



SOLUTIONS
FONCIÈRES

Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Rapport sur le marché hypothécaire du Québec en 2024

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Plus de 224 000 hypothèques enregistrées en 2024, soit une augmentation de 10 % par rapport à 2023.
- Les petits prêteurs ont vu leur part de marché diminuer, passant de 16 % en 2023 à 11 % en 2024, en raison de l'intensification de la concurrence des grandes banques.
- Parmi les prêteurs traditionnels, la Banque Nationale (BNC) a connu une forte croissance avec une augmentation de 15 % de sa part de marché, tandis que la Banque Scotia a rebondi de manière significative avec une augmentation de 88 %.
- Desjardins a connu une croissance substantielle, sa part de marché passant de 38 631 hypothèques en 2023 à 50 076 en 2024, consolidant ainsi sa position dominante sur le marché.

2024 a été une année de volatilité extraordinaire et de changements sans précédent pour le marché hypothécaire du Québec. Bien que l'année se soit terminée avec un taux d'intérêt de 3,25 %¹, les emprunteurs ont été soulagés par le changement de vitesse opéré par la Banque du Canada après deux années de hausses incessantes des taux d'intérêt. Cinq baisses de taux consécutives, associées à une baisse de l'inflation (qui est tombée à 1,8 % à la fin de l'année), ont apporté un soulagement bienvenu. Cette tendance à la détente s'est reflétée sur le marché des revenus fixes, où le rendement des obligations d'État à 5 ans, une référence clé pour la tarification des prêts hypothécaires à taux fixe, est tombé à 2,95 %². Toutefois, malgré ces évolutions positives, les difficultés d'accès à la propriété ont persisté pour de nombreux Canadiens.

Une analyse des hypothèques publiées au Registre foncier du Québec et compilées par JLR, une société d'Equifax, révèle certaines tendances du marché. Cette publication couvre toutes les hypothèques, qu'elles soient émises sur des propriétés résidentielles

ou non résidentielles. Toutefois, comme la 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 hypothécaire québécois a connu en 2024 une reprise modeste par rapport à la forte baisse de l'année précédente. Au total, 224 035 hypothèques ont été enregistrées au Registre foncier du Québec, ce qui représente une augmentation de 10 % par rapport au total de 203 203 enregistré en 2023. Cette reprise reflète une stabilisation de la dynamique du marché, influencée par des facteurs économiques et des programmes de logement.

Plusieurs facteurs ont contribué à la stabilisation du marché hypothécaire québécois en 2024. La baisse des taux d'intérêt, qui se sont établis à 3,25 % à la fin de l'année, a sans aucun doute joué un rôle clé. Cela a non seulement réduit les coûts d'emprunt, mais a également encouragé le refinancement et les nouvelles acquisitions. De plus, la stabilité de l'emploi et la croissance des salaires ont renforcé la confiance des consommateurs, tandis que la hausse de la valeur des propriétés, alimentée par les pressions inflationnistes, a incité les acheteurs à entrer plus tôt sur le marché.

Les changements démographiques, tels qu'un afflux notable d'immigrants et de jeunes acheteurs, ont également soutenu la demande de logements, en particulier dans les grands centres urbains comme Montréal. Cette demande a été satisfaite par d'importants changements politiques visant à améliorer l'abordabilité et l'accessibilité au logement. Notamment, la suppression du test de résistance pour les transferts de prêts hypothécaires non assurés, l'augmentation du plafond des prêts hypothécaires assurés à 1,5 million de dollars et l'introduction d'amortissements sur 30 ans pour les acheteurs d'une première maison ont offert une plus grande flexibilité aux emprunteurs. Les incitations gouvernementales à accroître l'offre de logements, comme la promotion du développement de logements accessoires, ont également contribué à atténuer les pressions sur l'abordabilité.

