



Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

---

# Analyse trimestrielle des mauvaises créances immobilières au Québec T4-2025

ÉTUDE TRIMESTRIELLE : ANALYSE DES MAUVAISES CRÉANCES IMMOBILIÈRES AU QUÉBEC - T4 2025

Le quatrième trimestre 2025 confirme une tendance lourde observée tout au long de l’année : une pression financière qui s’accumule sans toutefois provoquer une vague de saisies. Le tableau ci-dessous synthétise les indicateurs d’insolvabilité enregistrés au Registre foncier pour la fin de l’année.

de percevoir les loyers enregistrent une hausse de 17,1 % ce trimestre. Le recours à cette mesure par les prêteurs, qui vise à sécuriser les revenus locatifs en cas de défaut, montre une tendance à la hausse par rapport au quatrième trimestre précédent.

**Le recul des délaissements :** À l’inverse des autres indicateurs de stress, les remises volontaires de clés enregistrent une baisse notable avec seulement 76 transactions, un recul de 40,6 %. Cette diminution suggère que les propriétaires privilégient d’autres avenues pour stabiliser leur situation financière plutôt que de céder leur titre de propriété.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS

Type de Transactions	Nombre de transactions publiées (T4- 2025)	Variation Trimestrielle (T4-2025 vs T4-2024)	Total Cumulatif (T1-2025 à T4-2025)	Variation Annuelle (4T)
Avis de 60 jours	1 465	+1,8 %	5 831	+1,7 %
Hypothèques légales	2 557	+16,7 %	9 516	+16,6 %
Avis de retrait de percevoir les loyers	96	+17,1 %	474	+36,2 %
Délaissements	76	- 40,6 %	351	- 25,2 %

ANALYSES CHIFFRÉES TRIMESTRIELLES

**La stabilité des avis de 60 jours :** Avec 1 465 transactions, cet indicateur ne progresse que de 1,8 % par rapport au même trimestre l’an dernier. Malgré un contexte de taux d’intérêt élevés, le volume de préavis hypothécaires ne montre pas d’accélération significative pour le moment, contrastant avec la progression plus marquée des autres types de mauvaises créances.

**L’augmentation des Hypothèques légales :** Cet indicateur affiche la croissance la plus importante parmi les volumes élevés ce trimestre, atteignant 2 557 transactions, soit une hausse de 16,7 %. Cette progression indique que les créanciers (gouvernements, syndicats de copropriété, entrepreneurs) inscrivent plus fréquemment des garanties sur les immeubles pour protéger leurs créances contre des impayés de dettes non hypothécaires.

**La pression sur les bailleurs (Avis de retrait de percevoir les loyers) :** Bien que les volumes soient plus modestes avec 96 transactions, les avis de retrait

TENDANCE DU VOLUME DE MAUVAISES CRÉANCES (MOYENNE MOBILE) - BILAN 4 TRIMESTRES

Le graphique 1 met en lumière un phénomène de déconnexion majeur entre la défaillance financière et la perte effective du titre de propriété.

**La constance des avis de 60 jours :** Sur l’ensemble de l’année 2025, 5 831 avis ont été enregistrés, soit une variation de +1,7 % par rapport à l’année précédente. La courbe montre une stabilité d’un trimestre à l’autre, indiquant une stabilité malgré le contexte économique actuel.

**La montée soutenue des hypothèques légales :** Cet indicateur témoigne du stress financier accumulé au fil des trimestres. Avec un total de 9 516 transactions en 2025 (une hausse de +16,6 %), la courbe affiche une progression constante sur les quatre derniers trimestres. Ce volume confirme que l’endettement des propriétaires s’alourdit auprès des créanciers

secondaires sans toutefois mener, pour l'instant, à une dépossession.

**Avis de retrait de percevoir les loyers** : Malgré une hausse annuelle de 36,2 %, le volume de transactions demeure marginal avec seulement 474 cas. Ce pourcentage élevé s'explique simplement par la petite taille de ce marché : quelques cas de plus suffisent à faire monter les statistiques. L'analyse de la courbe montre que la situation est loin d'être alarmante pour les propriétaires d'immeubles à revenus.

