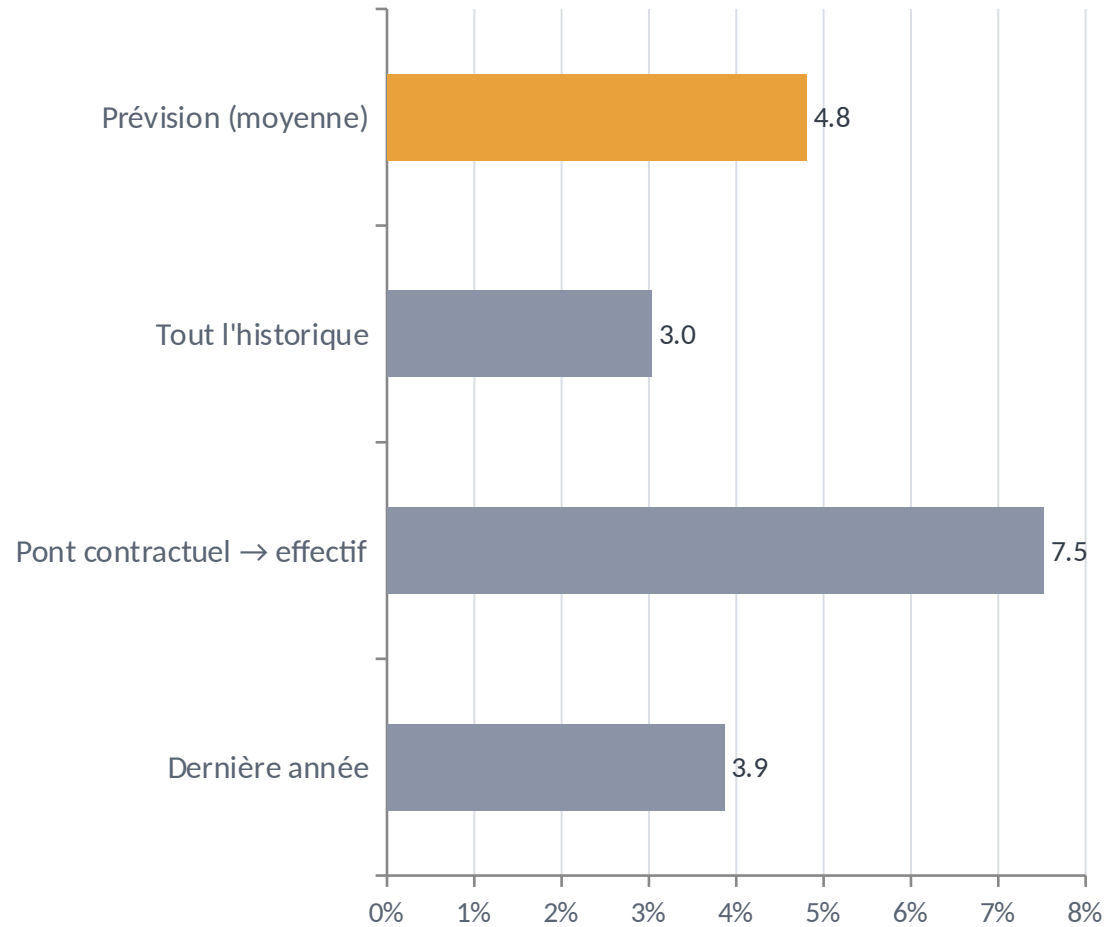
Lévesque est à 54 m d'une zone inondable cartographiée : à vérifier pour l'assurance et la résilience.

Daniel-Johnson est un îlot de chaleur confirmé : confort estival et coûts de climatisation.