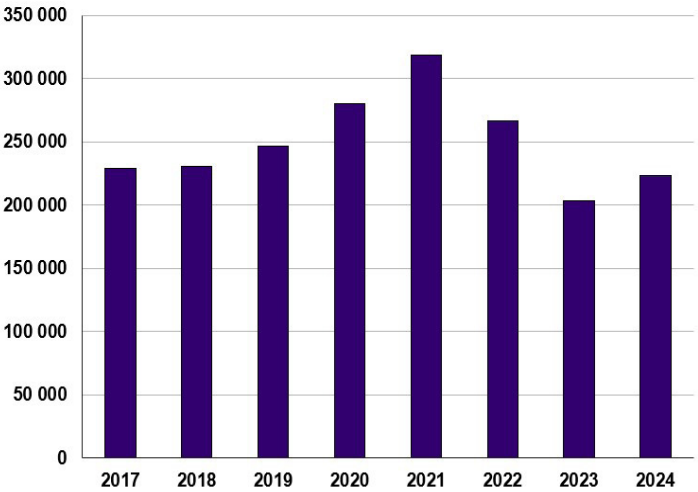
Il est intéressant de noter que ces facteurs, combinés à l'incertitude économique qui prévaut, semblent avoir influencé la préférence des consommateurs pour les prêts hypothécaires à taux fixe à court terme (trois à cinq ans), qui représentaient plus de la moitié de tous les nouveaux prêts hypothécaires en 2024. Cela suggère une certaine prudence de la part des emprun-

1 <https://www.bankofcanada.ca/core-functions/monetary-policy/key-interest-rate/>

2 <https://www.bankofcanada.ca/rates/interest-rates/canadian-bonds/>

teurs qui anticipent peut-être de futures fluctuations des taux d'intérêt.

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

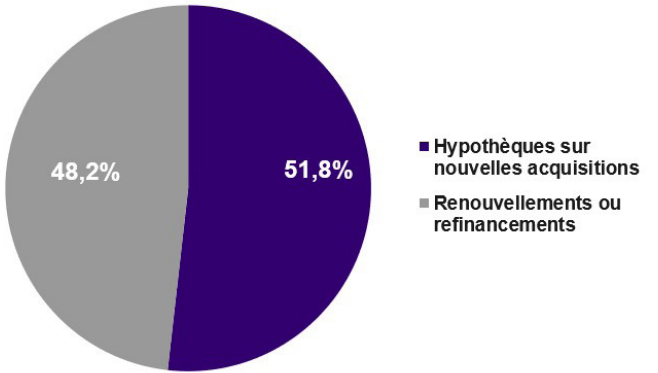


Les hypothèques enregistrées au Registre foncier du Québec peuvent être classées en deux grandes catégories : celles associées à de nouvelles acquisitions et celles impliquant des renouvellements ou des refinancements. Au cours de la dernière décennie, la popularité croissante des hypothèques accessoires a entraîné une réduction du nombre de transactions de refinancement nécessitant l'enregistrement d'un acte au Registre foncier. Pour cette catégorie d'hypothèques, le montant de l'hypothèque peut dépasser le montant emprunté ou même la valeur de la propriété. Ainsi, les prêteurs peuvent consentir à leur client un nouveau prêt d'un montant supérieur à l'ancien sans avoir à enregistrer un second acte, tant que le nouveau montant ne dépasse pas la valeur de l'hypothèque. Par conséquent, le nombre de renouvellements ou de refinancements a considérablement diminué au cours de la dernière décennie, car de nombreux enregistrements ne sont plus nécessaires. Toutefois, malgré l'existence des hypothèques accessoires, de nombreuses hypothèques non liées à un achat sont encore enregistrées. En effet, un nouvel acte sera toujours enregistré dans le cas où le propriétaire emprunte un montant supérieur à celui garanti par son prêt, s'il change d'institution financière ou s'il ajoute une hypothèque de

second rang.

En 2024, la répartition entre ces catégories était presque égale, les nouvelles acquisitions représentant 51,8 % et les renouvellements ou refinancements les 48,2 % restants. Les chiffres de 116 036 pour les nouvelles acquisitions et de 107 999 pour les renouvellements/refinancements reflètent un marché hypothécaire qui réagit aux pressions économiques externes. La réduction des taux d'intérêt a encouragé de nombreux propriétaires existants à refinancer leur hypothèque afin de profiter de coûts d'emprunt plus bas, tandis que ces mêmes réductions de taux ont également rendu l'accession à la propriété plus accessible aux nouveaux acheteurs. En outre, la stabilité de l'emploi et la hausse des salaires ont assuré une stabilité financière, permettant aux propriétaires de refinancer et aux acheteurs potentiels d'entrer sur le marché.