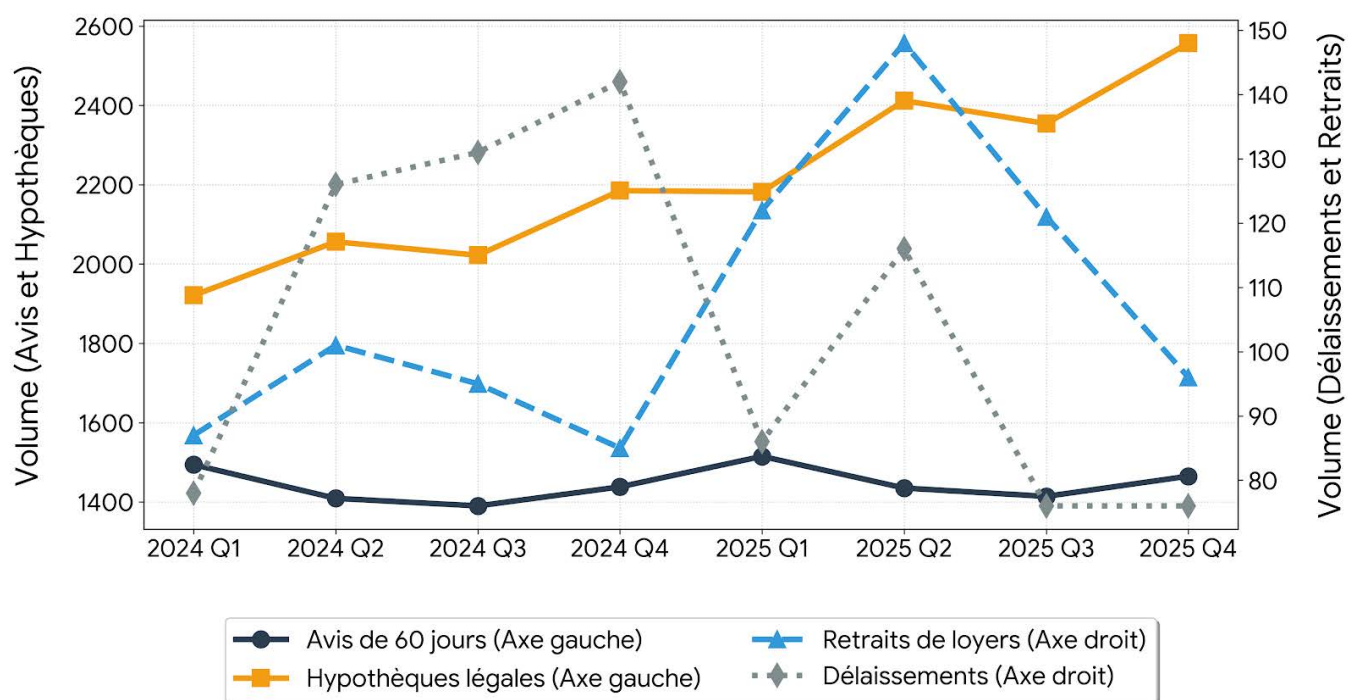
**Le fléchissement marqué des délaissements** : En 2025, les délaissements volontaires ont reculé de 25,2 % pour s'établir à 351 transactions. Le graphique illustre une pente descendante qui s'est accentuée vers la fin de l'année, confirmant que le délaissement est de moins en moins utilisé comme solution de sortie.

été maintenu à 2,25 %. Cette décision a contribué à stabiliser les coûts d'emprunt pour les ménages québécois après une période de resserrement monétaire.

**Inflation** : L'Indice des prix à la consommation (IPC) affichait une croissance passant de 2,2 % en novembre à 2,4 % en décembre 2025, maintenant une certaine pression sur le budget des ménages malgré la stabilisation des taux.

**Marché du Travail** : Selon les données de l'Enquête sur la population active publiées par Statistique Canada, le taux de chômage au Québec a grimpé à 5,4 % en décembre, contre 5,1 % le mois précédent. Cette hausse soudaine en fin d'année marque un tournant et pourrait accentuer la vulnérabilité des ménages déjà fragilisés par le coût de l'habitation.

Graphique 1 : Tendance des mauvaises créances (8 derniers trimestres).



## CONTEXTUALISATION ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

**Taux Directeur** : Selon l'annonce officielle de la Banque du Canada du 10 décembre 2025, le taux directeur a

## SIGNAUX DE STRESS FINANCIER

**Le choc des renouvellements** : Selon une analyse de la Banque du Canada rapportée en janvier 2026, les

emprunteurs à taux fixe font face à un défi important. La Banque estime que ces ménages devront absorber une hausse moyenne de leurs mensualités de 15 % à 20 % par rapport à décembre 2024.