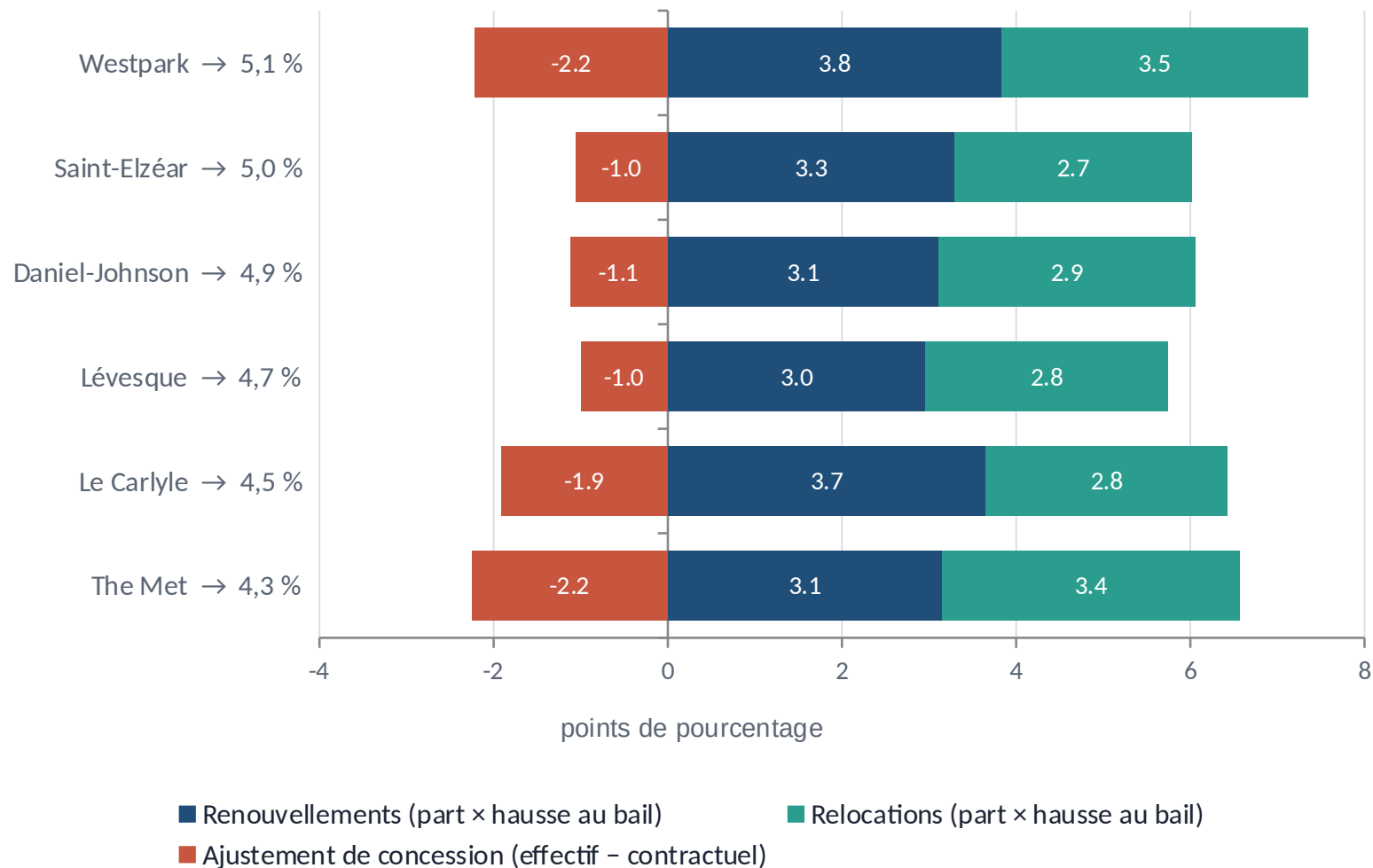
The Met et Le Carlyle sont à environ 500 m d'un transport rapide; Saint-Elzéar est le plus dépendant de l'auto.