Graphique 2: répartition des hypothèques selon le type

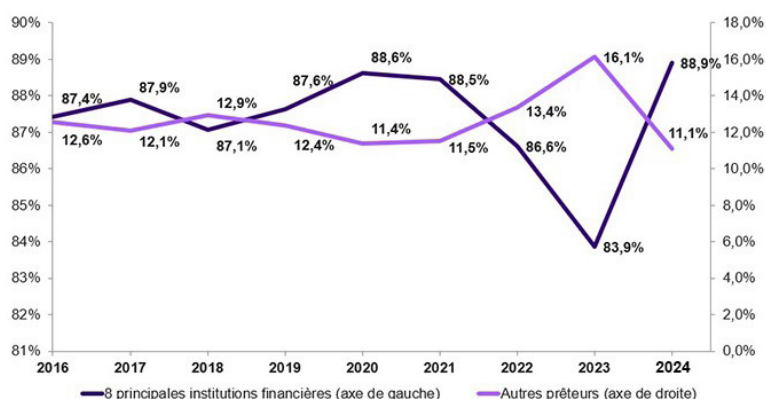


Le reste du rapport se concentrera exclusivement sur les hypothèques liées à l'acquisition d'une nouvelle propriété, car les renouvellements et les refinancements hypothécaires ne sont pas systématiquement publiés au Registre foncier du Québec, ce qui biaise l'interprétation. Ainsi, une institution qui privilégie les hypothèques de second rang aura beaucoup moins de renouvellements d'hypothèques publiés qu'une institution qui offre fréquemment des hypothèques traditionnelles à ses clients. L'analyse des parts de marché pour l'ensemble des hypothèques serait biaisée par ce phénomène, c'est pourquoi le reste du rapport ne concerne que les hypothèques liées à l'achat d'une propriété.

2. ÉVOLUTION DES PARTS DE MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Le marché hypothécaire québécois est dominé par un petit nombre d'acteurs seulement. Les sept grandes banques canadiennes³ (réglementées au niveau fédéral) et le Mouvement des caisses Desjardins (réglementé au niveau provincial) ont accordé 88,9 % des prêts hypothécaires liés à l'acquisition d'une propriété, selon les actes publiés au Registre foncier du Québec en 2024

Graphique 3 : évolution des parts de marché hypothécaire



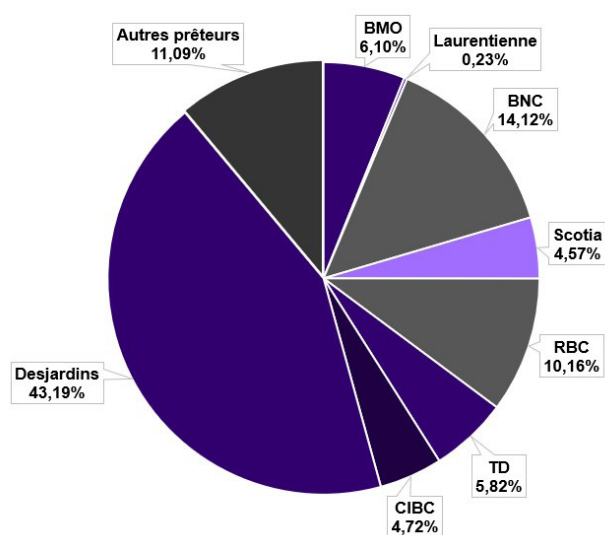
Les petits prêteurs ont connu une baisse notable de leur part de marché, qui est passée de 16 % en 2023 à 11 % en 2024, les emprunteurs optant de plus en plus pour les grandes institutions. Les pressions économiques, telles que le resserrement des liquidités chez les petits prêteurs et l'intensification de la concurrence des grandes banques, ont contribué à cette réduction. De plus, les ajustements politiques favorables, comme la suppression des tests de résistance, ont stimulé l'activité, mais ont surtout favorisé les prêteurs plus grands et mieux établis.

