

The logo consists of the letters 'JLR' in a bold, white, sans-serif font. The 'J' and 'L' are connected at the top, and the 'R' is slightly offset to the right.

JLR

The text 'SOLUTIONS FONCIÈRES' is written in a white, sans-serif font inside a white circle.

SOLUTIONS  
FONCIÈRES

Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

---

# Rapport sur le marché hypothécaire du Québec en 2025

[www.jlr.ca](http://www.jlr.ca)

## FAITS SAILLANTS

- Volume transactionnel record : Le nombre total d'hypothèques enregistrées au Québec a atteint 274 409 en 2025, une croissance exceptionnelle de 22,5 % par rapport à 2024.
- Boom des refinancements : Le volume des refinancements ou renouvellements a bondi de 29,9 % en un an, les propriétaires profitant de la baisse des taux pour restructurer leurs dettes.
- Recul des prêteurs alternatifs : La part de marché des petits prêteurs a fléchi à 10,6 %, alors que les institutions traditionnelles ont regagné du terrain grâce à des conditions de crédit plus souples.
- Performance des banques : La Banque Nationale (BNC) s'illustre avec la plus forte progression annuelle (+3,7 points de pourcentage), tandis que le Mouvement Desjardins affiche le recul le plus marqué (-2,6 points).
- Leadership de Desjardins : Desjardins demeure le premier prêteur provincial avec 40,6 % des parts de marché des nouvelles acquisitions, malgré une concurrence féroce dans les centres urbains.

L'année 2025 marque un tournant pour le secteur immobilier québécois. Après deux années de ralentissement dû à des coûts d'emprunt historiquement élevés, le marché a bénéficié d'un cycle de baisse des taux d'intérêt amorcé par la Banque du Canada. L'inflation, stabilisée à une moyenne annuelle de 2,1 %<sup>1</sup> a permis à l'autorité monétaire de ramener son taux directeur de 3,00 % en début d'année à 2,25 % en fin d'exercice.<sup>2</sup>

Ce contexte macroéconomique a directement influencé les conditions de financement : les taux fixes de 5 ans ont oscillé autour de 4,5 %, tandis que les taux variables ont suivi la trajectoire descendante pour atteindre environ 3,4 % en fin d'année<sup>3</sup>. L'accessibilité s'est ainsi légèrement améliorée, favorisant le retour des acheteurs et la reprise des mises en chantier.

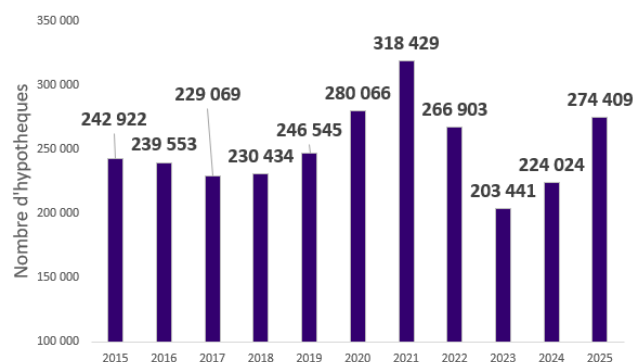
Ce rapport analyse la dynamique concurrentielle entre

les prêteurs traditionnels et alternatifs dans ce contexte de détente monétaire. L'analyse des hypothèques publiées au Registre foncier du Québec et colligées par JLR, une société d'Equifax, fait ressortir certaines tendances du marché. Cette publication porte sur l'ensemble des hypothèques, qu'elles soient émises sur des propriétés résidentielles ou non. Toutefois, puisqu'une majorité des hypothèques (90 %) concernent des propriétés résidentielles, ce secteur influence fortement l'évolution du marché.