* Cartes inondables par classe non publiques pour l'agglomération de Montréal; distance aux plus hautes eaux connues. Sources : zones inondables Laval/CMM, lignes de crue de la Ville d'Ottawa, îlots de chaleur INSPQ 2020–2022, OpenStreetMap.

Prévision 2026 : trois lectures, un chiffre



Pourquoi chaque immeuble bouge



Comment le lire

Bleu + vert = la hausse écrite aux baux. Rouge = ajustement de concession : l'écart entre les prévisions effective et contractuelle du modèle. L'étiquette donne la prévision effective.

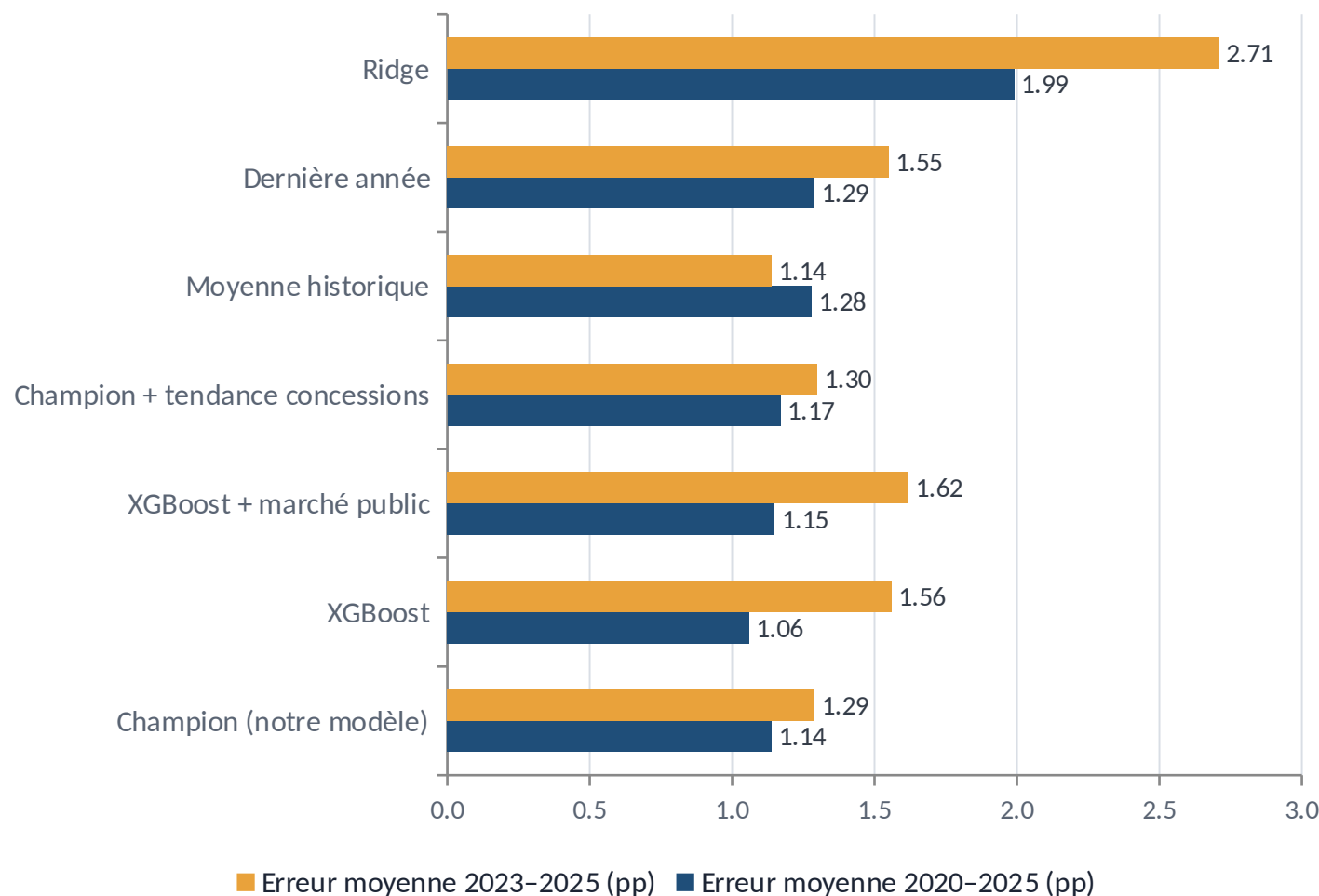
Westpark en tête : nouveaux locataires à +9,3 % sur papier.