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

3.1 PROVINCE DE QUÉBEC

Desjardins a poursuivi sa croissance substantielle en 2024, faisant passer son portefeuille hypothécaire de 38 631 à 50 076, et captant une part de marché dominante de 43,19 %. Ce succès peut être attribué à ses liens étroits avec la communauté, à ses taux compétitifs et à sa présence constante dans tout le Québec. D'autres institutions ont également réalisé des progrès importants. La Banque Scotia, avec une stratégie de prêt plus agressive et une offre de produits améliorée comprenant diverses options et des caractéristiques uniques (la positionnant comme un concurrent clé de BMO), a connu une augmentation de 88 % de sa part de marché. La Banque Nationale et RBC ont également connu une croissance, chacune augmentant sa part de marché de 15 %, avec respectivement 16 374 et 11 777 transactions. Il est intéressant de noter que, malgré son retour dans le courtage⁴ et l'attention considérable qu'il a suscitée, BMO a vu sa part de marché diminuer de 7 %. Pendant ce temps, l'acquisition par la Banque Nationale de la Banque Canadienne de l'Ouest pour 5 milliards de dollars a solidifié sa présence dans l'Ouest canadien⁵.

Graphique 4 : parts du marché hypothécaire - Province du Québec



³ Banque de Montréal, Banque Toronto-Dominion, Banque Nationale, Banque Laurentienne, Banque Scotia, CIBC et Banque Royale. À des fins de comparaison historique, nous conservons la Banque Laurentienne parmi les huit premières institutions, même si sa part de marché est maintenant inférieure à 1 %.

⁴ <https://about.bmo.com/bmo-expands-home-financing-options-for-canadians-with-launch-of-brokeredge/>

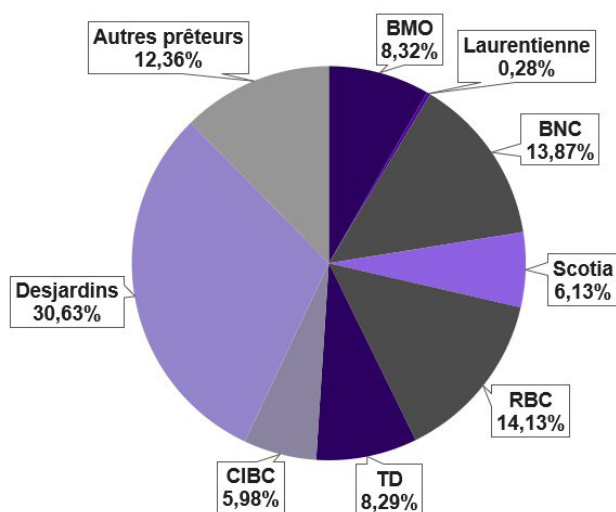
⁵ <https://www.nbc.ca/about-us/news-media/press-release/2024/20241220-nbc-cwb-final-approval.html>

3.2 RÉSULTATS RÉGIONAUX

Dans la région de Montréal en 2024, la Banque Nationale et la Banque Scotia ont gagné beaucoup de terrain, la Banque Nationale enregistrant 7 162 hypothèques (contre 6 051 auparavant) et la Banque Scotia passant de 1 595 à 3 165. Desjardins demeure le chef de file avec une part de marché de 30 %, ce qui reflète sa croissance à travers la province. L'attrait de Montréal en tant que centre économique et culturel demeure un moteur important de la demande avec un total de 51 634 hypothèques.

Les régions d'Ottawa-Gatineau (côté québécois) et de Québec ont également connu des changements. La Banque Scotia a rebondi dans les deux régions avec des augmentations de 71 % et de 101 % de sa part de marché, tandis que les petits prêteurs ont vu une diminution de 40 % et de 26 % respectivement par rapport à l'année dernière. Il est important de souligner que les petits prêteurs ont connu des baisses importantes dans toutes les régions, sauf au Saguenay, où une augmentation de 9 % a été observée par rapport à l'année dernière.

