



NOUVELLE MÉTHODE DE CALCUL DES HAUSSES DE LOYER!

À partir du 1^{er} janvier 2026, votre propriétaire doit utiliser une nouvelle méthode pour calculer l'augmentation de votre loyer.

Les augmentations seront peut-être plus faciles à calculer pour les propriétaires, mais elles ne le seront pas nécessairement pour les locataires.

Le calcul sera basé surtout sur l'indice des prix à la consommation (IPC), mais attention, cette réforme ne vise pas à rendre les loyers plus abordables.

Les travaux majeurs auront un impact plus important sur le prix des loyers. Avec cette nouvelle méthode, il sera impossible de freiner l'augmentation vertigineuse du prix des logements.



LA CRISE DU LOGEMENT N'EST PAS RÉGLÉE!



COMITÉ LOGEMENT DE LA PETITE PATRIE

LOCATAIRE@CLPP.INFO

514-272-9006

UTILISEZ L'OUTIL DE CALCUL AU LOCATAIRE.INFO/CALCUL

OUTIL DE CALCUL POUR L'ESTIMATION DE VOTRE HAUSSE DE LOYER 2026

VOUS AVEZ LE DROIT DE REFUSER VOTRE HAUSSE DE LOYER ET DE GARDER VOTRE LOGEMENT ! !

1) Calculez l'augmentation de base autorisée

Le prix de votre loyer actuel _____ **x 3,1%**



2) Hausse des taxes municipales : comment calculer

Si l'augmentation des taxes municipales est inférieure ou égale à l'indice de base autorisé (3,1%), vous n'avez rien à ajouter à cette étape. Toutefois, si cette augmentation dépasse 3,1%, seul le surplus peut être ajouté à votre hausse.

- Trouvez les montants :appelez au 311 ou allez sur le site de la Ville (montreal.ca/role-evaluation-fonciere)
Taxes municipales 2026: _____ \$ - Taxes municipales 2025: _____ \$ = _____ \$ (hausse de taxes)

Exemple : 11 561 \$ (Taxes 2026) - 11 000 \$ (taxes 2025) = 561 \$ (hausse de taxes)

- Vérifiez si votre hausse de taxes est supérieure à l'indice de base de 3,1%

3,1% (indice de base) **x** Montant des taxes 2025 _____ \$ = _____ \$ (montant couvert par l'indice de base)

Exemple : 3,1 % (indice de base) x 11 000 \$ (montant des taxes 2025) = 341\$ (montant couvert par l'indice de base)

Si le montant de votre hausse de taxes est plus bas que le montant couvert par l'indice de base = 0 \$ pas de frais

Si le montant de votre hausse de taxes est plus élevé que le montant couvert suivez les instructions suivantes :

Hausse de taxes _____ - Montant couvert par l'indice de base _____ = _____ d'écart \$

Exemple : 561\$ (hausse de taxes) - 341\$ (montant couvert par l'indice de base) = 220\$ d'écart

- L'écart vous permet de calculer le surplus que votre propriétaire peut vous facturer

Écart _____ \$ **÷** Nombre de logements **÷** 12 mois = Montant à ajouter: _____ \$/mois

Exemple : 220\$ (écart) **÷** 5 logements **÷** 12 mois = 3,66 \$/mois

3) Hausse des taxes scolaires

- Trouvez les montants :appelez au 514-384-5034 ou allez sur le site tfp.cgtsim.qc.ca/asp/tfp.aspx
Taxes scolaires 2025-2026: _____ \$ - Taxes scolaires 2024-2025: _____ \$ = Hausse de taxes: _____ \$

- Vérifiez si cette augmentation est supérieure à l'indice de base de 3,1%

Si le montant de votre hausse de taxes est plus bas que le montant couvert par l'indice de base = 0 \$ pas de frais

Si le montant de votre hausse de taxes est plus élevé que le montant couvert suivez les mêmes **OU** étapes que pour les taxes municipales

4) Travaux majeurs : calcul de l'augmentation (s'il y a lieu)

Le propriétaire peut ajouter 5 % du coût des travaux, répartis sur 12 mois.

Si les travaux concernent tout l'immeuble, le montant doit aussi être divisé par le nombre de logements.

Exemple : 5% de 1 000 \$ de travaux = 50 \$ par année = 4,17 \$ par mois

=

5) Additionnez tous les montants (1+2+3+4)

Ce montant estime* ce que le Tribunal autoriserait si vous refusiez la hausse demandée par le propriétaire.