## 1. ÉVOLUTION DE MARCHÉ DES HYPOTHÈQUES NOTARIÉES

Le marché immobilier a affiché une vitalité exceptionnelle en 2025, marquée par un volume total de transactions de 274 409 unités (contre 224 024 en 2024), soit une progression de 22,5 %. Ce dynamisme s'explique par la dissipation des incertitudes liées aux taux d'intérêt, incitant les ménages à concrétiser leurs projets. On observe ainsi une hausse des nouvelles acquisitions (11,4 %) et une accélération marquée des refinancements (29,9 %).

**Graphique 1: évolution du nombre d'hypothèques publiées au Registre foncier du Québec**



Les hypothèques au Québec se divisent entre les nouvelles acquisitions et les refinancements ou renouvellements. Depuis dix ans, l'essor des hypothèques accessoires a toutefois réduit le besoin d'enregistrer de nouveaux actes lors de refinancements. Ce type d'acte permet en effet d'inscrire un montant supérieur à la dette réelle ou à la valeur du bien, offrant ainsi la flexi-

1 [https://www.statcan.gc.ca/fr/sujets-debut/prix\\_et\\_indices\\_des\\_prix/indices\\_des\\_prix\\_a\\_la\\_consommation](https://www.statcan.gc.ca/fr/sujets-debut/prix_et_indices_des_prix/indices_des_prix_a_la_consommation)

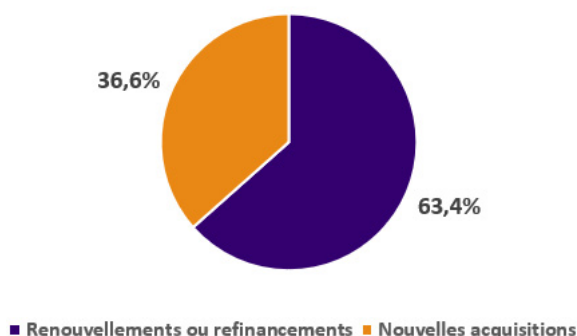
2 <https://www.banqueducanada.ca/grandes-series-de-donnees/taux-directeur/>

3 <https://www.nesto.ca/fr/taux-hypothecaires/>

bilité d'emprunter davantage sans formalités additionnelles, tant que la limite initiale est respectée.

Néanmoins, un nouvel enregistrement demeure obligatoire dans certains cas précis, notamment lors d'un changement d'institution financière, de l'ajout d'une hypothèque de rang subséquent ou si le nouvel emprunt excède le montant maximal déjà garanti au Registre foncier.

**Graphique 2: répartition des hypothèques selon le type**



En 2025, les refinancements et renouvellements ont représenté 174 106 actes (63,4 %), contre 100 303 pour les nouvelles acquisitions (36,6 %). La variation annuelle des refinancements (+29,9 %) surpasse celle des acquisitions (+11,4 %), démontrant que les propriétaires actuels ont été les plus rapides à réagir à la baisse des taux pour restructurer leur dette.

Pour les institutions financières, cette forte hausse des refinancements a été un levier de rétention de clientèle, tandis que les clients ont bénéficié de mensualités réduites ou de liquidités supplémentaires pour des projets de rénovation ou d'investissement.

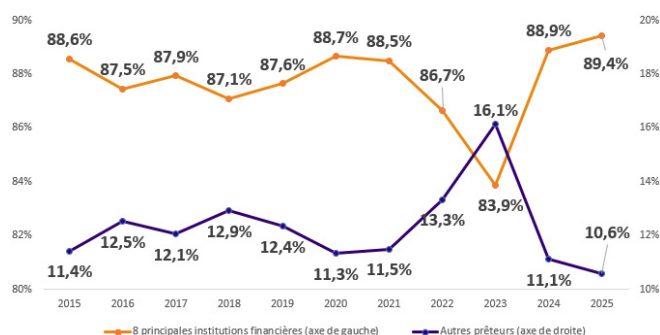
La suite du rapport portera exclusivement sur les hypothèques liées à l'acquisition d'une propriété. Cette précision est nécessaire car les renouvellements et refinancements ne sont pas systématiquement publiés au Registre foncier du Québec, ce qui fausserait l'analyse. En effet, une institution privilégiant les

hypothèques subsidiaires publie beaucoup moins de renouvellements qu'une institution offrant des hypothèques traditionnelles. Afin d'éviter tout biais dans le calcul des parts de marché, l'analyse se concentrera donc uniquement sur les prêts à l'achat.

