



SOLUTIONS
FONCIÈRES

Une société d'Equifax

ÉTUDE JLR

Tendances des mauvaises créances au Québec T3-2024

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Le nombre de préavis d'exercice émis à travers la province s'est élevé à 1392 au troisième trimestre de 2024, une augmentation de 9 % par rapport à la même période un an plus tôt, et une augmentation de 70 % par rapport à 2022.
- Un total de 115 délaissements a été publié au Registre foncier du Québec entre juillet et septembre 2024, une augmentation de 24 % par rapport au troisième trimestre 2023.
- Au cours des douze derniers mois, le nombre d'avis de vente sous contrôle de justice ont augmenté dans l'ensemble des régions.

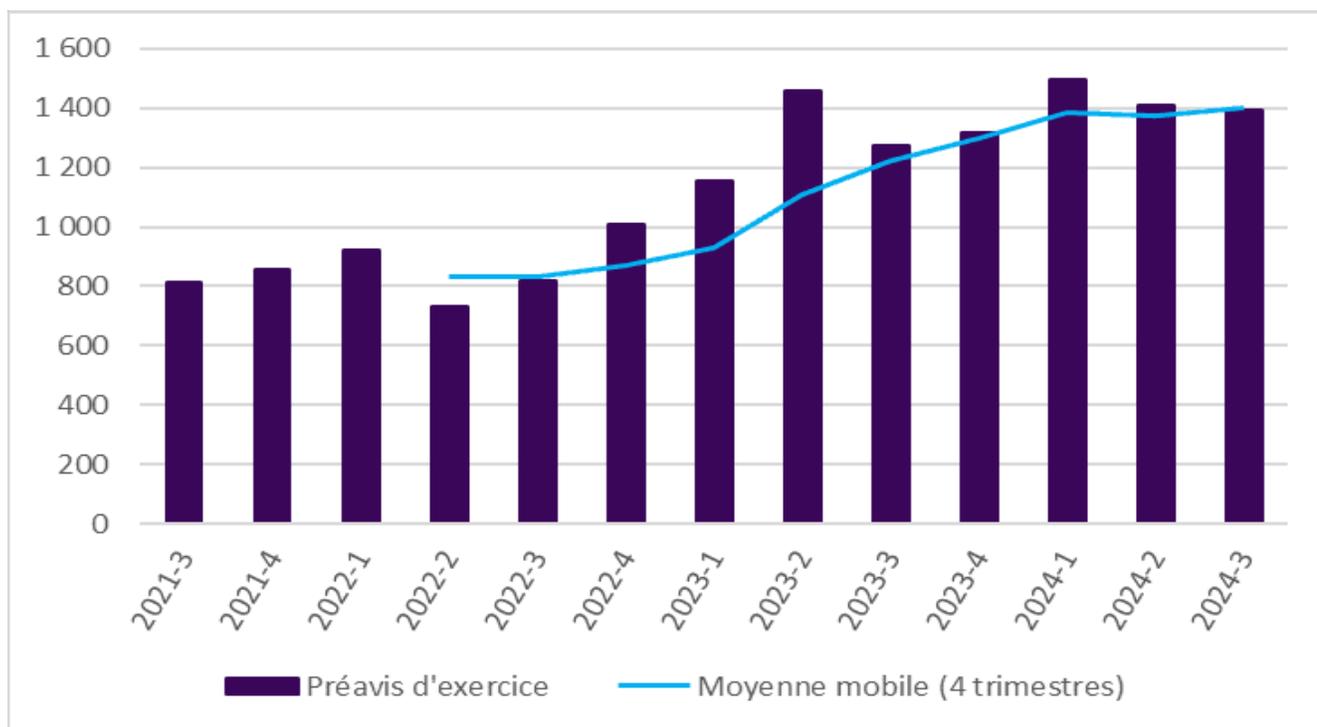
VOLUME TRIMESTRIEL DES PRÉAVIS D'EXERCICE, DES DÉLAISSEMENTS ET DES AVIS DE VENTES SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE AU QUÉBEC

Les préavis d'exercice ont augmenté de 15 % en 2024 par rapport à 2023, tandis que les délaissements ont grimpé de 22 % et les avis sous contrôle de justice ont bondi de 54 %. Cette tendance est attribuable aux conséquences tardives de la dynamique