The Met le plus bas : l'ajustement de concession reprend 2,2 points.

Le notebook ajoute le contexte public par immeuble : chantiers autour, transport, risques d'inondation et de chaleur.

Réconciliation du modèle figé par immeuble (notebook, section 8b) : chaque barre se somme à la prévision effective de l'immeuble. La barre rouge réconcilie deux prévisions ; ce n'est pas un effet causal isolé des mois gratuits.

Moteur v3 : sept modèles, une seule règle



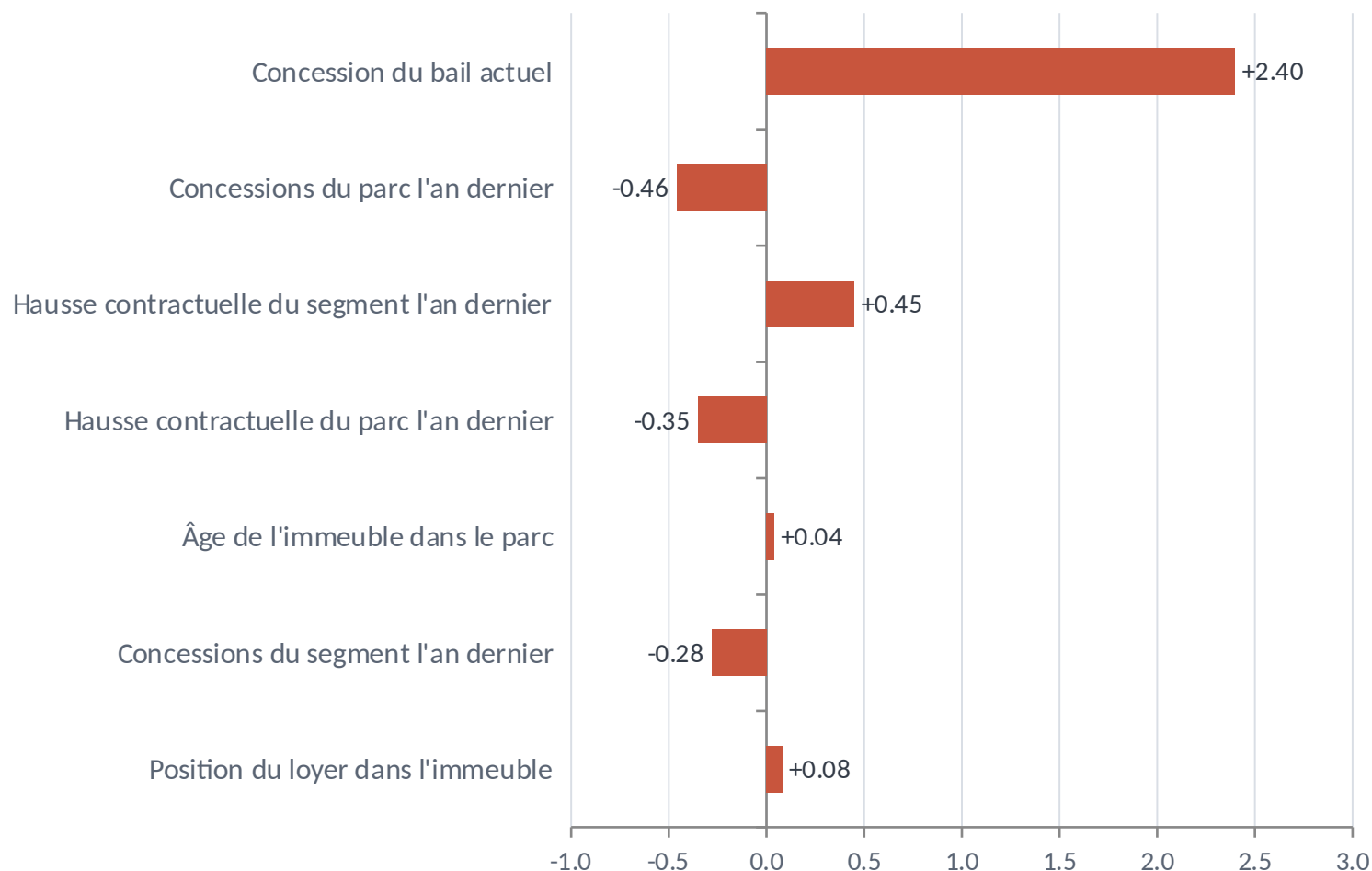
La règle

Remplacer le champion seulement s'il bat le champion et la moyenne historique, sur 2020-25 et sur 2023-25, sans pire année plus mauvaise.

Le verdict

XGBoost gagne sur 2020-25 mais perd sur 2023-25 : non promu. Les données publiques n'améliorent aucun modèle. Le champion reste. Sur la fenêtre exigée 2023-25, la moyenne historique (1,14) le bat (1,29) : nous le montrons plutôt que de le cacher.