**Paiements manqués au Québec** : Le rapport « Pouls du marché » d'Equifax publié en décembre 2025 met en lumière une fragilité accrue. Equifax indique que le taux d'arriérés liés aux soldes non hypothécaires de 90 jours et plus a atteint 1,63 %. Cela représente une hausse de 14 % par rapport au troisième trimestre de l'année précédente.

**Insolvabilité** : La pression sur le budget des familles s'intensifie, alors que toutes les 15 minutes, un nouveau ménage québécois entame des procédures d'insolvabilité selon le Bureau du surintendant des faillites. Pour les 12 mois se terminant le 31 mai 2025, 34 342 dossiers ont été déposés, une hausse de 1 546 cas sur un an. Cette accélération se traduit quotidiennement par 94 familles frappant le mur financier : si 29 d'entre elles optent pour la faillite pure, une large majorité de 65 ménages privilégie la proposition de consommateur, un mécanisme souvent utilisé pour tenter de restructurer ses dettes tout en préservant son actif immobilier.

la proposition de consommateur pour restructurer ces dettes de consommation, dans l'espoir de stabiliser leur budget et d'éviter ainsi la perte de leur propriété. Il est aussi important de noter que d'autres avenues sont explorées, comme le refinancement hypothécaire pour consolider les dettes ou la vente préventive de la propriété afin de récupérer l'équité avant que la situation ne devienne critique.

Toutefois, ces remparts pourraient être mis à l'épreuve en 2026. Avec le renouvellement des prêts à des taux plus élevés et un chômage qui grimpe (5,4 % en décembre), le risque est bien réel. Pour l'instant, les propriétaires québécois tiennent le coup malgré la lourdeur de leurs dettes, mais leur capacité à absorber des factures de plus en plus élevées sera le véritable test pour l'équilibre du marché l'an prochain.

## UNE SOLIDITÉ FRAGILE

Le portrait immobilier de cette fin d'année 2025 révèle un contraste frappant. D'un côté, les cas extrêmes où les propriétaires perdent leur maison, comme les délaissements (-40,6 % au T4), sont en forte baisse. De l'autre, les signes que les Québécois ont du mal à payer leurs autres factures n'ont jamais été aussi nombreux. L'augmentation constante des hypothèques légales (+16,6 % sur l'année) prouve que même si les propriétaires réussissent à payer leur hypothèque à la banque, ils accumulent des retards de paiements ailleurs (taxes, impôts, frais de condo).

Cette réalité est confirmée par les dernières données d'Equifax, qui indiquent que le taux d'arriérés sur les dettes non hypothécaires (comme les cartes de crédit) a bondi de 14 % pour atteindre 1,63 %.

Pour l'instant, de nombreux ménages se tournent vers

## 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

**Hypothèque légale**: c'est un recours prévu par la loi qui permet à un créancier (comme le gouvernement, un entrepreneur ou un syndicat de condo) de lier une dette directement à une propriété. Même sans votre signature, ce créancier obtient un droit sur votre maison pour garantir que ses factures seront payées, qu'il s'agisse d'impôts impayés, de taxes municipales ou de travaux de rénovation

**Avis de retrait de percevoir les loyers**: Par cet avis, le créancier avise le débiteur qu'il ne peut plus recevoir les loyers et que c'est le créancier qui les percevra à l'avenir.

## NOTE MÉTHODOLOGIQUE

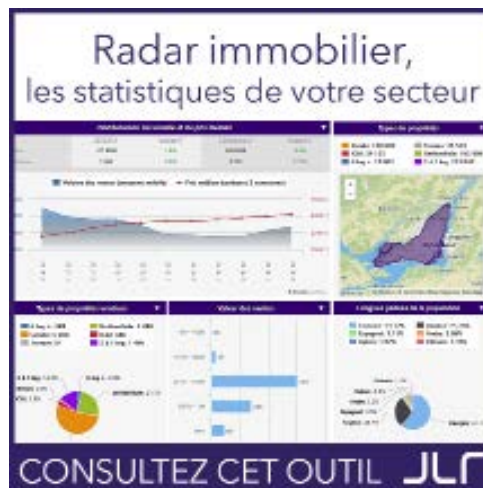
Les données utilisées ont été colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec.

## POUR PLUS DE DÉTAILS

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

Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <https://solutions.jlr.ca/fr/publications>

Consultez le [Radar immobilier](#) pour obtenir plus d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur.





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.