## 2. ÉVOLUTION DES PARTS DE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

La structure concurrentielle du marché a subi des ajustements notables en 2025. Les huit principales institutions financières<sup>4</sup> ont capturé l'essentiel de la reprise, au détriment des prêteurs alternatifs. La part de marché des «Autres prêteurs» est ainsi tombée de 11,1 % à 10,6 %.

**Graphique 3 : évolution des parts de marché hypothécaire**



Ce repli suggère que les emprunteurs, bénéficiant de taux plus bas, ont été plus nombreux à se qualifier auprès des banques à charte, délaissant les prêteurs de dernier recours ou privés. Pour les banques traditionnelles, cela représente une opportunité de croissance des volumes, tandis que pour les prêteurs alternatifs, cela impose une révision de leur stratégie de rendement face à une concurrence plus féroce sur les dossiers de qualité intermédiaire.

4. Les huit grandes institutions financières comprennent la Banque de Montréal, la Banque Toronto-Dominion (TD), la Banque Nationale du Canada, la Banque Scotia, la Banque Laurentienne, la CIBC, la Banque Royale (RBC) et Desjardins. À des fins de comparaison historique, la Banque Laurentienne est maintenue au sein de ce groupe, bien que sa part de marché soit inférieure à 1 % et qu'elle ait été acquise par la Banque Nationale en décembre 2025.

### 3. PARTS DE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE (HYPOTHÈQUES RELIÉES À L'ACQUISITION D'UNE PROPRIÉTÉ SEULEMENT)

#### 3.1 PROVINCE DE QUÉBEC

À l'échelle provinciale, le Mouvement Desjardins demeure le leader avec 40,6 % des parts de marché. Cependant, sa domination s'effrite par rapport à 2024 (43,2 %), enregistrant la baisse de part la plus importante du marché (-2,6 points). À l'opposé, la Banque Nationale (BNC) s'impose comme la grande gagnante avec une part de 17,9 %, en hausse de 3,7 points sur un an. Les institutions comme la RBC (9,2 %) et la CIBC (6,6 %) affichent des performances stables ou en légère hausse, tandis que la Banque Laurentienne demeure marginale à 0,3 %.

**Graphique 4 : Parts de marché hypothécaires - province de Québec**

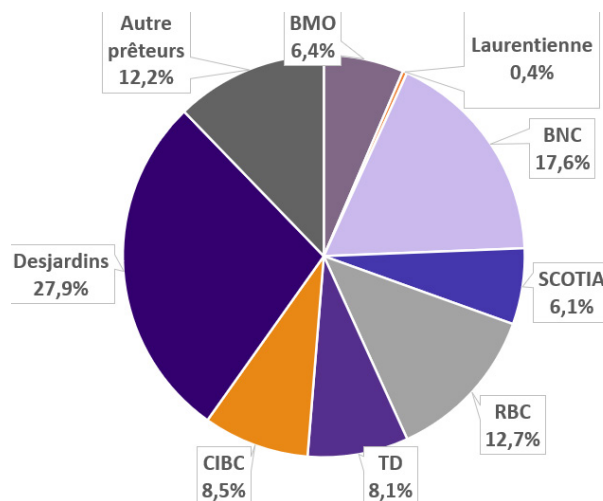


#### 3.2 RÉSULTATS RÉGIONAUX

L'analyse géographique révèle des disparités marquées. Dans la RMR de Montréal, Desjardins détient sa plus forte part de marché provinciale avec 27,9 %, suivie de la Banque Nationale (17,6 %) et de la Banque Royale (RBC) (12,7 %). Les «Autres prêteurs» trouvent également un terrain fertile dans la métropole avec 12,2 %

du marché.