Ce que l'IA a appris : la concession expire



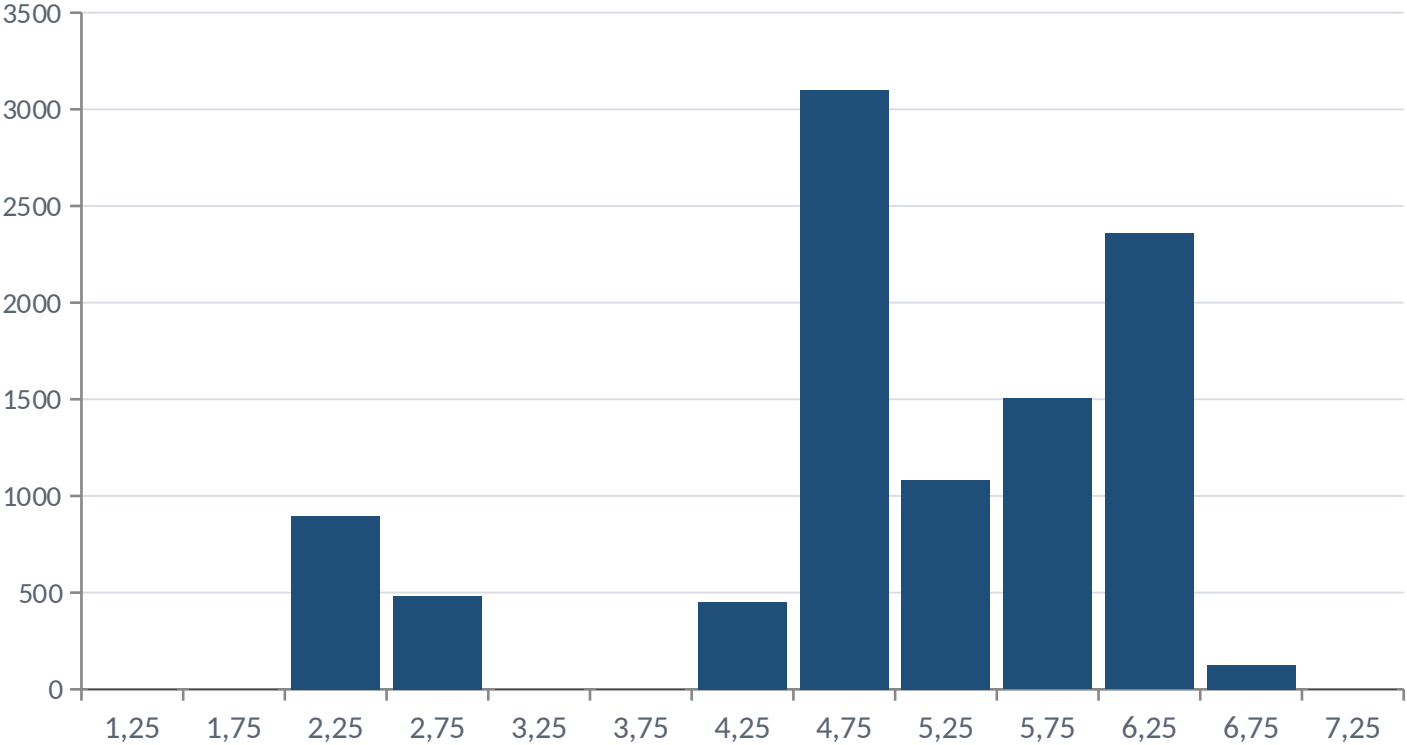
+2,4 pt

apporté à la prévision XGBoost 2026 par la concession que portent les baux actuels

Un locataire qui a signé avec deux mois gratuits verra son loyer effectif monter quand l'avantage tombe, même si le prix affiché bouge peu. Explication SHAP, variable par variable.

10 000 versions de 2026, unité par unité

Hausse effective simulée 2026 (% , centre des classes)



