



**Residential
Tenancy Office**

Prince Edward Island • CANADA

L'augmentation du loyer permise pour 2026 est de 2 %

Jennifer L. Perry

Directrice des locaux d'habitation à louer

Le 22 septembre 2025

CONTEXTE

1. La *Residential Tenancy Act* (loi sur la location de locaux d'habitation) autorise la directrice des locaux d'habitation à louer à établir l'augmentation du loyer permise chaque année civile. Le paragraphe 49(2) de la loi stipule que l'augmentation annuelle du loyer permise doit être fondée sur a) les soumissions écrites des propriétaires et des locataires; et b) le taux de variation par rapport à l'année précédente de l'Indice d'ensemble des prix à la consommation (IPC) pour l'Île-du-Prince-Édouard.¹
2. Toujours selon le paragraphe 49(2), la directrice doit passer en revue et analyser les soumissions des propriétaires et des locataires, tenir compte du taux de variation de l'Indice d'ensemble et déterminer l'augmentation annuelle du loyer permise d'après ces facteurs.
3. À cet égard, il importe de souligner que l'Île-du-Prince-Édouard dispose d'une loi sur le contrôle des loyers qui prévoit que le loyer est associé au logement et non à son locataire. Cela signifie que les propriétaires ne peuvent pas légalement augmenter le loyer à l'arrivée de nouveaux locataires. Ainsi, l'établissement de l'augmentation du loyer permise chaque année consiste à trouver le juste milieu entre des intérêts concurrents – hausse des coûts d'exploitation, faible taux d'inoccupation et coût de la vie de plus en plus élevé –, et ce, en respectant le cadre législatif.

FACTEURS

49(2)a) – Soumissions des propriétaires et des locataires

4. En août 2025, la directrice a publié un avis public invitant les propriétaires et les locataires à se prononcer par écrit. Elle a reçu un total de 34 soumissions, soit 24 de propriétaires et dix de locataires. On y propose les augmentations de loyer suivantes : de 0 à 2 % (13 soumissions); 3 % (11 soumissions); de 5 à 9 % (6 soumissions); et de 10 à 15 % (4 soumissions).
5. Les soumissions des propriétaires présentent des avis plutôt constants et contiennent deux thèmes principaux : premièrement, beaucoup de propriétaires mentionnent que leurs coûts d'exploitation ont continué d'augmenter plus rapidement que les augmentations annuelles du loyer permises. Plus précisément, beaucoup de propriétaires soulignent la hausse des taxes foncières, des taux hypothécaires et d'autres coûts, comme les assurances, l'électricité, l'eau et le mazout. Deuxièmement, les propriétaires indiquent que, en raison de la hausse de ces coûts d'exploitation, il est de plus en plus difficile d'entretenir les propriétés. Les propriétaires disent avoir parfois de la difficulté à effectuer les réparations nécessaires et réduire leurs investissements dans leurs propriétés locatives en conséquence.
6. Les soumissions des locataires présentent des avis plutôt constants elles aussi, et deux thèmes principaux en ressortent : premièrement, les locataires soulèvent les enjeux de l'abordabilité et des difficultés vécues par les personnes à revenus fixes, de l'augmentation du coût de la vie, ainsi que du peu de logements abordables disponibles, plus particulièrement lorsque le taux d'inoccupation est faible. Deuxièmement, les locataires précisent que la plupart des propriétaires continuent de profiter de leurs investissements dans des propriétés locatives vu la forte demande de logements et l'offre limitée, de même que les augmentations de loyer récemment autorisées.

¹ Le règlement d'application ne précise aucun autre facteur à considérer à l'alinéa 49(2)c).

7. La directrice remarque aussi que les locataires affirment que le loyer ne devrait pas augmenter plus que ce qui est nécessaire au maintien des propriétés locatives. Les locataires s'inquiètent en outre de la réduction constante de la qualité des logements et des services connexes alors même qu'on s'attend à ce qu'elles et ils paient davantage.

49(2)b) – Indice d'ensemble des prix à la consommation (IPC) pour l'Île-du-Prince-Édouard

8. Conformément à l'alinéa 49(2)b) de la loi, la Commission a demandé le taux de variation par rapport à l'année précédente de l'Indice d'ensemble des prix à la consommation (IPC) pour l'Île-du-Prince-Édouard.
9. Pour la période de juillet 2024 à juin 2025, le taux de variation était de 1,2 % :

Taux de variation moyen de juillet 2024 à juin 2025	
Moyenne de juillet 2023 à juin 2024	164,3
Moyenne de juillet 2024 à juin 2025	166,3
Taux de variation sur 1 an	
2024-2025 par rapport à 2023-2024	1,2 %

