

The logo for JLR, consisting of the letters 'JLR' in a stylized, white, sans-serif font.A white circle containing the text '30 ANS DE SOLUTIONS FONCIÈRES' in a bold, sans-serif font, with '1986 - 2016' in a smaller font below it.The text 'ÉTUDE JLR' in a bold, purple, sans-serif font, positioned above a horizontal purple line.

Tendances des mauvaises créances au Québec

Août 2016

www.jlr.ca

VOLUME MENSUEL DES PRÉAVIS D'EXERCICE ET DES DÉLAISSEMENTS AU QUÉBEC

FAITS SAILLANTS

- En août 2016, 952 préavis d'exercice ont été émis et publiés au Registre foncier, soit un bond important de 28 % relativement à la même période l'année dernière.
- 217 délaissements (ex : reprises bancaires) ont été compilés le mois passé, ce qui représente une augmentation de 11 % par rapport à août 2015.
- Aucune région administrative n'a connu de diminution des deux types de mauvaises créances sur une période de 12 mois.
- Au contraire, les préavis d'exercice et les délaissements ont particulièrement bondi au Bas-Saint-Laurent, en Mauricie, en Estrie et en Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine. Des hausses mineures ont également été notées dans plusieurs autres régions.

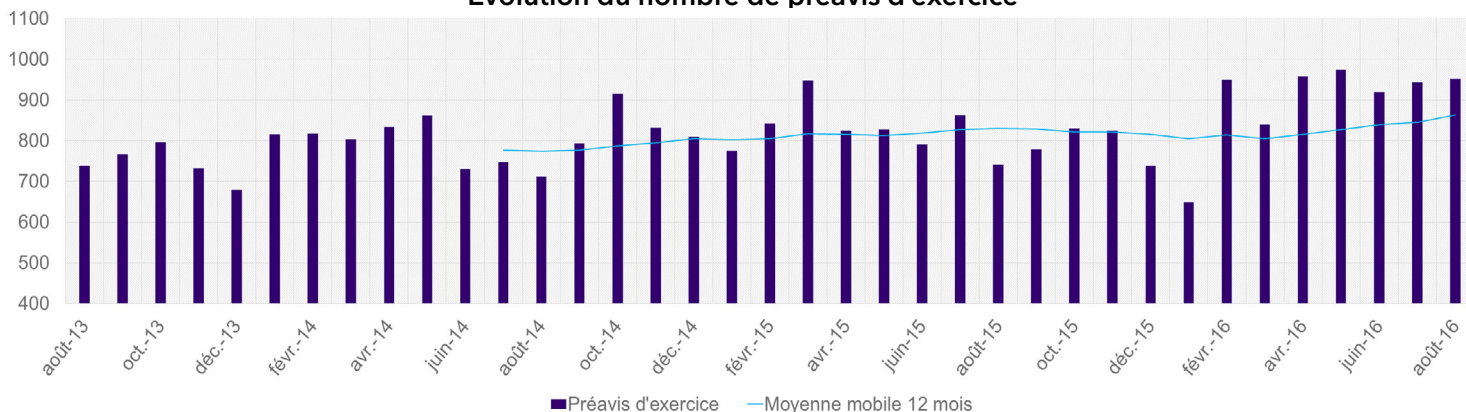
Selon les actes publiés au Registre foncier et colligés par JLR en août 2016, 952 préavis d'exercice ont été émis sur une ou des propriétés au Québec, soit un bond majeur de 28 % relativement à août 2015.

La tendance à la hausse se poursuit donc pour un 5e mois consécutif. De plus, il s'agit de la plus forte croissance par rapport à l'année dernière notée en 2016. Néanmoins, le nombre total pour le mois est légèrement plus faible que les sommets atteints en avril et mai 2016.