2,5 – 6,3 %

10e à 90e centile ; médiane 5,0 %

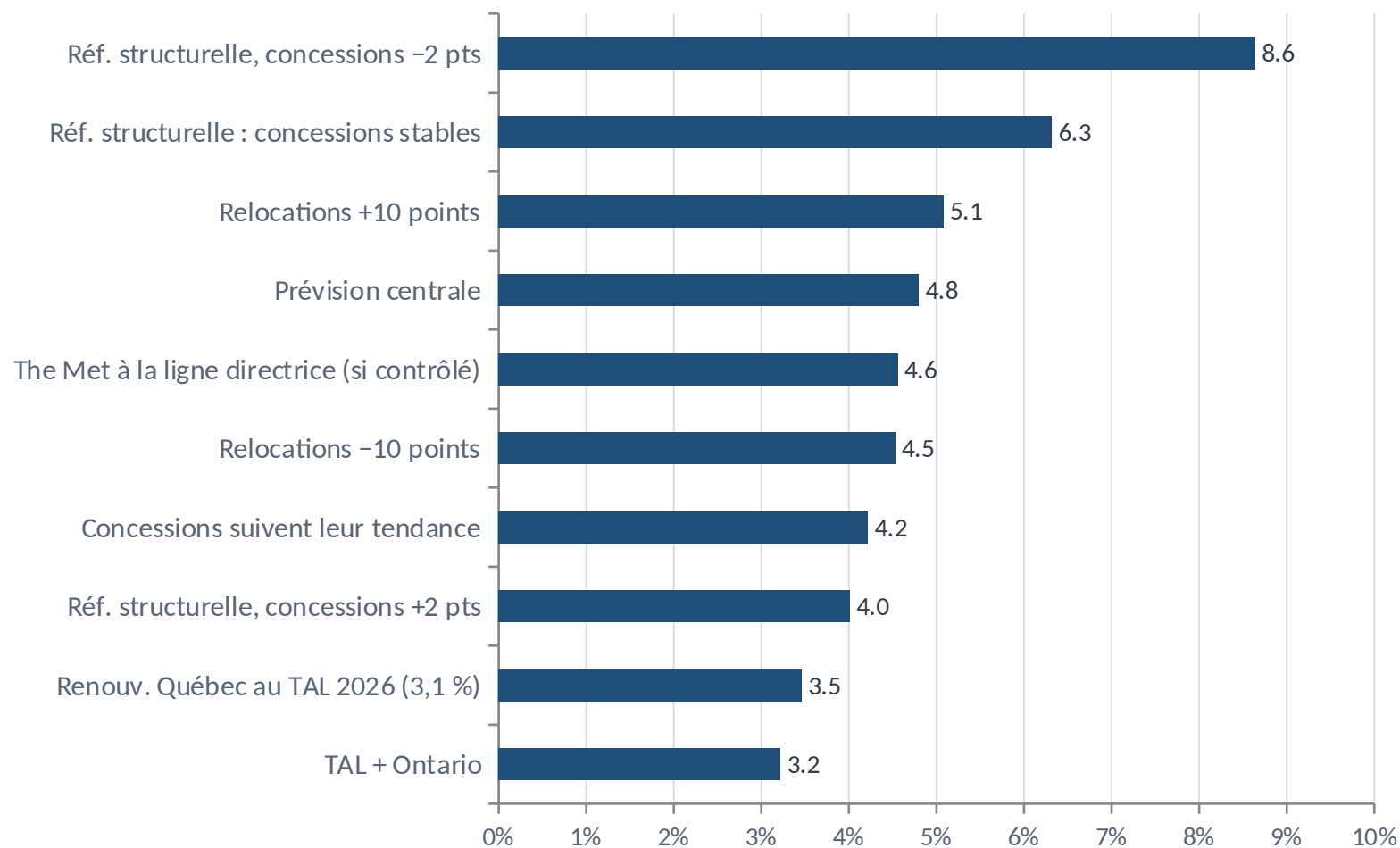
36 %

des simulations finissent sous notre prévision de 4,8 %

Honnêteté : sur 2021–2025, la bande n'a couvert le réalisé que 2 fois sur 5. C'est un outil de scénarios, pas un intervalle de confiance.

Chaque unité du roster 2026 tire renouvellement ou relocation, hausse contractuelle et concession ; les chocs de marché rejouent les années passées par paires (prix et concessions ensemble).

Scénarios pour le budget 2026



À retenir

Le levier n°1 est la concession : autour de la référence structurelle (6,3 %), ± 2 points de concession déplacent la hausse effective de 2 à 2,3 points. Le TAL 2026 est le principal risque à la baisse pour les renouvellements québécois.

Ce que nous avons testé — et refusé

Hypothèse	Test fixé avant de regarder	Verdict
Le TAL prédit nos renouvellements	Erreur 2,45 pp contre 1,70 pour une moyenne simple	Refusé
Les loyers affichés annoncent les relocations	Doit battre la persistance en moyenne et en pire année	Refusé
On peut prédire qui renouvelle	Doit battre un taux constant (score de Brier)	Refusé
Le nombre de chambres change la hausse	Bat « aucun effet » 2 fois sur 6	Refusé
XGBoost remplace notre modèle	Doit gagner sur 2020–25 et 2023–25 : gagne la 1re, perd la 2e	Refusé
Les données de marché améliorent la prévision	Même règle que les challengers	Refusé
La simulation donne un intervalle fiable	Couvre 2 des 5 années passées (seuil : 4)	Refusé
La tendance des concessions bat la persistance	Erreur et pire année plus faibles	Retenu

Le défi l'écrit : la méthode compte plus que le chiffre. Un refus documenté est une réponse.

Pour budgéter 2026

4,8 % effectif · **6,4 %** contractuel

Tableau de bord

Application Streamlit :
scénarios en direct,
immeubles × chambres,
backtest, marché, actualités.

Risque de départ

Lier chaque hausse proposée
au risque de relocation et au
coût d'une concession.

Panel de locataires

Simulation d'agents à la
MiroFish pour tester une
politique de renouvellement
avant de l'appliquer.

3 questions à JADCO

Première occupation de The
Met ; sens exact de
PromoPay ; ce que code
sRenewal.

Notebook, modules, 84 tests et tableau de bord : reproductibles depuis les quatre CSV d'origine.