Tribunal administratif du logement
Québec

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Pour diffusion immédiate

Code 1 et Hebdos

LE CALCUL DE L'AJUSTEMENT DES LOYERS EN 2025

Montréal, le 21 janvier 2025 – Le Tribunal administratif du logement établit aujourd'hui les pourcentages applicables pour le calcul d'ajustement des loyers en 2025, conformément au *Règlement sur les critères de fixation de loyer*. Ces pourcentages permettent de déterminer les montants affectés à chacune des composantes du calcul en fonction des dépenses réelles encourues pour l'immeuble ou le logement concerné.

Conformément au *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, les composantes de l'Indice des prix à la consommation (IPC) pour l'ensemble du Québec énoncées ci-après ont été retenues pour déterminer les pourcentages applicables :

- Électricité : IPC Électricité
- Gaz : IPC Gaz naturel
- Mazout et autres sources d'énergie : IPC Mazout et autres combustibles
- Frais d'entretien : IPC Entretien et réparations par le propriétaire
- Frais de services rattachés à l'immeuble : IPC Services
- Frais de services rattachés à la personne même des locataires : IPC Services de soin de santé
- Frais de gestion : IPC Loyer
- Revenu net : IPC Loyer

Pour les dépenses d'immobilisation, la moyenne des taux d'intérêt administrés des sociétés de fiducie du Canada, durant la période de référence, sur les certificats de placements garantis d'un terme de 5 ans est majorée de 1 %. Ces taux sont publiés dans la Revue de la Banque du Canada.

Il faut attendre que Statistique Canada ait publié les indices de prix à la consommation du mois de décembre pour que le Tribunal puisse procéder au calcul des pourcentages applicables. En effet, la méthodologie prévoit la prise en compte des 12 mois de l'année précédente. C'est aujourd'hui que Statistique Canada a publié les données du mois de décembre 2024.

Tableau 1 : Pourcentages applicables pour la fixation des loyers par le Tribunal administratif du logement

Composantes du loyer	Pourcentages applicables en 2025	
Électricité	2,9%	**ATTENTION** **Ces pourcentages ne sont pas des estimations moyennes d'augmentation.**
Gaz	-5,8%	
Mazout et autres sources d'énergie	-2,9%	
Frais d'entretien	6,9%	
Frais de services rattachés à l'immeuble	4,5%	
Frais de services rattachés à la personne même des locataires (résidence privée pour aînés)	5,9%	
Frais de gestion	8,2%	
Revenu net	6,9%	
Dépenses d'immobilisation	4,7%	

Source : Tribunal administratif du logement – Denis Miron – 514 864-5914 ou 514 873-6575
medias@tal.gouv.qc.ca

DROIT DE REFUS

Au Québec, locateurs et locataires sont libres de s'entendre sur une augmentation de loyer que chacun considère satisfaisante. Le locataire a par ailleurs le droit de refuser l'augmentation de loyer soumise par le locateur. Dans le cas où les deux parties n'arrivent pas à s'entendre sur l'augmentation du loyer (ou sur toute autre modification au bail), le locateur doit, dans le mois qui suit la réponse de refus du locataire, s'adresser au Tribunal pour faire une demande de modification du bail. Toutefois, dans certains cas d'exception, le refus des modifications proposées oblige le locataire à quitter le logement à la fin du bail. Il y a lieu de se référer à la section « Restrictions au droit à la fixation du loyer et à la modification du bail » du formulaire de bail à ce sujet.

UN OUTIL DE CALCUL DISPONIBLE

Pour faciliter une entente sur l'ajustement de loyer, le Tribunal rend accessible dès aujourd'hui un outil de calcul sur son site Web (www.tal.gouv.qc.ca). Une version PDF du formulaire *Outil de calcul 2025*, est également disponible sur le site Web du Tribunal. Cet outil de calcul simplifié permet d'établir l'ajustement du loyer en tenant compte de la variation des taxes municipales et scolaires, des assurances, des améliorations majeures, ainsi que de l'ensemble des coûts d'exploitation de l'immeuble.

Il importe de préciser que l'outil de calcul simplifié ne prévoit pas certaines situations particulières qui pourraient être traitées lors d'une audience au Tribunal, par exemple la mise en place d'un service qui occasionne de nouvelles dépenses d'exploitation, ou encore la présence d'une dépense qui ne bénéficie pas à l'ensemble des occupants de l'immeuble.

POUR COMPRENDRE L'APPLICATION DES POURCENTAGES

À titre d'exemple, le Tribunal présente un scénario de calcul fictif qui permet de mieux comprendre l'application du *Règlement sur les critères de fixation de loyer*. **ATTENTION :** cet exemple ne prend pas en compte les spécificités de chaque immeuble et de chaque logement. Les revenus et les dépenses d'exploitation pour un immeuble peuvent justifier une variation de loyer distincte de cet exemple de calcul, notamment si l'immeuble a fait l'objet de travaux majeurs.