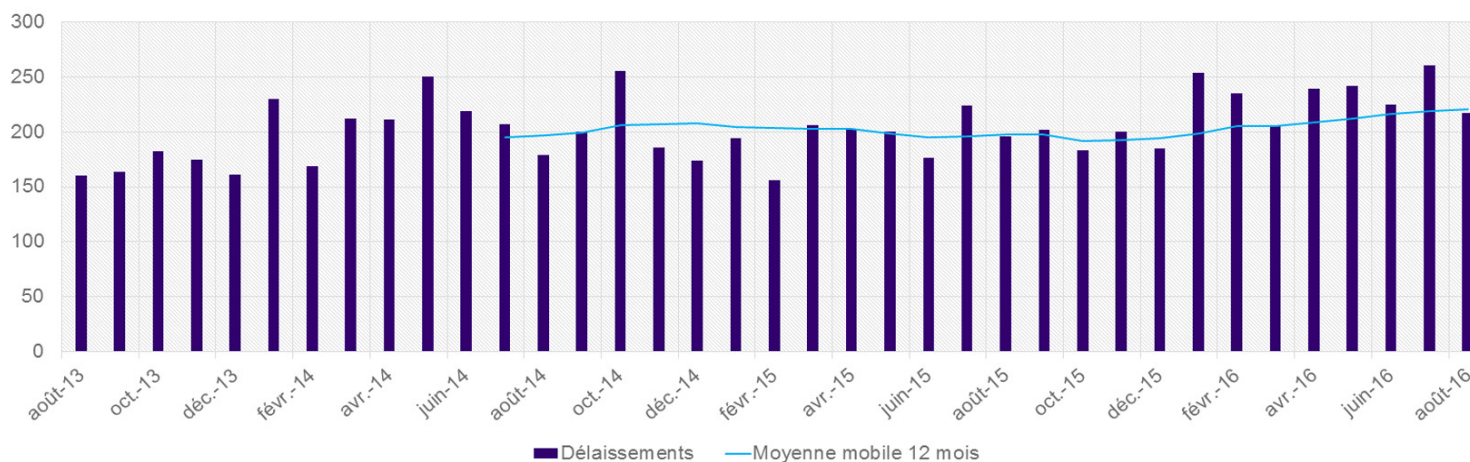
Sur une période de 12 mois, 10 359 préavis d'exercice ont été publiés dans l'ensemble de la province. L'augmentation, comparativement à la période de septembre 2014 à août 2015, demeure faible avec une hausse de 4 %. Le total sur 12 mois est le plus haut enregistré depuis avril 2010. La détérioration de la situation au cours des derniers mois est partiellement contrebalancée par les améliorations qui avaient été notées en début d'année ce qui explique l'augmentation modérée pour l'ensemble des 12 derniers mois.

On note également un 5e mois consécutif de croissance en ce qui a trait au nombre de délaissements émis relativement à l'année dernière. En août 2016, 217 actes de ce type ont été compilés, soit 11 % de plus qu'à la même période en 2015. Malgré une hausse persistante, l'augmentation est plus faible que celles enregistrées lors des 4 derniers mois. Sur 12 mois, la progression est de 12 % pour atteindre 2 647 délaissements.

Évolution du nombre de préavis d'exercice



Évolution du nombre de délaissements



ANALYSE ÉCONOMIQUE

La tendance haussière se concrétise de plus en plus avec 5 mois consécutifs d'augmentation des deux types de mauvaises créances. Pour les 12 derniers mois, le nombre de préavis d'exercice est similaire aux totaux qui avaient été enregistrés à la fin de 2009 et au début de 2010. Quant aux délaissements, le total demeure sous ceux comptabilisés en 2009 et 2010, mais reste semblable à ceux notés en 2011.

Après quelques mois d'amélioration du taux de chômage au Québec, selon les données désaisonnalisées de Statistique Canada, le taux est demeuré stable à 7,0 % en juillet 2016 relativement à juin. Par contre, l'emploi a légèrement diminué. Cette variable doit être surveillée de près puisque les pertes d'emploi sont sujettes à expliquer une partie importante des mauvaises créances, principalement dans l'immobilier résidentiel.

À l'échelle provinciale, le nombre de ventes augmente depuis le début de l'année pour l'ensemble des propriétés ce qui devrait aider les propriétaires à revendre leur immeuble en cas de difficultés financières. Ainsi, ils pourraient éviter de remettre leur bien immobilier à leur créancier. Par contre, le nombre de transactions demeure assez faible en comparaison à ce qu'on observait il y a quelques années et il semble que l'augmentation du nombre de ventes n'a pas encore réussi à faire diminuer les délais de revente. Ainsi, selon les données de la Fédération des chambres immobilières de Québec, les délais de revente de propriétés résidentielles demeurent longs et augmentent encore légèrement en 2016.

DÉTAILS PAR RÉGION ADMINISTRATIVE

Le tableau de la page suivante présente les résultats détaillés par région administrative pour les mois de septembre 2015 à août 2016 ainsi que la variation par rapport aux mêmes dates l'année précédente. Le calcul des mauvaises créances sur une période de 12 mois est privilégié à l'analyse mensuelle puisque cela permet de mieux identifier la tendance advenant le cas qu'un faible nombre d'avis soit émis pour un mois dans une région. Les hausses de mauvaises créances semblent être présentes partout au Québec puisqu'aucune région n'a connu une amélioration des deux types de mauvaises créances au cours des 12 derniers mois.