ANALYSE

10. Pour établir l'augmentation du loyer permise pour 2026, on a comparé les soumissions des propriétaires et des locataires aux données de l'IPC et aux autres renseignements disponibles afin de parvenir à une décision équilibrée.
11. Pour ce faire, une analyse approfondie des données de l'IPC est utile afin de confirmer le contenu des soumissions des propriétaires, plus particulièrement en ce qui a trait à la hausse des coûts d'exploitation. Par exemple, dans son ordonnance LR22-54, qui établissait l'augmentation du loyer permise pour 2023, la Commission analysait les données de l'IPC affectant le plus les propriétaires. L'ordonnance précise ce qui suit :

D'autres dépenses importantes pour les logements locatifs comprennent les frais des intérêts hypothécaires, les taxes foncières, les assurances et les frais de réparation et d'entretien. Ces types de dépenses sont incluses dans l'indice du logement en propriété de l'IPC. (Traduction libre)

12. L'indice du logement en propriété comprend entre autres les taxes foncières, les intérêts hypothécaires et les assurances, l'entretien et les réparations. Les propriétaires signalent la hausse continue de beaucoup de ces coûts dans leur soumission écrite.
13. En utilisant une approche semblable à celle de l'ordonnance LR22-54, la directrice remarque une hausse annuelle de 2,3 % de l'indice du logement en propriété. En comparaison, l'Indice d'ensemble, qui comprend tous les biens et services – dont beaucoup peuvent ne pas être pertinents pour l'exploitation d'un logement –, a augmenté de 1,2 %.
14. La décomposition des paniers de l'IPC montre une hausse de 4,1 % des taxes foncières, de 3 % des frais d'électricité et de 3 % des frais pour l'eau. Par contre, il importe de souligner que les données montrent aussi une baisse de 3,4 % des frais d'entretien et de réparation

et de 14,4 % des prix du mazout. La variation des prix du mazout peut être considérée comme avantageuse pour les propriétaires ou pour les locataires, selon que le loyer inclut ou non le chauffage au mazout. Il s'agit donc d'un indicateur plutôt neutre.

15. En analysant ces données, plus précisément en comparaison avec l'Indice d'ensemble, la directrice est convaincue que les soumissions des propriétaires reflètent bien la hausse continue des coûts d'exploitation des logements en général.
16. Pour ce qui est des soumissions des propriétaires indiquant que les augmentations de loyer n'ont pas suivi le rythme des coûts d'exploitation, la directrice a comparé les augmentations annuelles du loyer permises et les indices d'ensemble et du logement en propriété des six dernières années :

Année	Augmentation annuelle du loyer permise à l'île	IPC Indice d'ensemble	IPC Indice du logement en propriété
2020*	1,3 %	0,9 %	2,8 %
2021*	1,0 %	0,8 %	2,8 %
2022*	1,0 %	2,2 %	3,1 %
2023*	0 %†	8,1 %	5,3 %
2024**	3,0 %	6,1 %	4,7 %
2025**	2,3 %	2,3 %	4,7 %
2026**	2,0 %	1,2 %	2,3 %

† L'ordonnance LR22-54 autorise une augmentation de 10,8 % pour les locaux chauffés et de 5,2 % pour les locaux non chauffés. Par contre, le gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard a adopté une loi établissant un gel des augmentations en 2023.

17. Le tableau ci-dessus montre que, d'une année à l'autre depuis 2020, les augmentations du loyer permises étaient bien en dessous de l'indice du logement en propriété de l'IPC. Plus important encore, les augmentations du loyer permises étaient inférieures au taux de variation de l'Indice d'ensemble pour trois des six dernières années. Cela vient appuyer les affirmations des propriétaires voulant qu'elles et ils aient de la difficulté à suivre le rythme des coûts d'exploitation croissants des logements.
18. Pour ce qui est des soumissions des locataires, il est vrai que l'offre de logements abordables reste faible. De plus, le taux d'inoccupation provincial demeure inférieur à 1,0 %. En fait, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le taux d'inoccupation provincial était de 0,8 % en décembre 2024. Il s'agit du taux d'inoccupation le plus bas au pays. La directrice convient également que les locataires sont confrontés à des coûts croissants, comme le montre la hausse de l'Indice d'ensemble. C'est particulièrement le cas pour les personnes à revenus fixes.

* La Commission a utilisé les données de l'IPC pour la période d'août à juillet.

** Conformément à la *Residential Tenancy Act*, la directrice a utilisé les données de l'IPC pour la période de juin à juillet.

DÉCISION

19. En conclusion, après un examen et une analyse détaillés des 34 soumissions reçues des propriétaires et des locataires et du taux de variation de l'Indice d'ensemble, **la directrice établit l'augmentation du loyer permise pour 2026 pour tous les logements à l'Île-du-Prince-Édouard à 2,0 %**. La directrice est persuadée qu'une augmentation de 2,0 % constitue un juste milieu entre les soumissions des propriétaires et des locataires et le taux de variation de l'Indice d'ensemble.
20. La directrice rappelle aux propriétaires que, à l'Île-du-Prince-Édouard, le loyer peut être augmenté une fois tous les 12 mois, sur préavis de trois mois aux locataires à l'aide du formulaire approuvé.