**Graphique 5 : Parts du marché hypothécaire - RMR de Montréal**



À l'inverse, Desjardins domine nettement les régions périphériques, atteignant 52,8 % au Saguenay. Dans ces régions, les banques traditionnelles et les petits prêteurs ont beaucoup moins de succès, faute d'un réseau de succursales aussi dense que celui de la coopérative.

### 4. MAUVAISES CRÉANCES

L'analyse de la santé financière des propriétaires en 2025 révèle des signaux préoccupants malgré la baisse des taux d'intérêt. Le nombre d'avis de 60 jours a atteint 6 727 actes, enregistrant une hausse de 3,3 % sur un an. Plus inquiétant encore, les hypothèques légales ont bondi de 16,6 % pour s'établir à 9 516 actes, et les retraits de percevoir les loyers ont explosé de 36,2 % avec 474 cas répertoriés. Seul le nombre de délaissements (saisies) affiche un recul notable de 25,2 % avec 351 actes.

Ces indicateurs pointent vers un durcissement manifeste de la vulnérabilité financière des ménages québécois. La hausse marquée des hypothèques

légales suggère que les arriérés de taxes municipales ou de frais de copropriété s'accumulent avant même que le défaut de paiement hypothécaire ne survienne. Le recul des délaissements s'explique quant à lui par la liquidité du marché immobilier : les propriétaires en difficulté préfèrent vendre leur bien rapidement pour dégager leur équité plutôt que de le laisser à l'institution financière. Cependant, la pression sur les revenus disponibles reste forte, exacerbée par les renouvellements de prêts contractés à des taux beaucoup plus bas il y a cinq ans.

## CONCLUSION

En conclusion, l'année 2025 aura été celle d'une reprise quantitative impressionnante pour le marché hypothécaire québécois, portée par une normalisation progressive des taux d'intérêt. Cette dynamique a permis aux grandes institutions financières de réaffirmer leur domination, particulièrement la Banque Nationale qui s'impose comme le joueur le plus dynamique de l'année. Bien que le Mouvement Desjardins conserve son leadership provincial, la diversification de l'offre et l'agressivité commerciale des banques à charte dans les grands centres urbains annoncent une ère de concurrence accrue pour la rétention des emprunteurs.

Toutefois, la vitalité apparente du marché ne doit pas masquer les défis structurels liés à l'endettement des ménages. La montée des mauvaises créances non hypothécaires (taxes et charges légales) signale que le coût de la vie et le service de la dette continuent de peser lourdement sur les budgets familiaux. Pour l'avenir, la poursuite de la détente monétaire sera cruciale pour stabiliser les bilans financiers des ménages, mais les prêteurs devront naviguer entre une opportunité de croissance des volumes et une gestion rigoureuse des risques de crédit dans une économie qui reste en phase de cicatrisation.

## MÉTHODOLOGIE

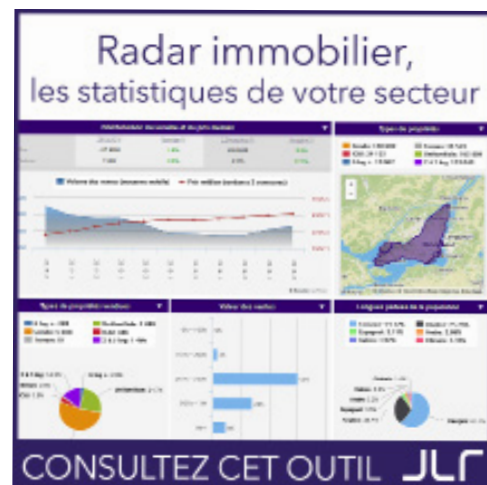
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec.

## 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](http://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](http://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 ».

©2026, JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.