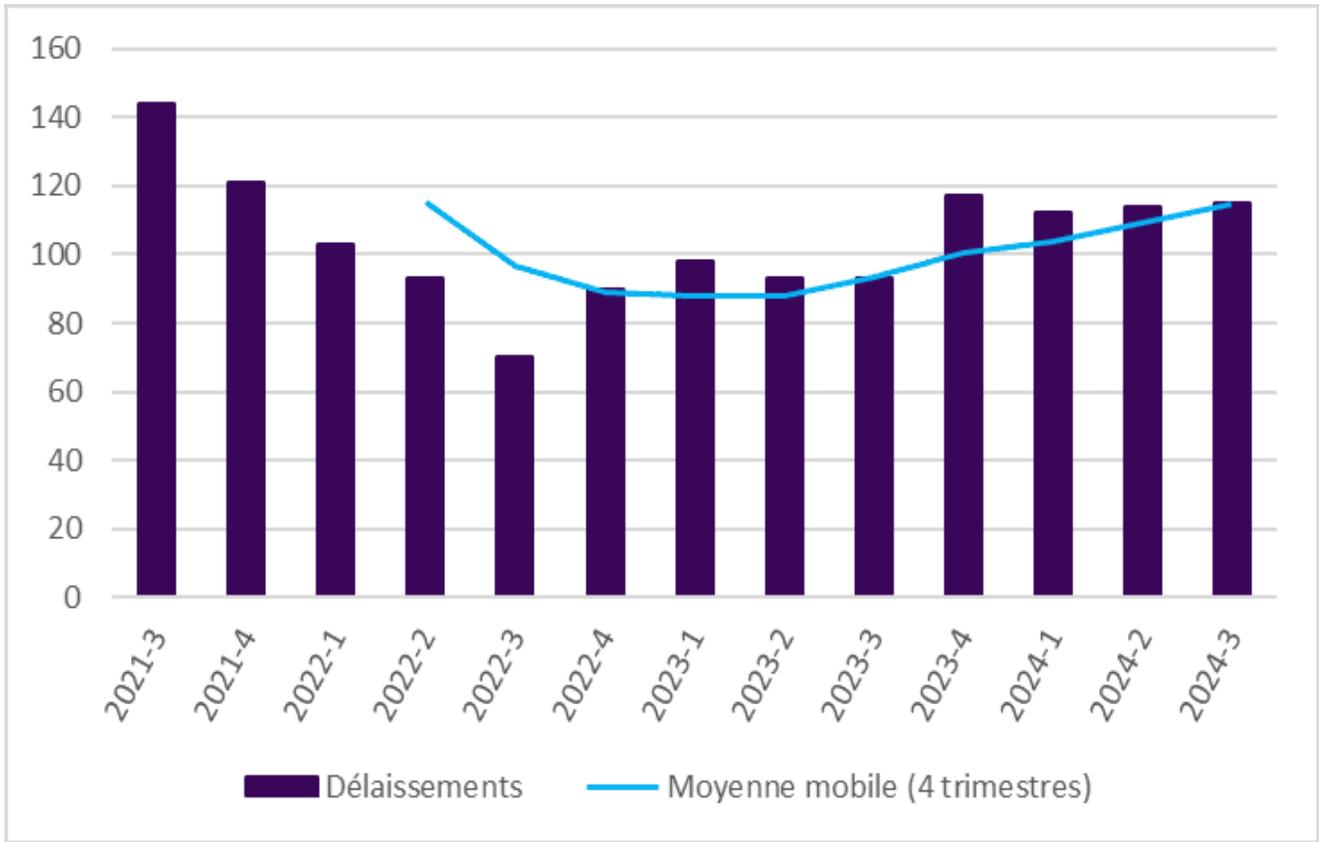
économique post-pandémique, où un nombre important de prêts, accordés avec un levier élevé en raison d'une liquidité abondante, commence à peser sur la stabilité financière des emprunteurs. Ces hausses significatives reflètent une détérioration de la situation financière de nombreux propriétaires au Québec. En effet, le taux de chômage est passé de 4,5 % en janvier à 5,7 % en juin 2024, atteignant son niveau le plus élevé depuis août 2022, avant de diminuer très légèrement de 0,2 % en septembre passant de 5,7% à 5,5%. Malgré une baisse de 75 points de base du taux directeur depuis le début de l'été 2024, visant à stimuler l'économie, le marché des ventes connaît une stagnation depuis le deuxième trimestre de 2023, attribuable à une confiance affaiblie des consommateurs et à une hésitation des acheteurs potentiels face à l'incertitude économique.