Néanmoins, certaines régions, telles que Montréal, Lanaudière, les Laurentides, Chaudières-Appalaches et la Montérégie, présentent des portraits assez stables par rapport aux 12 mois précédents. Pour quelques régions, les hausses sont plus marquées. Il faut toutefois faire attention, car le nombre de transactions est relativement faible. Par conséquent, la situation peut changer rapidement. Les régions les plus durement touchées par les augmentations au cours des derniers mois sont le Bas-Saint-Laurent, la Mauricie, l'Estrie et la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine.

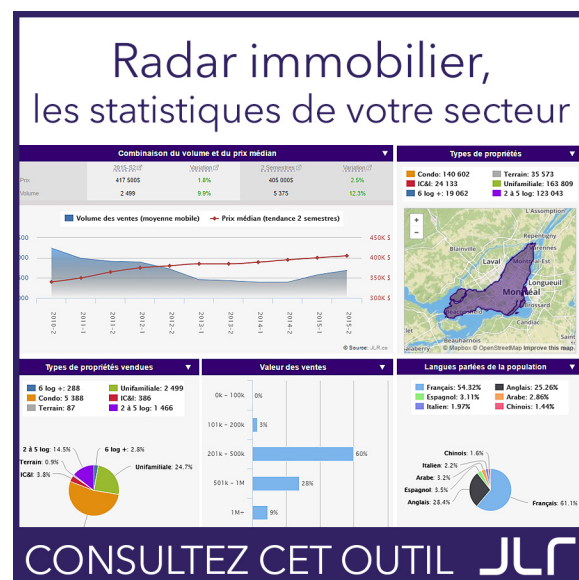
DÉFINITIONS

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). Les préavis pour défaut de paiement d'impôts fonciers ne sont pas inclus.

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.

POUR TOUT SAVOIR SUR L'IMMOBILIER

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



Détails pour la période des 12 derniers mois de chaque région

12 derniers mois	Préavis d'exercice			Délaisements		
Région administrative	Septembre 2015 — août 2016	Septembre 2014 — août 2015	Variation	Septembre 2015 — août 2016	Septembre 2014 — août 2015	Variation
Province	10 359	9961	4 %	2647	2370	12 %
Bas-Saint-Laurent	215	184	17 %	101	55	84 %
Saguenay — Lac-Saint-Jean	412	316	30 %	106	128	-17 %
Capitale-Nationale	683	673	1 %	151	139	9 %
Mauricie	392	373	5 %	163	107	52 %
Estrie	446	357	25 %	140	102	37 %
Montréal	1610	1560	3 %	165	165	0 %
Outaouais	726	715	2 %	238	206	16 %
Abitibi-Témiscamingue	181	142	27 %	46	43	7 %
Côte-Nord	123	105	17 %	36	22	-
Nord-du-Québec	20	24	-	10	5	-
Gaspésie — Îles-de-la-Madeleine	136	119	14 %	55	45	22 %
Chaudière-Appalaches	420	385	9 %	134	134	0 %
Laval	479	544	-12 %	102	61	67 %
Lanaudière	1067	1046	2 %	294	275	7 %
Laurentides	1338	1341	0 %	329	310	6 %
Montérégie	1886	1879	0 %	471	498	-5 %
Centre-du-Québec	291	287	1 %	108	87	24 %

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

Détails pour la période mensuelle de chaque région

Mensuel	Préavis d'exercice			Délaisements		
Région administrative	Août 2016	Août 2015	Variation	Août 2016	Août 2015	Variation
Province	952	741	28 %	217	196	11 %
Bas-Saint-Laurent	18	11	-	7	4	-
Saguenay — Lac-Saint-Jean	48	32	50 %	8	12	-
Capitale-Nationale	64	48	33 %	13	14	-
Mauricie	30	34	-12 %	19	6	-
Estrie	27	17	-	21	10	-
Montréal	154	103	50 %	14	16	-
Outaouais	78	58	34 %	22	24	-
Abitibi-Témiscamingue	11	11	-	6	2	-
Côte-Nord	13	7	-	4	3	-
Nord-du-Québec	1	3	-	1	0	-
Gaspésie — Îles-de-la-Madeleine	14	10	-	4	1	-
Chaudière-Appalaches	33	38	-13 %	10	6	-
Laval	35	37	-5 %	5	1	-
Lanaudière	85	78	9 %	21	20	-
Laurentides	138	93	48 %	22	21	-
Montérégie	174	145	20 %	32	48	-33 %
Centre-du-Québec	32	25	-	8	11	-

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



SOLUTIONS FONCIÈRES

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

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. 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 ».

© 2016, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca
info@jlr.ca