Graphique 5 : Parts du marché hypothécaire - RMR de Montréal



4. MAUVAISES CRÉANCES

Les pressions économiques exercées par les taux d'intérêt élevés au début de l'année et l'inflation se sont manifestées par une augmentation des difficultés financières : les préavis d'exercice se sont élevés à 5 686 en 2024, ce qui représente une augmentation de 10,6 % d'une année à l'autre. Les délaissements ont atteint 467, ce qui représente une augmentation de 16,8 % par rapport à l'année précédente, et les ventes judiciaires ont atteint 8 103 en 2024, soit une augmentation de 6,8 % d'une année à l'autre.

Ces augmentations reflètent l'impact persistant des taux d'intérêt élevés de 2023 et du début de 2024, qui ont affecté les budgets des ménages et accru leur vulnérabilité financière. Bien que les taux d'intérêt aient baissé au cours de la seconde moitié de l'année, le fardeau cumulatif des coûts d'emprunt élevés a exacerbé les mauvaises créances, en particulier chez les emprunteurs à taux variable. De plus, la double réalité des prix élevés de l'immobilier, principalement pour les maisons unifamiliales⁶, et des pressions inflationnistes en début d'année, a affecté les niveaux de revenu disponible, limitant la capacité de certains propriétaires à gérer leurs paiements hypothécaires.

CONCLUSION

Le marché hypothécaire québécois en 2024 a fait preuve de résilience malgré la baisse des taux d'intérêt et l'incertitude économique, avec une augmentation de 10 % du nombre total d'inscriptions hypothécaires et un marché du crédit de plus en plus concentré, dominé par Desjardins, la Banque Nationale et la Banque RBC. Cependant, les pressions sur l'accessibilité demeurent importantes, avec la hausse de la valeur des propriétés et l'augmentation des mauvaises créances signalant des difficultés financières croissantes chez les propriétaires.

Pour 2025, le marché hypothécaire québécois sera façonné par les changements politiques mondiaux et nationaux, ainsi que par les ajustements de la politique monétaire. À la fin du mois de janvier, la Banque du Canada a annoncé une baisse de son taux d'intérêt

⁶ Une augmentation des prix de 8,4 % a été observée en 2024 par rapport à 2023.

à 3 %, marquant le début d'une position plus accommodante après des années de politique restrictive. Cette décision devrait réduire les coûts d'emprunt et soutenir l'activité de refinancement, mais elle reflète également les inquiétudes concernant le ralentissement de la croissance économique. La baisse des taux peut soulager les détenteurs de prêts hypothécaires à taux variable et améliorer l'accessibilité des nouveaux acheteurs, mais il est peu probable qu'elle compense entièrement la pression à la hausse persistante sur les prix de l'immobilier, en particulier dans les centres urbains comme Montréal.

Parallèlement, le retour de Donald Trump à la présidence des États-Unis introduit un risque de perturbations commerciales et de pressions inflationnistes, ce qui pourrait limiter la capacité de la Banque du Canada à poursuivre l'assouplissement des taux si les pressions externes sur les coûts refont surface. Au niveau national, l'incertitude politique pourrait ralentir la mise en œuvre de nouvelles politiques de logement à un moment où l'accessibilité reste une question cruciale. En outre, l'immigration et l'urbanisation soutenues continueront à stimuler la demande de logements, maintenant les pressions sur les prix malgré la baisse des coûts d'emprunt. Bien que la dernière baisse de taux soit positive pour les emprunteurs, les conditions financières pourraient encore se durcir si l'inflation réapparaît ou si les primes de risque augmentent, exposant ainsi les ménages fortement endettés à des difficultés de remboursement. Dans ce paysage en évolution, le marché hypothécaire québécois restera dynamique mais de plus en plus polarisé, favorisant les emprunteurs ayant des revenus stables et un crédit solide tout en amplifiant les risques pour ceux qui sont plus exposés aux fluctuations économiques.

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

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 ».

©2025, JLR inc., une société d'Equifax. Tous droits réservés. JLR™ est une marque de commerce de JLR inc., une société d'Equifax.