Selon les données colligées au Registre foncier du Québec par JLR, une société d'Equifax, 1 392 préavis d'exercice ont été émis à travers la province lors du troisième trimestre de 2024, tous types d'immeubles confondus. Cela représente une augmentation de 9 % par rapport à l'année dernière à la même période et une hausse de 70 % par rapport à 2022. Sur les quatre

Évolution du nombre de préavis d'exercice



Évolution du nombre de délaissements



derniers trimestres (octobre 2023 à septembre 2024), 5 607 préavis ont été publiés, soit une hausse de 15 % par rapport à la même période un an plus tôt.

Au troisième trimestre 2024, 115 délaissements ont été enregistrés, représentant une augmentation de près de 24 % par rapport à la même période de l'année dernière. Sur douze mois, le nombre de délaissements a atteint 458, soit une augmentation de 22 % comparativement à l'année précédente.

Enfin, entre juillet et septembre 2024, 143 avis de vente sous contrôle de justice ont été publiés, une hausse de 61 % de plus qu'à la même période en 2023. Sur douze mois, 534 avis de ce type ont été recensés, soit une hausse de 54 % par rapport à l'année précédente.

ANALYSE ÉCONOMIQUE

Le marché immobilier québécois en 2024 est marqué par une série de défis découlant des effets différés de la pandémie de COVID-19 et de l'évolution des conditions économiques récentes. L'augmentation des mauvaises créances au troisième trimestre de 2024 par rapport à l'année précédente peut être attribuée aux conséquences tardives de la dynamique économique engendrée par la pandémie, où un nombre significatif de prêts ont été accordés avec un effet de levier plus élevé en raison d'une liquidité abondante.

En comparant les chiffres du troisième trimestre de 2022 avec ceux de 2024, on constate une augmentation significative des préavis d'exercice, passant de 817 à 1 392. Les délaissements et les avis de

vente sous contrôle de justice ont augmenté, passant respectivement de 70 à 115 et de 90 à 143, suggérant une hausse des défauts de paiement anticipés et une aggravation de la situation financière des propriétaires.

Parallèlement, l'augmentation du taux de chômage réduit le pouvoir d'achat des ménages et accroît le risque de défaut de paiement, se traduisant par une hausse des saisies immobilières.

Selon l'Association des banquiers canadiens, au 31 juillet 2024, 0,20 % des prêts hypothécaires étaient en souffrance au Québec. Cette proportion est supérieure de 0,05% à celle observée l'année dernière à pareille date, et de 0,01 % en comparaison avec 2022. Cependant, ce taux est identique à celui de l'ensemble du Canada, qui est de 0,20 %, et bien inférieur à celui du Royaume-Uni avec 1,52 % et des États-Unis avec 0,74 %.

Malgré la hausse des taux d'intérêt de 2022, suivie d'une baisse de 75 points de base depuis le début de l'été 2024, les prêts hypothécaires en souffrance au Canada restent à leur niveau le plus bas depuis des décennies. Face à ces défis, des réformes importantes ont été annoncées concernant l'assurance hypothécaire : à partir de décembre 2024, le plafond des prêts assurés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sera augmenté de 1 million à 1,5 million de dollars, permettant aux acheteurs dans des marchés immobiliers coûteux comme Westmount et Ville-Marie d'accéder à des hypothèques avec un acompte réduit pouvant aller jusqu'à 5 % sur des propriétés évaluées à 1,5 million de dollars, et l'extension des périodes d'amortissement à 30 ans pour tous les primo-accédants vise à réduire le coût des paiements mensuels, rendant l'accession à la propriété plus abordable et stimulant ainsi la demande sur le marché immobilier.

DÉTAILS PAR RÉGION ADMINISTRATIVE

Les données sur les mauvaises créances pour chacune des régions administratives montrent des tendances variées au cours des quatre derniers trimestres.

En particulier, certaines régions comme l'Outaouais (+30 %) et Laval (+30 %), Montérégie (+25 %) et Mauricie (+53 %) ont enregistré des augmentations marquées des préavis d'exercice, tandis que d'autres ont connu des diminutions significatives comme Capitale-Nationale (-37%), Chaudière-Appalaches (-14%). Montréal est la région qui enregistre le plus grand nombre de préavis d'exercice, totalisant 1 100 préavis sur les quatre derniers trimestres, ce qui représente une hausse de 32%.