Il est donc important de préciser que l'utilisation de l'outil de calcul en ligne est nécessaire pour obtenir une estimation plus précise de l'ajustement.

Tableau 2 : Scénarios de calculs fictifs

Exemple de calcul Loyer mensuel avant le calcul : 1 000 $						
Type de logement	**Estimation moyenne d'ajustement de base en %**	**Nouveau loyer mensuel** après calcul de l'ajustement de base	Estimation moyenne d'ajustement de base avec ajout d'une hausse de taxes municipales Exemple : une augmentation de taxes municipales de 5 %	**Nouveau loyer mensuel** après calcul de l'augmentation des taxes municipales	Nouveau loyer mensuel après le calcul de travaux majeurs Exemple : 5 000 $ investis dans le logement uniquement (4,7 % = 3,92 $ par tranche de 1 000$, donc ajout de 19,60 $)	Pourcentage d'ajustement après le calcul des taxes et des travaux majeurs
Logement non chauffé	**5,9%**	**1 059 $**	6,5%	1 065 $	1 085 $	8,5%
Logement chauffé						
à l'électricité	**5,5%**	**1 055 $**	6,1%	1 061 $	1 081 $	8,1%
au gaz	**5,0%**	**1 050 $**	5,6%	1 056 $	1 076 $	7,6%
au mazout	**4,1%**	**1 041 $**	4,7%	1 047 $	1 067 $	6,7%

L'estimation moyenne d'ajustement de base est calculée à partir des proportions observées dans 8 650 calculs effectués par le Tribunal en 2023 et 2024.

LES CAS PORTÉS AU TRIBUNAL

De 2015 à 2024, le Tribunal a accordé une moyenne de 3,8 % d'ajustement de loyer dans les cas qui ont été entendus en audience, en tenant compte des dépenses d'immobilisation qui lui ont été présentées.

Tableau 3 : Ajustements moyens de loyer accordés par le Tribunal de 2015 à 2024

ANNÉE	SANS DÉPENSE D'IMMOBILISATION					ENSEMBLE DES CAS AVEC DÉPENSES D'IMMOBILISATION	N^bre DE DÉCISIONS	TAUX D'INFLATION
	LOGEMENT CHAUFFÉ			LOGEMENT NON CHAUFFÉ	ENSEMBLE DES CAS			
	ÉLECTRICITÉ	GAZ	MAZOUT					
2015	1,6%	2,6%	2,4%	1,8%	2,2%	3,5%	2 831	1,1%
2016	1,7%	1,3%	-1,9%	1,7%	1,5%	2,6%	2 062	0,7%
2017	1,2%	1,0%	-1,6%	1,4%	1,2%	2,3%	1 184	1,1%
2018	1,2%	1,4%	2,7%	1,5%	1,4%	2,9%	1 525	1,7%
2019	1,0%	1,1%	4,2%	1,2%	1,2%	2,8%	1 415	2,1%
2020	1,9%	2,8%	1,3%	1,9%	2,2%	4,2%	2 275	0,8%
2021	1,0%	0,9%	-1,2%	1,4%	1,3%	3,0%	1 034	3,8%
2022	2,4%	3,4%	5,0%	2,7%	2,9%	3,6%	2 866	6,7%
2023	3,5%	5,9%	11,1%	3,6%	4,7%	5,9%	7 024	4,5%
2024	4,4%	3,9%	3,2%	4,8%	4,6%	6,9%	1 626	2,3%

En date du 21 janvier 2025 et du 31 décembre 2024 pour le taux d'inflation.

Les années correspondent à la période de référence pour le calcul de l'ajustement de loyer et non à l'année où le calcul a été effectué. Les pourcentages accordés tiennent compte de l'ensemble des composantes du loyer, y compris les taxes (municipales et scolaires) et les assurances. Toutefois, les résultats sans dépenses d'immobilisation ne tiennent pas compte des dépenses majeures attribuées à l'immeuble ou au logement concerné. Le nombre de décisions correspond au nombre de calculs qui ont servi à déterminer les ajustements moyens de loyer accordés pour chacune des années de référence.

POUR EN SAVOIR PLUS

Les règles précises qui s'appliquent en matière d'ajustement de loyer pour les logements locatifs (p. ex. : délais d'avis, cas particuliers pour les membres d'une coopérative ou pour une personne vivant dans une habitation à loyer modique) sont expliquées sur le site Web du Tribunal, où l'on retrouve également les modèles d'avis d'augmentation de loyer et de réponse à un avis d'augmentation.

Pour en savoir plus : www.tal.gouv.qc.ca.

On peut aussi joindre le Tribunal par téléphone :

Montréal, Laval et Longueuil
514 873-BAIL (2245)

Autres régions
1 800 683-BAIL (2245)

Source : Tribunal administratif du logement – Denis Miron – 514 864-5914 ou 514 873-6575
medias@tal.gouv.qc.ca