*Toutefois, une grosse augmentation des assurances (de plus de 3,1%) pourrait faire varier ce montant!

=

TOTAL DE VOTRE AUGMENTATION DE LOYER

UTILISEZ L'OUTIL DE CALCUL AU LOCATAIRE.INFO/CALCUL

EXEMPLES DE TRAVAUX MAJEURS

La catégorie des travaux majeurs a elle aussi été modifiée par le nouveau règlement. Certains travaux qui faisaient auparavant partie des travaux d'entretien sont dorénavant considérés comme des travaux majeurs. Voici les exemples donnés en annexe du *Règlement sur les critères de fixation de loyer : T-15.01, r. 2*

Travaux de maintien de l'intégrité physique du bâtiment :

- Réparation ou renforcement des fondations (fissures, affaissement)
- Réfection ou renforcement de la charpente (poutres, colonnes, murs porteurs)
- Réfection de la toiture (remplacement du bardage, membrane ou isolation de l'entretoit)
- Réparation ou remplacement du revêtement extérieur
- Réfection des balcons, des escaliers ou des garde-corps
- Réparation des corniches, des solins ou des gouttières
- Rejointement des briques, réparation des fissures et délamination
- Remplacement ou réparation majeure des portes ou fenêtres détériorées
- Réparation majeure des cadres ou des seuils
- Remplacement ou installation de drains français
- Étanchéisation des fondations
- Mise à niveau des systèmes de sécurité (gicleurs, détecteurs de fumée, extincteurs ou escaliers de secours)

Travaux d'amélioration ou de modernisation :

- Rénovation majeure de la cuisine ou de la salle de bain (armoires, comptoirs, plomberie, céramique)
- Mise aux normes de la plomberie
- Réfection ou remplacement des planchers
- Réfection ou peinture des murs ou des plafonds
- Ajout de prises électriques ou d'éclairage encastré
- Remplacement ou ajout de panneaux électriques
- Mise aux normes des installations électriques
- Ajout ou amélioration de l'insonorisation entre unités
- Installation de buanderies privées ou partagées
- Ajout de rangements (casiers au sous-sol ou cabanons)
- Réfection des espaces communs (hall d'entrée ou escaliers)

Travaux à impact énergétique :

- Ajout d'isolant dans les murs, les planchers ou la toiture
- Remplacement ou amélioration du système de chauffage ou de climatisation
- Installation de panneaux solaires
- Installation de bornes de recharge de véhicules électriques
- Aménagements pour prévenir les inondations (système de pompage, clapets antiretour)
- Végétalisation (toits verts ou plantation d'arbres dans le but de réduire les îlots de chaleur)
- Réfection des aires imperméabilisées (pavage)

ATTENTION : D'AUTRES TRAVAUX POURRAIENT ÊTRE CONSIDÉRÉS COMME MAJEURS SELON LE NOUVEAU RÈGLEMENT

UTILISEZ L'OUTIL DE CALCUL AU LOCATAIRE.INFO/CALCUL

EN CONCLUSION

Contrairement à ce que l'on entend souvent, la nouvelle méthode de fixation des loyers n'est pas plus simple pour les locataires : elle l'est surtout pour les propriétaires. Même sans présenter de factures pour l'entretien ou les services, un propriétaire a droit à une hausse automatique de 3,1 % cette année, l'indice de base autorisé. À cela peut s'ajouter 5 % pour des travaux dits « majeurs », alors que la définition de ces travaux a été élargie : par exemple, la réparation ou la peinture d'un mur sont maintenant considérés comme des travaux majeurs!

Pour les locataires, la situation se complique encore lorsque les taxes municipales, scolaires ou les assurances augmentent de plus de 3,1 %. Dans ces cas, le calcul est plus complexe qu'avant, comme vous avez pu le constater dans l'outil de calcul.

En plus, le fait de ne plus exiger de factures pour l'entretien enlève toute pression sur les propriétaires pour qu'ils entretiennent correctement leurs immeubles. Un propriétaire qui néglige votre logement – par exemple en refusant de faire l'extermination des punaises de lit – peut obtenir la même hausse de loyer qu'un propriétaire qui fait les travaux nécessaires.

CE SYSTÈME NE PROTÈGE NI LA QUALITÉ DES LOGEMENTS, NI LES DROITS DES LOCATAIRES.

UTILISEZ L'OUTIL DE CALCUL AU LOCATAIRE.INFO/CALCUL