Détails pour la période trimestrielle de chaque région

4 derniers trimestres	*Préavis d'exercice		Délaisements		Avis de vente sous contrôle de justice	
	Région administrative	4 trimestres	Variation	4 trimestres	Variation	4 trimestres
Province	5607	15%	458	22%	534	54%
Bas-Saint-Laurent	124	18%	17	-	29	-
Saguenay - Lac-Saint-Jean	211	20%	19	-	30	11%
Capitale-Nationale	375	-37%	36	13%	51	70%
Mauricie	206	53%	16	-	24	-
Estrie	287	9%	33	10%	20	-
Montréal	1100	32%	54	17%	68	89%
Outaouais	327	30%	30	100%	45	400%
Abitibi-Témiscamingue	122	36%	13	-	33	50%
Côte-Nord	72	26%	10	-	18	-
Nord-du-Québec	22	-	11	-	1	-
Gaspésie -Îles-de-la-Madeleine	80	21%	9	-	11	-
Chaudière-Appalaches	277	-14%	33	-3%	27	-
Laval	249	30%	12	-	9	-
Lanaudière	506	35%	51	168%	36	16%
Laurentides	651	7%	54	26%	60	100%
Montérégie	895	25%	53	10%	60	62%
Centre-du-Québec	153	33%	14	-	12	-

*Pour certaines régions, le nombre de préavis d'exercice ou de délaisements émis est trop faible pour calculer une variation représentative

**Le calcul de variation de préavis d'exercice, de délaiement ou d'avis de vente sous contrôle de justice a été effectué pour les régions avec un minimum de 30 observations pour éviter toute valeur non représentative.

Détails par région pour les quatre derniers trimestres (octobre 2024 à septembre 2023)

Trimestriel	*Préavis d'exercice		Délaisements		Avis de vente sous contrôle de justice	
	Trimestre	Variation	Trimestre	Variation	Trimestre	Variation**
Province	1392	9%	115	24%	143	61%
Bas-Saint-Laurent	33	10%	5	-	11	-
Saguenay - Lac-Saint-Jean	45	-17%	6	-	10	-
Capitale-Nationale	69	-61%	3	-	8	-
Mauricie	55	120%	3	-	6	-
Estrie	89	37%	6	-	4	-
Montréal	256	45%	16	-	24	-
Outaouais	101	77%	3	-	11	-
Abitibi-Témiscamingue	27	-	6	-	6	-
Côte-Nord	17	-	3	-	7	-
Nord-du-Québec	3	-	4	-	0	-
Gaspésie Îles-de-la-Madeleine	22	-	4	-	4	-
Chaudière-Appalaches	75	-34%	15	-	5	-
Laval	75	42%	3	-	4	-
Lanaudière	130	21%	12	-	14	-
Laurentides	158	10%	14	-	8	-
Montréal	214	11%	11	-	17	-
Centre-du-Québec	40	29%	2	-	4	-

*Pour certaines régions, le nombre de préavis d'exercice ou de délaisements émis est trop faible pour calculer une variation représentative

**Le calcul de variation de préavis d'exercice, de délaiement ou d'avis de vente sous contrôle de justice a été effectué pour les régions avec un minimum de 30 observations pour éviter toute valeur non représentative.

DÉFINITIONS

Préavis d'exercice : Avis par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu son intention d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire (prise en paiement, vente sous contrôle de justice, vente par le créancier et prise de possession à des fins d'administration).

Délaissements : Il s'agit soit d'un immeuble hypothéqué abandonné volontairement au profit de son créancier hypothécaire (prêteur) ou d'un jugement qui ordonne le délaissement (forcé) d'un immeuble suite au défaut de paiement de la créance.

Avis de vente sous contrôle de justice : Cette catégorie inclut les ventes sous contrôle de justice et les ventes sous l'autorité de justice. Il s'agit d'un avertissement par lequel une personne porte à la connaissance d'un autre individu le fait qu'elle a posé un acte, pris la décision d'exercer son recours quant à l'exercice de son droit hypothécaire qu'est la vente sous l'autorité de la justice ou la vente sous contrôle de justice de l'immeuble suite à la non-conformité du propriétaire de respecter ses obligations.

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

Consultez l'étendue des publications à cette adresse : blog.jlr.ca/publications

Consultez le Radar immobilier pour obtenir des statistiques sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur, à cette adresse : www.jlr.ca/radarimmobilier





Une société d'Equifax

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Ce document est publié par JLR inc.. JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. Ce document est fourni uniquement à titre informatif. Ce document ne constitue pas un avis juridique et ne doit pas être utilisé, ni interprété comme un avis juridique. Les informations dans cette publication sont fournies telles quelles, sans aucune déclaration, garantie de quelque nature que ce soit, expresse ou implicite. JLR inc. ne sera en aucun cas tenu responsable envers vous ou toute autre personne pour toute perte ou tout dommage résultant de, ou, lié à l'utilisation de cette présentation par vous ou toute autre personne. Les utilisateurs de cette publication informative devront consulter leur propre avocat pour obtenir des conseils juridiques.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

©2024, JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.